



Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri ~ Snowdonia National Park Authority

Rhif Cais: NP5/55/126C

Cofrestrwyd: 05/03/20

Math Caniatad: Llawn

Mr. Arwyn George
George+Tomos Penseiri:Architects
Cambrian House
12 Heol Penrallt
Machynlleth
Powys
SY20 8AL

Deddf Cynllunio Gwlad a Thref, 1990
Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref, (Gweithdrefn Rheoli Datblygiad) (Cymru) 2012

Mae'r Awdurdod a enwir uchod, yr awdurdod cynllunio lleol, **TRWY HYN YN CANIATAU'R** datblygiad a fwriedir gennych, sef:

Codi adeilad amaethyddol gan gynnwys dymchwel yr adeilad carreg presenol ar y safle, Dolau Gwyn, Brynchrug, LL36 9UL.

Yn unol a'r cynlluniau a'r cais a gyflwynwyd i'r Awdurdod ar yr amod(au) a nodir isod:

1. Rhaid dechrau'r datblygiad a ganiateir yma cyn pen PUM mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.
2. Mae'n rhaid cyflawni'r datblygiad a ganiateir yma yn unol â'r manylion a'r manyleb a ddangosir ar Gynllun Rhif PL 01 Rev A.
3. Bydd rhaid i'r datblygiad gymeryd lle yn unol a'r mesurau lliniaru a amlinellir o fewn yr Arolwg Ystlumod a Rhywogaethau a Warchodir dyddiedig 23 Ebrill 2020.
4. Bydd y datblygiad i gymeryd lle yn unol a'r mesurau Gwelliannau Bioamrywiaeth a amlinellir ar gynllun PL 01 Rev A, a'u cadw felly wedi hynny.
5. Ni chaniateir dymchwel yr adeilad presennol hyd nes bydd arolwg ffotograffeg o'r adeiladau wedi cael ei wneud yn unol â Gofynion am Arolwg Ffotograffeg Cyffredinol o Adeiladau gan Gwasanaeth Cynllunio Archaeolegol Gwynedd, a'r arolwg i'w gyflwyno i a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Y rhesymau am ddyfarniad yr Awdurdod i ganiatau y datblygiad yn ddarostyngedig i'r amodau a nodwyd eisioes yw:

1. I gydymffurfio a Rhan 91 (fel y diwygiwyd) o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990.
2. Er mwyn diffinio'r caniatâd ac i osgoi amheuaeth.

3. Er mwyn gwarchod budd ecolegol a bioamrywiaeth yn unol â Polisi Strategol Ff a Polisi Datblygu 1 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031 a fabwysiadwyd.
4. Er mwyn gwella budd ecolegol a bioamrywiaeth yn unol â Polisi Strategol Ff a Polisi Datblygu 1 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031 a fabwysiadwyd.
5. Er mwyn sicrhau fod cofnod digonol wedi ei gael o'r adeilad sydd i'w ddymchwel er mwyn cyfeirnod yn unol a Polisi Strategol Ff o Gynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031 a fabwysiadwyd.

NODYN CYNGHOROL

1. DEDDF LLIFOGYDD A RHEOLI DWR 2010

RHEOLIADAU DRAENIO CYNALIADWY (GWEITHDREFN CYMERADWYO A MABWYSIADWY) (CYMRU) 2018

Yn dilyn cyflwyno deddfwriaeth ar 7 Ionawr 2019 mae systemau draenio cynaliadwy wedi dod yn ofyniad gorfodol ar ddatblygiad newydd lle mae'r ardal adeiladu yn 100m² neu fwy. Ystyrir y bod y datblygiad hwn yn fwy na'r trothwy a nodwyd uchod a olygai bod angen caniatâd Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) gan y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) perthnasol, cyn i'r adeiladwaith ddechrau.

O ganlyniad, fe'ch cynghorir i gysylltu â'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) perthnasol, Cyngor Gwynedd am gyngor ac arweiniad ar y mater hwn.

<https://www.gwynedd.llyw.cymru/en/Residents/Planning-and-building-control/Planning/SustainableDrainage-Systems.aspx>

Penderfynwyd ar y cais drwy ystyried y polisi/au a ganlyn o Gynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031 - 1, 2, 6, 7, D, Ff, H.

**** MAE'N BWYSIG EICH BOD YN DARLLEN Y NODIADAU AMGAEEDIG ****



CYFARWYDDWR CYNLLUNIO A RHEOLAETH TIR

Dyddiad: 04/05/20

Nodiadau i ymgeiswyr

A. Apêl i Llywodraeth Cymru

Os nad ydych yn fodlon ar benderfyniad eich awdurdod cynllunio lleol i wrthod caniatad i'r datblygiad arfaethedig, neu i roi caniatad ar amodau, yna gallwch apelio i Lywodraeth Cymru dan Adran 78 o Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref, 1990.

Os am apelio, rhaid gwneud hynny o fewn 12 wythnos ar gyfer Apel deiliad tai neu Apel masnachol Bychan ac o few chwe mis i ddyddiad y rhybudd hwn, ar gyfer unrhyw apêl arall gan ddefnyddio ffurflen ar gael o'r Arolygwyr Cynllunio, Adeildau'r Goron, Parc Cathays, Caerdydd, CF10 3NQ. 029 2082 3308.

Gall y Llywodraeth Cymru ganiatau cyfnod fwy na hynny i roi rhybudd o apêl, ond fel arfer ni fydd yn barod i ddefnyddio'r hawl hwn oni bai fod amgylchiadau arbennig yn esgusodi'r oedi cyn rhoi rhybudd o apêl.

Nid oes raid i'r Llywodraeth Cymru ystyried apêl os yw o'r farn na allai'r awdurdod cynllunio fod wedi rhoi caniatad cynllunio i'r datblygiad arfaethedig, neu na allai fod wedi rhoi caniatad heb yr amodau a osodwyd, o ystyried y gofynion statudol, darpariaethau'r gorchymyn datblygu neu unrhyw gyfarwyddiadau a roddwyd dan y gorchymyn.

Yn ymarferol, nid yw'r Llywodraeth Cynulliad Cymru yn gwrthod ystyried apêl am yr unig reswm bod awdurdod cynllunio wedi seilio'i benderfyniad ar gyfarwyddyd ganddo ef.

B. Rhybuddion Pwrcasu

Os yw naill ai'r awdurdod cynllunio lleol neu'r Llywodraeth Cymru yn gwrthod caniatad i ddatblygu tir, neu'n ei ganiatau ar amodau, gall y perchennog hawlio naill ai ei fod yn methu gwneud unrhyw ddefnydd llesol rhesymol ohono yn ei gyflwr presennol, neu na all wneud dim defnydd llesol rhesymol o'r tir trwy gyflawni unrhyw ddatblygiad a ganiatawyd, neu a fyddai'n cael ei ganiatau. Mewn amgylchiadau o'r fath, gall y perchennog gyflwyno rhybudd pwrcasu i'r Cyngor Sir y mae'r tir yn ei ardal. Byddai'r rhybudd hwn yn gofyn i'r Cyngor brynu ei ddiddordeb ef yn y tir yn unol â darpariaethau Rhan VI o Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref, 1990.

C. Nodiadau Ychwanegol ynglyn â Chaniatad i Ddatblygu

Mae'r caniatad hwn yn cyfeirio at 'ddatblygiad' fel a ddiffinnir yn Adran 55 o Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref, 1990, ac nid yw'n esgusodi'r ymgeisydd o unrhyw angen cael caniatad dan y Rheoliadau Adeiladu neu ddeddfwriaeth arall, neu o dan y Gyfraith Gyffredinol.

* Os na fyddwch yn cydymffurfio'n llawn gyda'r amodau, gallwch wynebu Camau Gorfodaeth o dan y Deddfau Cynllunio. Bydd methu â chydymffurfio â Rhybudd Gorfodi yn golygu dirwy o hyd at £20,000 yn y Llys Ynadon.

Sylwch fod Adrannau 4 a 7 o Ddeddf y Cleifion a'r Anabl Cronig, 1970 yn berthnasol i unrhyw ddatblygiad newydd lle bydd y cyhoedd yn cael mynediad, un ai wrth dalu neu fel arall. Dylech hefyd roi sylw i Ddeddf Anffafrio'r Anabl 1995 (diwygiedig) a'r Côd Ymarfer cyfredol sydd a wnelo Mynediad i Adeiladau gan Bobl Anabl.

Os gofynnir am ddefnyddio llechi Cymreig fel gorchudd to, yna dylech archebu eich llechi cyn gynted ag y bo'n ymarferol. Os bwriedir gwneud gwaith adeiladu, cofiwch wneud yn siwr fod gan eich Contractwr gopi o'r caniatâd hwn.

Rydym yn cyhoeddi'r rhan fwyaf o'n ceisiadau cynllunio trwy roi rhybudd ar y safle, ar bolyn lamp neu drydan. Os yw'r rhybudd safle ar gyfer eich cais chi dal i fyny, byddwn yn ddiolchgar pe gallech ei dynnu i lawr.

Ch. Cydymffurfiaeth Gyda Amodau a Chynlluniau

Fe'ch atgoffir y dylai unrhyw ganiatâd neu gydsyniad gael ei gyflawni yn gyfan gwbl yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd, ac unrhyw amodau ynghlwm i'r dystysgrif caniatâd. Os bwriedir gwneud unrhyw newidiadau i'r cynlluniau arfaethedig, ni ddylech fynd ati i'w gwireddu heb gael caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Mae'n rhaid hysbysu Pennaeth y Gwasanaethau Cynllunio ynghylch unrhyw newidiadau arfaethedig yn ysgrifenedig gyda chynlluniau manwl wedi eu diwygio yn briodol i ddangos y newidiadau arfaethedig. Bydd y Pennaeth Gwasanaethau Cynllunio yn darparu cyngor yn ysgrifenedig ynghylch a yw'r newidiadau yn dderbyniol yn nhermau'r caniatâd a roddwyd, neu a oes angen cais o'r newydd.

Fe'ch atgoffir yn unol â Rhybuddion eraill y bydd hi'n angenrheidiol i chi sicrhau fod y newidiadau yn dderbyniol gydag Adrannau o'r Cyngor Sir ac unrhyw gyrrff statudol pan fo ddeddfwriaeth ar wahân yn berthnasol. Mae'r cyfrifoldeb dros fanylder y cynlluniau manwl a'r lluniadau sy'n ffurfio rhan o'r cyflwyniad yn gorwedd gyda'r ymgeisydd, asiant neu ddatblygwr.

Ceisiadau ar gyfer Cydymffurfio gydag Amodau - Os yw'r Dystysgrif Penderfyniad hwn yn cynnwys amodau sy'n ei gwneud yn angenrheidiol i gael caniatâd, cytundeb neu gymeradwyaeth pellach yr awdurdod cynllunio, yna dylech gyflwyno'r wybodaeth angenrheidiol i'w ystyried trwy gyfrwng llythyr gan nodi cyfeirnod y caniatâd a'r amod dan sylw, gyda disgrifiad addas o'r manylion arfaethedig, a'r cynlluniau neu'r lluniadau a hynny ar raddfa fetrig gydnabyddedig. Does dim angen ffi gyda'r math hwn o gais. Mae gan yr Awdurdod cynllunio wyth wythnos i benderfynu ar gais o'r fath.

Mynd Ati / Parhau Heb Ganiatâd - Mae unrhyw ddatblygiad pellach a gyflawnwyd cyn i'r caniatad / cymeradwyaeth gael ei roi, neu heb gydymffurfiaeth gyda'r cynlluniau a'r manylion sy'n ffurfio rhan o'r caniatad hwn, neu heb gydymffurfiaeth gydag amodau'r caniatad hwn, yn cael ei gyflawni yn gyfan gwbl ar risg y perchennog / datblygwr, ac fe all olygu fod yr awdurdod cynllunio yn cymryd Gweithred Orfodaeth ffurfiol.



Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri ~ Snowdonia National Park Authority

Application Number: NP5/55/126C

Registered: 05/03/20
Permission Type: Full

Mr. Arwyn George
George+Tomos Penseiri:Architects
Cambrian House
12 Heol Penrallt
Machynlleth
Powys
SY20 8AL

Town and Country Planning Act, 1990
Town and Country Planning (Development Management Procedure) (Wales) Order 2012

The above named Authority being the local planning authority **HEREBY PERMIT** the development proposed by you, namely:

**Erection of agricultural building including demolition of the existing stone building on the site,
Dolau Gwyn, Brynchrug, LL36 9UL.**

In accordance with the plans and application submitted to the Authority and subject to any conditions specified hereunder:

1. The development hereby permitted shall be commenced before the expiration of FIVE years from the date of this decision.
2. The development hereby permitted shall be carried out in accordance with the details and specifications shown on Drawing Number PL 01 Rev A.
3. The development shall take place in accordance with the mitigation measures outlined within the Bat and Protected Species Survey dated 23rd April 2020.
4. The development shall take place in accordance with the Biodiversity Enhancement measures outlined on drawing PL 01 Rev A, which shall thereafter be retained.
5. The existing building to be replaced shall not be demolished until it has been the subject of a photographic survey which shall be undertaken in accordance with the Gwynedd Archaeological Planning Service Requirements for General Photographic Surveys of Buildings, and has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority.

The reasons for the Authority's decision to grant permission for the development subject to compliance with the conditions herein before specified are:

1. To Comply with Section 91 (as amended) of the Town and Country Planning Act 1990.

2. To define the permission and for the avoidance of doubt.
3. To protect ecological and biodiversity interests in compliance with Strategic Policy Ff and Development Policy 1 of the adopted Eryri Local Development Plan 2016-2031.
4. To enhance ecological and biodiversity interests in compliance with Strategic Policy Ff and Development Policy 1 of the adopted Eryri Local Development Plan 2016-2031.
5. To ensure that an adequate record is made of the building to be demolished for future reference in accordance with Strategic Policy Ff of the adopted Eryri Local Development Plan 2016-2031.

ADVISORY NOTE

1. FLOOD AND WATER MANAGEMENT ACT (FWMA) 2010
THE SUSTAINABLE DRAINAGE (APPROVAL AND ADOPTION PROCEDURE)(WALES)
REGULATIONS 2018

The introduction of legislation on 7th January 2019 made sustainable drainage systems a mandatory requirement on new development where the construction area is 100m² or more. It is considered that this development exceeds the above identified threshold and may require Sustainable Drainage Systems (SuDS) consent from the relevant Sustainable Drainage Systems Approval Body (SAB) prior to construction works commencing.

Consequently, you are advised to contact the relevant Sustainable Drainage Systems Approval Body (SAB), Gwynedd Council for advice and guidance on this matter.

<https://www.gwynedd.llyw.cymru/en/Residents/Planning-and-building-control/Planning/SustainableDrainage-Systems.aspx>

The application was determined having regard to the following policy(ies) in the Eryri Local Development Plan 2016 – 2031 - 1, 2, 6, 7, D, Ff, H .

**** IT IS IMPORTANT THAT YOU READ THE ENCLOSED NOTES ****



DIRECTOR OF PLANNING AND LAND MANAGEMENT

Date: 04/05/20

A. Appeals to the Welsh Government

If you are aggrieved by the decision of your local planning authority to refuse permission for the proposed development or to grant it subject to conditions, then you can appeal to the Welsh Government under Section 78 of the Town and Country Planning Act, 1990.

If you want to appeal, then you must do so within 12 weeks for a Householder or Minor Commercial appeal and six months of the date of this notice for any other appeal, using a form which you can get from the Planning Inspectorate, Crown Buildings, Cathays Park, Cardiff. CF10 3NQ.

The Welsh Government can allow a longer period for giving notice on an appeal, but he will not normally be prepared to use this power unless there are special circumstances which excuse the delay in giving notice of appeal.

The Welsh Government need not consider an appeal if it seems to them that the local planning authority could not have granted planning permission for the proposed development or could not have granted it without the conditions it imposed, having regard to the statutory requirements, to the provisions of the development order and to any directions given under the order.

In practice, the Welsh Government does not refuse to consider appeals solely because the local planning authority based its decision on a direction given by them.

B. Purchase Notices

If either the local planning authority or the Welsh Government refuses permission to develop land or grants it subject to conditions, the owner may claim that he can neither put the land to a reasonably beneficial use in its existing state nor can he render the land capable of a reasonably beneficial use by the carrying out of any development which has been or would be permitted. In these circumstances, the owner may serve a purchase notice on the County Council, in whose area the land is situated. This notice will require the Council to purchase his interest in the land in accordance with the provisions of Part VI of the Town and Country Planning Act, 1990.

C. Additional Notes concerning Permission for Development

This permission relates to 'development' as defined in Section 55 of the Town and Country Planning Act, 1990, and does not release the applicant from any obligations to obtain approval under the Building Regulations or other legislation or the General Law.

* If you do not comply fully with the conditions, you could be liable to Enforcement Action under the Planning Acts. Failure to comply with an Enforcement Notice carries a fine of up to £20,000 in the Magistrate's Court.

Please note that Sections 4 and 7 of the Chronically Sick and Disabled Persons Act, 1970 apply to any new development to which the public are to be admitted, whether on payment or otherwise. You should also have regard to the Disability Discrimination Act 1995 (as amended) and the current Code of Practice for Access of the Disabled to Buildings

If Welsh slate is specified as a roofing material you should order your slates as soon as practicable. If building work is proposed, please make sure that your Contractor has a copy of this permission.

We publicise most planning applications by a site notice on a lamp-post or electricity pole. If the site notice for your application is still in place I would be grateful if you would remove it and dispose of it in an appropriate way.

D. Compliance with conditions and plans

You are reminded that any permission or consent must be carried out strictly in accordance with the approved plans, and any conditions attached to the certificate of decision. If any amendments are proposed to the plans, you should not proceed without obtaining the written approval of the Local Planning Authority. Any proposed amendments must be notified to the Head of Planning Services in writing with detailed plans suitably revised to illustrate the changes proposed. The Head of Planning Services will advise in writing whether the amendments can be accepted within the terms of the permission granted, or whether a fresh application is required.

You are reminded in accordance with other Notices that it will also be necessary for you to ensure that amendments are acceptable to the County Council Departments and statutory bodies where separate legislation applies. Responsibility for the accuracy of the detailed plans and drawings forming part of the submission rests with the applicant, agent or developer.

Applications for Compliance with Conditions - If this Decision Certificate includes conditions requiring the further consent, agreement, or approval of the planning authority, you should submit the information required for consideration by way of a letter stating the reference number of the permission and the condition in question, and with a suitable description of the proposed details, and plans or drawings to a recognised metric scale. No fee is required in connection with this type of application. The planning authority has eight weeks to determine such an application.

Proceeding Without Permission - Any further development carried out prior to the grant of the relevant permission/consent, without compliance with the plans and particulars forming part of this permission, or without compliance with the conditions of this permission, is entirely at the owner/developer's own risk, and may oblige the planning authority to take formal Enforcement Action.