



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

10.00 y.b., DYDD LLUN, 13EG RHAGFYR, 2021

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

Mynediad i'r cyhoedd - https://gwynedd.public-i.tv/core//cy_GB/portal/home

Lleoliad

Cyfarfod Rhithiol

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679 878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 3 Rhagfyr 2021)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards
Berwyn Parry Jones
Edgar Wyn Owen
Gareth Tudor Morris Jones

Simon Glyn
Huw Gruffydd Wyn Jones
Gareth A. Roberts
Sedd wag

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Eric M. Jones
I. Dilwyn Lloyd

Anne Lloyd Jones
Eirwyn Williams

Llais Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Owain Williams

Annibynnol Unedig Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Louise Hughes

Aelod Unigol (1)

Y Cynghorydd
Stephen W. Churchman

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

Mae'r Cyngor wedi penderfynu rhoddi'r hawl i 3ydd parti siarad ar geisiadau cynllunio yn y Pwyllgor Cynllunio. Mae'r daflen hon yn amlinellu'r trefniadau gweithredol arferol ar gyfer siarad yn y pwyllgor.

1.	Adroddiad y Gwasanaeth Cynllunio ar y cais cynllunio yn cynnwys argymhelliad.	
2.	Os oes cais wedi ei dderbyn gan 3ydd parti i siarad, bydd y Cadeirydd yn gwahodd y siaradwr ymlaen	
3.	Gwrthwynebydd, neu gynrychiolydd o'r gwrthwynebwyr yn cael annerch y pwyllgor	3 munud
4.	Ymgeisydd, gynrychiolydd yr ymgeisydd(wyr) neu Asiant yn cael annerch y pwyllgor	3 munud
5.	Aelod(au) Lleol yn cael annerch y pwyllgor	10 munud
6.	Cadeirydd y pwyllgor yn gofyn am gynigydd ac eilydd i'r cais cynllunio	
7.	Y pwyllgor yn trafod y cais cynllunio.	

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

I dderbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol ac i nodi materion protocol.

3. MATERION BRYD

Nodi unrhyw eitemau sy'n fater bryd ym marn y cadeirydd fel y gellir eu hystyried.

4. COFNODION

7 - 24

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 22ain Tachwedd 2021 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF C21/0106/40/LL FFERM LLWYNDYRYS, LLWYNDYRYS, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6RH

25 - 55

Newid defnydd tir ar gyfer gosod 10 pod gwyliau ynghyd a newidiadau i fynedfa bresennol, creu llecynnau pasio, creu ffordd fynediad mewnol a thirlunio

AELOD LLEOL: Cyngorydd Peter Read

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

5.2 CAIS RHIF C21/0430/22/LL TIR GYFERBYN A OXTON VILLA Ffordd HAEARN BACH, PENYGROES, LL54 6NY

56 - 74

Cais ar gyfer codi ty fforddiadwy gyda mynedfa a parcio a tirweddu cysylltiol

AELOD LLEOL: Cyngorydd Judith Humphreys

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

5.3 CAIS RHIF C21/0257/03/LL MAES PARCIO, TANYGRSIAU, LL41 3SL

75 - 95

Newid defnydd maes parcio presennol yn depo bws

AELOD LLEOL: Cynghorydd Annwen Daniels

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

**5.4 CAIS RHIF C21/0979/11/AC TIR GER PEN Y FFRIDD ROAD, PEN 96 - 107
Y FFRIDD ROAD, PENRHOSGARNEDD, BANGOR, LL57 2DQ**

Rhyddhau ynghyd a diwygio amod rhif 2 (man newidiadau i edrychiadau allanol a mewnol i rhai o'r tai ynghyd a codi ffens preifatrwydd ychwanegol) o ganiatad apel APP/Q6810/A/20/3264389.

AELOD LLEOL: Cynghoyrdd Gareth A Roberts

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

**5.5 CAIS RHIF C21/0668/43/LL TIR GER UWCH Y DON, BWLCH 108 - 128
GWYNT, PISTYLL, PWLLHELI, LL53 6LP**

Adeiladu tŷ fforddiadwy

AELOD LLEOL: Cynghorydd Aled W Jones

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

**5.6 CAIS RHIF C21/0835/19/LL LLAIN MEDDYGON, CAEATHRO, 129 - 152
CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 2TH**

Codi adeilad yn lle adeilad presennol (rhannol ôl-weithredol) ar gyfer defnydd fel gweithdy masnachol, storfa, a modurdy, ac hawl ol weithredol ar gyfer ffurfio mynedfa newydd ynghyd a ffordd mynediad ynghyd a dymchwel modurdy a sied

AELOD LLEOL: Cynghorydd Peter Garlick

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

**5.7 CAIS RHIF C20/0669/11/LL BLENHEIM HOUSE Ffordd 153 - 191
CAERGYBI, BANGOR, GWYNEDD, LL57 2DP**

Cais i ddymchwel adeiladau presennol a chodi adeilad 4 llawr i greu 36 uned breswyl, creu llecynau parcio cebydol cysylltiedig, diwygiadau i'r fynedfa gerbydol presennol ynghyd chreu mynedfa gerbydol ychwanegol

AELODAU LLEOL: Cynghorydd Catrin Wager a'r Cynghorydd Mair Rowlands

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

5.8 CAIS RHIF C21/0569/35/AC GEORGE IV HOTEL, 23 - 25 STRYD FAWR, CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0BS 192 - 212

Tynnu amod 4 ar ganiatad C16/0292/35/LL sydd yn cyfyngu meddiant o'r unedau (arwahan i lety wardeiniaid a staff) i bobl dros 55 oed yn unig neu rai sy'n ffurfio cartref unigol gyda person o'r fath

AELOD LLEOL: Cynghorydd Eirwyn Williams

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

5.9 CAIS RHIF C21/0411/46/LL TIR TYDDYN DU, DINAS, PWLLHELI, LL53 8SU 213 - 227

Codi adeilad i gadw cyfarpar a phorthiant amaethyddol gan gynnwys dau stabl a storfa tac.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Simon Glyn

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

5.1 CAIS RHIF C21/0768/42/LL TYN Y CAE CARAVAN PARK TAI LÔN, NEFYN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6LL 228 - 236

Ymestyn parc carafanau i'r cae cyfagos gan ychwanegu 8 Plot Carafanau Statig yn cynyddu cyfanswm y lleiniau o 17 o Garafanau Statig i 25.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gruffydd Williams

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

PWYLLGOR CYNLLUNIO 22-11-21

Yn bresennol:

Cadeirydd: Cynghorydd Eric M Jones

Is-gadeirydd: Cynghorodd Gareth A Roberts

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Louise Hughes, Dilwyn Lloyd, Edgar Owen, Eirwyn Williams ac Owain Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol – Swyddog Monitro), Keira Sweeney (Rheolwr Cynllunio), Gwawr Hughes (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Aneurin Rhys Roberts (Swyddog Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd:

Aelodau Lleol: Cynghorydd Gareth Griffith a'r Cynghorydd Ioan Thomas

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Simon Glyn a'r Cynghorydd Anwen Davies (Aelod Lleol ar gyfer cais 5.2, 5.3 a 5.4 – a oedd yn datgan buddiant gan ei bod yn berchennog maes carafanau yn yr un ardal)

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Y Cynghorydd Owain Williams yn eitem 5.2 (C21/0645/33/LL), 5.3 (C21/0573/33/LL) a 5.4 (C21/0665/40/LL) ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn berchen maes carafanau
- b) Y Cynghorydd Berwyn Parry Jones yn eitem 5.7 (C21/0803/11/LL) ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Adra

Roedd yr Aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau.

- c) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:
 - Y Cynghorydd Gareth Griffith (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen (C20/0494/20/LL)
 - Y Cynghorydd Ioan Thomas (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C20/0494/20/LL, 5.5 (C21/0398/14/LL) a 5.6 (C21/0399/14/CR) ar y rhaglen

3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 1af o Dachwedd 2021 fel rhai cywir

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu. Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisïau.

PENDERFYNWYD

5.1. CAIS RHIF C20/0494/20/LL GWÊL Y FENAI (CYN SAFLE FERODO A PHLAS BRERETON), CAERNARFON

Datblygu parc gwyliau a hamdden i gynnwys 173 o borthdai gwyliau; 51 fflatiau gwyliau newydd eu hadeiladu; newid defnydd adeilad i 4 fflat gwyliau; adeiladu canolbwynt hamdden; ad-drefnu ac adnewyddu unedau diwydiannol; darpariaeth ar gyfer gwaith trin dŵr preifat; a meysydd parcio cysylltiedig, tirlunio, mynediad a ffyrdd mynediad mewnol.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Ymhelaethodd yr Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y cais yn un ar gyfer datblygu parc gwyliau a hamdden. Eglurwyd bod y cais wedi ei rannu'n ddwy ran - yn gynnwys cyn safle ffatri Ferodo a safle Plas Brereton. Nodwyd bod y safleoedd wedi eu lleoli ar lan y Fenai rhwng Caernarfon a'r Felinheli, gyda llwybr beics Lôn Las Menai yn rhedeg drwyddynt gan ffurfio cyswllt presennol ar droed/beic rhwng y ddau safle. Ategwyd bod rhan uchaf y safleoedd yn ffinio gyda'r briffordd A487 sy'n rhedeg o Gaernarfon i'r Felinheli.

Adroddwyd bod y safle yn ffinio gyda pharth llifogydd C2 ar lan y Fenai fel y diffinnir ar fapiau cyngor datblygu mewn cyswllt a NCT 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd. Mae'r safle yn rhannol o fewn Safle Bywyd Gwyllt Rhanbarthol Plas Brereton gyda nifer o goed ar y safle wedi eu gwarchod gan Gorchymyn Gwarchod Coed TPO0137: Ferodo, Caernarfon a TPO0078 Bangor Road, Caernarfon. Nodwyd bod dau adeilad Rhestredig Gradd II Plas Tŷ Coch a Bwa Brics Fferm Tŷ Coch wedi eu lleoli 60m i'r de o'r safle gyda Pharc a Gardd Neuadd Llanidan (wedi ei restru gradd II*) wedi eu lleoli gyferbyn a safle Ferodo, ar Ynys Môn. Lleoli'r safle oddeutu 1km i'r dwyrain o Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn gydag Ardaloedd Cadwraeth Arbennig Y Fenai a Bae Conwy wedi eu lleoli yn union i'r Gogledd Ddwyrain o'r safle.

Datblygiad safle Plas Brereton yn cynnwys yr isod:

- Dymchwel adeiladau'r hen stablau a coetsdy
- Trosi Plas Brereton i 4 uned gwyliau (3 un ystafell wely ac un 3 ystafell wely)
- Gosod 18 caban gwyliau
- Torri a gwaith coed
- Defnyddio ffyrdd presennol o fewn y safle a darparu rhai ffyrdd newydd

Nodwyd bod adeilad y 'boathouse' oedd yn destun newid defnydd ar gyfer caffi wedi ei dynnu allan o'r cais erbyn hyn.

Datblygiad safle cyn ffatri Ferodo yn cynnwys yr isod:

- Dymchwel rhan o adeiladau'r ffatri bresennol

- Adnewyddu adeiladau ar gyfer darparu 9 uned ar gyfer defnydd masnachol (nid yw'r defnydd yn gwbl glir ond deallir y bydd yn disgyn o fewn dosbarthiadau defnydd B1/B2) gyda pharcio cysylltiol
- Codi adeilad hwb tri llawr newydd sy'n cynnwys 51 uned gwyliau 1 a 2 ystafell wely ynghyd a chyfleusterau hamdden gan gynnwys parc dwr, cyfleusterau bowlïo, man chwarae medal i blant, bwyty, caffi, bwyd cyflym, siop a pharth iechyd a lles.
- Darparu 155 caban gwyliau
- Torri a gwaith coed
- Darparu ffyrdd newydd
- Defnyddio'r maes parcio presennol ar gyfer defnydd cyhoeddus i bobl nad ydynt yn breswylwyr ddefnyddio'r adeilad hwb newydd

Tynnwyd sylw at y dogfennau a gyflwynwyd yn cefnogi'r cais

Nodwyd fod y cais wedi bod yn destun Asesiad Effaith Amgylcheddol (EIA) a bod Datganiad Amgylcheddol wedi ei gyflwyno yn ddiweddarach i'r cais ei hun. Nodwyd hefyd nad oedd cyngor cyn cyflwyno cais wedi ei roi ar gyfer y bwriad a bod unrhyw drafodaethau wedi bod yn sgil yr angen am EIA a chynnwys y datganiad.

Cyfeiriwyd at yr ymateb i'r ymgynghoriadau ynghyd a'r sylwadau pellach a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr ers cyhoeddi'r adroddiad yn y ffurflen sylwadau hwyr. Cyflwynwyd sylwadau hwyr gan asiant yr ymgeisydd mewn ymateb i'r 13 rheswm gwrthod. Er hynny, nid oedd y wybodaeth yn cynnwys unrhyw dystiolaeth ychwanegol ac awgrymwyd y posibilrwydd o amodi ambell fater. Nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod hyn yn newid yr asesiad nac yr argymhelliad i wrthod

Adroddwyd bod y cynnig yn cynnwys nifer o elfennau datblygu oedd angen eu hystyried dan sawl polisi cynllunio a deddfwriaethau amgylcheddol. Ystyriwyd bod egwyddor prif agweddau'r datblygiad, sy'n cynnwys darparu adeiladau masnachol, porthdai gwyliau, unedau gwyliau a hwb hamdden yn annerbyniol fel y'i cyflwynwyd. O ganlyniad, ystyriwyd nad oedd y bwriad yn ei gyfanrwydd yn cydymffurfio a gofynion polisi PCYFF 1 na meini prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 2 o'r CDLI sy'n gwarchod cefn gwlad agored rhag datblygiadau anaddas.

Eglurwyd bod y Datganiad Amgylcheddol wedi ceisio asesu'r effaith ar yr amgylchedd ond bod nifer o'r atodiadau oedd yn cefnogi'r datganiad yn annigonol neu'n cyfeirio at y datblygiad cyn ei ddiwygio (er i'r ddogfen gael ei chyflwyno gyda'r cynllun diwygiedig). Ni ystyriwyd fod gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno ar nifer o faterion i sicrhau na fydd y bwriad gerbron yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd na'r ardal leol. Amlygwyd hefyd bod y cynnig wedi'i asesu dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 ac ystyriwyd nad oedd gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno er mwyn cwblhau'r asesiad na chadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol.

Byddai'r datblygiad arfaethedig yn datblygu safle segur sydd wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd cyflogaeth ac er bod buddion economaidd wedi'u cydnabod nid oedd gwybodaeth ddigonol ar gyfer sicrhau na fyddai'r bwriad yn achosi unrhyw niwed i'r iaith Gymraeg.

Ystyriwyd bod yr effeithiau gweledol a thirweddol yn annerbyniol ac yn cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad yr AHNE, y dirwedd leol a'r arfordir ac nad oedd tirwedd digonol ar gyfer lleddfu'r effaith. Ystyriwyd hefyd nad oedd posib sicrhau fod yr effaith ar fwynderau preswyl o ran sŵn, a mwynderau defnyddwyr Lôn Las Menai yn dderbyniol.

Ni dderbyniwyd gwybodaeth ddigonol ar gyfer sicrhau na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fioamrywiaeth neu rywogaethau a warchodir na'r coed (rhai ohonynt wedi eu

gwarchod) ar y safle ac yn ogystal, nid oedd gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i ddarparu Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd fyddai'n cadarnhau na fyddai effaith andwyol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig gerllaw.

Ystyriwyd bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy, a'i fod yn cynnig dulliau trafnidiaeth amgen fyddai'n rhoi llai o ddibyniaeth ar ddefnyddio cerbydau modur. Awgrymwyd bod y rhwydwaith priffyrdd yn addas i wasanaethu'r cynnig, ond bod pryder ynglŷn â gweithrediad ymdrin â cherbydau fyddai'n defnyddio prif fynedfa'r parc gwyliau ar adegau prysur o ganlyniad i'r system blaenoriaethau. Ystyriwyd bod posib i hyn gael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd.

Amlygwyd bod y cynnig wedi arddangos na fyddai'r datblygiad yn achosi unrhyw gynydd yn y risg i fywyd nac unrhyw risg arwyddocaol i eiddo o ran llifogydd neu effeithiau arfordirol. Nodwyd fod posib darparu amodau cynllunio er mwyn ymdrin â rheoli unrhyw effaith o ganlyniad i lygredd o'r safle. Erbyn hyn, mae bwriad cysylltu gwastraff dwr budr y safle i'r brif garthffos, ac yn ddarostyngedig i amodau a chytuno gyda gofynion Dwr Cymru o ran capasiti, roedd agwedd yma'r bwriad yn dderbyniol. Eglurwyd bod modd rheoli unrhyw olion archeolegol yn dderbyniol a'u cofnodi drwy osod amod yn ceisio archwiliad archeolegol pellach cyn dechrau'r gwaith datblygu.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori statudol, ynghyd â thrigolion lleol a'r hanes cynllunio, ystyriwyd bod y cynnig yn annerbyniol (rhesymau wedi eu cynnwys yn yr adroddiad).

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:

- Yn 2016 bu i'r Aelod Seneddol Hywel Williams ddatgan fod y ffaith bod hen safle Ferodo oedd yn wag ers 2008 yn 'sarhad' i'r holl weithwyr wnaeth ymladd ymgyrch hir ac arwrol am eu hawliau gwaith a bod y safle yn pydru ac yn mynd i wastraff.
- Nad yw cyfle buddsoddi fel y cynigiwyd gan Maybrook yn dod yn aml, os nad byth.
- Cyfle yma i ailddatblygu a glanhau'r safle fyddai'n cynnwys clirio'r asbestos (heb unrhyw gost i'r Cyngor na'r trethdalwr). Y datblygwr yn barod i dalu o leiaf £5 miliwn i lanhau'r llygredd a'r datblygiad yn ei gyfanrwydd yn fuddiant uniongyrchol o dros £70 miliwn.
- Beth yw dyfodol y safle os yw'r datblygiad yma yn cael ei wrthod? Faint hirach fydd y safle yn sefyll yn wag, yn edrych yn flêr ac yn creu pryder amgylcheddol? Rhaid cymryd mantais o'r safle, y buddsoddiad yma a'r potensial economaidd lleol mae'n gynnig, neu yma fyddwn ni eto mewn blynyddoedd i ddod.
- Yn bendant roedd cefnogaeth sylweddol i'r cynllun yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus gyda 90% yn gefnogol. Hyn yn amlwg hefyd yn y pwyllgor gan nad oedd neb yn siarad yn erbyn y cais. Mae sylwadau diweddar ar y cyfryngau cymdeithasol yn datgan pryder a siom bod argymhelliad i wrthod y cais.
- Nid datblygiad hapfasnachol sydd yma ond datblygiad cynhwysfawr gan gwmni gyda hanes llwyddiannus o ddatblygu a chreu swyddi yng Ngwynedd.
- Prynodd yr un datblygwr hen safle Gelert ym Mhorthmadog gan wneud yn siŵr fod yr adeilad oedd yn wag yn cael ei ailwampio i greu cartref i gwmnïau lleol fel Babi Pur a chreu 100 o swyddi unwaith eto.
- Y datblygiad arfaethedig wedi'i raglennu i adeiladu'r elfen ddiwydiannol yn gyntaf - sy'n cyflawni'r nifer fwyaf o swyddi.
- Adroddiad pwyllgor yn amlygu materion megis colli tir diwydiannol - y cynllun yma yn benodol yn creu 120,000 troedfedd sgwâr o adeiladau diwydiannol lle does dim heddiw. Mae tri chwmni yn barod i symud i mewn i'r unedau yma fyddai'n creu dros 200 o swyddi o safon yn ogystal â dros 80 o swyddi ar y safle hamdden.

- Cyn gwneud penderfyniad - ystyriwch farn y cyhoedd; barn gefnogol yr adran economaidd ynghyd a sylwadau a dderbyniwyd yn ddiweddar gan Gyngor Cymuned Felinheli oedd yn ceisio sicrhau amodau oedd yn cynnwys
 - i. Na ddylid cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad nes bod y llygredd wedi'i lanhau.
 - ii. Bydd y cynllun yn uwchraddio Lôn Las Menai.
 - iii. Mai'r unedau diwydiannol fydd yn cael eu cwblhau cyn cwblhau'r parc gwyliau.
 - iv. Dylid cadw unedau Parc Gwyliau Gwêl Y Fenai fel unedau gwyliau yn unig.
- Dyma fwriad y datblygwr. Mae'n bwysig datgan mai unedau gwyliau tymor byr fydd yr holl unedau gwyliau i'w rhentu am gyfnod byr - nid ail-gartrefi
- Pryder am effaith ar yr Iaith Gymraeg - sut mae creu dros 300 o swyddi o safon am gael effaith andwyol ar yr Iaith? Y datblygwr wedi dangos ei fwriad o gefnogi iaith a diwylliant o'r dechrau drwy roi enw Cymraeg i'r datblygiad ynghyd a pharodrwydd i gymryd camau sylweddol pellach drwy gytuno i weithio gyda'r Cyngor a'r Uned Hunaniaeth i ddatblygu Strategaeth Iaith fyddai'n sicrhau fod yr Iaith Gymraeg a'r bwriad o greu swyddi a phrentisiaethau lleol yn rhan annatod o'r datblygiad hyd ei oes.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelodau Lleol y pwyntiau canlynol:

Y Cyngorydd Ioan Thomas

- Bod rhaid cadw at ganllawiau cynllunio i sicrhau datblygiad hyfyw
- Bod cynnal trafodaethau ymlaen llaw i rannu gweledigaeth a bwriad gyda'r Gwasanaeth Cynllunio yn fanteisiol
- Er cynnal arddangosfa yn Y Galeri a chais i gysylltu ymhellach, ni wnaed cysylltiad
- Nid mater o farn yw'r rheswm dros argymhell gwrthod, ond diffyg cyflwyno gwybodaeth ddigonol - materion technegol yn rhan hanfodol o'r broses cynllunio
- Datblygiad Plas Brereton yn rhesymol - dim gwrthwynebiad. Dirywiad y safle a'r adeiladau yn creu pryder, ond eto rhaid cytuno gyda swyddogion cynllunio nad oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno

Y Cyngorydd Gareth Griffith

- Na ellid cefnogi'r cais ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd
- Ategu pryderon Cyngor Cymuned Felinheli am effaith y datblygiad ar Lôn Las Menai a hefyd sicrhau mai unedau gwyliau sydd dan sylw ac nid unedau preswyl.
- Derbyn yr angen i glirio'r safle a'r llygredd ac adrefnu'r holl adeiladau
- Cefnogol i ddatblygiad priodol i'r safle ond dim i'r cais penodol yma
- Er gwybodaeth ychwanegol wedi ei gyflwyno, dim tystiolaeth ddigonol
- Cyflwyno sylwadau i'r wasg yn tanseilio'r broses Cynllunio ac yn rhoi pwysau ychwanegol ar yr Aelodau i wneud penderfyniad
- Os am fuddsoddi, sicrhau bod y cais yn gywir - llawer o gwestiynau heb eu hateb

ch) Cynigwyd ac eiliwyd gohirio'r cais fel bod modd cynnal trafodaethau pellach i geisio dealltwriaeth o'r sefyllfa. Derbyn bod diffygion yn y cais, ond angen rhoi cyfle i ail drafod y bwriad

Mewn ymateb i'r cynnig, amlygodd y Pennaeth Cynorthwyol bod yr ymgeisydd wedi mynnu bod y cais yn cael ei gyflwyno gerbron y pwyllgor cynharaf bosib ac nad oedd bwriad cyflwyno tystiolaeth bellach i gyfarch diffygion. Nododd bod y rhesymau gwrthod yn faterion technegol gyda diffyg sylfaenol o gyflwyno tystiolaeth - yr argymhelliad i wrthod yn un cadarn ac yn adlewyrchu sefyllfa'r trafodaethau. Ategodd y Swyddog Monitro nad oedd dymuniad gan yr ymgeisydd i drafod ymhellach ac er yn derbyn rhesymeg dros y cynnig i ohirio, ei gyngor fyddai ail ystyried hyn

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:

- Y bwriad yn or-ddatblygiad - 224 o unedau yn sylweddol
 - Safle ddim yn anferth, felly angen ystyried effaith gronol
 - Y cais yn amlwg yn un diffygiol – 13 o resymau gwrthod – hyn ddim yn gyffredin
 - Pam dim cyflwyno dau gais ar wahân?
 - Buasai gohirio yn cyfleu ansicrwydd
 - Nid dyma'r cynnig gorau yn ei ffurf bresennol
 - Pam gwrthod trafod? Hyn yn amlygu diffyg parch
 - Dim eglurhad digonol o'r hyn sydd yn cael ei gynnwys yn y Parc Hamdden
 - Byddai'r datblygiad yn difetha glannau'r Fenai i'r dyfodol
 - Bod y cais yn un mawr - angen anfon neges bositif am yr angen i gyflwyno gwybodaeth gywir fel bod modd gwneud penderfyniad ffafriol ar gais fel hwn
-
- Buddsoddiad sylweddol yn yr ardal
 - Y safle yn ddolur llygad – dim defnydd iddo ar hyn o bryd – beth yw ei ddyfodol?
 - Creu gwaith yn yr ardal - angen swyddi. Dim cyfleoedd digonol i ieuencid yr ardal
 - Byddai gwrthod yn gwneud cam mawr â Gwynedd
 - Awgrymu ymweliad safle gan fod y cais yn un mawr
 - Buasai gohirio yn 'gadael y drws ar agor' – rhai rhannau yn dderbyniol

dd) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ohirio'r cais

Disgynnodd y cynnig

Pleidleisiwyd ar y cynnig i wrthod y cais

PENDERFYNWYD gwrthod y cais

Rhesymau:

1. Ni ystyriwyd fod gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn sicrhau na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar yr Iaith a Diwylliant Cymreig. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi PS1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy a NCT 20 Cynllunio a'r Gymraeg.
2. Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais sydd yn nodi sut fod y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi CYF 5 Defnyddiau Amgen o Safleoedd Cyflogaeth Bresennol, a chan hynny nid yw'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion y Polisi ac felly rhaid ystyried y bwriad yn groes i ofynion polisiâu CYF 1, CYF 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol: Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau Cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu.
3. Mae'r bwriad wedi ei leoli ar safle arfordirol agored a gweledol sy'n flaenlun i olygfeydd eang o Eryri o AHNE Ynys Môn. Mae'r datblygiad penodol hyn yn disgyn o fewn Ardal Cymeriad y Dirwedd ACD01 (Gwastatir Arfordirol Bangor) ac mae'r Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn nodi o fewn pob ardal sy'n cyfrannu at osodiad y Parc Cenedlaethol yn nodweddiadol nid oes dim capasiti ar gyfer datblygiadau parc carafanau statig / cabanau gwyliau. Fodd bynnag, y tu allan i'r ardaloedd hyn fe all fod rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau parciau carafanau / cabanau gwyliau bach i fach iawn, wedi'u eu dylunio a'u lleoli'n dda. Mae'r Astudiaeth yn diffinio datblygiadau bach iawn fel

rhai hyd at 10 uned a datblygiadau bach fel rhwng 10 - 25 uned. Mae'r wybodaeth ynglŷn â thirlunio bwriedig yn fras ac nid yw'n cynnwys manylion digonol ar gyfer cadarnhau y byddai'n dderbyniol o ran math a graddfa. I'r perwyl hyn ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion meini prawf 1i) ac1ii) o bolisi TWR 3, pwynt 3 o bolisi PS14 ynghyd a pholisïau AMG 3 a PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ac Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri' (Gillespies, 2014) oherwydd y byddai'r bwriad yn arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu wersylla amgen parhaol ac yn cael effaith weledol andwyol ar osodiad AHNE Ynys Môn a'r dirwedd leol.

4. Mae Adran yr Economi a'r Seilwaith Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau eu bod yn datgan dal gwrthwynebiad (holding objection) er mwyn sicrhau bod modd gael trefniant ble na fydd cerbydau yn ôl-gronni ar y gefnffordd A487 ar adegau prysur ac mae Uned Trafnidiaeth y Cyngor yn pryderu am yr un effaith. I'r perwyl hyn, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi y byddai'r cynllun yn darparu mynedfa ddiogel ar gyfer y bwriad ac felly nid yw'n cydymffurfio a gofynion maen prawf 1iii) o bolisi TWR 3, na pholisïau TRA 1 a 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 sy'n sicrhau mynedfa addas a diogelwch ffyrdd.
5. Mae'r adeilad hwb hamdden sy'n cynnwys cyfleusterau atodol i'r parc gwyliau fydd hefyd ar agor i'r cyhoedd ynghyd a 51 uned gwyliau yn sylweddol o ran swmp ac uchder a byddai'n gwbl weladwy uwchben y coed presennol sy'n cuddio'r adeiladau presennol i raddau helaeth. I'r perwyl hyn felly, ni ystyriwyd fod y rhan yma o'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion maen prawf ii o bolisi. TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.
6. Cydnabyddir fod y gwaith bwriedig ar adeilad Plas Brereton yn lleiafrifol ac yn cynnwys cau agoriadau ar y llawr gwaelod, serch hynny mae'r adeilad wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ac wedi ei gyflwyno fel bwriad i gadw'r adeilad a gwneud defnydd ohono fel unedau gwyliau hunangynhaliol ac felly ystyrir ei fod yn briodol sicrhau cyflwr strwythurol yr adeilad cyn y gellir cadarnhau ei fod yn addas ei drosi. I'r perwyl hyn, mae'r rhan yma o'r bwriad yn groes i ofynion maen prawf 3i a iii o bolisi CYF 6, pwynt 4 polisi PS14 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol 'Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad' a pharagraff 3.2.1 o NCT 23 Datblygiad Economaidd.
7. Ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth na gwybodaeth ynglŷn ag effaith yr unedau gwyliau newydd o fewn adeilad Plas Brereton a'r hwb hamdden ar y llety sydd eisoes ar gael yn yr ardal. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi felly na fyddai'r rhan yma o'r bwriad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal ac felly mae'r bwriad yn groes i faen prawf v o bolisi TWR2, pwynt 3 polisi PS14 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol Llety Gwyliau.
8. Ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth mewn perthynas â sut fo'r cyfleusterau a gynhwysir yn yr hwb hamdden a fydd ar gael i'r cyhoedd yn cydymffurfio a Pholisi MAN 6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ac yn benodol effaith y bwriad ar ganol tref Gaernarfon, ac felly i'r perwyl hyn ystyriwyd na ellid cadarnhau os yw'r bwriad yn dderbyniol o ran hyn na phwynt 6 o bolisi PS16 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.
9. Ystyriwyd fod y bwriad yn ei gyfanrwydd yn groes i ofynion maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2, egwyddorion polisi PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu

Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 oherwydd y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar nodweddion yr ardal leol, nad yw'r bwriad yn ychwanegu at neu wella cymeriad ac ymddangosiad y safle nac yn parchu ei gyd-destun ynghyd a'r diffyg tirweddau addas.

10. Nid oes asesiad sŵn na gwybodaeth o ran effaith y bwriad ar fwynderau defnyddwyr Lôn Las Menai ac i'r perwyl hyn, ystyrir fod potensial ar gyfer effaith niweidiol sylweddol ddeillio o'r datblygiad gerbron o ran effaith sŵn a chynnydd mewn defnydd o Lwybr Lôn Las Menai ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf rhif 7 o bolisi PCYFF 2, a meini prawf 4 a 10 o bolisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.
11. Ni ystyriwyd fod digon o wybodaeth gyfredol wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn sicrhau na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fioamrywiaeth, rhywogaethau a warchodir na choed ar y safle, ac felly mae'r bwriad yn groes i ofynion polisïau PS19 ac AMG 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ynghyd a NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.
12. Mae Uned Bioamrywiaeth y Cyngor wedi cadarnhau eu bod o'r farn na ddarparwyd digon o wybodaeth i alluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i ymgymryd ag asesiad Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (HRA) ac i bennu'r effaith debygol ar ACA Y Fenai a Bae Conwy ac SPA Ynysoedd y Moelrhoniaid. Mae asesiad HRA yn gofyn am wybodaeth i ddangos, i lefel uchel o sicrwydd, na fydd y cynnig yn cael unrhyw effaith andwyol ar rywogaethau a chynefinoedd dynodedig y safle, ac i'r perwyl hyn, ni ellir cadarnhau nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Rheoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 ac na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar y ACA na'r SPA. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisïau PS19 ac AMG 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017
13. Mae pryderon sylweddol ynglŷn ag effaith weledol y bwriad o Barc a Gardd Restredig Neuadd Llanidan, ac nad oes digon o wybodaeth o ran yr LVIA er mwyn sicrhau na fydd y bwriad yn cael effaith sylweddol ar osodiad na olygfeydd o'r Parc a Gardd o ganlyniad i'r bwriad. Ystyriwyd felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisïau PS20 ac AT1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ar y mater yma.

5.2 CAIS RHIF C21/0645/33/LL Bodvel Hall Lôn Boduan, Efailnewydd, Pwllheli, Gwynedd

Newid defnydd tir amaethyddol i barc carafanau teithiol arfaethedig (40rh llain) gan gynnwys bloc amwynderau, trac mynediad a mynedfa

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y cais yn un ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol, oddeutu 1/3 o gae pori presennol, i barc carafanau teithiol. Byddai'r gwaith yn cynnwys :
 - 40 llain gwair anffurfiol yn mesur o leiaf 8m x 8m
 - Ffordd fynediad 3.6m o led wedi ei greu o gerrig mâl yn ffurfio rhwydwaith unffordd trwy'r safle - fe fyddai hefyd llecyn ar gyfer gwefru ceir trydan.
 - Gofod chwarae diogel yng nghanol y safle.

- Bloc amwynderau yn darparu toiledau, cawodydd a chyfleusterau golchi - fe fyddai hwn yn adeilad pren gyda tho fflat, 11.4m x 6.8m o arwynebedd llawr a 2.6m o uchder.
- Creu clawdd newydd ar hyd ffin orllewinol y safle - fe fydd hwn wedi ei ffurfio o 2m o bridd gyda phlanhigion gwrych brodorol wedi eu plannu arno.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli mewn cefn gwlad agored oddeutu 1.1km i'r gorllewin o glwstwr Llannor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn; oddeutu 300m ar hyd ffordd, sy'n rhannol breifat a rhannol ddi-ddosbarth, o briffordd yr A497 sy'n arwain o Bwllheli i Nefyn.

Tynnwyd sylw at sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth oedd yn nodi bod sawl cofnod o adar sydd wedi'i restru o dan adran 7 Deddf yr Amgylchedd (2016) ar neu yn agos at y safle ac awgrymwyd bod yr ymgeisydd yn darparu Asesiad Ecolegol Cychwynnol o'r safle. Amlygwyd pryder hefyd ynghylch effaith gwella'r mynediad i'r safle ar y coed a gwrychoedd gerllaw. Adroddwyd nad oedd gwybodaeth ynghylch y materion hyn wedi eu derbyn gan yr ymgeisydd fodd bynnag, ystyriwyd, drwy osod amodau ar gyfer sicrhau mesurau lliniaru priodol, y gall y cynnig fod yn dderbyniol o safbwynt ei effaith bioamrywiaeth ac y gellid, yn y pendraw, fodloni gofynion polisi PS 19.

Mewn ymateb i sylwadau gwreiddiol yr Uned Trafnidiaeth, cyflwynwyd cynhigion pellach ar gyfer sicrhau y gellid cael mynediad diogel at y safle. Fodd bynnag, er gwaetha'r gwelliannau a gynigiwyd, roedd yr Uned Trafnidiaeth yn parhau i fod â phryderon â'r cynllun. Ystyriwyd bod y datblygiad yn debygol o ddenu mwy o draffig ar hyd y ffordd gul at y safle ac, er yn cydnabod y bwriad o gyflwyno man pasio ychwanegol ar y ffordd ddi-ddosbarth yn ogystal â chyflwyno marciau ffordd ar ei gyffordd gyda'r ffordd breifat, roedd y pryder ynghylch diffyg gwelededd ar y gyffordd, rhwng y ffordd ddi-ddosbarth a'r A497 yn parhau. Nid oedd y cynigion a wnaethpwyd megis torri'r gwrych ar yr A489 ger y gyffordd i uchder o 1.1m am 100 lath i gyfeiriad Nefyn, yn ddigonol i oroesi problemau diogelwch o ganlyniad i ddiffyg gwelededd ar y ffordd sy'n llawer is na'r safonau delfrydol. Amlygwyd bod y Gwasanaeth bellach wedi derbyn cynllun diwygiedig ar gyfer y gyffordd a bod yr argymhelliad bellach i ohirio'r penderfyniad fel bod modd trafod y cynlluniau hyn gyda'r ymgeisydd.

b) Cynigwyd ac eiliwyd gohirio'r cais

PENDERFYNWYD gohirio'r cais fel bod modd trafod cynlluniau diwygiedig yn ymwneud a'r fynedfa

5.3 CAIS RHIF C21/0573/33/LL Nant, Boduan, Pwllheli, Gwynedd

Lleoli 5 pod pren ar gyfer gwersylla tymhorol, codi uned gawod / toiledau, gosod gwaith trin carthion domestig a gwaith tirlunio

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod gwybodaeth ychwanegol wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd ynghyd a chais i ohirio'r penderfyniad fel bod modd trafod materion mynedfa ac ymateb Cyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn â'r system garthffosiaeth
- Cynigiwyd ac eiliwyd gohirio'r cais

PENDERFYNWYD gohirio fel bod modd trafod ac asesu'r wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd

5.4 CAIS RHIF C21/0665/40/LL Gefail Y Bont Lôn Boduan, Efailnewydd, Pwllheli, Gwynedd

Cais ar gyfer newid defnydd tir i faes carafanau teithiol 19 uned gan gynnwys darparu adeilad toiledau a chawod, trac a lle chwarae o fewn y safle

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer datblygu maes carafanau teithiol newydd. Byddai'r bwriad yn cynnwys defnyddio cae amaethyddol ar gyfer gosod 19 carafán deithiol, adeilad toiledau, gwella mynedfa bresennol a gwaith tirlunio ar hyd clawdd / gwrych presennol. Disgrifiwyd y cae ble bwriedir lleolir y carafanau teithiol fel un gweddol wastad gyda'r unedau wedi ei gosod ar hyd y terfyn gogledd dwyreiniol a de ddwyreiniol y safle. Eglurwyd bod yr egwyddor o greu safle carafanau teithiol wedi ei selio ym Mholisi TWR5 o'r CDLI lle caniateir y fath ddatblygiadau os gellid cydymffurfio gyda'r meini prawf.

Nodwyd bod y cynllun yn dangos bod yr unedau teithiol wedi eu lleoli ar hyd terfyn gogledd dwyreiniol a de ddwyreiniol cae ble mae coed a gwrychoedd yn bodoli ar hyn o bryd; sylweddolir y byddai'r llys dyfiant hwnnw yn creu sgrin er lleihau effaith y bwriad ar y tirlun, fodd bynnag, nid yw llystyfiant o'r fath yn nodwedd barhaol a byddai eu trin, torri neu ladd yn creu safle amlwg iawn o'r ffordd sirol gyfochrog ac yn amharu yn sylweddol ar y tirlun. Sylweddolir bod yr ymgeisydd wedi datgan bodlonrwydd i dewychu a chryfhau'r gwrychoedd presennol drwy blannu ychwanegol. Er hynny, ni ystyriwyd y byddai hynny yn creu mesurau digonol na pharhaol i gyfarfod amcanion y polisi.

Yn dilyn derbyn sylwadau cychwynnol gan yr Uned Bioamrywiaeth derbyniwyd asesiad ecolegol rhagarweiniol. Amlygwyd bod yr Uned Bioamrywiaeth wedi darparu sylwadau pellach yn cadarnhau'r angen am asesiad ecolegol llawn oherwydd effaith cronns datblygiadau eraill ar y safle a'r gwaith lefelu tir diweddar. Nid oedd yr adroddiad ecolegol yn ymateb i bryderon y Cyngor o ran effaith ar goed na chyfiawnhau datblygiad o dan PAMG 6 o warchod safleoedd bywyd gwyllt.

Ar sail yr asesiad a sylwadau hwyr yr Uned Bioamrywiaeth, ystyriwyd bod y bwriad yn groes i bolisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol oherwydd effaith weledol y datblygiad, diffyg gwybodaeth er mwyn asesu'r effaith ar fioamrywiaeth a choed a diffyg cyfiawnhad am ddatblygu safle bywyd gwyllt.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod yr ymgeisydd yn wreiddiol o Swydd Stafford ac wedi symud i Gymru yn Rhagfyr 2020 ar ôl prynu Gefail Y Bont. Wedi treulio blynyddoedd lawer ar wyliau yng Ngogledd Cymru ond erbyn hyn wedi gwneud y penderfyniad i symud yma yn barhaol.
 - Bod datblygiad y safle yn cynnwys cyflogi contractwyr lleol i adeiladu bloc toiledau a chawodydd ynghyd a phlannu coed, codi ffensys ac adeiladu waliau cerrig newydd
 - Bod y datblygiad, os caiff ei gymeradwyo, yn cyflogi 3 aelod staff lleol llawn amser ar gyfer glanhau, cynnal a chadw a derbyn archebion
 - Y safle mewn lleoliad delfrydol ar gyfer Eisteddfod Genedlaethol 2023.
 - Y safle wedi'i leoli mewn lleoliad gwydych, yn ddelfrydol i deuluoedd dreulio amser yn gweld adar, bywyd gwyllt yn y coed neu losgi egni yn rhedeg o amgylch y maes

- Nid yw'r safle'n rhy bell o draethau lleol. Mae'n agos at dafarndai lleol, siopau a bwytai.
- Y safle wedi'i gysgodi'n dda gan wrych aeddfed ger y briffordd fydd yn cael ei gynnal i isafswm uchder o 10 troedfedd
- Ychydig o safleoedd carafanau teithiol sydd yn yr ardal.
- Mae'n gyfleus gyda mynediad hawdd i Nefyn, Pwllheli, Criccieth a Porthmadog.
- Yn lleoliad perffaith ar gyfer llwybrau beicio Abersoch, Nefyn, Caernarfon a Chwilog a theithiau cerdded llwybr arfordirol Penllyn
- Y safle'n elwa o fod mewn lleoliad sydd i ffwrdd o unrhyw anheddau preswyl eraill ac felly ni fydd yn achosi niwsans sŵn i unrhyw breswylwyr.
- Y safle mewn lleoliad delfrydol i ymweld a chefnogi atyniadau a busnesau lleol megis; Parc Glasfryn, Parc Antur Eryri, Parc Gweithgareddau'r Ddraig, y Fferm Cwningod, pentref Portmeirion ynghyd a chestyll, traethau a llynnoedd pysgota. Hyn yn cefnogi'r economi leol.
- Y safle ychydig oddi ar yr A497, felly'n hawdd ei gyrraedd a gwelededd o'r safle i'r briffordd yn rhagorol. Bydd y gwaith o adeiladu pont newydd ac alinio ffyrdd cyfagos yn fanteisiol
- Gellid gorchuddio'r adeilad atodol gydag estyll pren crwn yn hytrach na chladin llwyd
- Cynhaliwyd asesiad ecolegol rhagarweiniol gan Cambrian Ecology ar 24/09/21. Fe'i cyfeiriwyd ymlaen at Gyngor Gwynedd ar y 05/10/2 - derbyniwyd e-bost yn cadarnhau

c) Cynigwyd ac eiliwyd gohirio'r cais

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:

- Angen rhoi mwy o ystyriaeth i'r cais - cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd i weld os oes modd datrys rhai o'r rhesymau gwrthod
- Nid yw'r safle yn ymwithiol, nid yw'n agored ac nid oes materion gweledol
- O fod wedi gweld y safle o'r ffordd, y rhesymau gwrthod yn annelwig

PENDERFYNWYD gohirio fel bod modd cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd

5.5 CAIS RHIF C21/0398/14/LL Hen Safle Caernarfon Conservative Club, 1 Stryd Y Farchnad, Caernarfon, Gwynedd

Newid defnydd yr adeilad i ddefnydd cymysg o siopau ar y llawr daear a chreu 6 uned gwyliau hunangynhaliol ar y lloriau uchod

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd i newid defnydd adeilad sydd yn gyn clwb cymdeithasol i ddefnydd cymysg o swyddfa ar y llawr daear a 6 uned gwyliau hunangynhaliol ar y lloriau uchod. Bwriedir rhannu'r gofod llawr daear i un siop gydag ystafell i storio, cegin a thoiled i'r staff a'r rhan arall yn swyddfa gyda chegin a thoiled . Bwriedir creu dwy fynedfa newydd i'r ddwy uned newydd.

Aseswyd egwyddor y bwriad yn erbyn polisi TWR 2 "Llety gwyliau o'r Cynllun Datblygu Lleol lle caniateir cynigion sydd yn ymwneud a darparu llety gwyliau hunan wasanaeth cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf

- Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin datblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;
- Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;
- Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;

- iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;
- v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal."

Wrth ystyried gormodedd llety nodwyd na roddir ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau hunanwasanaeth pan fo cyfuniad o'r nifer presennol o lety gwyliau ac ail gartrefi o fewn ardal y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas yn uwch na 15%. Defnyddiwyd gwybodaeth Treth Cyngor fel ffynhonnell wybodaeth ac o'r wybodaeth fwyaf diweddar nodwyd bod cyfuniad o lety gwyliau ac ail gartrefi yng Nghyngor Tref Caernarfon yn 1.31% sydd ymhell o dan y trothwy a nodi'r yn y canllaw. O ganlyniad, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

Yng nghyd-destun adfer adeilad sydd yn adeilad trawiadol o fewn y strydlun ac o fewn muriau'r dref, ystyriwyd y byddai'r gwaith yn welliant sylweddol ac yn cwrdd â gofynion polisi PS 20 ac eraill. Er yn adeilad rhestredig gradd 2, nid oes nodweddion gwreiddiol yn parhau o fewn yr adeilad ac nid oes llawer o ffabrig hanesyddol i'w golli drwy drosi'r adeilad heb law am y ffenestri sydd eisoes yn cael sylw priodol.

Amlygwyd nad oedd darpariaeth parcio gyda'r bwriad ac nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad dros y bwriad oherwydd ei leoliad o fewn tref ble mae cyfyngiadau parcio ar y strydoedd eisoes yn bodoli, bod meysydd parcio o gwmpas y safle ynghyd a chludiant cyhoeddus.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:

- Bod y safle yn amlwg o fewn Hen Dref Caernarfon
- Yn adeilad rhestredig a godwyd tua 1820 fel neuadd farchnad yn wreiddiol ond erbyn hyn mewn perygl o ddirywiad pellach a difrifol
- Wedi bod yn wag ers ymhell dros ddegawd a bellach mewn cyflwr difrifol iawn - llawer o gynlluniau aflwyddiannus wedi eu cyflwyno ar gyfer yr adeilad dros y blynyddoedd
- Yn y gorffennol cyflwr yr adeilad wedi creu anghyfleuster a phryderon lleol
- Cynnig gerbron yn ymarferol a dim yn tynnu oddi ar y stoc tai lleol presennol - 6 fflat gwyliau o ansawdd uchel ynghyd a 2 uned fanwerthu newydd ar y llawr gwaelod ar gyfer busnesau lleol mewn ardal dwristiaeth allweddol ger y Castell
- Manteision economaidd i'r gymuned leol - bwriad cyflogi adeiladwyr a masnachwyr lleol yn ystod y cyfnod adeiladu
- Y datblygiad gorffenedig yn cyflogi gweithwyr lleol i redeg y busnes, rheoli archebion, cadw a chynnal yr adeilad
- Bydd adnewyddu'r adeilad amlwg yma yn cyfrannu tuag at adfywio'r ardal

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:

- Bod y clwb a'r adeilad yn ei anterth yn un llewyrchus
- Bellach yn ddolur llygad ac wedi dirywio yn sylweddol gyda rhai agweddau peryglus i'r adeilad megis y to
- Gwell fyddai gweld datblygiad tai cymdeithasol
- Cynnydd amlwg mewn llety gwyliau yn yr ardal – hyn yn bryder
- Croesawu sylwadau'r Gymdeithas Fictorianaid
- Croesawu unedau manwerthu
- Bod y cais yn adfer yr adeilad i safon dderbyniol
- Hapus gyda'r argymhelliad

ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:

- Bod yr adeilad yn un eiconig ac yn un pwysig o fewn y dref
 - Angen ei wella a'i adnewyddu cyn i'w gyflwr waethygu
- dd) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â phryderon parcio ac awgrym i ystyried rhoi tocynnau parcio i ddefnyddwyr yr unedau gwyliau, nodwyd bod modd i'r datblygwr drafod y mater gyda'r Uned Trafnidiaeth. Er hynny, y lleoliad yng nghanol y dref lle ceir meysydd parcio cyhoeddus o fewn cerdded i'r adeilad.

PENDERFYNWYD:

1. Rhaid cychwyn ar y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd hwn dim hwyrach na PHUM mlynedd o ddyddiad y caniatâd.
2. Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynllun(iau) rhif D794.06P2, D794.07P2, D794.08P2, D794.09P2, D794.10P2, D794.11P2, D794.12P2, D794.13P2, D794.14P2, D794.15P2, D794.16P2, D794.17P1, D794.18P1, D794.19P1 a D794.20P1 a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod(au) sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad cynllunio hwn.
3. Bydd yr unedau gwyliau cael eu defnyddio at ddibenion gwyliau yn unig ac ni fyddant yn cael eu meddiannu fel unig neu brif breswylfa person. Bydd perchenogion/gweithredwyr yr unedau cadw cofrestr, cofnod cyfamserol o enwau holl berchenogion/deiliaid yr unedau ar y safle a chyfeiriadau eu prif gartref a byddant yn sicrhau bod y wybodaeth ar gael ar bob adeg resymol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
4. Ni ddylai unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys addasiadau strwythurol neu waith dymchwel) gymryd lle heb fod manylion ar gyfer rhaglen cofnodi archeolegol wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Dylai ymgymryd â'r datblygiad a'r holl waith archeolegol yn gwbl unol a'r manylion a ganiateir.
5. Rhaid cyflwyno adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, yn unol ag amod (a), a chyflwynwyd a chytunwyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 6 mis o gwblhau'r gwaith archeolegol.
6. Ni chaniateir i ddŵr wyneb oherwydd cynnydd mewn arwynebedd to'r adeilad neu / neu wynebau anhydraidd o fewn y cwrtil gysylltu, unai yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r gyfundrefn garthffos gyhoeddus.
7. Rhaid i unrhyw ffenestri amnewidir ar yr adeilad gwreiddiol fod o wneuthuriad pren wedi eu paentio gyda gwydr sengl ac o'r steil a math i gydweddu'r ffenestri presennol. Rhaid ail defnyddio'r gwydr gwreiddiol os yn bosib.
8. Rhaid cyflwyno manylion y gwydriad eilradd pe bwriedir eu gosod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo yn ysgrifenedig cyn eu gosod.
9. Rhaid i'r ffenestri to fod o fath cadwraethol ac yn llyfn gyda'r to.
10. Cyn cychwyn y gwaith a ganiateir, rhaid cyflwyno manylion lleoliad i osod blychau nythu gwenoliaid du, a'u gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u darparu ar y safle yn unol â'r manylion a gytunwyd.
11. Rhaid i unrhyw arwyddion sy'n hysbysebu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle fod yn Gymraeg neu'n ddwyieithog gyda blaenoriaeth i'r Gymraeg.

Nodyn: Datblygwr i drafod posibiliadau cynnig tocyn parcio lleol i ddefnyddwyr yr adeilad gyda'r Gwasanaeth Trafnidiaeth

5.6 CAIS RHIF C21/0399/14/CR Hen Safle Caernarfon Conservative Club, 1 Stryd Y Farchnad, Caernarfon, Gwynedd

Addasiadau mewnol ac allanol i drosi'r adeilad yn siopau a defnydd unedau gwyliau

- a) Amlygodd y Rheolwr Datblygu bod y cais yn ymwneud a'r un adeilad yn y cais blaenorol ond yn ymateb i elfennau'r gwaith ffisegol sydd angen caniatâd cynllunio. Cyfeiriwyd at baragraff 5.13 o Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ystyried y materion canlynol:
- Pwysigrwydd a gradd yr adeilad a'i ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol cynhenid
 - Nodweddion ffisegol yr adeilad sy'n cyfiawnhau ei restru ac yn cyfrannu at ei arwyddocâd, gan gynnwys unrhyw nodweddion pwysig, megis y tu mewn i'r adeilad, a all fod wedi dod i'r amlwg ar ôl i'r adeilad gael ei gynnwys ar y rhestr
 - Cyfraniad cwrtil a lleoliad yr adeilad at ei arwyddocâd, yn ogystal â chyfraniad yr adeilad at yr olygfa leol
 - Effeithiau'r gwaith arfaethedig ar arwyddocâd yr adeilad
 - I ba raddau y byddai'r gwaith yn dod a manteision cymunedol sylweddol, er enghraifft drwy gyfrannu at economi'r ardal neu at wella ei hamgylchedd lleol.

Adroddwyd, gyda'r adeilad wedi gweld gymaint o newid dros amser nad oedd nodweddion gwreiddiol yn parhau o fewn yr adeilad ac nad oedd llawer o ffabrig hanesyddol i'w golli drwy drosi'r adeilad, heb law am y ffenestri sydd eisoes yn cael sylw priodol. Nodwyd fod y Gymdeithas Henebion Hynafol a'r Gymdeithas Fictorianaid yn adlewyrchu hyn yn eu sylwadau.. Nododd y Gymdeithas Fictorianaid hefyd bryder dros sut y byddai'r llawr newydd ar yr ail lawr yn cael effaith ar y ffenestri presennol, gan y byddai'r llawr yn mynd ar draws y ffenestri. Erbyn hyn, mae'r cynlluniau wedi eu haddasu yn dilyn derbyn y sylwadau a chynnal trafodaethau ac y byddai'r llawr gyda llethr arno oddi wrth y ffenestr yn lleihau'r effaith gweladwy.

Ystyriwyd y byddai'r gwaith o adfer yr adeilad sydd yn adeilad trawiadol o fewn y strydlyn a hefyd o fewn muriau'r dref yn welliant sylweddol ac yn cwrdd â gofynion y polisiau perthnasol ac yn dderbyniol i'w ganiatáu.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Mai materion cynlluniau rhestredig oedd dan sylw yma
 - Dim llawer o nodweddion penodol ar ôl
 - Ei fod yn derbyn sylwadau'r Gymdeithas Fictorianaid
 - Y cynllun yn rhoi bywyd newydd i hen adeilad o fewn y dref
- c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

PENDERFYNWYD Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Cynorthwyol gyfeirio'r cais at CADW gydag argymhelliad i ganiatáu.

Amodau

1. Rhaid cychwyn ar y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd hwn dim hwyrach na PHUM mlynedd o ddyddiad y caniatâd.
2. Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynllun(iau) rhif D794.06P2, D794.07P2, D794.08P2, D794.09P2, D794.10P2, D794.11P2, D794.12P2, D794.13P2, D794.14P2, D794.15P2, D794.16P2, D794.17P1, D794.18P1, D794.19P1 a D794.20P1 a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod(au) sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad cynllunio hwn.

3. Rhaid i unrhyw ffenestri amnewidir ar yr adeilad gwreiddiol fod o wneuthuriad pren wedi eu paentio gyda gwydr sengl ac o'r steil a math i gydweddu'r ffenestri presennol. Rhaid ail defnyddio'r gwydr gwreiddiol os yn bosib.
4. Rhaid cyflwyno manylion y gwydriad eilradd pe bwriedir eu gosod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo yn ysgrifenedig cyn eu gosod.
5. Rhaid i'r ffenestri to fod o fath cadwraethol ac yn llyfn gyda'r to.
6. Rhaid i'r holl nwyddau dwr glaw fod o wneuthuriad haearn bwrw.

5.7 CAIS RHIF C21/0803/11/LL Railway Institute Ffordd Euston, Bangor, Gwynedd

Codi 25 uned fforddiadwy, mynedfa, cyfleusterau parcio, tirlunio a gwaith cysylltiedig

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer darparu 25 uned fforddiadwy ar ffurf fflatiau hunangynhaliol, mynedfa newydd, ffurfioli a darparu 13 lle cyn parcio, tirlunio a gwaith cysylltiedig ar gyn safle'r Railway Institute ar Ffordd Euston oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). Nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol.

Cydnabyddi'r Bangor fel Canolfan Gwasanaeth Trefol ym Mholisi TAI1 gyda pholisi PCYFF1 yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â Strategaeth y CDLL (Polisi PS17) drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu wedi ei selio ar y ddarpariaeth ddangosol a gynhwysir o fewn y CDLL ei hun. Adroddwyd bod Bangor, trwy gwblhau'r banc tir presennol, yn cyrraedd ei lefel twf dangosol o 969 uned ac mewn amgylchiadau o'r fath bydd ystyriaeth yn cael ei roi i'r unedau sydd wedi eu cwblhau hyd yma o fewn haen y Prif Ganolfannau ble mae diffyg o 371 o unedau. O dan y fath amgylchiadau cyflwynwyd y wybodaeth isod gyda'r cais yn amlinellu sut mae'r bwriad yn cyfarch anghenion y gymuned leol.

- Darpariaeth o 25 uned breswyl 100% fforddiadwy ar safle tir llwyd hygyrch oddi fewn i'r ffin datblygu
- Er bod ffigyrau capasiti ar gyfer Bangor wedi eu cyrraedd mae'r gymysgedd o unedau a fwriedir eu darparu yma yn seiliedig ar ffigyrau galw am anghenion lleol ar gyfer yr ardal leol ac yn hyblyg eu daliadaeth gan fod y cynllun yn cael ei gyflawni gyda chymorth Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru ac o'r safbwynt yma bydd yr holl unedau yn destun lefel rhent cymdeithasol.
- Fel y dangosir yn y CCA: Cymysgedd tai (2018) bydd galw am unedau 1 a 2 ystafell wely ar rent cymdeithasol yn cynyddu gyda'r galw am unedau 1 ystafell wely yn cynyddu o 13% i 26% a'r galw am unedau dwy ystafell wely yn cynyddu o 32% i 44%. Mae hefyd yn dangos bydd y galw am unedau rhent cymdeithasol 3 ystafell wely yn gostwng o 50% i 23%.
- Bydd yr unedau yn cael eu dylunio i ofynion Safonau Ansawdd Cartrefi Cymru (2021)

Eglurwyd bod y bwriad yn golygu darparu 100% uned breswyl fforddiadwy gyda Pholisi TAI15 yn datgan gan fod Bangor wedi ei leoli tu mewn i ardal pris tai Arfordir Gogledd a De Arfon yn y CDLL, bod darparu 20% o dai fforddiadwy yn hyfyw sy'n gyfystyr a darparu 5 uned fforddiadwy yng nghyswllt y cais hwn. Gan fod y bwriad yn golygu darparu 100% o unedau fforddiadwy, a bod angen ar gyfer y math yma o unedau, roedd y bwriad yn bodloni gofynion Polisi TAI15 o'r CDLL.

Ystyriwyd fod safle'r cais yn safle a ddatblygwyd o'r blaen (tir llwyd) yn addas ar gyfer defnydd preswyl mewn ardal sydd yn cynnwys anheddau preswyl o ddwysedd uchel ac sy'n hygyrch i ddulliau amgen o deithio ar wahân i ddefnyddio'r car preifat.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol nodwyd bod y safle yn amlwg o fewn y strydlun lleol gyda'r dalgylch yn cynnwys adeiladau o amryw faint, uchder, edrychiadau ac oedran gan gynnwys anheddau cyfoes ynghyd a rhai o oes Fictoraidd ac oes Edwardaidd gyda gorsaf rheilffordd Fictoraidd ac anheddau/fflatiau mwy cyfoes. Ategwyd bod egwyddorion dylunio'r adeilad arfaethedig yn dilyn yr egwyddorion hynny a drafodwyd gan yr Arolygwr Cynllunio ar yr apêl flaenorol ar gyfer 48 uned i fyfyrwyr a gellid nodi'r rhain yn ôl graddfa, dyluniad, gosodiad a thirlunio. Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol ar sail effaith mwynderau gweledol a rhagwelwyd y byddai'r bwriad yn y pendraw yn creu cyfraniad positif i gymeriad y rhan yma o'r strydlun.

Yng nghyd-destun materion cyffredinol a phreswyl amlygwyd bod anheddau preswyl wedi eu lleoli i'r gogledd, de ac i'r gorllewin o safle'r cais ynghyd a'u gerddi/llecynnau mwynder preifat. Nodwyd mai rhif 11 Ffordd Euston oedd yr annedd agosaf i'r adeilad arfaethedig gyda gwagle o 6m rhwng ei dalcen deheuol a thalcen gogleddol y rhan uchaf o'r adeilad arfaethedig (sy'n adlewyrchiad o'r gwagle a ganiatawyd ar apêl). I gefnogir cais, cyflwynwyd Adroddiad Golau Dydd a Golau'r Haul ac effaith y datblygiad ar eiddo cyfagos ac ar ddeiliaid rhif 1 i 8 a 11 i 12 Ffordd Euston ynghyd a rhif 11 i 14 Ffordd Denman. Daw'r Adroddiad i'r canlyniad: -

- Nad yw'r uned dosbarthu'r Post Brenhinol yn eiddo domestig/annedd breswyl ac felly nid yw'n destun gofynion Safonau Prydeinig perthnasol.
- Y brif effaith ar golli golau a chysgodi bydd ar ardd rhif 11 Ffordd Euston a fyddai'n debygol o golli 0.8 gwaith ei werth heulwen bresennol oherwydd gosodiad yr adeilad newydd (bydd yr ardd wedyn yn derbyn 41% o heulwen o'i gymharu â'r lleiafswm o 50% sy'n cael ei ddatgan gan y British research Establishment (BRE)).
- Fodd bynnag, roedd yr Adroddiad yn datgan byddai'r ardd yn parhau i dderbyn swm rhesymol o heulwen yn enwedig yn ystod yr haf pan fo unrhyw gysgodi ar ei leiaf a phan fydd gerddi yn cael eu defnyddio fwyaf, ond gyda mwy o gysgodi yn ystod y gaeaf pan fydd lleiafswm defnydd yn cael ei wneud o gerddi. Parthed colli preifatrwydd a gor-edrych, yr eiddo a all gael ei effeithio mwyaf yw rhif 11 Ffordd Euston, bydd y rhan yma o'r adeilad arfaethedig yn adeilad deulawr o'r un uchder to a rhif 11 gyda dwy ffenestr gul yn wynebu rhif 11 ar y llawr gwaelod ac ar y llawr cyntaf Oherwydd agosatrwydd y ffenestri yma i dalcen deheuol rhif 11, roedd yr ymgeisydd wedi cadarnhau bydd y ddwy ffenestr o wydr afloyw er mwyn lleihau gor-edrych a cholli preifatrwydd.

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth, nodwyd bod y bwriad yn cynnwys darparu 13 o lecynnau parcio gyda mynediad i'r rhain o dan ran ddwyreiniol yr adeilad arfaethedig. Amlygwyd yn rhan isaf o'r safle bod y Datganiad Trafnidiaeth yn cadarnhau bod y ddarpariaeth parcio ynghyd a'r rhwydwaith ffyrdd cyfagos a'r mynediad i'r safle yn addas i ddarparu ar gyfer y cyfaint disgwyledig o draffig bydd y datblygiad arfaethedig yn ei gynhyrchu. Yn dilyn ymgymryd â'r broses ymgynghori statudol, nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad mewn egwyddor i'r datblygiad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau safonol.

Yn ôl Polisi ISA5 o'r CDLL, disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincod Fields in Trust. Mae'r wybodaeth gyfredol a dderbyniwyd gan Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd parthed y cais arbennig hwn yn cadarnhau bod diffyg llecynnau chwarae i

blant ynghyd a diffyg llecynnau chwarae gyda chyfarpar offer i blant yn nalgylch safle'r cais. I'r perwyl hyn, felly, bydd angen cyfraniad ariannol o £2712.01 Gellir sicrhau hyn drwy drefnu rhwymedigaeth cynllunio o dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref, 1990

Ystyriwyd y byddai'r bwriad, fel y'i cyflwynwyd, yn gwella ymddangosiad gweledol y safle segur fel y saif yn bresennol ac y byddai'r ffaith fod 100% o'r unedau yn rhai fforddiadwy yn ymateb i'r anghenion sydd eisoes wedi'u hadnabod ac yn cyfrannu'n helaeth at anghenion tai fforddiadwy'r ddinas. Ni adnabuwyd unrhyw effaith sylweddol niweidiol oedd yn groes i bolisiau cynllunio lleol a chyingor cenedlaethol perthnasol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Y safle tir llwyd yn wag ers dymchwel adeilad yr Hen Institute yn 2016.
 - Y safle wedi ei anwybyddu ac wedi gordyfu, sydd ddim yn bleserus i gymdogion cyfagos Tai Station a Penchwintan.
 - Dros y blynyddoedd mae sawl cais cynllunio wedi eu caniatáu ar y safle gyda'r caniatâd diweddaraf ar gyfer adeiladu 48 o unedau byw i fyfyrwyr.
 - Mae'r datblygiad myfyrwyr yn cynnwys unedau byw dros sawl lefel ac nid yw maint yr adeilad rhy annhebyg i'r cais yma gan Adra.
 - Nid yw'r caniatâd cynllunio presennol yn dod i ben tan 8 Medi 2022 ac mae perchennog y tir yn gallu ei weithredu unrhyw bryd cyn hynny.
 - Mae'r cais fflatiau myfyrwyr yn sefydlu'r egwyddor o adeilad aml lawr ar y safle at ddibenion byw.
 - Cynnig Adra yw darparu 25 fflat fforddiadwy, sy'n nifer llai gydag amrywiaeth o fflatiau hunangynhwysol, gyda storfa biniau, beiciau a pharcio diogel o'r golwg o dan yr adeilad
 - Y cynnig newydd yn ystyried y berthynas â'r amgylchedd o gwmpas yn fwy gofalus na'r caniatâd am fflatiau myfyrwyr.
 - Adra yn cynnig ffurfioli'r safleoedd parcio ar Ffordd Euston fydd yn rhoi cyfle i Gyngor Gwynedd weithredu cynllun trwyddedau parcio i atal unrhyw deithwyr rheilffordd rhag parcio ar yr allt. Ar hyn o bryd, mae hyn yn rhwystro lleoedd parcio posib ar Ffordd Euston ar gyfer preswylwyr cyfagos.
 - Bod pob ymgynghorwr arbenigol yn gefnogol o'r datblygiad yma a does dim rheswm technegol i wrthod y cais.
 - Y cais yn cynnig adeiladu 25 fflat fforddiadwy ar gyfer pobl leol. Mae 232 o ymgeiswyr am fflat 1 neu 2 ystafell wely ar restr aros ward Hendre, Bangor - hyn yn codi i 2051 o ymgeiswyr ym Mangor i gyd. Y ffigyrau hyn yn dangos yr angen enfawr am dai fforddiadwy ym Mangor.
 - Y gymuned yn teimlo'n rhwystredig am y fflatiau myfyrwyr sydd wedi eu caniatáu dros y blynyddoedd heb opsiwn am fflatiau fforddiadwy i bobl leol.
 - Y cais yn cynnig cynllun i ddarparu 25 uned fforddiadwy fyddai'n cyfrannu'n werthfawr at ddiwallu'r angen penodol ym Mangor yn unol ag amcanion polisiau lleol a cenedlaethol - dylai'r ffactor hwn fod yn arwyddocaol o blaid y cynnig yn nhermau polisi cynllunio.
- c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod y cynllun yn un i'w groesawu
 - Yn welliant i'r cynllun sydd mewn bodolaeth ar gyfer llety myfyrwyr
 - Cynllun gwych ar gyfer fflatiau cymunedol

PENDERFYNWYD Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb o dan adran 106 er mwyn sicrhau cyfraniad ariannol ar gyfer darpariaeth llecynnau agored ac i'r amodau isod: -

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Cydymffurfio a'r cynllun tirweddu ynghyd a gwaith cynnal a chadw i'r dyfodol.
4. Amod Dwr Cymru sy'n ymwneud a chyflwyno cynllun dwr aflan ar gyfer y datblygiad.
5. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy e.e. cymysgedd, daliadaeth, meini prawf meddiannaeth, amserlen a threfniadau i sicrhau bydd yr unedau yn fforddiadwy yn bresennol ac am byth.
6. Cydymffurfiaeth gydag argymhellion y dogfennau Gwerthusiad Ecologol ac Asesiad Effaith Coedyddol.
7. Cytuno manylion enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad cyn i'r unedau preswyl cael eu meddiannu at unrhyw ddiben ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad.
8. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00-18:00 Llun i Wener; 08:00-13:00 Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gŵyl y Banc.
9. Cyflwyno Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol i gynnwys mesurau lleihau sŵn, llwch a dirgryniad i'w gytuno gyda'r ACLL.
10. Sicrhau bod dwy ffenestr sy'n hwynebu talcen rhif 11 Ffordd Euston o wydr afloyw yn barhaol.
11. Amodau perthnasol gan yr Uned Drafnidiaeth.
12. Cyflwyno dyluniad o ddefnydd paneli solar

Nodyn: Angen cyflwyno cais system ddraenio gynaliadwy i'w gytuno gyda'r Cyngor.

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00 a daeth i ben am 14:25

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 1

Cais Rhif: C21/0106/40/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 04/06/2021**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llannor

Ward: Abererch

Bwriad: Newid defnydd tir ar gyfer gosod 10 pod gwyliau ynghyd a newidiadau i fynedfa bresennol, creu llecynnau pasio, creu ffordd fynediad mewnol a thirlunio

Lleoliad: Fferm Llwyndyrys, Llwyndyrys, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6RH

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Atgoffir yr aelodau, fod y cais yma wedi ei ohirio ym mhwyllgor Hydref 4ydd yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr asiant a chynnal asesiad pellach o'r wybodaeth cyn adrodd yn ôl i'r pwyllgor. Dyma gais llawn sy'n bwriadu newid defnydd rhan o dir amaethyddol presennol ar gyfer gosod 10 pod neu gaban gwyliau parhaol newydd ynghyd a chreu ffordd fynediad newydd, creu mannau parcio a llwybrau troed cyswllt, creu llecynnau pasio i gerbydau ger y ffordd gyhoeddus gyfagos, creu llwybr troed newydd, tirlunio newydd a systemau draenio.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar dir amaethyddol eang i'r dwyrain o eiddo a chwartil yr ymgeisydd sydd yn ardal agored o fewn cefn gwlad. Mae'r prif eiddo sef Ffermdy Llwyndyrus yn adeilad rhestredig gradd II* ac o fewn y cwartil cyfagos, gwelir nifer o adeiladau allanol wedi eu trosi i ddefnydd fel unedau gwyliau hunan gynhaliol. Yn ogystal, gweler amrywiol adeiladau allanol a siediau ynghlwm a defnydd amaethyddol. Mae'r safle wedi ei leoli tu mewn i Ardal Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli.
- 1.3 Er gwybodaeth, mae'r busnes gosod unedau gwyliau wedi ei sefydlu a'i gynnal i safon uchel gan ddarparu 5 bwthyn ar wahân sydd yn gallu cynnig llety i rhwng 2 ac 8 person. Yn ogystal, gweler fod gwasanaethau 'spa' yn cael ei gynnig ar y safle.
- 1.4 Mi fyddai prif elfen y cais ar safle sydd o fewn dau gae i ffwrdd o brif safle'r fferm gyda ffordd fynediad newydd yn cael ei chreu ac yn arwain oddiar y ffordd fynediad bresennol i'r fferm ac ar draws cae amaethyddol presennol agored (Cae A). Mi fyddai dau lecyn parcio ar gyfer 6 cerbyd yr un yn cael ei greu yn rhan dwyreiniol y cae cyntaf ac yna mynediad ar droed o'r llecynnau parcio ar hyd Llwybrau troed newydd fyddai'n arwain at 5 agoriad newydd trwy'r clawdd carreg/gwrych bresennol fyddai'n arwain i mewn i'r ail gae (Cae B) a thuag at yr unedau gwyliau. Mae adwy bresennol o fewn y clawdd gyda bwriad i greu llwybr troed newydd 2m o lêd ger yr adwy ac ymlaen trwy Cae B ac yna tiroedd amaethyddol agored eraill tuag at yr A499 ac arosfan bysiau presennol i gyfeiriad y de ddwyrain. Mae Cae A yn gymharol wastad tra fod lleoliad yr unedau ar Gae B hefyd yn gymharol wastad ond gwelir fod gweddill y tir yn disgyn i lefelau is i gyfeiriad y gogledd ac yn sylweddol felly i gyfeiriad y dwyrain, de ddwyrain a'r de gan roi ymddangosiad dyrchafedig ac amlwg i'r safle o fannau gerllaw.
- 1.5 Mae ffordd dosbarth 3 bresennol yn arwain at y fferm o gyffordd bresennol ar ffordd brysur yr A499 gyda mynedfa gerbydol lydan eisoes wedi ei chreu ar gyfer gwasanaethu'r ffermdy a'r unedau gwyliau. Mae nodweddion cyffredinol o fewn yr ardal gan gynnwys ffurfau caeau gyda chloddiau carreg a gwrychoedd sefydledig yn ogystal, gwelir tyfiant o goed aeddfed yn wasgaredig o fewn safle'r fferm a'r ardal yn gyffredinol. Mae coedlan hynafol sy'n cynnwys nifer o goed aeddfed yn ffinio gyda Cae B i gyfeiriad y gogledd.
- 1.6 Bydd y cabanau wedi eu lleoli mewn llinell anffurfiol yn agos i ffin presennol Cae B. Mi fyddai llwybrau troed yn arwain tuag at y 10 uned unigol gyda thirlunio yn cael ei gynnal er mwyn creu edrychiad o 10 safle ar wahân a chuddiedig o'u gilydd. Bydd y cabanau wedi eu cysylltu i system trin carthffos a chysylltiadau trydan.
- 1.7 Bydd dau fath o gaban sy'n mesur rhwng oddeutu 7m wrth 3m ac oddeutu 4m i'r brig (dau o fath fymryn yn fwy na'r 8 eraill). Mi fyddant o wneuthuriad coed gyda thalcen amlycaf yr unedau yn cynnwys agoriad o wydr o'r llawr i'r to. Mi fyddai decin neu deras allanol ynghlwm a'r holl unedau, rhai i'r blaen ac eraill ar yr ochr. Yn fewnol, mi fyddant yn darparu gofod byw, bwyta, cysgu ac

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ymolchi gyda 8 uned ar gyfer defnydd gan ddau berson a dau uned ar gyfer defnydd o hyd at 4 person.

1.8 Fel sydd eisoes wedi ei nodi, mae bwriad tirweddu'r safle gyda choed a llwyni o fathau cynhenid tra fod gwelliannau i'w cynnal ble mae angen i'r gwrych presennol ar y ffin rhwng Cae A a Chae B. Mi fyddai'r ffordd fynediad newydd ynghyd a'r llwybrau troed wedi eu gorffen gyda cherrig lleol wedi eu malu'n fân a'u cywasgu tra fod y llecynnau parcio i gynnwys gwair wedi ei atgyfnerthu.

1.9 Mae'r dogfennau canlynol wedi eu cyflwyno i gyd fynd gyda'r cais:

- Datganiad cynllunio
- Datganiad tirlun
- Datganiad trafndiaeth
- Datganiad draenio
- Asesiad ecolegol
- Asesiad coed

1.10 Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy ail leoli'r ffordd fynediad newydd o'r lleoliad gwreiddiol y cynigwyd oddi ar y ffordd gyhoeddus i leoliad oddi ar y ffordd fynediad bresennol tuag at y ffermdy. Yn ogystal, newidiwyd lleoliad y llwybr troed sydd i arwain o'r safle at gyffordd yr A499 fel y byddai'n cychwyn o ganol y safle ac ar draws tiroedd agored uwch yn hytrach na'r hyn a fwriadwyd yn wreiddiol oherwydd pryder am gyflwr gwlyb y tir. Diwygiwyd yn ogystal, lleoliad ffin gogleddol y safle ble fyddai Uned 10 i'w gosod er mwyn creu parth gwarchod y goedlan hynafol gerllaw. O ganlyniad i'r diwygiadau yma, fe ddiwygiwyd y datganiadau ac asesiadau perthnasol yn ogystal.

1.11 Cyflwynir y cais i Bwyllgor oherwydd fod maint y datblygiad arfaethedig yn fwy na'r hyn a ellir ei ystyried trwy'r drefn dirprwyedig. Er gwybodaeth, mae'r cais yma wedi cael ei asesu yn nhermau cydymffurfio gyda gofynion Asesiad Effaith Amgylcheddol, yn yr achos yma, ni chredir fod y bwriad yn ddatblygiad fyddai'n destun asesiad amgylcheddol ffurfiol ar sail gofynion perthnasol.

1.12 Yn y wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd gan yr asiant yn ymateb i'r pryderon a nodwyd yn yr adroddiad gwreiddiol ac yn dilyn trafodaeth a gynhaliwyd ar y safle gyda'r ymgeisydd, nodir:

- Materion cynaliadwyedd - mae'n leoliad addas yn agos i gysylltiadau trafndiaeth cyhoeddus; mae defnydd y bythynnod gwyliau presennol wedi sefydlu patrwm ymweld gan gynnwys ymwelwyr yn cyrraedd ar y trên gyda threfniant i'w nol gan yr ymgeisydd; penderfyniadau apêl diweddar am ddatblygiadau tebyg ym Môn a ganiatawyd er gwaethaf pryderon a gwrthwynebiad yr awdurdod am ei leoliad anghynaliadwy
- Effaith ar fwynderau gweledol - ystyriwyd gosod yr unedau yn wreiddiol yn nes at adeiladau'r fferm ond oherwydd diffyg cysgodi a pryder am agosatrwydd at adeilad rhestredig, ni ystyriwyd hyn ymhellach; mae gwrych sefydledig ar safle'r cais fyddai'n creu cefnlen addas a gydag amser, mi fyddai gorffeniadau'r unedau yn newid gyda'r tywydd ag felly yn ymdoddi i'r safle; mae ffurf yr unedau yn 'draddodiadol' yr olwg ac yn gweddu i leoliad gwledig; mi fydd y ffordd fynediad yn cyfleu edrychiad ffordd amaethyddol arferol ac ni fyddai'n weladwy o ganlyniad i ffiniau sefydledig; nid oes unrhyw edrychiad penodol yn cael ei nodi yn yr adroddiad fel pryder, mae 10 lleoliad wedi cael ei asesu o fewn y datganiad tirlun ond ni chyfeirir at rhain na anghytunir arnynt yn yr adroddiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2. **Polisiâu Perthnasol:**

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddau

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

TWR 3: Safleoedd carafanau sefydlog a siale a llety gwersylla amgen parhaol

PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

AT 1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Hefyd yn berthnasol yn yr achos yma mae Canllawiau Cynllunio Atodol mabwysiedig y Cyngor:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

CCA Cyfleusterau a llety i dwristiaid (2021)

CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (2019)

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 11, Chwefror 2021

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol - 18 Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr amgylchedd hanesyddol

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Nid yw'n ymddangos fod unrhyw hanes cynllunio ar ffurf ceisiadau ffurfiol yn ymwneud yn benodol a'r tiroedd ble lleolir safle'r cais.

3.2 Y20/0418 - Creu safle carafanau sefydlog - nodir mai ymholiad ynglŷn â safle ar gyfer i fyny at 15 carafán/siale sefydlog oedd hwn ac mewn lleoliad mwy canolog na'r hyn sydd yn destun y cais presennol. Mewn ymateb i'r ymholiad yma nodwyd pryderon am effaith y bwriad o safbwynt effaith gweledol, effaith ar y rhwydwaith ffyrdd lleol ac fe ystyriwyd lleoliad y safle mewn man anghynaliadwy. O ganlyniad, cadarnhawyd y byddai'n annhebygol iawn y byddai'r bwriad yn cael ei gefnogi. Nodir eto, er fod peth tebygrwydd mewn rhai elfennau o'r bwriad yma a'r cais presennol, mae gwahaniaethau amlwg rhwng y ddau gynnig.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi.

Ail ymgynghoriad – cefnogi.

Uned Drafnidiaeth:

Datgan pryder am leoliad agweddau o'r cais. Nid oes gwrthwynebiad i leoliad arfaethedig y bwriad a chredir, gyda'r gwelliannau a awgrymir sef darparu mannau pasio ychwanegol, gall y ffordd ymdopi gyda'r thraffig gerbydol ychwanegol. Y prif pryder yw lleoliad yr adwy arfaethedig. Mae'n fwriad darparu mynedfa gerbydol ddwy ffordd yn lle adwy amaethyddol bychan presennol, ond er mwyn boddhaul'r anghenion gweledded fyddai angen dymchwel hyd sylweddol o'r wal/gwrych i gyfeiriad dwyreiniol. Yn ogystal mae'r adwy arfaethedig o fewn 100m i fynedfa Fferm Llwyndyr, sydd eisoes yn cynnig llety gwyliau ayyb, ac mi all arwain at ddryswch i ymwelwyr. I arbed yr angen am adwy newydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

a dymchwel terfynau, ac i ddarparu un fynediad i'r atyniadau cyfan, mi fyddai'n gwneud fwy o synnwyr i defnyddio adwy presennol y fferm gyda trac mynediad i'r safle dan sylw. Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad o ddarparu llwybr troed trwy'r caeau ac at y safle bws ar yr A499, fodd bynnag nodir fod rhannau o'r cae (yn bennaf yr adwy gyferbyn a'r fferm solar) yn dal dŵr ac yn amhosibl i'w dramwyo ar ôl cyfnodau o law.

Ail ymgynghoriad - Cadarnheir nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr uned drafnidiaeth. Nodir fod y cais bellach wedi ei ddiwygio, gan ddileu'r bwriad am fynedfa annibynnol, ac yn gwneud defnydd o'r adwy presennol sy'n gwasanaethu'r fferm a'r unedau gwyliau sydd eisoes yn bresennol yno. Tybir fod y trefniant yma'n fwy hwylus ac yn haws i gyfeirio ymwelwyr at y safle. Cadarnheir nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad o ran cynnydd trafnidiaeth. Er byddai'r bwriad yn debygol o arwain at gynnydd ar hyd y ffordd gwledig sy'n arwain o'r A499 tuag at Fferm Llwyndyrys tybir fod y lefelau traffig presennol yn isel ac mae'r cynnydd yn annhebyg o gyrraedd lefelau annerbyniol. Mae'r cais yn adnabod amryw y fannau pasio ar hyd y daith at y safle i hwyluso llif traffig rhwydd. Nodir fod gwaith diweddar wedi ei wneud i wella safon y mannau pasio ynghlwm a'r cynllun fferm solar gyferbyn a safle'r cais yma. Mae'r cais hefyd yn cynnwys bwriad i ddarparu llwybr troed trwy gaeau'r ymgeisydd er mwyn darparu cysylltiad troed rhwng safle'r cais a'r arosfan bws ar yr A499. Cadarnhaf nad oes gwrthwynebiad gan yr Uned Drafnidiaeth i'r elfen yma, gan y byddai'n lleihau dibyniaeth ar y ffordd sirol fel modd o gyrraedd y safle bws.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Mae ganddom bryderon sylweddol ynglŷn â'r datblygiad arfaethedig fel a gyflwynwyd. Mae angen asesiad ecolegol diwygiedig sydd yn ymateb i'r pryderon trwy fesurau lliniaru priodol.

Ail ymgynghoriad – Mae gennym dal bryderon gyda'r cais fel a gyflwynwyd, er hynny, rydym yn fodlon y gallai'r pryderon yma eu goroesi os cynhwysir adroddiad Cambrian Ecology dyddiedig 01.01.21 gyda amod ffurfiol.

Dŵr Cymru:

Cyngor safonol

Ail ymgynghoriad – Cyngor safonol

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Cyngor safonol ynglŷn â chyflenwad dŵr

Ail ymgynghoriad – heb eu derbyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Swyddog Cadwraeth:

Heb eu derbyn

Gwasanaeth Tân:

Dim sylw

Ail ymgynghoriad – Dim sylw

Gwasanaeth Rheolaeth
Llygredd a Thrwyddedu:

Sylwadau ynglŷn â diffinio'r math o unedau a fwriedir, materion mynediad/iechyd a diogelwch posib rhwng defnydd amaethyddol a defnydd gwyliau

Ail ymgynghoriad - Pryderon am ddiffyg gwybodaeth i gadarnhau ffurf a math o unedau i bwrpas diffinio'r math o drwydded fyddai ei angen.

Uned Bioamrywiaeth:

Dim gwrthwynebiad cyn belled a bod argymhellion yr arolwg ecolegol yn cael ei ddilyn.

Ail ymgynghoriad - Angen cynllun gwella bioamrywiaeth sydd yn cynnwys gwella'r gwrychoedd sydd ar y safle trwy blannu rhywogaethau brodorol. Angen osgoi'r tymor nythu (Mawrth-Awst) wrth glirio'r gwrychoedd. Awgrymir fod y cynllun tirlunio yn cynnwys plannu rhywogaethau brodorol, megis gweirglodd blodau gwyllt i wella bioamrywiaeth y safle.

Uned Hawliau Tramwy:

Heb eu derbyn

Uned Coed:

Mae'r goedlan sydd yn rhedeg ar ffin y safle datblygu wedi ei chofrestru fel Coetir hynafol, felly mae gwerth Bioamrywiaeth uchel iawn iddi. Er bod y cynlluniau yn awgrymu na fydd y datblygiad yn mynd tuag at ffin y goedlan, mae angen cynllun manylach yn dangos nad oes unrhyw ddatblygiad oddi fewn yr ardal gwarchod gwreiddiau. Mae'r safle hefyd wedi ei ddynodi yn safle bywyd gwyllt.

Ail ymgynghoriad - Mae'r adroddiad coed yn dangos bod y coed ar y safle mewn cyflwr da, ac mae'n nodi mai dim ond un goeden fydd yn cael ei effeithio gan y datblygiad. Bydd yr effaith yma wedi ei leoli oddi fewn yr ardal wreiddio gan lwybr a lleoliad uned 3 ar y cynlluniau. Mae'r adroddiad yn cynnig mesurau i liniaru yr effaith yma ac mae angen amodi bod y dulliau gwaith a'r defnyddiau yma yn cael eu defnyddio ar gyfer y datblygiad. Mae'r adroddiad a'r wybodaeth ynddo yn cyd fynd ac ymarfer da a chanllawiau BS5837/2012.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

CADW: Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybuddion ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu gwreiddiol a'r ail ymgynghoriad i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Gor ddatblygiad
- Dim angen ail fynedfa gerbydol/ffordd gul gyda dim ond un man pasio
- Effaith niweidiol ar safle coedlan hynafol adferedig
- Diffyg gwybodaeth a gwybodaeth gamarweiniol
- Diffyg buddion i'r iaith Gymraeg
- Materion cynaliadwyedd
- Effaith niweidiol ar adeiladau rhestredig
- Pryderon am faterion bioamrywiaeth/coed
- Diffyg sgrinio elfennau o'r bwriad

O ganlyniad i'r ail ymgynghoriad, derbyniwyd sylwadau pellach yn nodi:

- Gwelliannau sylweddol o'r hyn a gynigwyd yn wreiddiol ond yn parhau gyda pryderon am ddiffyg gwybodaeth a'r angen i sicrhau tirlunio/sgrinio addas yn enwedig mewn perthynas â'r ffordd fynediad newydd

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r cynnig gerbron yn golygu creu safle i gynnwys unedau gwyliau parhaol newydd ynghyd a'r holl elfennau cysylltiol megis creu ffordd fynediad newydd, llwybrau cyswllt a thirlunio.
- 5.2 Mae polisi TWR 3 yn datgan y caniateir safleoedd carafanau sefydlog, siale neu lety gwyliau amgen parhaol y tu allan i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn (AHNE) ac Ardaloedd Tirwedd Arbennig (ATA) os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol i gyd:
- Ble gellir profi nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd sialé neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol; a
 - Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; a
 - Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.

Nid yw'r unedau yma wedi eu lleoli o fewn ardal ble gwelir gormodedd o safleoedd tebyg i'r hyn a fwriedir ac felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol ar sail gofynion y maen prawf cyntaf.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mae'r tir yn ddyrchafedig ac o'r herwydd mewn lleoliad amlwg er gwaethaf coed presennol gerllaw a'r bwriad i gynnal tirlunio ar y safle. Ni chredir ei fod yn leoliad anymwrthiol ac i'r perwyl hyn mae'r bwriad yn methu ar yr ail faen prawf cyntaf (ii) ac felly yn groes i ofynion y polisi yma. Mae pryderon yn ogystal am faterion cynaliadwyedd ac er gwaethaf y wybodaeth a'r cynnig gerbron sydd yn cynnwys llwybr troed penodol o'r safle tuag at arosfan bysiau ar y briffordd gyfagos, ni chredir fod y bwriad yn llwyddo yn yr achos yma, ac felly yn methu yn ol gofynion maen prawf iii. Fe drafodir yr elfen yma mewn manylder yng nghweddill yr adroddiad.

- 5.3 I ymhelaethu ar yr uchod, mae maen prawf i. yn cyfeirio'n benodol at ormodedd o ddatblygiadau newydd. Er mwyn diffinio 'gormodedd' yn y cyd-destun hwn fe ddylid cyfeirio at baragraff eglurhad 6.3.69 polisi TWR 3 (ynghyd ac Atodiad 3 - Mapiau Sensitifrwydd a Chapasiti (paragraff 5.3.3) CCA Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid) sy'n cyfeirio at 'Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri' (Gillespies, 2014). O fewn pob Ardal Cymeriad y Dirwedd (fel y diffinnir gan Strategaeth Tirwedd Gwynedd (2012)) fe asesir capasiti y dirwedd er mwyn canfod beth yw capasiti y dirwedd leol ar gyfer ychwaneg o ddatblygiadau siales neu garafanau gwyliau.
- 5.4 Mae'r datblygiad yma yn disgyn o fewn Ardal Cymeriad y Dirwedd G10 (Canol Llŷn). Mae'r Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn nodi beth yw capasiti dangosol ar gyfer yr Ardal Cymeriad y Dirwedd. Yn benodol mewn perthynas â'r ACD sydd yn berthnasol i'r cais hyn fe nodir, "Y tu allan i'r AHNEau a'r ATAau fe all fod rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau ar raddfa fach i fach iawn wedi eu lleoli yn sensitif ac wedi eu cynllunio'n dda, a ddylai berthnasu'n dda gyda'r amgylchedd adeiledig / gorchudd tir trefol presennol." Mae'r Astudiaeth yn diffinio datblygiadau bach iawn fel rhai hyd at 10 uned a datblygiadau bach fel rhwng 10 - 25 uned. Bydd angen gan hynny rhoi ystyriaeth briodol i raddfa'r datblygiad arfaethedig yn y lleoliad dan sylw. Yn unol â'r Astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti y Dirwedd mae'r nifer o unedau (10) a gynigir ar y safle yma yn cael ei ddiffinio fel datblygiad bach.
- 5.5 Cyfeirir maen prawf ii. at ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y datblygiad arfaethedig. Mae'r polisi yn datgan y dylai datblygiadau newydd gael eu lleoli mewn man anymwrthiol. O fewn y Cynllun fe ddiffinnir lleoliad anymwrthiol fel un sydd wedi cael ei sgrinio'n dda gan nodweddion o'r dirwedd sydd yn bodoli'n barod neu ble gellir cydweddu'r unedau'n hawdd yn y dirwedd mewn modd sydd ddim yn peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.
- 5.6 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal sy'n nodweddiadol o fod yn agored gyda golygfeydd eang tuag at Fynydd Carnguwch, Yr Eifl, mynyddoedd Eryri a'r Arfordir. Nodir fod ochr gogleddol y prif safle (sy'n cynnwys yr unedau gwyliau) yn ffinio gyda coedlan hynafol sy'n cynnwys nifer o goed cynhenid. Cydnabyddir fod bwriad i dirweddu'r safle gyda choed a phlanhigion cynhenid ac addas. Mae'r safle yn cael ei rannu trwy gynnwys yr unedau o fewn un cae (Cae B) a'r ffordd fynediad a'r mannau parcio (Cae A) gyda chlawdd garreg/gwrych draddodiadol bresennol (sydd yn nodwedd o'r ardal gyfagos) ac mae'n ymddangos o'r cynlluniau fod bwriad cadw mwyafrif y clawdd a gwella'r gwrych ble mae angen er y nodir fod bwriad i greu 5 agoriad newydd i gerddwyr. Er y bwriad i gynnal tirweddu addas o ran defnydd o blanhigion cynhenid, ystyrir fod yr angen yma i guddio'r unedau bwriedig yn golygu darparu tirweddu sydd allan o gymeriad gyda gweddill yr ardal a natur agored presennol y caeau. I'r perwyl hyn felly ystyrir fod y bwriad yn methu ar y maen prawf yma. Rhaid hefyd nodi fod y tir yn codi mewn uchder gryn dipyn o edrych tuag at y safle o gyfeiriad y de, de ddwyrain a'r dwyrain yn arbennig. Mae dyluniad yr unedau eu hunain yn awgrymu fod cynnwys talcen gyda gwydr o'r llawr i'r crib yn fwriadol er mwyn gwneud y gorau o olygfeydd tuag allan. Credir felly os mai sicrhau fod golygfa di rwystr ar gael i'r unedau sydd tu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ôl i'r dyluniad, mae'n sefyll i reswm fod yr unedau felly yn weladwy ac amlwg o edrych tuag at y safle.

- 5.7 Cyfeirir maen prawf 1 iii) at faterion priffyrdd. Nid yw'r Uned Drafndiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd a'r cynnydd yn y defnydd o'r rhwydwaith ffyrdd lleol. I'r perwyl hyn ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion y maen prawf yma o safbwynt yr elfen penodol hwn. Er hynny, rhoddir ystyriaeth i leoliad yr unedau o ran materion cynaliadwyedd ac addasrwydd y safle o ran ei leoliad i'r ystyriaethau hyn. Mae elfen o'r bwriad yn golygu darparu llwybr troed pwrpasol o'r safle trwy gaeau agored presennol y perchennog, tuag at gyffordd gyfagos yr A499 ble gwelir dau arosfan bysiau o boptu'r ffordd (un i gyfeiriad Pwllheli a'r llall i gyfeiriad Caernarfon). Ar bapur, mae pellter y safle oddiwrth y ddau arofan yma yn gymharol fyr (oddeutu 800m) ac mae'r gwasanaeth presennol yn gyson o ran nifer y bysiau fyddai'n pasio yn ddyddiol. Mae'r ymdrech yma i sicrhau cyswllt troed i'w ganmol, er hynny, rhaid ystyried ymarferoldeb y cynnig a natur pobl sydd yn dymuno hwylustod tra ar eu gwyliau. Mae'n bur debyg y byddai rhai yn gwneud defnydd o'r llwybr ond i fod yn realistig, pa mor ymarferol fyddai ei ddefnyddio o hyd pan fo angen ymweld â'r ardal ehangach, mynd allan am fwyd, nol neges ac yn y blaen. Mae'r tywydd yn un ffactor wrth gwrs (yn enwedig yn ystod tymor o dywydd gwael gan fod bwriad i ddefnyddio'r unedau trwy'r flwyddyn), ond i deuluoedd, yn enwedig gyda phlant, ni chredir y byddai'n opsiwn cwbl ymarferol i'w ddefnyddio trwy'r adeg. Y dewis felly fyddai i ddefnyddio cerbydau preifat i fynd a dod o'r safle sydd yn anffodus, yn anghynaliadwy. O ganlyniad, ni chredir fod y bwriad yn gwbl unol a gofynion maen prawf liii gan nad yw yn cael ei ystyried yn agos i'r prif rhwydwaith ffyrdd.

Mwynderau gweledol

- 5.8 Fel y nodwyd uchod nid yw'r safle ei hun o fewn ardal sy'n cael ei hadnabod oherwydd ei dirwedd arbennig, ond oherwydd natur dyrchafedig y safle a natur agored yr ardal o gwmpas yn enwedig i gyfeiriad y de, de ddwyrain a'r dwyrain, ystyrir y byddai darparu'r unedau a'r tirweddau a fyddai ei angen ar gyfer lleddfu eu effaith yn cael effaith andwyol ar y dirwedd lleol.
- 5.9 Mae'r safle wedi ei leoli i ffwrdd oddiwrth eiddo a safle Fferm Llwyndyrus. Mi fyddai'r datblygiad yn golygu defnyddio tiroedd gwyrdd agored presennol gyda gwahaniad amlwg rhwng y safleoedd newydd a safle'r fferm. Mae'r ffordd fynediad er enghraifft yn tramwyo trwy ganol Cae A tra fyddai'r unedau yn cael eu gosod o fewn Cae B sydd yn amlwg yn gae cwbl ar wahan sydd yn ymledu'r datblygiad i ffwrdd hyd yn oed ymhellach oddiwrth Fferm Llwyndyrus a'i gwrtil eang. Mae'n bur debyg fod lleoliad yr unedau yn fwriadol er mwyn gwneud y gorau o olygfeydd gan na fyddai safon y golygfeydd cystal yn nes at y ffermdy presennol. Er hynny, ac fel sydd yn cael ei nodi o fewn Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri' (Gillespies, 2014) mae disgwyl i berthynas datblygiadau o raddfa fach weddu gyda'r amgylchedd adeiledig bresennol ac y dylai datblygiadau bychan gael eu lleoli yn agos i adeiladau presennol er mwyn osgoi amllder datblygiadau o fewn y tirlun ehangach ac erydiad nodweddion gwledig. Nid yn unig pryder ynglŷn â'r 10 uned eu hunain a geir ond hefyd y cronid o'r holl elfennau gan gynnwys y ffordd fynediad ar draws cae amaethyddol agored ynghyd a'r llecyn parcio a fwriedir. Credir y byddai ychwanegu'r llecyn parcio er enghraifft yn cyflwyno nodwedd estron o fewn lleoliad ble gwelir patrwm eithaf pendant i ffurf ac ymddangosiad presennol caeau amaethyddol agored sydd wedi eu ffinio gyda chloddiau pridd a gwrychoedd neu waliau carreg sych. O ganlyniad, credir fod y safle mewn lleoliad ymwithiol ac y byddai o ganlyniad yn cael niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal gyfagos.
- 5.10 Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisïau PCYFF 2, 3 a 4 o'r CDLI.
- 5.11 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal wedi ei ddynodi fel Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli. Mae'r ardal eang yma yn ymestyn dros ran helaeth o'r ardal gan gyfeirio at

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

nodweddion a chymeriad yr ardal. Ni chredir y byddai'r bwriad yma yn cael ardrawiad ar osodiad a golygfeydd arwyddocaol o fewn y tirlun hanesyddol nac ar adeilad rhestredig Fferm Llwyndyrus ei hun ac felly ni chredir fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisiau PS 20 a AT 1.

Mwynderau preswyl

- 5.12 Mae'r safle mewn lleoliad gwledig cryn bellter i ffwrdd o unrhyw dŷ preswyl cyfagos. Mae'n ymddangos fod y safle preswyl agosaf (ar wahan i Fferm Llwyndyrus ei hun) oddeutu 600m i ffwrdd i gyfeiriad y gogledd orllewin a thu hwnt i'r goedlan hynafol a chaeau amaethyddol wedi hynny. Ni chredir y byddai'r bwriad yn creu unrhyw effaith amlwg niweidiol ar fwynderau preswyl o ganlyniad ac felly yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi PCYFF 2 o safbwynt yr effaith ar feddianwyr eiddo lleol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.13 Mae polisiau TRA 2 a TRA 4 CDLL yn ymwneud ag asesu cynigion yn nhermau eu heffaith ar ddiogelwch ffyrdd a darpariaeth parcio. Yn yr achos yma, mae bwriad i ddatblygu safle gwyliau newydd a wasanaethir gan ffordd gyhoeddus gul a chyfyng. Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy ddileu'r bwriad o greu mynedfa gerbydol gwbl newydd ar gyfer y safle oddiar y ffordd gyhoeddus ond yn hytrach, yn defnyddio mynedfa lydan bresennol sy'n gwasanaethu Fferm Llwyndyrus (sydd hefyd yn cynnwys y bythynnod gwyliau sefydledig). Derbynnir fod hyn yn welliant trwy waredu'r elfen yma o'r cynnig. Fe wneir newidiadau i fynedfa amaethyddol bresennol oddiar y ffordd tuag at y fferm i'r caeau cyfagos ynghyd a darparu ffordd fynediad, llwybrau troed a darparu lle cynnau parcio a throi ar gyfer 12 cerbyd.
- 5.14 Er yr amlygwyd pryderon cychwynnol am elfennau o'r cynllun gan yr Uned Drafnidiaeth nid ydynt wedi gwrthwynebu'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd a'r cynnydd yn y traffig ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Ers diwygio'r elfennau cynhennus, mae'r uned bellach yn derbyn fod y cynnig wedi gwella. Gwelir fod y ffordd gyhoeddus yma yn bresennol yn gwasanaethu Fferm Llwyndyrus a'r bythynnod gwyliau sydd eisoes wedi eu datblygu ond hefyd, yn gyswllt pwysig i bentref cyfagos Llwyndyrus a nifer o ffermydd sydd yn wasgaredig yn yr ardal. Rhaid hefyd nodi fod datblygiad fferm solar hefyd ger y safle yma ac yn defnyddio'r un ffordd fel mynediad tuag at y safle. Er hynny, o weld fod mwyafrif y gwaith i greu'r fferm solar wedi ei gwblhau, mae'n bur debyg fod lefelau trafnidiaeth yn ymweld â'r safle yn isel.
- 5.15 Mae'n bur debyg y byddai ymwelwyr yn anghyfarwydd a'r rhwydwaith ffyrdd lleol ac o bosib heb arfer ddefnyddio rhwydwaith o'r fath sy'n gul gyda mannau pasio wasgaredig. Fe ddefnyddir y ffordd hefyd wrth gwrs gan beiriannu amaethyddol i ffermydd cyfagos ac o bryd i'w gilydd, gan symudiadau traffig ynghlwm a'r fferm solar gerllaw. Er hynny, mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cymeryd y sefyllfa gyfredol i ystyriaeth wrth asesu'r cais yma ac ni wrthwynebir y bwriad ganddynt ar sail materion mynediad a diogelwch ffordd.
- 5.16 Fe ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau TRA 2 a TRA 4 ynglŷn â'r elfennau penodol yma.

Materion Bioamrywiaeth/Coed

- 5.17 Amlygwyd pryder cychwynnol ynglŷn â'r bwriad o ran ei effaith posib ar fioamrywiaeth lleol a choed, yn arbennig felly, y goedlan hynafol i'r gogledd o'r safle. O ganlyniad i'r pryderon am effaith ar y goedlan, diwygiwyd y bwriad trwy symud lleoliad Uned 10 a chreu parth i warchod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

coed agosaf y goedlan oddiwrth y safle. Mi fyddai'n arferol gosod amod i sicrhau fod y mesurau yma yn cael eu dilyn a thrwy hynny yn gwarchod y goedlan hynafol yma fel sydd yn cael ei argymhell gan y Swyddog Coed.

- 5.18 Derbyniwyd hefyd asesiad ecolegol diwygiedig mewn ymateb i bryderon a godwyd gan CNC yn bennaf ynglŷn ag effaith y datblygiad ar fywyd gwylt a Bioamrywiaeth lleol. Ers derbyn y wybodaeth yma, mae CNC wedi cadarnhau er eu bod yn parhau yn bryderus, ni fyddant yn gwrthwynebu cyn belled fod amod ffurfiol yn cael ei osod i sicrhau fod argymhellion yr asesiad diwygiedig yn cael ei ddilyn. Credir fod hyn yn rhesymol ac y byddai yn arferol os yn argymhell caniatáu yn cael ei gynnwys a thrwy hynny yn sicrhau cydymffurfiaeth gyda polisiau AMG 5 a PS 19.

Materion cynaliadwyedd

- 5.19 I ymhelaethu ar faterion cynaliadwyedd fel y cyfeirir atynt ym mharagraff 5.10 uchod rhoddir ystyriaeth i ofynion polisi PS 5 Datblygiadau Cynaliadwy sydd yn cefnogi datblygiadau sy'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy, a ble'n briodol, dylai datblygiadau:

“Lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â Pholisi Strategol PS 4” (Pwynt bwled 12, Polisi PS 5)”

Ategir hyn gan bwynt 4 polisi PS 14 (Yr Economi Ymwelwyr) sy'n nodi:

“Cefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad drwy ailddefnyddio adeiladau presennol, os yw hynny'n briodol, neu fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd, yn enwedig os yw'r rhain hefyd o fudd i'r cymunedau lleol ac yn cefnogi'r economi leol, ac os ydynt yn unol â'r amcanion datblygu cynaliadwy;”

- 5.20 Ystyrir bod polisiau'r CDLI yn gyson gyda pholisiau cynllunio cenedlaethol o safbwynt sut mae'n ymdrin gydag egwyddorion datblygiad cynaliadwy. Mae paragraff 3.35 PCC yn datgan:

“Mewn ardaloedd gwledig dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau newydd yn yr aneddiadau y gellir eu cyrraedd yn gymharol dda drwy ddulliau di-gar o'u cymharu â'r ardal wledig yn gyffredinol. Dylai datblygiad yn yr ardaloedd hyn barhau i fabwysiadu canlyniadau cenedlaethol creu lleoedd cynaliadwy a chynnig cysylltiadau teithio llesol da i ganol aneddiadau i leihau'r angen i deithio mewn car ar gyfer teithiau lleol.”

- 5.21 Mae'r safle wedi'i leoli mewn lleoliad gwledig cryn bellter o unrhyw bentref neu dref cyfagos sydd â gwasanaethau. Mae'r bwriad i gynnwys llwybr troed er mwyn cysylltu gyda'r arosfan bysiau ger cyffordd yr A499 yn ganmoladwy ond er hynny a'r ffaith mai pellter cymharol fyr rhwng y safle a'r arosfan bysiau, yn ymarferol, ni chredir y byddai defnydd cyson yn cael ei wneud o drafnidiaeth cyhoeddus o ran ymarferoldeb ac achlysuron o dywydd gwael. Oherwydd lleoliad gwledig y cynnig, byddai ymwelwyr yn fwy na thebyg yn defnyddio eu cludiant eu hunain i deithio i'r safle ac atyniadau/siopa/gwasanaethau yn ystod eu harhosiad.

- 5.22 Fel sydd yn cael ei gadarnhau ym mharagraff 4.3.2 o'r Datganiad Trafnidiaeth, mi fyddai mwyafrif defnyddwyr y safle yn debygol o ddefnyddio eu cerbydau eu hunain i gyrraedd/gadael y safle fel rhan o'u gweithgareddau dyddiol felly symudiadau isel ar droed fyddai'n debygol. Er fod y safle gwledig yn atyniadaol o ran ei leoliad cymharol ddiaffordd i rai sydd yn dymuno gwyliau fwy hamddenol a thawel, mae'n bur debyg mai'r defnydd o gerbydau preifat fyddai'r defnydd amlycaf i fynd a dod o'r safle. Mae hyn yn cael ei nodi ymhellach yn yr adroddiad o fewn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

paragraff 6.1.5 sydd yn datgan (fe roddir yn y Saesneg fel a ysgrifennwyd er mwyn osgoi unrhyw gam gyfieithu) *“The very nature of the development being isolated from other uses will not naturally facilitate travel by sustainable modes. In the proposed development’s case, this is part of the very attraction of Holiday accommodation”*.

- 5.23 Derbynnir y byddai rhai ymwelwyr yn debygol o ddod a pheth cyflenwad bwyd a diod eu hunain ac fe dderbynnir y byddai'r safle yn darparu pecyn bwyd i groesawu ymwelwyr ag o bosib pecynnau brecwast. Er hynny, cyfyngedig fyddai hyn ac ni fyddai defnyddwyr o reidrwydd yn dymuno coginio tra ar eu gwyliau, felly yn anorfod, mi fyddai angen cerbydau i ymweld â thai bwyta/tafarndai/siopau gan nad oes un o fewn pellter rhesymol i gerdded neu feicio iddo.
- 5.24 Felly er yr ymgais ganmoliadwy i ddarparu mesurau i annog cerddwyr a beicwyr ddefnyddio llwybr cyswllt at yr A499 a chysylltiadau trafnidiaeth oddiyno i bentrefi a threfi pellach draw, ni chredir fod y bwriad yn llwyddo i fod yn safle cwbl gynaliadwy yn yr achos yma a'i fod o ganlyniad yn groes i ofynion perthnasol TWR 3, PS 5 a PS 14.

Materion Ieithyddol

- 5.25 Yn unol â gofynion perthnasol polisi PS 1 a'r CCA, nid yw'n ofynnol darparu datganiad ieithyddol yn yr achos yma. Er hynny, mae disgwyliad fod ystyriaeth i'r Gymraeg yn cael ei wneud. O fewn y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais, fe welir fod ystyriaeth yn cael ei roi trwy gyfres o fesurau penodol. Fe nodir fod y bythynnod gwyliau presennol i gyd yn cynnwys enwau Cymraeg er mwyn cyfleu hanes a chyswllt gyda Fferm Llwyndyrus. Rhoddir cadarnhad y byddai enwau Cymraeg yn cael eu defnyddio ar yr unedau newydd yn ogystal. Mae hefyd yn cael ei nodi mai defnydd gwyliau yn unig a wneir o'r unedau ac felly dim ond presenoldeb byr yn unig fyddai gan ymwelwyr ac na fyddai hynny yn newid nifer neu batrwm poblogaeth yr ardal. Mae'r ymgeisydd a'r teulu yn Gymry Cymraeg ac mae safle we presennol y busnes gosod bythynnod gwyliau yn ddwyieithog a'r bwriad yw i barhau felly gyda'r datblygiad arfaethedig. Fe welir felly fod ystyriaeth berthnasol wedi ei roi i'r Gymraeg yn yr achos yma yn unol â'r gofynion fel a nodir uchod. O ganlyniad, credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion polisi PS 1.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.26 Derbyniwyd sylwadau yn ystod y ddau gyfnod ymgynghori cyhoeddus, rhoddwyd sylw i'r materion Cynllunio perthnasol a nodwyd ac fe ystyriwyd y sylwadau yn llawn fel rhan o'r asesiad uchod.

Yr ymateb i'r wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd

- 5.27 O ganlyniad i ohirio trafodaeth ar y cais yma ym mhwyllgor cynllunio mis Hydref, derbyniwyd gwybodaeth pellach ar ffurf datganiad gan yr asiant. Mae'r wybodaeth ddiweddaraf yma yn ymateb i sgwrs a gafwyd ar y safle gyda'r ymgeisydd ac yn dilyn cyhoeddi'r adroddiad pwyllgor.
- 5.28 Yn ystod y drafodaeth a gafwyd ar y safle, fe ymhelaethodd yr ymgeisydd ar gefndir amrywiol agweddau o ran ei obaith i'r dyfodol a'i weledigaeth am y busnes a'r hyn y gellir ei ddarparu yn lleol. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr asiant yn ymhelaethu fwy am hyn ac yn rhannol ymateb i'r prif bwyntiau a godir yn yr adroddiad. Er hynny, mater o farn a geir gan ddadlau yn erbyn cynnwys yr adroddiad i bwyllgor ac ni welir fod unrhyw gynnig i addasu neu ddiwygio unrhyw elfen o'r datblygiad o'r hyn a gyflwynwyd. Rhaid derbyn bod anghytuno gyda barn swyddogion ond wedi ystyried y materion a godir yn llawn, ni chredir fod yr hyn a nodir yn sail i newid barn y swyddogion yn yr achos yma. Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, nid oes unrhyw

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ddiwygiad yn cael ei gynnig i unrhyw elfen o'r cynllun ac felly mae'r cynnig yn parhau o ran ei ffurf i'r hyn a ystyriwyd tra'n paratoi'r adroddiad yn wreiddiol.

- 5.29 Mae ffurf y tir presennol, nid yn unig o fewn y safle ond yn gyffredinol o fewn yr ardal leol, yn sefydledig gyda phresenoldeb triniaethau ffin traddodiadol yn creu patrwm gwledig nodweddiadol i'r ardal. Er y ddadl mai cymharol fychan fydd yr unedau a'r datblygiadau cysylltiol, mi fyddant yn dal i gyflwyno elfennau newydd ar dir sydd ddim yn cynnwys yr edrychiadau yma yn bresennol ac felly yn anorfod, mi fydd effaith weledol. Mi fyddai'r bwriad yn ymledu oddi wrth y safle presennol i gefn gwlad agored sydd ar hyn o bryd yn cyfleu edrychiadau heb eu 'sbwylio' ac felly mae pryder yn parhau o ran yr elfen yma. Ac felly ystyrir fod y bwriad yn parhau i fod yn groes i ofynion perthnasol polisiau PCYFF 2, 3 a 4 o'r CDLI
- 5.30 O ran materion cynaliadwyedd, rhaid derbyn fod barn wahanol ynglŷn a'r mater yma ac yn amlwg mae penderfyniadau apêl diweddar yn Ynys Môn wedi rhoddi barn i raddau am yr elfen yma yn ogystal. Rhaid cydnabod fod y llwybr troed a fwriedir yn gyswllt troed priodol tuag at y ffordd fawr ble mae arosfan bysiau presennol. Ni chredir ychwaith fod y pellter yn wirioneddol heriol. Ond fel a nodir uchod, mae barn swyddogion eisoes wedi ei roi ac er yr ystyriaeth a roddwyd i'r holl wybodaeth a gyflwynwyd, mae'r pryder ynglŷn a'r elfen yma fel yr amlygwyd yn yr adroddiad pwyllgor yn parhau ac felly ystyrir fod y bwriad yn parhau yn groes i ofynion perthnasol polisiau TWR 3, PS 5 a PS 14 o'r CDLI.
- 5.31 Rhoddwyd sylw llawn i'r holl wybodaeth a dderbyniwyd ac er fod gwell dealltwriaeth i gefndir rhai agweddau o'r bwriad, nid yw hyn yn ei hun wedi darbwylo'r swyddogion rhag newid eu barn.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ar sail yr asesiad uchod ac er gwaethaf y wybodaeth ychwanegol, y diwygiadau a wnaed i'r cynnig a'r elfennau derbyniol, ystyrir fod y bwriad yn anaddas oherwydd y byddai'n achosi effaith andwylol a sylweddol ar y tirwedd a mwynderau gweledol lleol yn ogystal â phryderon o safbwynt ystyriaethau cynaliadwyedd.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

- Mae'r bwriad yn golygu darparu unedau gwyliau newydd yng nghefn gwlad agored ac ymhell tu allan i unrhyw ffin ddatblygu. Credir ei fod yn safle anghynnaladwy sydd ddim yn agos i'r prif rwydwaith ffyrdd ble byddai mwyafrif o ymwelwyr yn ddibynnol ar ddefnyddio eu cerbydau preifat. Ystyrir felly fod y bwriad yn gwrthdaro a gofynion maen prawf 1iii, TWR 3, yn ogystal â gofynion perthnasol polisiau PS 5 a PS 14 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).
- Byddai'r bwriad oherwydd ei leoliad agored yn ymwithiol ac yn cael effaith sylweddol arwyddocaol a niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal leol ac ni ystyrir byddai'r bwriad yn gwarchod a gwella harddwch naturiol y dirwedd. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisiau PCYFF 2, 3 a 4 ynghyd a maen prawf 1ii o bolisi TWR 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a M8n 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017.

C21/0106/40/LL

Newid defnydd tir ar gyfer gosod 10 pod gwyliau ynghyd a newidiadau i fynedfa bresennol, creu llecynnau pasio, creu ffordd fynediad mewnol a thirlunio

Change of use of land for the siting of 10 holiday pods together with alterations to existing access, creation of passing places, creation of internal access road, and associated landscaping.

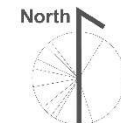
**Fferm Llwyndyrys, Llwyndyrys, Pwllheli, Gwynedd,
LL53 6RH**

Red Line Plan

Scale: 1-1250

Derbyn
16/08/2021

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



Scale: 1-1250

Location plan

Scale: 1-10,000



Notes of replication:
These drawings are strictly for planning purposes. Do not build from/using these drawings. Consult a qualified engineer to ensure any built/proposed structures and vehicular and pedestrian tracks are fit for purpose.

Rev	Date	By	Notes
B	27-05-2021	RC	Adjustments
A	27-01-2021	RC	Blue Line Added



www.design-by-mh.co.uk
Designed By MH: Richard Cowley 07791585670
richdesigner@hotmail.com

Job : Llywyndyrus Farm
Glamping
Drawing Title: Red Line Plan
Scale: Various@A1
Status: Planning
Drawn by: RC
Date: 20-01-2021
Revision: B
Drawing Number: MH-082-01

Design Notes:

- Note 1: Engineer to confirm quarry edge ground stability near footpath
 Note 2: Field 2m wide footpath to bus stop
 Note 3: Engineer to check quarry fence suitability and longevity
 Note 4: All areas not specified to be native short grass field mix, mown to allow amenity.
 Note 5: Access strip to allow maintenance of existing hedge and general site
 Note 6: Existing hedge to be improved where possible as per ecologist advice. Footpath penetrations through hedge to be retained slopes, using similar techniques to existing gate penetrations (retained boulder wall)
 Note 7: Cattle Grid
 Note 8: 12no. existing bushes removed
 Note 9: Ancient woodland protection zone
 Note 10: Vehicle passing place
 Note 11: Parking bunds to have 32No. Holly on bund to screen, the rest of shrubs randomly selected
 Note 12: Access track from existing farm track

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**



Refer to drawings:

- MH-082-02 Masterplan
 MH-082-03 Detailed Layout
 MH-082-04 Planting Spec
 MH-082-05 Typical Section
 MH-082-06 Sustainable Travel

Notes of replication:
 These drawings are strictly for planning purposes. Do not build from/using these drawings. Consult a qualified engineer to ensure any built/proposed structures and vehicular tracks are fit for purpose.

Designer Notes:
 Sensitive located units that have substantial native tree planting to improve the biodiversity.

Rev	Date	By	Notes
E	20-06-2021	RC	Path Aligned
D	18-05-2021	RC	Extra planting and screening
C	31-03-2021	RC	Unit adjustments and roads
B	27-01-2021	RC	Unit Adjustments
A	28-01-2021	RC	Highway added



www.design-by-mh.co.uk

Designed By MH: Richard Cowley 07791585670
 richdesigner@hotmail.com

Job: Llwyndyrus Farm
 Glamping

Drawing Title: Masterplan

Scale: 1-500@A1

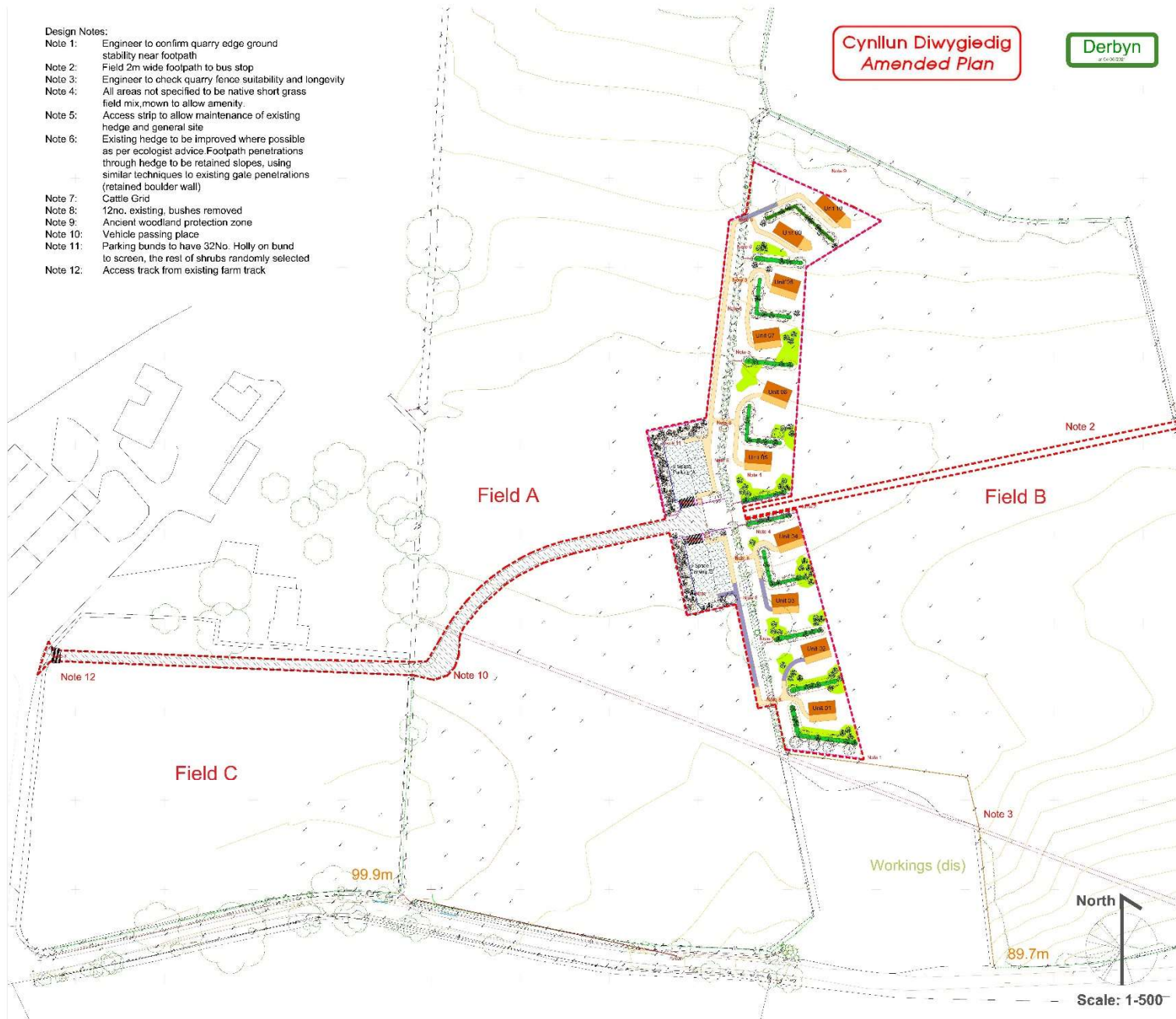
Status: Planning

Drawn by: RC

Date: 20-01-2021

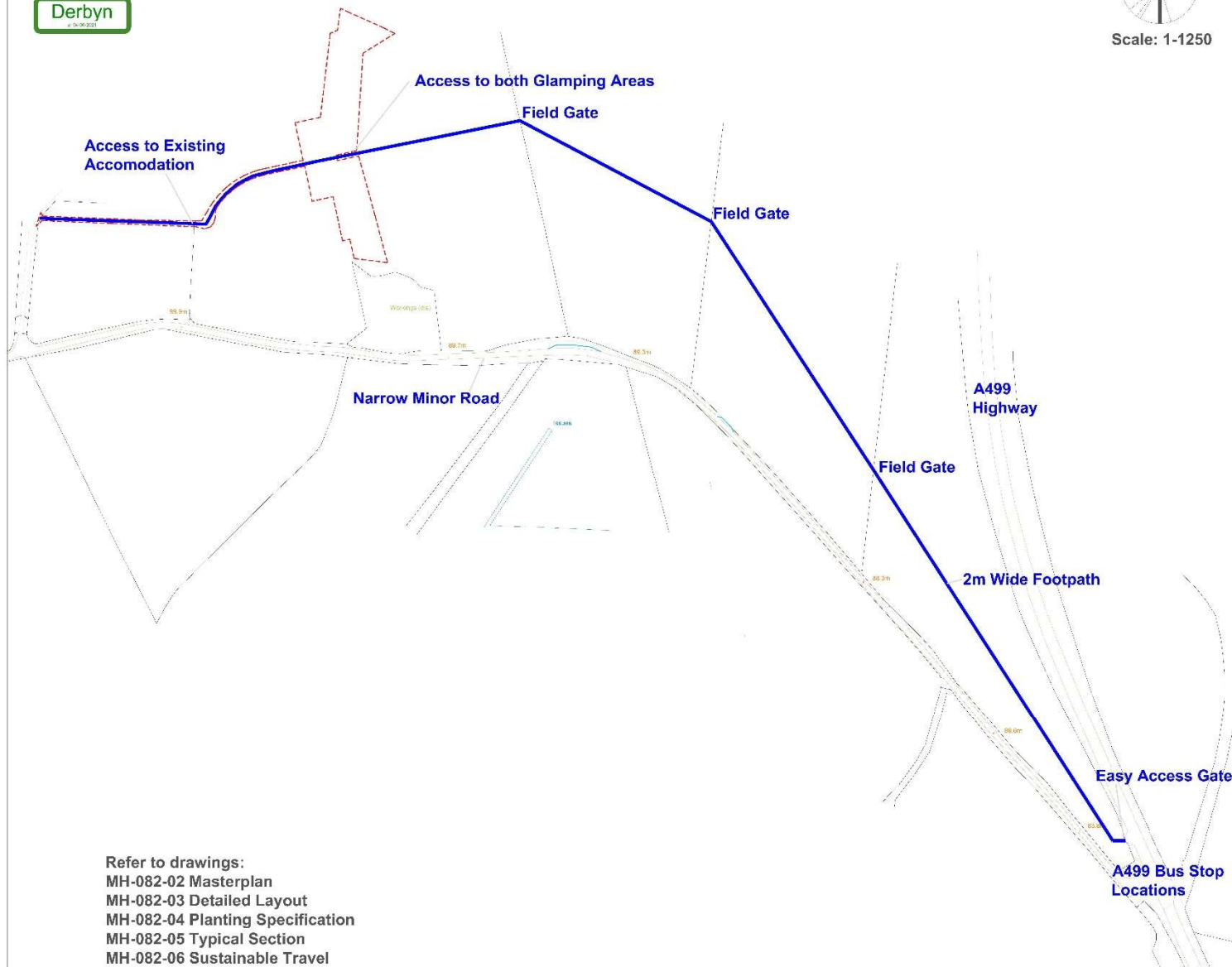
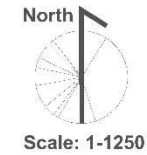
Revision: E

Derawing Number: MH-082-02



**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**

Derbyn
a. 20.01.2021



Notes of replication:
These drawings are strictly for planning purposes. Do not build from/using these drawings. Consult a qualified engineer to ensure any built/proposed structures and vehicular and pedestrian tracks are fit for purpose.

Rev	Date	By	Notes
A	27-05-2021	RC	Adjustments



www.design-by-mh.co.uk

Designed By MH: Richard Cowley 07791585670
richdesigner@hotmail.com

Job :	Llwyndyrus Farm Glamping
Drawing Title:	Sustainable Site Access Plan
Scale:	1-1250@A1
Status:	Planning
Drawn by:	RC
Date:	20-01-2021
Revision:	A
Drawing Number:	MH-082-06

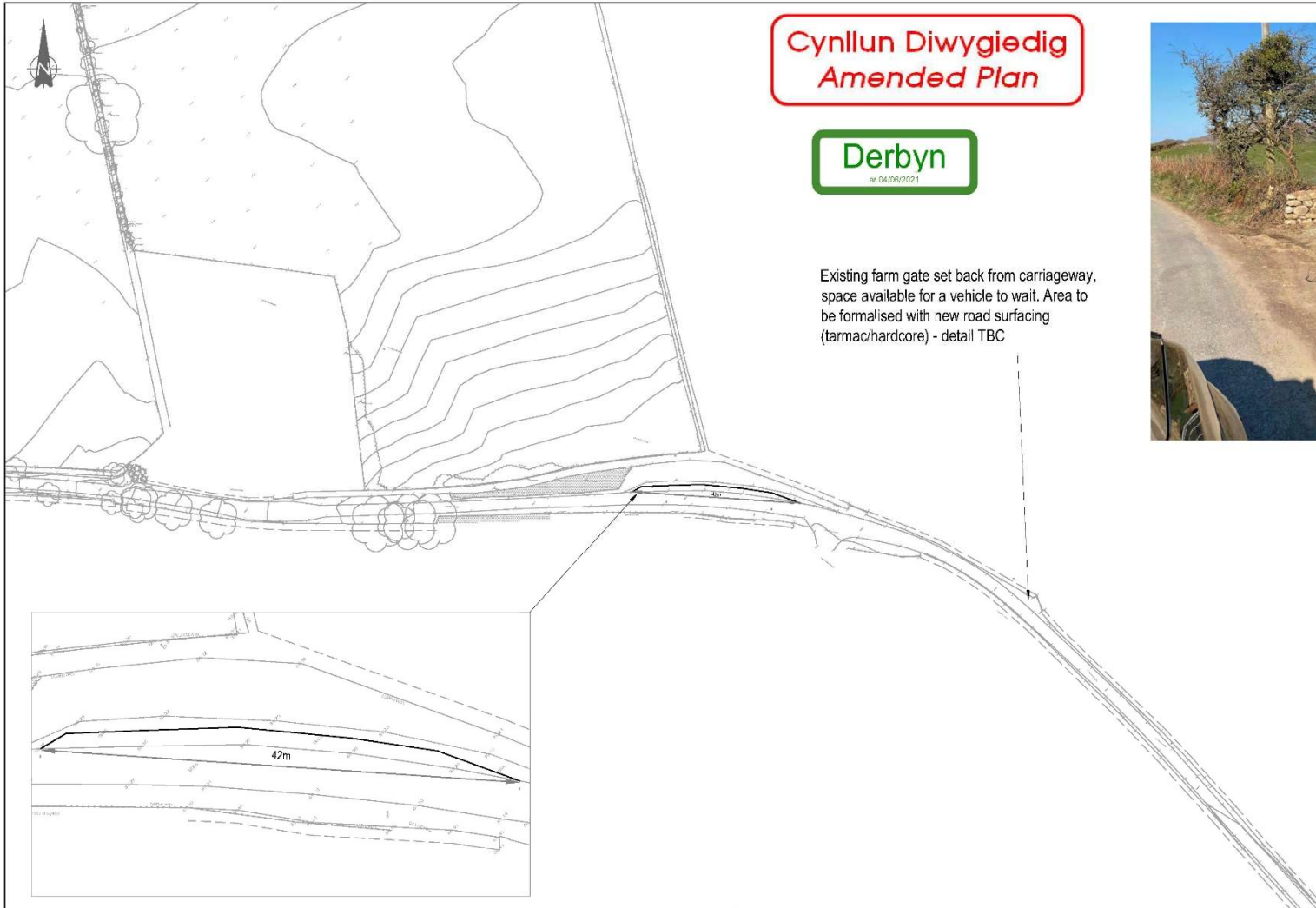
Refer to drawings:
MH-082-02 Masterplan
MH-082-03 Detailed Layout
MH-082-04 Planting Specification
MH-082-05 Typical Section
MH-082-06 Sustainable Travel

Cynllun Diwygiedig Amended Plan

Derbyn

ar 04/06/2021

Existing farm gate set back from carriageway,
space available for a vehicle to wait. Area to
be formalised with new road surfacing
(tarmac/hardcore) - detail TBC



KEY: ——— PROPOSED ROAD EDGE

P03	Updated to include farm gate	31/03/21	JA	DJ
P02	Updated TOPO	18/01/21	HD	DJ
Rev:	Description:	Date:	By:	Chkd:

GENERAL NOTES:



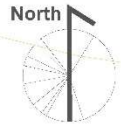
Office: 51-55 Tithebarn Street Liverpool L2 2SB
Telephone: 0151 726 2000
Email: Liverpool@curtins.com
Web: <https://www.curtins.com/>

Curll & Stoddards • Transport Planning • Development • Infrastructure • Geotechnical • Construction & Heritage • Principal Designer
Birmingham • Bristol • Cardiff • Glasgow • Dublin • Exeter • Glasgow • Harrogate • Leeds • London • Manchester • Nottingham

Project: LLWYNDYRUS FARM					Status: PRELIMINARY				
Dwg Title: PROPOSED PASSING PLACES					Drawn By: HD		Checked By: DJ		
					Designed By: HD		Date: 31/03/21		
					Scale: 1:1000				
Project No:		Originator:	Volume:	Level:	Type:	Role:	Category / Number:		Rev:
076319 - CUR - 00 - XX - DR - TP -						75002 - P03			

\\llo3\projects\TP\076319 - Llwyndyrus Farm\04-Production\A-Modes-Drawings\TP-CAD\751

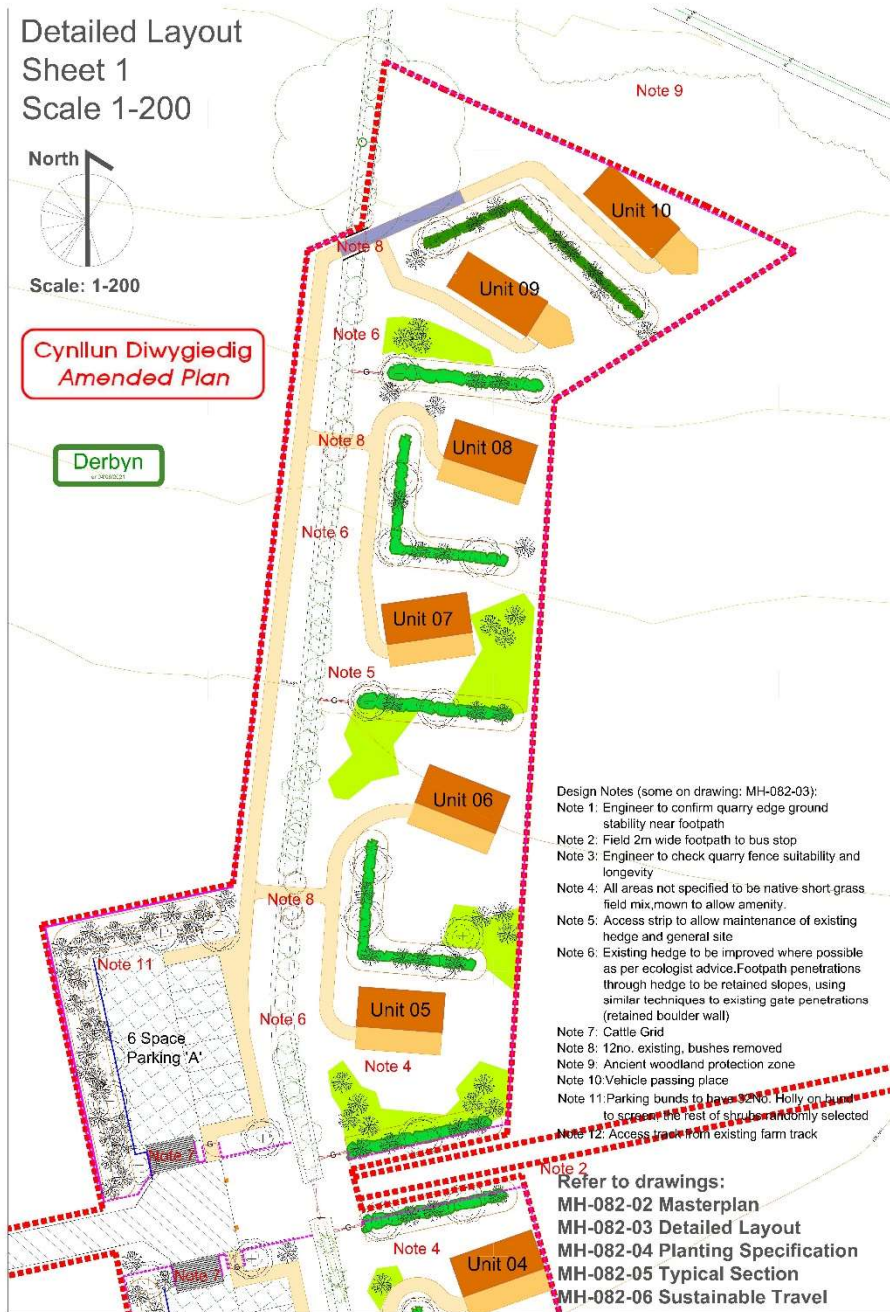
Detailed Layout Sheet 1 Scale 1-200



Scale: 1-200

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Derbyn



- Design Notes (some on drawing: MH-082-03):
- Note 1: Engineer to confirm quarry edge ground stability near footpath
 - Note 2: Field 2m wide footpath to bus stop
 - Note 3: Engineer to check quarry fence suitability and longevity
 - Note 4: All areas not specified to be native short grass field mix, mown to allow amenity.
 - Note 5: Access strip to allow maintenance of existing hedge and general site
 - Note 6: Existing hedge to be improved where possible as per ecologist advice. Footpath penetrations through hedge to be retained slopes, using similar techniques to existing gate penetrations (retained boulder wall)
 - Note 7: Cattle Grid
 - Note 8: 12no. existing bushes removed
 - Note 9: Ancient woodland protection zone
 - Note 10: Vehicle passing place
 - Note 11: Parking bunds to have 20% Holly on bund to screen the rest of shrubs and randomly selected
 - Note 12: Access track from existing farm track

Refer to drawings:
MH-082-02 Masterplan
MH-082-03 Detailed Layout
MH-082-04 Planting Specification
MH-082-05 Typical Section
MH-082-06 Sustainable Travel

Key

- Site boundary
- Proposed stock proof fencing
- Existing quarry fencing
- Proposed gate
- Proposed wooden sign post next to car parking areas
- Deck
- LUSHNA Suite Mezzanine Lux
- Glamping Units

Refer to drawings:
MH-082-02 Masterplan
MH-082-04 Planting Specification



- Compacted crushed local stone aggregated vehicle track
- Re-enforced grass car parking bays 4m x 2.8m
- Compacted crushed local stone aggregated 1.2m wide footway
- Compacted crushed local stone 'No Dig Footpath' detail as per report: 21/AIA/Gwynedd/32
- Existing mature trees, thick under storey and hedgerows
- Proposed native tree (see planting schedule)
- Proposed native small/medium bush (see planting schedule)
- Proposed native hedge mix (see planting schedule)
- Proposed long grass wildflower area (see planting schedule) See Note 4
- Re-enforced 2m wide pedestrian footpath (see planting schedule)
- Cloddiau inspired earthworks 1m high, 0.8m wide top regraded soil sloped mounds with native hedge shrub mix, native hedge seed mixes and spot bush/tree planting (see planting schedule)

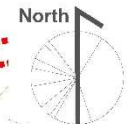
Notes of replication:
These drawings are strictly for planning purposes. Do not build from using these drawings. Consult a qualified engineer to ensure any built proposed structures and vehicular and pedestrian tracks are fit for purpose.

Rev	Date	By	Notes
E	20-05-2021	RC	Path Aligned
D	18-05-2021	RC	Extra planting and screening
C	19-03-2021	RC	Unit Adjustments
B	27-01-2021	RC	Unit Adjustments
A	26-01-2021	RC	Highway added



Designed by MH: Richard Cowley 07791585670
richdesigner@hotmail.com

Job : Llwyndyrus Farm
Glamping
Drawing Title: Detailed Layout
Scale: 1-200@A1
Status: Planning
Drawn by: RC
Date: 14-01-2021
Revision: E
Drawing Number: MH-082-03



Scale: 1-200

Detailed Layout Sheet 2 Scale 1-200



Planting Specification Notes

Site Preparation

Remove vegetation as necessary, stripping back land for cultivation.

Trees

Follow the BAU guidelines on the planting of trees. Plant standard trees into prepared pits, allowing 100mm wider and 100mm deeper than existing root structure, with sides roughened to allow optimum root growth and drainage of pit. Large stones and unwanted vegetative material to be removed. Tree pits to be backfilled with 180 ltr of tree planting compost mixed with excavated topsoil.

Tree Staking

Standard trees shall be provided with one tree stake. The overall length of the stake shall be sufficient to ensure that they are firm when driven into the soil and that the top of the stake extends above ground level to approximately one third of the tree's height. Stakes are to be hammered into the ground before the tree is positioned in the pit. Each stake shall be whole sections of softened timber of 75 mm top diameter, pooled and pressure treated in accordance with BS 4072. A 100mm x 30mm section cross spar shall be fixed to the posts with galvanised nails. Ties shall be of a type approved by the Employer. One tie to be a rubber strap overlapped and fixed to the timber cross spar by galvanised clout nails. A rubber collar shall ensure that tree and stake do not touch in any place. Inspect stakes and tree ties once a year for 3 years, replacing any faulty units. Or similar approved.

Hedge Planting

Hedge plants to be transplants BS 3956 Part 1 with amendments by H.T.A., B.A.U.L. and N.P.U. To be 600-900mm high approx 7 plants per linear metre, notch planted. All cultivated areas to be 450mm wide, 300mm in depth. All vegetation in cultivated areas (excluding existing retained trees) to be dead prior to cultivation. Much to be 50-75mm deep sterilised spent mushroom compost or similar material to the approval of the supervising office. To be applied after planting. Any earthworks to be allowed to settle before planting.

Notch Bareroot/Hedgerow Planting

Notch planting in a L.L.H cut, sufficient to accommodate whole root structure at a sufficient depth for total coverage. Once planted firm up notch, closing up. Whip planting to use tree shortlets 0.6m high, 80mm green plastic tree shortlets pegged into the ground with a stake. Ensure free natural movement of tree, checking there is no restriction to natural growth.

Larger standard trees to have 24" x 38mm spiral rabbit installed around base of tree. All standard trees to have 500mm radius from stem. 75mm thick medium grade bark mulch, to be topped up to 75mm deep once a year for 3 years.

Maintenance

Replace any tree stock which has either failed/died or struggling with a like for like replacement after first year. Water when necessary in the first year until tree is established. All trees and shrubs to be inspected and pruned where necessary to ensure the healthy growth of stock for 5 years annually. After 5 years where appropriate thin trees to allow stronger specimens to establish.

Remove weeds by hand 5 times a year for 3 years around base of new trees in a 500mm radius from trunk.

Plants/ Trees - General

Condition: Materially undamaged, sturdy, healthy and vigorous.
Appearance: Of good shape and without elongated shoots.
Hardiness: Grown in a suitable environment and hardened.
Health: Free from pests, diseases, discolouration, weeds and physiological disorders.
Root system and condition: Balanced with branch system.
Standard: The National Plant Specification.
Species: True to name, native.
Origin/ Provenance: British grown.
Definition: Origin and Provenance have the meaning given in the National Plant Specification.
All whiptree planting to be protected by rabbit guards.

Wildflower Mixes

Seed Mixes See Key Detailed Layout MH 082 03
Woodland Seed Mix for proposed and existing hedges where appropriate.
Emorsgate EG1 'grass mixture for hedgerow and woodlands'. EG1 is a simple combination of low growing grasses that produce a short, open 'flower friendly' or similar approved by onsite ecologist.

Native Amenity Grass Mix See Key Detailed Layout MH 082 03
Seeding of grass open areas not keyed, using a mix containing wild flowers with benefits for pollinating insects. Emorsgate EM2 mix is a general mix available from Emorsgate, applied at a rate of 4g/m2. The bulk of the open space is likely to be mown regularly however the margins could be cut annually to develop a rich flora or similar approved by onsite ecologist.

Wildflower Area Mix See Key Detailed Layout MH 082 03
Emorsgate EM3P - SPECIAL GENERAL PURPOSE WILD FLOWERS
This mixture contains a very wide range of flower species. It is useful for adding diversity to a site where conditions vary across it or similar approved by onsite ecologist. Existing grass and must NOT be sprayed off and should be kept.

All mixes to be planted, at rates per square metre and maintained as recommended by ecologist and seed mix producer.

Example of plants in EM3 Special General Purpose Meadow Mixture



Native Hedgerow Mix

Plant in a double staggered row at 7 per linear metre. 181 Lm total

Species	Common Name	Size	%mix	Total
Corylus avellana	Hazel	1+1 transplant 60-90	10%	127
Crataegus monogyna	Hawthorn	1+1 transplant 60-90	20%	254
Ilex aquifolium	Holly	1+1 transplant 60-90	10%	127
Prunus avium	Cherry	1+1 transplant 60-90	10%	127
Prunus spinosa	Blackthorn	1+1 transplant 60-90	20%	254
Rosa canina	Dog rose	1+1 transplant 60-90	10%	127
Sambucus nigra	Elder	1+1 transplant 60-90	10%	127
Sorbus aucuparia	Rowan	1+1 transplant 60-90	10%	127

Native Individual Tree Planting

Plant in positions as indicated on drawing, randomly selecting varieties. Total 43 trees plus 10 extra for existing hedges.

Species	Common Name	Size	Girth	Total
Botula pendula	Silver birch	BR 2.5-3m	6-8	5
Sorbus aria	White Beam	BR 2.5-3m	6-8	14
Sorbus aucuparia	Mountain Ash	BR 2.5-3m	6-8	17
Quercus petraea	Sessile Oak	BR 2.5-3m	6-8	17

Native Shrub Mix

Plant in positions as indicated on drawing, randomly selecting varieties, except in parking areas see Note 11. Total 136

Species	Common Name	Size	%mix	Total
Corylus avellana	Hazel	1+1 transplant 60-90	15%	4
Crataegus monogyna	Hawthorn	1+1 transplant 60-90	15%	4
Ilex aquifolium	Holly	1+1 transplant 60-90	10%	49 + 13
Prunus avium	Cherry	1+1 transplant 60-90	5%	6
Prunus spinosa	Blackthorn	1+1 transplant 60-90	15%	12
Rosa canina	Dog rose	1+1 transplant 60-90	10%	9
Sambucus nigra	Elder	1+1 transplant 60-90	15%	12
Sorbus aucuparia	Rowan	1+1 transplant 60-90	5%	4
Prunus padus	Bird cherry	1+1 transplant 60-90	5%	4
Viburnum opulus	Guedler rose	1+1 transplant 60-90	10%	9
Malus sylvestris	Crib apple	1+1 transplant 60-90	15%	9

"Wild plants are important. They clothe our landscape, support all animal life, and maintain our environment and climate in good order. Wild plants exist in their natural form; they and the plant communities in which they grow are a precious living link with the past and to the history of the British Isles." Emorsgate

Refer to drawings:

MH-082-02 Masterplan
MH-082-03 Detailed Layout
MH-082-04 Planting Specification
MH-082-05 Typical Section
MH-082-06 Sustainable Travel

Notes of replication:

These drawings are strictly for planning purposes. Do not build from using these drawings. Consult a qualified engineer to ensure any built/proposed structures and vehicular tracks are fit for purpose.

Designer Notes:

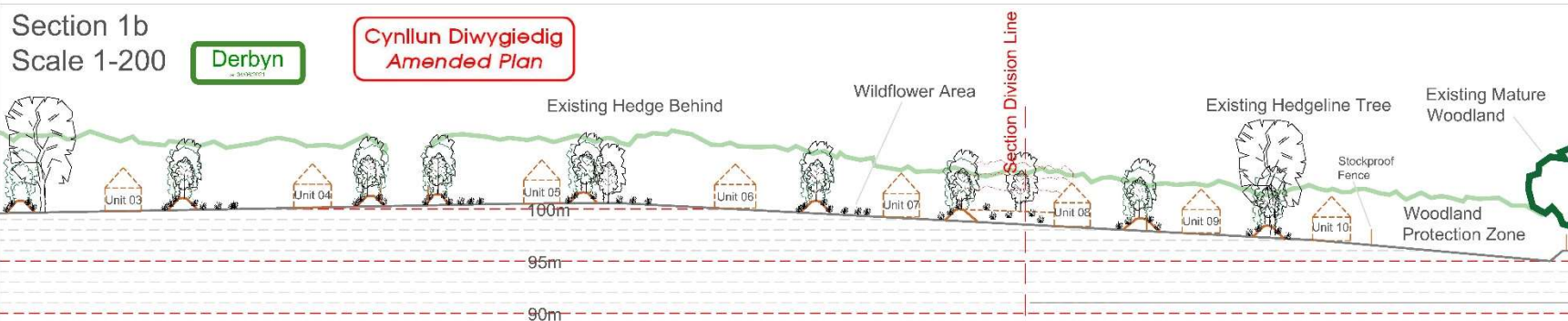
Sensitively located units that have substantial native tree planting to improve the bio-diversity.

A	27-05-2021	RC	Amended for Masterplan 'E'
Rev	Date	By	Notes



www.design-by-mh.co.uk
Designed By MH: Richard Cowley 07791585670
richdesigner@hotmail.com

Job : Llwyndyrus Farm
Glamping
Drawing Title: Planting Spec
Scale: 1-500@A1
Status: Planning
Drawn by: RC
Date: 20-01-2021
Revision: A
Drawing Number: MH-082-04



Typical Unit - Lushna Suite Lux
(8 Units)



Notes
Quarry edge and levels estimated.
Typical growth of plants is estimated and may vary depending on seasonal weather.
The section is illustrative so as to show approx locations of all units along a presumed line, with units beyond the line being brought forward to show their placement within the landscape and therefore the drawings are not exacting.

Typical Unit - Lushna Suite
Mezzanine Lux (2 Units)



Refer to drawings:
MH-082-02 Masterplan
MH-082-03 Detailed Layout
MH-082-04 Planting Specification
MH-082-05 Typical Section
MH-082-06 Sustainable Travel

Notes of replication:
These drawings are strictly for planning purposes. Do not build from/using these drawings. Consult a qualified engineer to ensure any built/proposed structures and vehicular and pedestrian tracks are fit for purpose.

Rev	Date	By	Notes
A	26-05-2021	RC	Unit Adjustments



Designed By MH: Richard Cowley 07791585670
richcdesigner@hotmail.com

Job :	Llwyndyrus Farm Glamping
Drawing Title:	Typical Section
Scale:	1-Various@A1
Status:	Planning
Drawn by:	RC
Date:	14-01-2021
Revision:	A
Drawing Number:	MH-082-05



















Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 2

Cais Rhif: C21/0430/22/LL

Dyddiad 27/04/2021
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanllyfni

Ward: Penygroes

Bwriad: Cais ar gyfer codi ty fforddiadwy gyda mynedfa a parcio a tirweddu cysylltiol

Lleoliad: Tir ger Oxton Villa Ffordd Haearn Bach, Penygroes, LL54 6NY

Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn yn gais llawn ar gyfer codi un tŷ fforddiadwy gyda mynedfa a llecyn parcio ynghyd a thirweddu cysylltiol.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn cae amaethyddol ar gyrion pentref Penygroes ar hyd ffordd gul sy'n troi i lwybr cyhoeddus yn y pen draw. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg rhwng y cae sy'n destun y cais a'r tŷ diwethaf yn y pentref (Glaslyn).
- 1.3 Mae'r bwriad ar gyfer codi tŷ unllawr ynghyd a darparu mynedfa newydd oddi ar y ffordd a darparu llecynnau parcio oddi fewn y safle. Mae'r eiddo bwriedig yn mesur oddeutu 15m wrth 12.5m ac oddeutu 6m o uchder i'r crib ac 2.5m i'r bondo ac yn darparu 2 ystafell wely. Mae'r cwrtil bwriedig yn mesur oddeutu 35m wrth 35m ac yn cynnwys lle i barcio a throï. Mae bwriad i orffen y tŷ newydd gyda rendr a llechi ar y to.
- 1.4 Mae'r cais yn ail-gyflwyniad o'r hyn a wrthodwyd o dan gyfeirnod C20/0853/22/LL. Nodir fod y cais gerbron yn cynnwys e-bost gan Tai Teg yn cadarnhau fod yr ymgeisydd wedi eu asesu ac yn addas ar gyfer prynu eiddo fforddiadwy neu brynu eiddo fforddiadwy i'w adeiladu ei hun.
- 1.5 Mae'r cais gerbron y pwyllgor cynllunio ar ofyn yr Aelod Lleol.
- 1.6 Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar y 12.07.2021, ble penderfynwyd gohirio'r cais ar gyfer derbyn gwybodaeth pellach ynglŷn a'r isod:
 - Prisiad o'r bwriad
 - Cadarnhad o angen cyfredol yr ymgeisydd o ran nifer o ystafelloedd gwely a sefyllfa'r ymgeisydd
 - Cadarnhad os yw'r ymgeisydd wedi cysidro darparu uned fforddiadwy arall ar y safle, gan ei fod yn sylweddol.
 - Cadarnhad os byddai'r ymgeisydd yn fodlon arwyddo cytundeb 106 person lleol fforddiadwy petai'r Pwyllgor Cynllunio yn penderfynu caniatáu'r cais.
- 1.7 Mae asiant y cais wedi darparu ymateb i'r uchod oedd yn cynnwys prisiad ar ffurf 'llyfr coch' ynghyd a'r wybodaeth isod:
 - Mae'r ymgeisydd yn bwriadu cartrefu a cychwyn teulu o fewn y cartref teuluol bwriedig yma. Nid ydyw eisiau bod mewn sefyllfa ble bydd angen estynnu'r eiddo yn y dyfodol, ac felly ystyrir fod dau ystafell wely yn cyfarch angen yr ymgeisydd.
 - Mae'r tŷ bwriedig yn cyfatebu'n uniongyrchol gyda anghenion penodol yr ymgeisydd ar gyfer tŷ fforddiadwy, sydd o fewn gofynion polisi TAI 16 o'r CDLI; hynny yw fod tai fforddiadwy yn cael eu caniatáu ar safleoedd yn union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle, ar yr amod fod yna dystiolaeth o angen lleol. Yn yr achos yma mae'r asiant yn cadarnhau fod yr ymgeisydd mewn angen unigol am dy fforddiadwy ac byddai ei angen yn cyfatebu gyda graddfa'r datblygiad bwriedig. Ymhellach byddai maint y plot yn gyfatebol a'r eiddo cyfagos i ogledd y safle, ac felly ni fyddai'n ymddangos allan o gymeriad gyda'r ardal yn yr achos yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Byddai'r ymgeisydd yn fodlon arwyddo cytundeb cyfreithiol ar gyfer sicrhau yr eiddo fel eiddo fforddiadwy am byth. Bwriad yr eiddo yw ar gyfer cartref teuluol am byth ar gyfer yr ymgeisydd.
- Mae gweddill y tir o gwmpas yr eiddo o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd ac nid oes bwriad iddo adeiladu rhagor o dai ar y safle.

2. Polisïau Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017:

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

PS18: Tai Fforddiadwy

TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad

TAI 16: Safleoedd Eithrio

PS19: Gwarchod Lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd.

Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymadau Cynllunio 2009

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy 2019

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy 2019

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN 2) Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN 6) Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy (2010)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN 12) "Dylunio" (2016)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C20/0853/22/LL - Cais ar gyfer codi tŷ fforddiadwy gyda mynedfa gysylltiol, parcio a thirweddau
- GWRTHOD - 18-12-2020

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth: Cyfeirir at yr ymholiad uchod a cadarnhaf nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth.

Argymhellaf gynnwys yr amodau / nodiadau canlynol ar unrhyw caniatâd cynllunio a roddir, i ddiogelu'r lleiniau gwelededd o'r eiddo ac i ddarparu'r man troi fel estyniad i'r ffordd gyhoeddus, i'w gael ei fabwysiadu fel rhan o'r ffordd hwnnw er lles trigolion lleol a thraffig cyffredin.

Dŵr Cymru: Amodau Dwr Cymru

Uned Bioamrywiaeth: Angen amod i wella bioamrywiaeth - mi fyswn yn awgrymu gosod blwch adar y to ar yr adeilad a blwch ystlumod (sawl cofnod o ystlumod yn yr ardal) yn ogystal â phlannu gwrychoedd brodorol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Heb eu derbyn

Uned Llwybrau: Sylwadau- Bydd angen gwarchod llwybr cyhoeddus Llanllyfni rhif 35 yn ystod ag ar ôl y datblygiad yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Strategol Tai:

Dwi'n pryderu mai dim ond un eiddo gaiff ei gynnig ar lecyn mor fawr, ac yn gweld hyn fel cyfle i godi oleiaf un eiddo fforddiadwy arall, efallai mewn partneriaeth efo RSL.

O ran fforddiadwyedd, byddai disgownt o 45% yn dod â pris yr eiddo i £137,500, sydd yn rhesymol ar gyfer eiddo newydd sengl canolraddol. Fy mhryder ar hyn o bryd yw bod prisiau tai yn cynyddu, a gall pris yr eiddo / tir gynyddu yn sylweddol yn y dyfodol i lefel lle gellir dadlau na fyddai'r eiddo yn fforddiadwy ta waeth y lefel disgownt, a gallwn rhagweld derbyn cais i godi'r a106.

A oes modd cael eglurdeb dros perchnogaeth y tir? Ai'r darpar datblygwr sydd ei berchen ac a fydd gweddill y tir yn cael ei ddefnyddio fel gardd o ryw fath, ynteu dim ond rhan o'r tir sydd yn cael ei ystyried yn y cais hwn? Byddai werth gwybod os yw'r prisiad llyfr coch wedi cymryd y tir i ystyriaeth wrth brisio, ynteu dim ond yr eiddo.

Mae'r prisiad yn nodi "I consider the current open market value of the proposed new dwelling at "Land adjacent Oxton Villa" being freehold with vacant possession, to be fairly represented by a figure of £250,000 (two hundred and fifty thousand pounds)". Does dim sôn am werth gweddill y tir os caiff ei becynnu efo'r eiddo yn y dyfodol, a dylid ein bod ni'n glir o ran beth sy'n cael ei gynnwys er mwyn gallu rhoi sylw effeithiol.

Uned Draenio Tir:

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad mae posib bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Does dim manylion draenio wedi eu cyflwyno hyd yma a nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle hwn wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Penygroes fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn.
- 5.2 Nodai Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu') yn datgan y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.
- 5.3 Mae Polisi TAI 16 'Safleoedd Eithrio' yn datgan os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen rhesymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin datblygu, fel eithriad caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle.
- 5.4 Ni ymddengys o'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais fod safle'r cais (fel nodir gan y llinellau coch a glas) yn cyffwrdd â'r ffin ddatblygu. Mae bwlch rhwng y safle a'r ffin ddatblygu (sydd yn ymddangos yn lwybr cyhoeddus). Yn nhermau polisi cynllunio mae'r safle wedi ei ddiffinio felly fel lleoliad yng nghefn gwlad agored a ddim yn berthnasol i'w ystyried yn nhermau Polisi TAI 16, 'Safleoedd Eithrio' ac sy'n cael ei ategu yn y Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy'.
- 5.5 Yn hyn o beth, mae paragraff 6.4.36 o'r CDLI ar y Cyd yn nodi fod yn rhaid i ddatblygiadau yng nghefn gwlad agored fodloni polisi cenedlaethol a Nodyn Cyngor Technegol 6 o ran cwrdd â gofynion i fod yn dŷ menter gwledig. Ni ymddengys fod cyfiawnhad o'r math hwn wedi ei gyflwyno gyda'r cais hwn.
- 5.6 Mae materion cynllunio perthnasol eraill yn cael eu asesu isod. Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi TAI 16, PCYFF 1 a paragraff 6.4.36 o'r CDLI ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 6.
- 5.7 Nodir fod y tŷ bwriedig yn cael ei gynnig fel tŷ fforddiadwy. Mae'r cais gerbron yn cynnwys copi o e-bost gan Tai Teg yn cadarnhau fod yr ymgeisydd yn addas ar gyfer prynu eiddo fforddiadwy neu eiddo fforddiadwy i'w adeiladu ei hun, ac mae asiant y cais wedi cadarnhau mai angen ar gyfer dau ystafell wely sydd gan yr ymgeisydd ar hyn o bryd, gyda bwriad o dyfu ei deulu o fewn arwynebedd llawr yr eiddo gerbron. Mae arwynebedd llawr mewnol y tŷ unllawr dwy lofft oddeutu 110m sgwâr sydd yn 50m sgwâr yn fwy na'r uchafswm a nodir yn y Canllaw Cynllunio Atodol ar gyfer tŷ unllawr 2 ystafell wely fforddiadwy, ac mae uchder y brif do yn golygu bod potensial i ddarparu llawr ychwanegol uwchben rhan o'r tŷ yn y dyfodol. Nodir fod yr ymgeisydd wedi nodi ei fod yn bwriadu tyfu ei deulu o fewn yr eiddo heb yr angen ar gyfer estyniad, ond nid yw'n glir beth fyddai ei fwriad gyda hyn gan mai dim ond dau ystafell wely a gynigir.
- 5.8 Mae prisiad ar ffurf llyfr coch wedi ei gyflwyno ar gyfer yr eiddo sy'n datgan pris farchnad agored o £250,000. Mae asiant y cais wedi cadarnhau fod y prisiad yma yn cynnwys y tir ogwmpas yr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

eiddo a fwriedir ei ddefnyddio fel cwrtil. Gan fod y prisiad wedi ei wneud gan Syrfêwr Siartredig gan ddefnyddio methodoleg Llyfr Coch RICS, rhaid derbyn felly fod sail y prisiad yn dderbyniol. Mae ystyriaeth wedi ei roi yn y prisiad i werthiannau cymharol yn yr ardal. Noder nad oes llawer o unedau wedi eu nodi o ran cymhariaeth: 2 fyngalo sydd â phris tipyn is - er nodir bod gwaith atgyweirio i'w wneud gyda hwy. Mae un o'r unedau hyn gyda 3 llofft o'i gymharu â'r uned arfaethedig sydd â 2 lofft.

- 5.9 Mae Gwefan Zoopla yn nodi gwerth cyfartalog o £186,207 ar gyfer gwerthiannau o unedau sengl ym Mhenygroes yn ystod y 5 mlynedd diwethaf (14 gwerthiant). Y cyfartaledd ar gyfer pob math o eiddo sydd wedi ei werthu ym Mhenygroes yn ystod y flwyddyn ddiwethaf yw £114,000 (19 gwerthiant).
- 5.10 Mae'r gwerth a nodir ar gyfer yr eiddo hwn yn sylweddol uwch felly na'r ffigyrau hyn ac o edrych ar y tabl sydd wedi ei atodi o ran yr unedau sydd wedi eu gwerthu ym Mhenygroes yn ystod y 2 flynedd diwethaf, mae'r gwerth a roddir ar gyfer yr uned gerbron yn uwch na'r pris ar gyfer unrhyw eiddo ym Mhenygroes. Mae'n sylweddol uwch na'r mwyafrif helaeth o'r unedau sydd wedi eu gwerthu ym Mhenygroes yn y cyfnod hwn. Nodir fod y gymhariaeth yn ystod y ddwy flynedd diwethaf yn cyfeirio at bob math o eiddo. Nodir fod hwn yn eiddo o'r newydd ac mae'n debyg felly y byddai premiwm ar ei gyfer ac mae'n debyg hefyd fod ffactorau mewn perthynas ag effaith Covid-19 ar y farchnad dai yn debyg o fod wedi cynyddu gwerth eiddo yn ogystal.
- 5.11 Mae rhan 3.3.5 o'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' yn nodi pris tybiedig uned fforddiadwy (ar sail y math o uned a gynigir ynghyd a'i leoliad). Mae'r Canllaw yn nodi fod hyn yn dangos pris disgwylidig unedau fforddiadwy canolraddol yn yr LSOAs unigol lle gwneir y cais, a bydd, yn fan cychwyn i'r ymgeisydd ac unrhyw drafodaethau gyda'r awdurdod cynllunio lleol. Yn seiliedig felly ar wybodaeth o'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (rhan 3.3.5), nodir y pris dangosol canlynol ar gyfer tŷ unigol fforddiadwy (h.y. y math o uned a'i gynigir) ym Mhenygroes (pris dangosol sydd yn sail i drafodaethau pellach o ran fforddiadwyedd unedau):

Pris Tybiedig tŷ unigol fforddiadwy ym Mhenygroes

Anheddle	Incwm Canolrif yr Aelwyd (2020)	3.5 Gwaith incwm aelwyd	10% lefel y blaendal i dŷ sengl*
Penygroes	£23,032	£80,612	£18,621

*Gwefan Zoopla: Cyfnod 5 mlynedd Hydref 2016 – Hydref 2021 (14 gwerthiant)

Ar sail hyn felly pris tybiaethol tŷ sengl fforddiadwy ym Mhenygroes yw £80,612 + £18,621 = **£99,233**.

- 5.12 Mae Uned Strategol Tai wedi cadarnhau o ran fforddiadwyedd, byddai disgownt o 45% yn dod â pris yr eiddo i £137,500, sydd yn rhesymol ar gyfer eiddo newydd sengl canolraddol. Serch hynny mae pryder ynglŷn a prisiau tai yn cynyddu, a gall pris yr eiddo / tir gynyddu yn sylweddol yn y dyfodol i lefel lle gellir dadlau na fyddai'r eiddo yn fforddiadwy ta waeth y lefel disgownt, ac bydd posib derbyn cais i godi'r cytundeb 106. Nodir fod y Cynllun Datblygu Lleol ond yn cefnogi cynigion am unedau fforddiadwy ble gellir sicrhau eu bod yn aros yn fforddiadwy am byth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.13 Nodir hefyd fod safle'r cais (sydd yn cynnwys y tŷ bwriedig a'i gwrtil) yn fawr iawn, ac mae pryder yn parhau y byddai darparu cwrtil o'r maint yma yn debygol o godi gwerth yr eiddo yn y pen draw a allai olygu na fydd y tŷ yn fforddiadwy o ran ei bris. Ar sail hyn, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi TAI 15 o'r CDLI a CCA Tai Fforddiadwy o ran sicrhau uned fforddiadwy am byth a'r arwynebedd llawr sydd wedi ei ddangos.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.14 Mae'r bwriad yn golygu cael mynediad i'r safle oddi ar ffordd di-ddosbarth sy'n rhedeg heibio'r safle gan greu mynedfa o'r newydd. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig i ddarparu amodau ar gyfer y parcio a'r fynedfa.
- 5.15 Mae'r Uned Llwybrau wedi cadarnhau y byddai angen diogelu'r llwybr cyhoeddus sy'n rhedeg ar hyd ffin y safle yn ystod unrhyw waith
- 5.16 Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn gallu cydymffurfio a gofynion polisi TRA 2, sy'n sicrhau safonau parcio digonol a pholisi TRA 4 sy'n sicrhau diogelwch ffyrdd.

Mwynderau gweledol, preswyl a chyffredinol.

- 5.17 Mae polisiâu PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLI yn berthnasol i'r cais hwn ac yn ymwneud gyda: dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau, tirlunio a mwynderau gweledol a chyffredinol.
- 5.18 Mae'r safle presennol yn ffurfio rhan o gae amaethyddol presennol sy'n ffinio gyda tref Penygroes. Fel sydd wedi ei nodi uchod, mae llwybr cyhoeddus (sydd wedi ei leoli tu allan i safle'r cais) yn gwahanu'r safle oddi wrth ffin ddatblygu'r dref. Mae polisi PCYFF 2 yn darparu meini prawf datblygu, ac yn datgan fod yn rhaid i gynigion ddangos ei fod yn cydymffurfio gyda holl bolisiâu perthnasol yn y Cynllun a pholisiâu a chanllawiau Cenedlaethol yn y lle cyntaf. Mae'r polisi yn rhestru cyfres o feini prawf sy'n ymwneud a gwneud y defnydd gorau o dir, ymgorffori gofod mwynderol, cynnwys darpariaeth ar gyfer storio, ailgylchu a rheoli gwastraff, a cynnwys darpariaeth ar gyfer trin a chael gwared a rhywogaethau ymwithiol yn effeithiol.
- 5.19 O ran y maen prawf gwneud y defnydd gorau o dir, mae'n datgan:
- Gwneud y defnydd gorau o dir, gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl (oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is).
- 5.20 Wrth fesur y cynllun safle, mae'n ymddangos fod safle'r cais sy'n cynnwys y tŷ bwriedig, ei gwrtil preswyl sy'n cynnwys gardd, lle parcio a throi a lle ar gyfer y llwybr cyhoeddus yn mesur oddeutu 900m sgwâr sydd gyfystyr ac oddeutu 0.09 ha. Yn arferol byddai disgwyl i safle o'r maint yma ddarparu oddeutu 3 uned byw gan ei fod yn ddisgwyliedig i ddarparu tai newydd ar raddfa o 30 uned byw yr hectar. Nodir fod asiant y cais wedi cadarnhau nad oes bwriad i adeiladu rhagor o dai ar y safle yma ac fod y safle yn gyfystyr o ran maint i eiddo cyfagos. Nodir mai tŷ fforddiadwy a gynigir yma, ac mae'r eiddo cyfagos y gyfeirir ato yn un traddodiadol gyda adeiladau allanol ar ffurf fferm traddodiadol. Mae maint y safle yma yn sylweddol ei faint o ystyried y safon arferol yma ac nid oes amgylchiadau lleol na chyfyngiadau ar y safle sy'n cyfiawnhau dwysedd mor isel ar y safle, ac felly mae'r bwriad yn groes i'r maen prawf yma.
- 5.21 Mae maen prawf rhif 7 o bolisi PCYFF2 yn nodi y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

Ni ystyrir y byddai'n debygol i'r bwriad gael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo sydd wedi eu lleoli un bob ochr i'r safle yn yr achos yma. Mae'r eiddo yn dy unllawr sylweddol o ddyluniad cyfoes sydd wedi ei leoli o fewn cae amaethyddol ar gyrion y dref. Mae rhes o dai deulawr wedi ei leoli un ochr iddo ac o ran dyluniad, ystyrir y byddai'n gweddu i'w ardal a'r safle. Nodir nad yw hyn yn gorbwyso'r gwrthwynebiad i egwyddor y bwriad fel sydd eisoes wedi ei nodi.

- 5.22 Nid yw'r bwriad yn cynnwys cynllun tirlunio, ond ystyrir petai modd i dirlunio leddfu unrhyw effaith weledol posib y byddai modd gosod amod cynllunio ar gyfer cytuno cynllun tirlunio yn ddiweddarach. Ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi PCYFF 4 o'r CDLI felly.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.23 Mae'r datblygiad ar borfa wedi ei wella ac nid oes dynodiad Bioamrywiaeth ar y safle. Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad ond fod angen darparu blychau nythu ac ystlumod ar yr adeilad newydd petai yn cael ei ganiatáu.
- 5.24 Byddai'n bosib gosod amod cynllunio i sicrhau gosod blychau nythu ac ystlumod ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi PS19 o'r CDLI sy'n diogelu rhywogaethau sudd wedi eu gwarchod yn rhyngwladol, cenedlaethol ac yn lleol.

Materion Ieithyddol

- 5.25 Nid yw'r bwriad yn cyrraedd trothwyon sydd wedi eu gosod o fewn polisi PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig ar gyfer darparu tai newydd.
- 5.26 Gan fod y cais yma yn gais Pwyllgor, mae'r CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn gofyn rhoi ystyriaeth i'r iaith. Mae'r bwriad gerbron ar gyfer codi tŷ annedd ar leoliad sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu'r dref sy'n groes i egwyddor y cynllun sydd wedi ei nodi eisoes. Nid oes unrhyw ddatganiad ynglŷn â'r iaith wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac oherwydd ei fod yn groes i'r polisiâu a nodir uchod, nid yw swyddogion wedi gofyn am unrhyw wybodaeth ychwanegol mewn cyswllt a'r iaith.
- 5.27 Er hyn nodir fod y bwriad yn dy fforddiadwy ar gyfer unigolyn lleol sydd mewn angen ar gyfer tŷ fforddiadwy (er nad yw'n wybyddus beth yw'r angen penodol o safbwynt maint y tŷ ac ati), ac er gwaethaf y gwrthwynebiad i'r bwriad o ran ei leoliad a'i faint, ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar yr iaith yn yr achos yma.
- 5.28 Er hyn, ac ar sail yr uchod, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i ofynion penodol polisi PS1 o'r CDLI na gofynion y CCA.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ar sail yr asesiad uchod felly, ystyrir fod y bwriad arfaethedig ar gyfer codi un annedd fforddiadwy ar gyrion tref Penygroes yn annerbyniol, ac ei fod yn groes i ofynion polisiâu PCYFF 1, TAI 15, TAI 16, CCA Tai Fforddiadwy a NCT 6 o ran priodoldeb y safle fel safle eithrio a'r angen am dy newydd yng nghefn gwlad agored, maint y cwrtll ynghyd a diffyg cadarnhad am nifer y lloffttydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

fyddai'n diwallu'r angen/maint yr eiddo; a meini prawf 1,2 a 3 o bolisi PCYFF 2 o ran cydymffurfio a pholisïau lleoli a chenedlaethol a dwysedd datblygu.

7. **Argymhelliad:**

Gwrthod

Rhesymau:

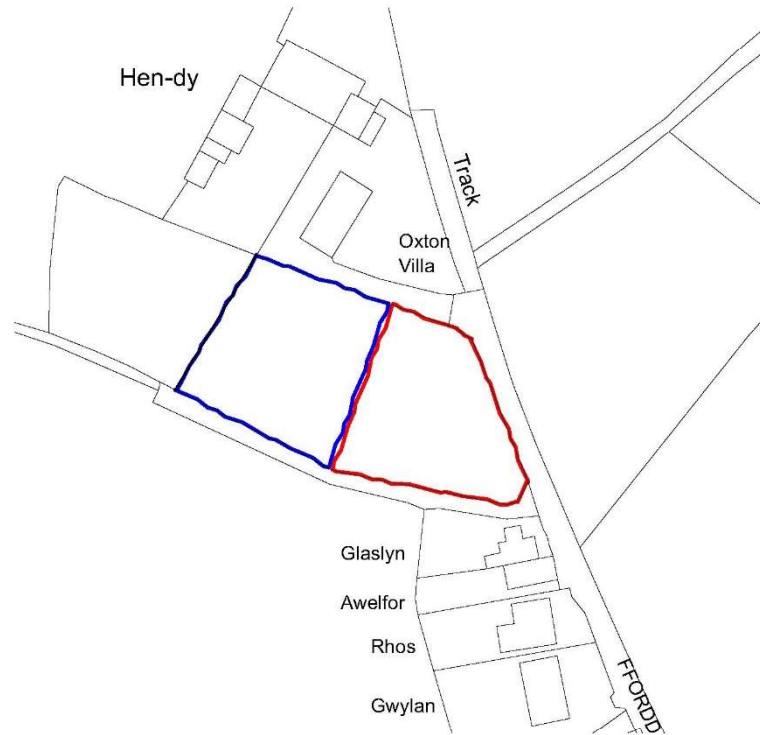
1. Nid yw'r bwriad yn briodol fel estyniad rhesymegol i'r anheddle oherwydd ei leoliad a'r ffiniau presennol sy'n gwahanu'r anheddle oddi ar cefn gwlad yn y lleoliad yma. Mae'r datblygiad felly yn groes i ofynion polisïau PCYFF 1, TAI 15 ac 16 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 a'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy sy'n sicrhau datblygiadau tai fforddiadwy addas fel eithriad ar gyrion ffiniau datblygu.
2. Mae maint yr eiddo a'r cwrtil bwriedig yn rhy fawr i alluogi'r eiddo fod yn fforddiadwy yn dyfodol a chydymffurfio a graddfa dwysedd datblygu. Yn ogystal, mae angen yr ymgeisydd ar gyfer eiddo dau lofft, ac mae'r arwynebedd llawr a gynigir yn ormodol ar gyfer yr angen yma. Mae'r datblygiad felly yn groes i ofynion polisïau TAI 15 a PCYFF 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 a'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy sy'n sicrhau datblygiad o raddfa dderbyniol ac a fyddai'n fforddiadwy i'r dyfodol.
3. Mae'r datblygiad yn gyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad agored heb unrhyw gyfiawnhad ac yn groes i ofynion polisïau PCYFF 1 a paragraff 6.4.36 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026, a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy.

C21/0430/22/LL

**Cais ar gyfer codi ty fforddiadwy gyda mynedfa a parcio
a tirweddu cysylltiol**

**Application for the erection of one affordable dwelling
with associated access, parking and landscaping**

**Tir ger / Land Adjacent To Oxton Villa Ffordd Haearn
Bach, Penygroes, LL54 6NY**



1:1250

Site Location

1

B D A

BRIO design + architecture

The Studio - Ty Larch Llangoed Beaumaris Anglesey
t: 07467376056 e: philjones.01@hotmail.co.uk w: www.brio-design.co.uk

Proposed New Dwelling

Land Adj Oxton Villa

Penygroes, Gwynedd

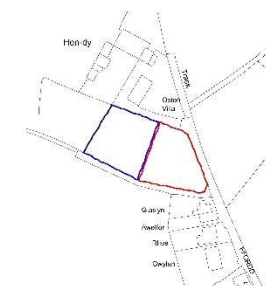
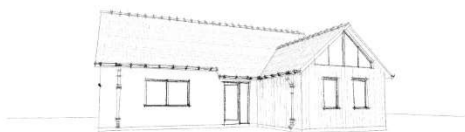
Site Location

Mr Clive Williams

project	drawing status	date	
PN196	Preliminary	28/09/2020	
originator	scale @ A4	number	rev
PJ	1:1250	A.SITE	

This document and its design content is copyright ©. It shall be read in conjunction with all other associated project information including models, specifications, schedules and related consultants documents. Do not scale from documents. All dimensions to be checked on site. Immediately report any discrepancies, errors or omissions on this document to the Originator. If in doubt ASK.

Tud. 68



1:1250

Site Location

-1.

Non-coated steel burning time

- Process pooling

— **Decreased Fuel Quality**

1:200

Site Layout

1

B D A

BRIO design + architecture

The Studio	By Larsh	Language	Document	Pages
6-0000/2/0/00	6-0000/2/0/00	6-0000/2/0/00	6-0000/2/0/00	6-0000/2/0/00

Proposed New Dwelling
Land Adj Oxton Villa
Penygroes, Gwynedd

Proposed Site Layout

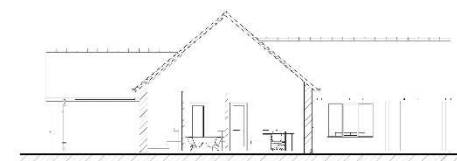
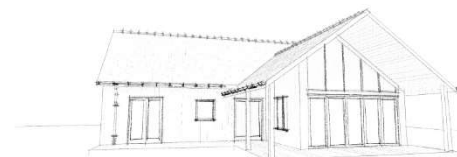
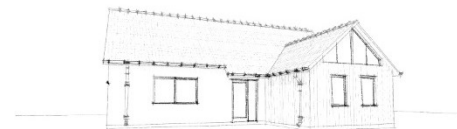
Project	Working Status	Code
PNTRC	Preliminary	28502626
argnum	static Q A1	number
PJ	1:200, 1:1250, 1:141	A.02.02

For a full and complete manuscript, please refer to the *Journal of Interpersonal Violence*, Volume 28, Number 12, December 2013, pages 2493–2507. For a full and complete manuscript, please refer to the *Journal of Interpersonal Violence*, Volume 28, Number 12, December 2013, pages 2493–2507. For a full and complete manuscript, please refer to the *Journal of Interpersonal Violence*, Volume 28, Number 12, December 2013, pages 2493–2507.

The image displays four architectural elevation drawings of a house, arranged horizontally. Each drawing shows a different facade of the building, which has a dark, gabled roof and a mix of white, tan, and grey exterior finishes. The first drawing on the left shows a front elevation with a central entrance and a large window. The second drawing shows a side elevation with a prominent chimney and a large window. The third drawing shows a rear elevation with a large glass door and a window. The fourth drawing on the right shows another side elevation with a large window and a chimney.

1:100	Front Elevation	E-01	1:100	Side Elevation	E-02	1:100	Rear Elevation	E-03	1:100	Side Elevation	E-04
-------	-----------------	------	-------	----------------	------	-------	----------------	------	-------	----------------	------

Waffle:
 Biscuits and toast
 Waffles are a type of pancake and are made
 from a different batter.
 Soft-boiled (half-boiled and soft)
 When water boils
 It "bubbles" and it "boils" but the bubbles don't go away
 yet.
 When it comes to water
 It is just a little bit of boiling
 It is not too hot to drink and it is not
 too cold to drink.
 Waffles are
 Soft-boiled (half-boiled and soft)
 When water boils
 It "bubbles" and it "boils" but the bubbles don't go away
 yet.



B D A

[illegible]

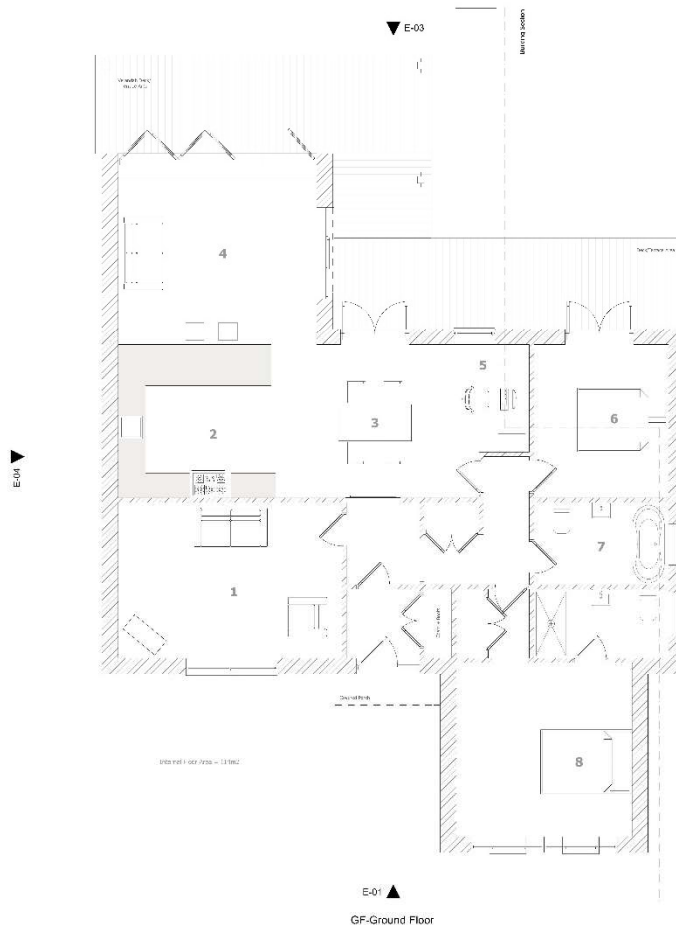
Proposed New Dwelling
Land Adj Oxton Villa
Penygroes, Gwynedd

Proposed Plans + Elevations

McGraw-Hill			
Project	Working Status	Code	
PR196	Preliminary	20000200	
alpham	code, 0.01	1.00	1.00
PJ	1.00	1.00	1.00

[illegible]

- 0- Corridor
- 1- Sitting room
- 2- Kitchen
- 3- Dining Area
- 4- Lounge
- 5- Study area
- 6- Bedroom
- 7- Bathroom
- 8- Bedroom + En-suite



E-01 ▲
GF-Ground Floor

1:100 Building Section

Proposed New Dwelling on Land adj Oxton Villa, Penygroaes, Gwynedd- Proposed Plans + Elevations











Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 3

Cais Rhif: C21/0257/03/LL

Dyddiad 12/05/21
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Ffestiniog

Ward: Bowydd a Rhiw

Bwriad: Newid defnydd maes parcio presennol yn depo bws

Lleoliad: Maes Parcio Tan y Grisiau

Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais ar gyfer creu depo newydd ar gyfer gwefru bysiau gyriant trydan trwy osod arwyneb bitwminaid ar safle a ddefnyddir yn bresennol fel maes parcio anffurfiol lle mae cyfleusterau ail-gylchu cymunedol wedi'u gosod ynghyd a pholyn dal cyfarpar cyfathrebu. Fe fyddai'r datblygiad yn cynnwys:
- Cyfleusterau ar gyfer gwefru 6 cerbyd trafndiaeth gyhoeddus
 - Chwe gofod parcio ar gyfer staff
 - Codi adeilad ar gyfer staff – fe fyddai hwnnw'n adeilad 12m x 4m o arwynebedd llawr a 3.6m o uchder gyda chladin pren a tho fflat.
 - Ehangu'r arwynebedd gwastad ar y safle trwy dyllu i'r llethr ar ochr ddwyreiniol y safle a chodi wal gynnal 1.5m o uchder.
 - Codi ffens 2m o uchder o amgylch y safle a gosod camerâu cylch cyfyng a goleuadau diogelwch
 - Gwaith draenio tir
- 1.2 Mae hwn yn safle tir llwyd ar gyrion, ond oddi mewn i, ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Trefol Blaenau Ffestiniog. Saif gerllaw'r ffordd ddosbarth 3 sy'n arwain o'r A470 at bentref Tanygrisiau. Mae rhan ddwyreiniol y safle yn ymestyn i mewn i safle'r cyn cae chwarae a glustnodwyd ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (safle T23). Mae'r rhan fwyaf o'r safle hefyd o fewn Parch Llifogydd C2 fel y'i hadnabyddir gan y "Mapiau Cyngor ar Ddatblygu" sy'n cyd-fynd a NCT 15 "Datblygu a'r Perygl o Llifogydd".
- 1.3 Cyflwynwyd yr wybodaeth isod er cefnogi'r cais :
- Asesiad canlyniadau llifogydd
 - Manylion technegol y cyfarpar gwefru
 - Gwerthusiad amgylcheddol cychwynnol
- 1.4 Fe gyflwynwyd y cais hwn i Bwyllgor ar 21 Mehefin, 2021 pryd y gohiriwyd gwneud penderfyniad er mwyn galluogi trafodaethau pellach rhwng y Gwasanaeth Trafnidiaeth a'r gymuned leol.
- 1.5 Yn sgil sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y broses ymgynghori ar y cais cynllunio ynghyd a sylwadau'r pwyllgor cynllunio mae'r ymgeiswyr wedi addasu'r cynllun er mwyn cynnwys llecynnau parcio ychwanegol i 6 car er defnydd trigolion lleol yn ogystal â chyflwyno mannau gwefru ceir trydan ar gyfer trigolion. Yn ogystal mae'r Gwasanaeth Trafnidiaeth wedi ymgymryd ag ymgynghoriad ychwanegol trwy anfon llythyrau at 200 o drigolion yn ardal Tanygrisiau. Daw'r ymgynghoriad i ben ar 29ain Tachwedd a hyd at y 25ain o Dachwedd derbyniwyd 4 sylw ynghylch y datblygiad; un yn erbyn y datblygiad a thri yn gefnogol. Fe adroddir ar unrhyw ymatebion pellach yn y Pwyllgor.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017

PS 4 : TRAFNIDIAETH GYNALIADWY, DATBLYGIAD A HYGIRCHEDD

PS 5 : DATBLYGU CYNALIADWY

PS 6 : LLINIARU EFFEITHIAU NEWID HINSAWDD AC ADDASU IDDYNT

PS 7 : TECHNOLEG ADNEWYDDADWY

PS 19 : GWARCHOD A LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA'R AMGYLCHEDD NATURIOL

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

PCYFF 4 : DYLUNIO A THIRWEDDU

TRA 1 : DATBLYGIADAU RHWYDWAITH CLUDIANT

TRA 4 : RHEOLI ARDRAWIAD CLUDIANT

TAI 1 : TAI YN Y GANOLFAN ISRANBARTHOL A'R CANOLFAN GWASANAETH TREFOL

ADN 3 : TECHNOLEG ADNEWYDDADWY A CHARBON ISEL ARALL

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygu a Pherygl Llifogydd

Nodyn Cyngor Technegol 18 : Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C17/0429/03/LL : Cais i dynnu amod 5 o ganiatâd C16/1450/03/HT sy'n ymwneud a thirweddu - Caniatawyd 15/06/17

C16/1450/03/HT : Gosod polyn gyda 3 antenna i gyfanswm uchder o 20m, gosod un lloeren cyfathrebu ynghyd a gosod 3 cabinet offer, 1 cabinet yn cynnwys mesurydd gyda ffens 2m uchder yn amgylchynu.- Caniatawyd 04/04/17

C16/1136/03/LL : Codi adeilad newydd ynghyd a chreu mannau parcio cysylltiol ar gyfer Canolfan Tîm Achub a Chwilio De Eryri - Caniatawyd 17/10/16

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cytuno gyda'r egwyddor o greu safle gwefru bysiau trydan, ond yn gwrthwynebu'r lleoliad a gynhigir yn y cais cynllunio hwn am y rhesymau isod: • mae rhieni yn defnyddio'r maes parcio cyn cerdded eu plant i'r ysgol gynradd yn ddiogel. • byddai gwaredu'r maes parcio hwn yn creu sefyllfa annigol i'r trigolion lleol sydd ei angen at ddefnydd yr ysgol, y capel ayyb. • mae'r Cyngor Tref yn awyddus i gydweithio gyda Chyngor Gwynedd i archwilio am safleoedd eraill mwy addas gerllaw
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig i amodau
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Sylwadau cychwynnol yn gofyn am Asesiad Canlyniadau Llifogydd (ACLI - FCA). Fe gyflwynwyd ACLL wrth ystyried y cais ac mae CNC wedi cadarnhau, yn ddarostyngedig i amodau er sicrhau bydd y gwaith yn mynd yn ei flaen yn unol ag argymhellion yr ACLL, nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r cynnig.
Uned Bioamrywiaeth :	Cytuno gyda chanfyddiadau'r Gwerthusiad Amgylcheddol Cychwynnol a gofyn am amodau yn ymwneud â : • Dulliau gweithredu er diogelu ymlusgiaid ac ystlumod • Gwarchod coed / gwrychoedd • Datganiad Rheoli Adeiladu Amgylcheddol • Rheoli rhywogaethau ymledol
Gwarchod y Cyhoedd :	Heb eu derbyn
Adran Draenio Tir :	Heb eu derbyn
Dŵr Cymru	Canllawiau safonol ar gyfer yr ymgeisydd
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdigion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd sylwadau'n gwrthwynebu'r datblygiad ar y seiliau cynllunio materol isod : • Mae'r safle yn ardal barcio gymunedol ac angen ei amddiffyn a datblygu ar gyfer defnydd trigolion • Mae pwysau ar ofod parcio yn lleol oherwydd Air B&Bs, ysgol, capel, stiwdio, cerddwyr ayyb. • Fe fyddai'r cynllun yn achosi problemau traffig ac yn niweidiol i ddiogelwch y briffordd • Fe fyddai'n amharu ar heddwch yr ardal • Ni fyddai'r defnydd naws ddiwydiannol 24 awr y dydd yn gweddu gyda natur breswyl yr ardal ac fe fyddai'n niweidiol i fwynderau preswyl Derbyniwyd yn ogystal y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol : • Pryder ynghylch gwastraff arian cyhoeddus

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Diffyg ymgynghoriad cymunedol ymlaen llaw
- Pryderon ynghylch hawl mynediad trwy'r safle i eiddo preifat gerllaw

Derbyniwyd yn ogystal gohebiaeth yn cefnogi'r cynllun fel caffaeliad i'r ardal.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y Datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu fewn i ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Trefol Blaenau Ffestiniog fel y'i diffinnir gan y CDLL ac mae rhan o'r safle ar dir wedi ei glustnodi fel safle ar gyfer tai.
- 5.2 Mae Polisi Strategol PS 5 : Datblygu Cynaliadwy'n ymrwymo'r Awdurdod Cynllunio i gefnogi datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion cynaliadwy gan sicrhau bod cynlluniau'n lliniaru'r hyn sy'n peri newid hinsawdd ac addasu i'r effeithiau hynny. Mae'r cynllun hwn, o ran ei natur, yn anelu'n benodol at leihau'r allyriadau carbon uniongyrchol a gynhyrchir drwy losgi tanwydd i yrru cerbydau cludiant cyhoeddus. Fe fyddai hefyd yn creu cyfleuster a fyddai'n cyfrannu tuag at greu rhwydwaith trafnidiaeth gynaliadwy a fyddai felly hefyd yn unol ag amcan polisi PS 4 y CDLL. Mae'r polisi hwnnw'n annog gwelliannau trafnidiaeth wedi eu hanelu at leihau'r angen i deithio mewn ceir preifat gan gynnwys gwella isadeiledd cludiant cyhoeddus lle mae'n briodol.
- 5.3 Mae polisi strategol arall, PS 7 : Technoleg Adnewyddadwy yn annog yr ACLL i sicrhau bod yr ardal yn arweiniol ar gyfer mentrau wedi'u seilio ar dechnolegau adnewyddadwy neu garbon isel lle bynnag a bydd hynny'n ymarferol. Mae hyn yn cynnwys cefnogi gosod cyfarpar y tu allan i ardaloedd sydd wedi eu dynodi oherwydd eu nodweddion tirwedd cyn belled nad ydyw'r cyfarpar yn achosi niwed sylweddol i faterion megis y dirwedd, bioamrywiaeth neu fwynderau preswyl. Yn yr un modd mae PS 6 : Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt, yn annog yr ACLL i ganiatáu cynigion sy'n defnyddio technolegau ynni carbon isel lle bo hynny'n ymarferol ac yn gweddu gyda'r amgylchedd o amgylch.
- 5.4 Wrth ystyried arweiniad y polisiâu strategol uchod fe ystyrir bod y cynnig hwn yn gyson gyda gweledigaeth gyffredinol y Cynllun Datblygu Lleol ond bod rhaid asesu effaith lleol y datblygiad arfaethedig er sicrhau na fyddai'n creu niwed arwyddocaol i amgylchedd naturiol yr ardal nac i fwynderau trigolion lleol

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Yn gyffredinol, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn annog caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol.
- 5.6 Fe fyddai'r datblygiad hwn mewn lleoliad eithaf amlwg gerllaw'r brif ffordd sy'n cysylltu pentref Tanygrisiau gyda chefnffordd yr A470. Wedi dweud hynny mae hwn yn safle tir llwyd o fewn ffin ddatblygu sydd eisoes yn cael ei ddefnyddio fel maes parcio anffurfiol gyda rhannau wedi eu tarmacio. Fe fyddai'r datblygiad yn y bôn yn ffurfioli defnydd y safle trwy ei glirio ac ail wynebu ond fe fyddai hynny, yn anorfod, yn cael effaith weledol gan y byddai'r safle'n fwy amlwg, yn enwedig gan fod bwriad ei ehangu trwy dyllu i'r llethr ar yr ochr ddwyreiniol. Wedi dweud hynny, o sicrhau cynllun tirlunio priodol yn unol â pholisi PCYFF 4 y CDLL, fe gredir, wedi peth amser,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

gall y safle ymdoddi'n eithaf cyfforddus i'w leoliad yn enwedig wrth ystyried mai dim ond adeilad pren eithaf bychan a fwriedir ei godi fel adeilad parhaol.

- 5.7 Mae saith eiddo preswyl o fewn 50m i'r safle ac mae'n anorfod y byddai dwysâd mewn defnydd o'r safle yn cael peth effaith ar drigolion y tai hynny o safbwynt swm ac ymyrraeth gyffredinol. Ond wedi dweud hynny, wrth ystyried natur y safle, fe ellid dwysau ei ddefnydd fel maes parcio cyhoeddus heb yr angen am ganiatâd cynllunio ac fe all defnydd o'r fath gael effaith hyd yn oed yn fwy niweidiol ar fwynderau cymdogion. Yn yr achos hwn dim ond nifer cyfyngedig o gerbydau a fyddai'n defnyddio'r safle ar un waith (uchafswm o 6 bws a 6 car ar gyfer yr orsaf bysiau gyda 6 lle parcio ychwanegol wedi eu neilltuo ar gyfer trigolion lleol) ac fe fyddai'r bysiau, oherwydd natur peiriannau gyriant trydan, yn llawer tawelach na bysiau cyffredin. Ni chredir felly y byddai'r defnydd bwriedig yma'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau preswyl o'i gymharu â'r hyn a allasai ddigwydd o adael y safle fel maes parcio cyhoeddus.
- 5.8 Yn gyffredinol, fe ystyrir bod trefniant y datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd derbyniol. Ni ystyrir y buasai'r newidiadau a gynhigir yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd mwynderol y safle na'r gymdogaeth leol o'i gymharu â'r hyn a fyddai'n gallu digwydd heb ganiatâd cynllunio ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

Materion priffyrdd

- 5.9 Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cynnig. Fe nodwyd fod y bwriad yn cynnwys ffurfioli'r adwy gerbydol i mewn i'r depo drwy ddarparu cyffordd safonol, o faint ddigonol i ganiatáu cerbydau mawr droi i mewn ac allan yn ddi-rwystr. Fel rhan o'r dyluniad bwriedir cyflwyno palmant ar y radiws naill ochr mewn ffurf sy'n ymwthio allan trwy'r encilfan presennol, at ymyl y ffordd. Mae'r dyluniad yn gwarchod y lleiniau gwelededd ac yn atal unrhyw gerbydau rhag parcio ar draws y mynediad. Fe godwyd cwestiwn ynghylch ymarferoldeb defnyddio un o'r llecynnau gwefru ac awgrymwyd gwneud addasiadau i'r trefniant mewnol os yn angenrheidiol, fodd bynnag, yn ddarostyngedig ar amodau safonol, nid oes pryder ynghylch y cynnig o safbwynt yr effaith ar y rhwydwaith priffyrdd ac felly mae'r cynnig y dderbyniol dan bolisi TRA 4 y CDLI.

Bioamrywiaeth

- 5.10 Fe gyflwynwyd Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol gyda'r cais sy'n gosod cyfres o argymhellion ar gyfer cynnal a gwella bioamrywiaeth ar y safle. Fe roedd yr argymhellion yn dderbyniol gan yr Uned Bioamrywiaeth yn ddarostyngedig i amodau priodol ar unrhyw ganiatâd. Fe gredir felly bod y cynnig hwn hyn yn cwrdd gyda gofynion Polisi PS 19 y CDLI sy'n annog cynhigion i warchod, a lle bo'n briodol, gwella bioamrywiaeth yr ardal.

Materion Llifogydd

- 5.11 Gan fod y rhan fwyaf o'r safle o fewn parth llifogydd C2 fel y nodwyd gan Fapiau Perygl Llifogydd Llywodraeth Cymru dan NCT 15, mae'n rhaid asesu derbynioldeb y cynnig dan y polisi craidd hwnnw. Mae NCT 15 yn ei gwneud yn glir na ddylid caniatáu 'Datblygiad sy'n agored iawn i niwed', fel defnyddiau preswyl, ym mharth C2. Wedi dweud hynny, byddai'r datblygiad a gynhigir yma yn cael ei ystyried yn 'Ddatblygiad Llai Agored i Niwed' ac, o'r herwydd, gallai'r datblygiad fod yn dderbyniol yn amodol ar gyfres o brofion fel yr amlinellir yn NCT 15. Archwilir y profion hyn yn fyr isod.

Mae'r NCT yn nodi y dylid caniatáu Datblygiad Llai Agored i Niwed dim ond o fewn parthau C1 a C2 os yw'r Awdurdod Cynllunio yn penderfynu ei fod yn briodol yn y lleoliad hwnnw. Ni ellir cyfiawnhau datblygiad oni bai y gellir dangos: -

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

i. Bod ei leoliad ym mharth C yn angenrheidiol i gynorthwyo, neu i fod yn rhan o, fenter adfywio awdurdod lleol neu strategaeth awdurdod lleol sy'n ofynnol i gynnal anheddiad sy'n bodoli eisoes; neu,

ii Mae ei leoliad ym mharth C yn angenrheidiol i gyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol a gefnogir gan yr awdurdod lleol, a phartneriaid allweddol eraill, i gynnal anheddiad neu ranbarth sy'n bodoli eisoes;

ac,

iii Mae'n cyd-fynd â chanllawiau PCC (PPW) ac yn cwrdd â'r diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen (PPW ffig 2.1); ac,

iv Ystyriwyd canlyniadau posibl digwyddiad llifogydd ar gyfer y math penodol o ddatblygiad, a gwelwyd eu bod yn dderbyniol.

5.12 Wrth edrych ar y profion hyn yn eu tro, fel yr eglurir yn 5.1 - 5.4 uchod, fe fyddai'r cynnig hwn yn cyd-ymffurfio gyda strategaeth ehangach y Cyngor Sir i hyrwyddo'r defnydd o dechnoleg adnewyddadwy ac i ddatblygu rhwydwaith trafnidiaeth sy'n llai dibynnol ar y defnydd o geir preifat. Yng ngoleuni'r polisiau hyn, ystyrir bod cyfiawnhad dan amcanion cynaliadwyedd yr awdurdod lleol i oresgyn maen prawf i.

5.13 O ran prawf iii, ystyrir bod y safle hwn yn dir a ddatblygwyd o'r blaen ac o'r herwydd mae'r cynnig yn dderbyniol dan y prawf hwn.

5.14 O safbwynt prawf iv. cadarnhaodd Cyfoeth Naturiol Cymru bod angen paratoi Asesiad Canlyniadau Llifogydd ar gyfer y datblygiad ac fe gyflwynwyd ACLl yn ystod y broses o ystyried y cais. Daeth yr asesiad hwnnw i'r casgliad na fyddai'r datblygiad yn cynyddu'r perygl o lifogydd i'r safle ei hun nac i dir cyfagos. Yn sgil trafodaethau pellach a diwygiadau i'r ACLl, mae CNC yn derbyn, o osod amodau priodol er sicrhau y bydd camau'n cael eu cymryd i ddiogelu'r datblygiad rhag effeithiau llifogydd, y byddai'r datblygiad yn dderbyniol ar gyfer y safle.

5.15 Yn gyffredinol, wrth ystyried natur y datblygiad o'i gymharu â defnydd blaenorol y safle ynghyd a'r gwaith ychwanegol a fwriedir fel rhan o'r cynllun draenio, ni ragwelir y byddai'r datblygiad yn debygol o gynyddu'r risg llifogydd ar y safle ac felly fe gredir bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisi PS6 y CDLl a NCT 15.

Materion eraill

5.16 Mae rhan ddwyreiniol y safle hwn (oddeutu 500m² o'r 2250m²) o fewn safle a ddynodwyd ar gyfer tai yn y CDLl. Wedi dweud hynny wrth ystyried maint y dynodiad tai o thua 28,000m² (ar gyfer 95 tŷ), a'r ffaith nad oes unrhyw ganiatâd cynllunio wedi ei roi er gwaetha'r dynodiad ar gyfer tai yn y CDLl yn 2011. Ni chredir y byddai caniatáu'r cais hwn yn cael effaith arwyddocaol ar gyflenwi tai yn unol â pholisi TAI 1 dros oes y cynllun datblygu.

5.17 Fe godwyd pryder ynghylch effaith colli'r safle hwn ar gyfer parcio cymunedol, fodd bynnag parcio anffurfiol sy'n digwydd ar y safle ac nid ydyw'n faes parcio cyhoeddus swyddogol ac felly nid oes unrhyw sicrwydd fod y safle hwn am fod ar gael ar gyfer parcio yn y dyfodol. Wedi dweud hynny, mewn ymateb i'r sylwadau a wnaethpwyd diwygiwyd y cynlluniau er cynnwys chwe gofod a fydd yn cael eu neilltuo er defnydd trigolion lleol. Roedd materion parcio'n ffurfio rhan o ystyriaeth yr Uned Trafnidiaeth o'r cynllun a drafodir uchod ond nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r cynnig.

5.18 Fe dderbyniwyd nifer o sylwadau'n cwestiynu'r dewis hwn o safle ar gyfer y datblygiad gan awgrymu bod safleoedd gwell ar gael yn lleol, fodd bynnag mae'n ofynnol i'r ACLl ystyried pob cais cynllunio ar ei rinweddau ei hun a'r safle hwn yn unig sydd dan ystyriaeth yn yr achos yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Casgliadau:

- 6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLI a bod y datblygiad a gynhigir yn briodol ar gyfer y safle ac fe fyddai'n helpu gwireddu amcan o bwysigrwydd strategol i'r Cyngor Sir. Fe ystyriwyd yr holl ystyriaethau cynllunio materol a ni chredir fod y bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol i drigolion gerllaw na'r gymuned yn gyffredinol.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig ar dderbyn sylwadau cadarnhaol oddi wrth Gyfoeth Naturiol Cymru'n ymwneud â'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Amodau priffyrdd
4. Amodau Tirlunio
5. Rhaid gweithredu'n unol a'r Gwerthusiad Amgylcheddol Cychwynnol
6. Rhaid cyflwyno Datganiad Rheoli Adeiladu Amgylcheddol
7. Amodau Bioamrywiaeth eraill
8. Amodau angenrheidiol i gwrdd â gofynion Cyfoeth Naturiol Cymru'n ymwneud â lliniaru effeithiau llifogydd
9. Rhaid cytuno manylion unrhyw gynllun ar gyfer goleuo neu gamerâu cylch cyfyng

Nodiadau

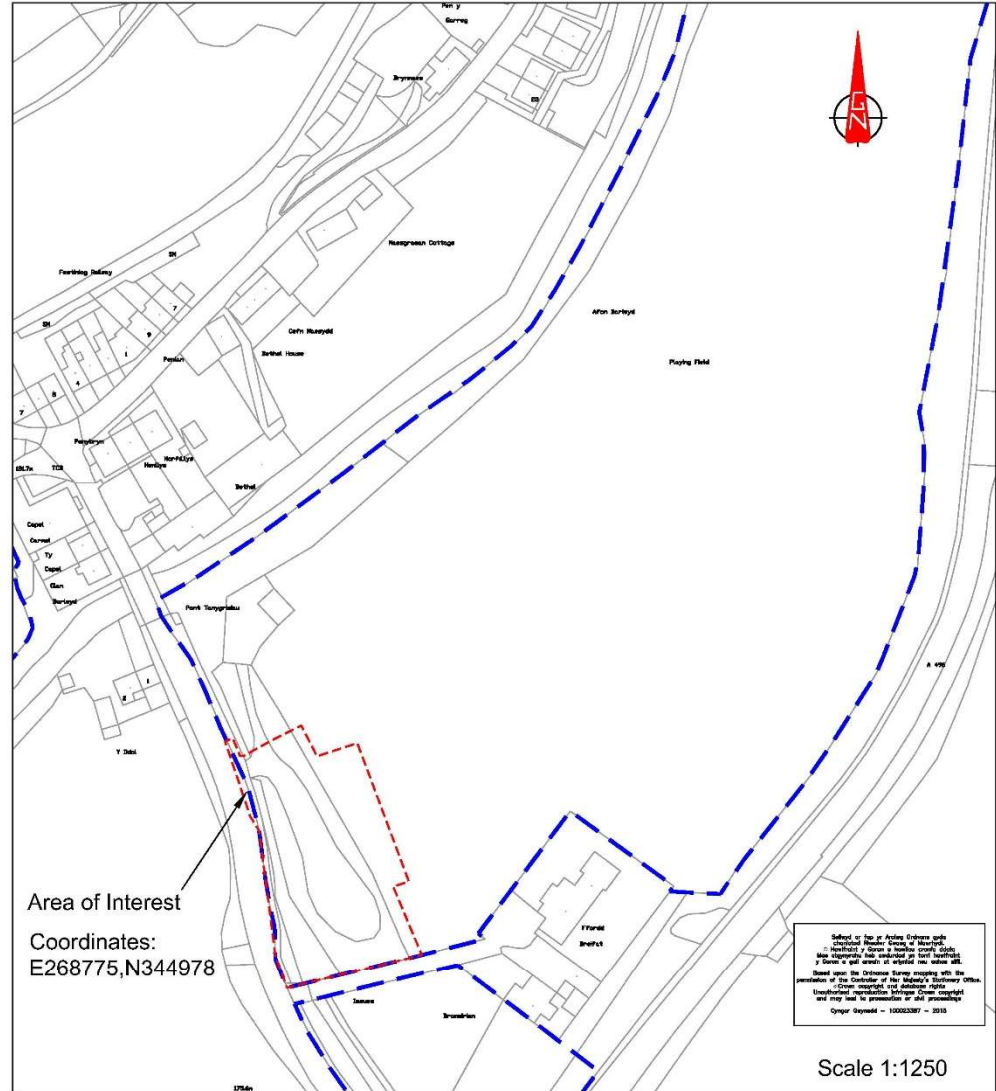
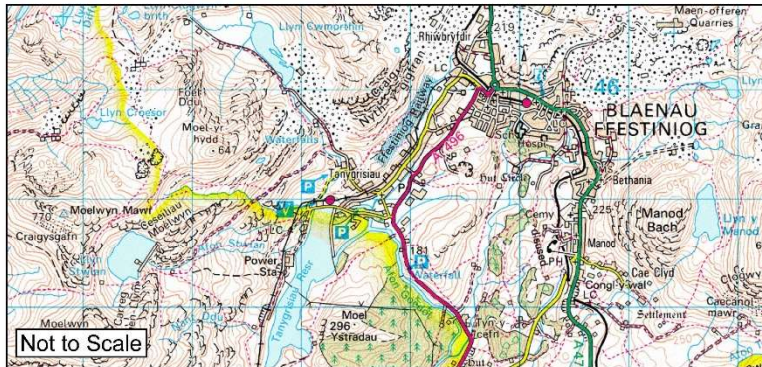
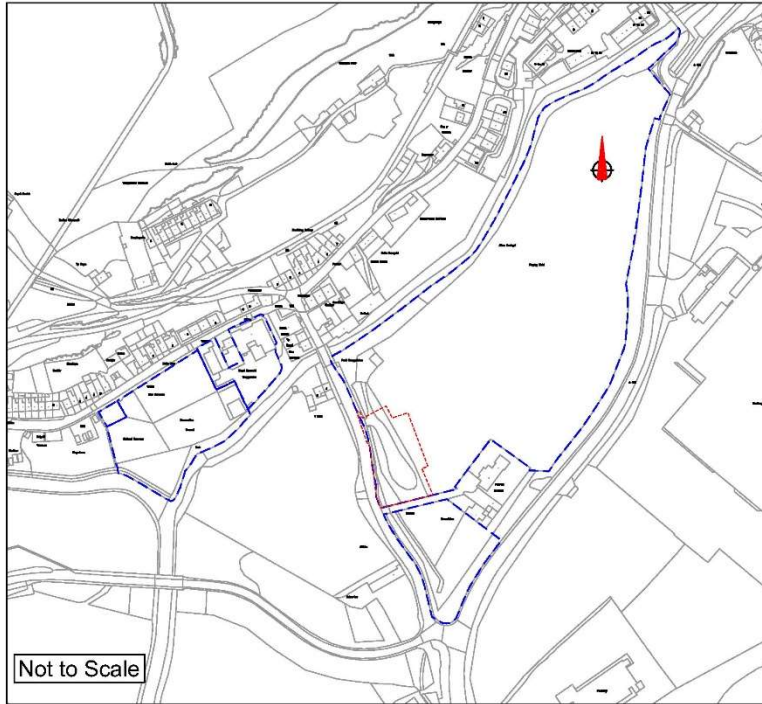
1. Priffyrdd
2. Cyfoeth Naturiol Cymru
3. Dŵr Cymru

C21/0257/03/LL

Newid defnydd maes parcio presennol yn depo bws

Change of use or existing car park into bus depot

**Maes parcio / Existing Car Park along class 3 Road to
Tanygrisiau**



01/03/2021 14:46:57	D:\EV CHARGING POINTS\PLANNING LOCATION PLAN.DWG
---------------------	--

CYNLLUN / SCHEME :

EV Bus Charging Infrastructure

TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE :

Location Plan

DARLUNWYD GAN : J.Humphreys

DRAWN BY: J. Humphreys

GWIRIWDYD GAN : D.R.Parry
CHECKED BY :

CHECKED BY:	
Tofan	6

Tsien 1 of 1
Sheet

Rhif I luniad

Drawing No.

DYDDIAD DARLUNWYD: 01/03/21

DATE DRAWN:	01/03/21
-------------	----------

DYDDIAD GWIRIWYD: 01/03/21
DATE CHECKED:

DATE CHECKED:	
GRADDEEYDD:	

GRADDFEYDD :
SCALES :

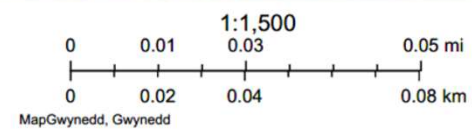
	CY RE
--	----------

3/LP/100

CYV
RE



June 10, 2021



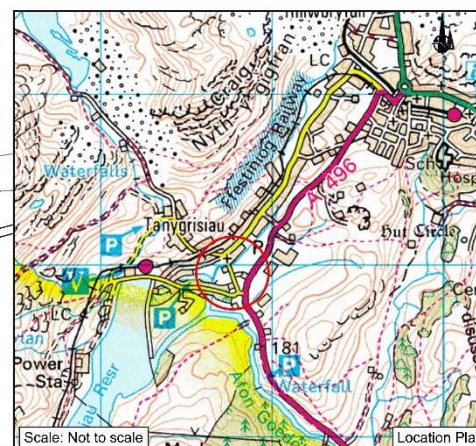
3. All sign faces to be agreed by the overseeing Organisation.

Existing Road Markings

Sethyid a tep yw Arisid Gwladys dyd
 chafodd Rheolwr Gwladys a Hwylfyr.
 a Hwylfyr y Gwlad a hawlwr cwrdd
 Mo ddygynid hawlwr a hawlwr
 y Gwlad a gwlwr a hawlwr a hawlwr a hawlwr.

Based upon the Ordnance Survey mapping with the
 permission of the Controller of Her Majesty's Stationery Office.
 Crown copyright and database right.
 Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
 and may lead to prosecution or civil proceedings.

Cyfrwr Gwladys - 100023387 - 2015



Scale: 1/250



CYNLLUN / SCHEME : EV Bus Charging Infrastructure

TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE :
Tan Y Grisiau
OPTION 1

DARLUNWYD CAN: DRAWN BY:	ILT	DYDDIAD DARLUNWYD: DATE DRAWN:	Feb. 2021
GWRIRWYD CAN: CHECKED BY:	J.Humphreys	DYDDIAD GWRIRWYD: DATE CHECKED:	Feb. 2021
Tallen Gwer:	1 0 1	GRADDFFYDD: SCALES:	1:250@A2

Rhif Lluniad	7573/RM/102
Drawing No.	

	C
--	---

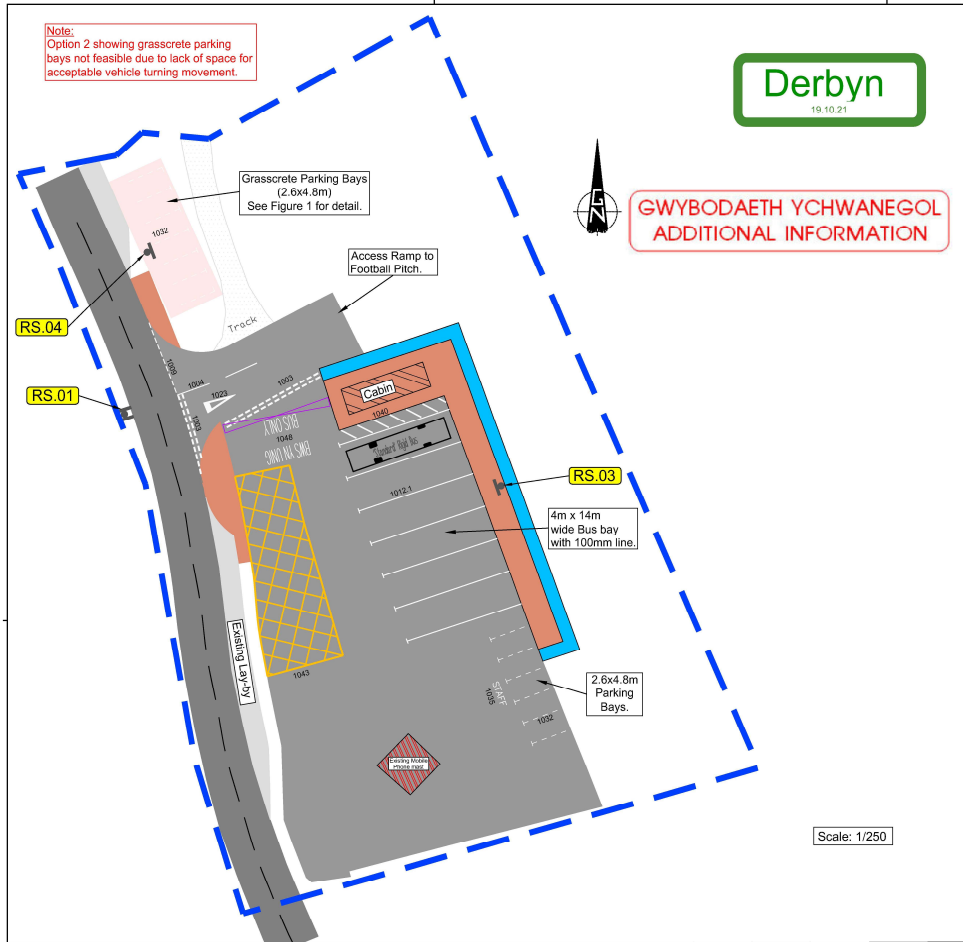
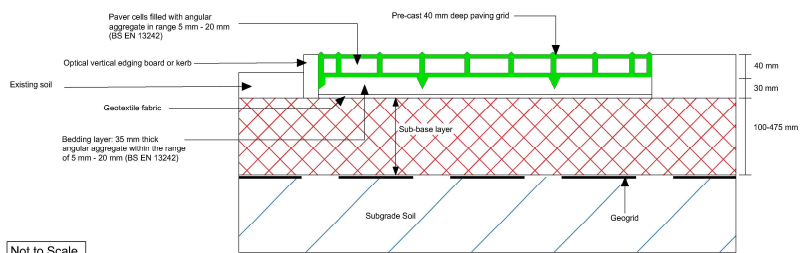
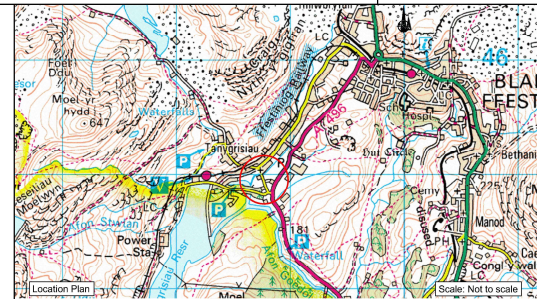


Figure 1

Precast Concrete Paving Cross-section



Not to Scale



Note:

1. The information shown on this drawing is indicative. Road Markings are Traffic Signs are shown for the benefit of a feasibility study.
The information on this drawing is carried out as a desktop study and should not be used as construction information.
2. All Traffic Signs and Road Markings to conform to the The Traffic Signs Regulations and General Directions 2016.
3. All sign faces to be agreed by the overseeing Organisation.



Typical Precast Concrete Paving Layout



CLIENT/CLIENT :

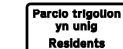


NODIADAU/NOTES

RS.01 (2 No. erected back to back)

or RS.02RS.03

**Man gwefru
bws trydan
Electric bus
recharching point**

RS.04

 Proposed Road Markings
 Existing Road Markings

 Proposed new precast paving as detailed in Figure 1 and appendix in specification.

Selfed or Fip or Arling Oodons gyte
 chartered Rower of Mewf
 x Hovfvald x Jone x hovefvald oodf
 Wile geygryph hovefvald on fip hovefvald
 x Jone x gyl oodf on fip hovefvald oodf

Based upon the Oodons Station mapping with the
 permission of the Controller of Her Majesty's Stationery O
 x Crown copyright and database right
 Unauthorised reproduction otherwise copyright
 and may lead to prosecution or civil proceedings

Gyngor Geymold = 100023387 = 2015

82-85	
86-89	

NEWSPAPER
PUBLISHED WEEKLY

[illegible]

NAME	DATE
------	------



CYNLLUN / SCHEME :

EV Bus Charging Infrastructure

TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE:

General Arrangement - Option 2

DARUNWTD GAN :	ILT
CRASHLDTX :	

DRAWN BY :	EL
OWNING CAN :	02

CWBNWYD GAN : PT
CHECKED BY :

Taken	1	"	1
Shot		ed	

Rhif Lluniad

Drawing No. 7

7573/RM/102

1



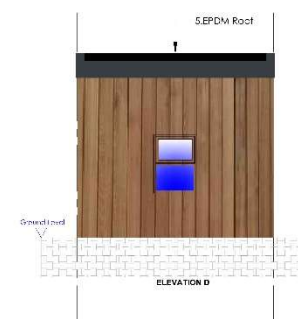
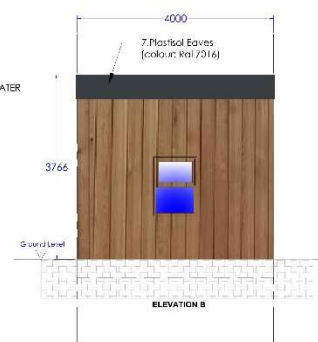
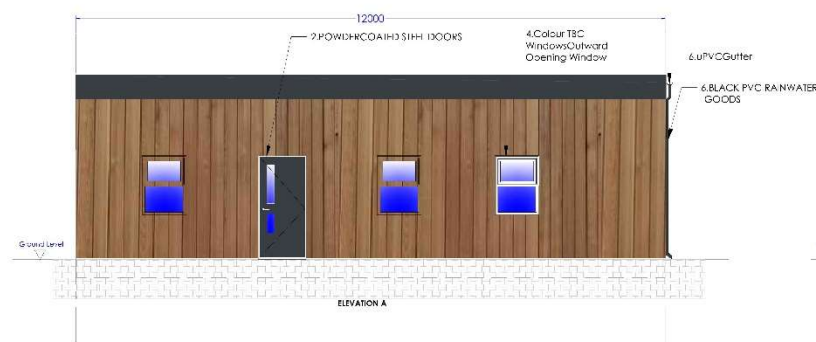
RAL 7016



Tanalised Timber External Cladding

Colour Keys

1. TANALISED TIMBER EXTERNAL CLADDING
2. POWDERCOATED STEEL DOORS
3. 50% TOV WINDOW
4. COMBINED FIXED/OPENING WINDOW(Colour:TBC)
5. BLACK EPDM ROOF MEMBRANE
6. BLACK PVC RAINWATER GOODS
7. PLASTISOL EAVES (COLOURRAL7016)

[illegible]

PROJECT

Blaunau Ffestiniog Crew
Room

FILE

Elevations Timber
Cladded Finish

CLIENT

Transport for Wales

DRAWN BY

CHECKED BY

DATE
25/01/2021

SCALE IS A 1 : 25

PROJECT NUMBER	IBC
----------------	-----

DRAWING NUMBER

DRAWING NUMBER
TBC-ELT-00-00-DR-A-2000

STATUS: 1

A=Approved P=Procedural T=Terminated I=Information











Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 4

Cais Rhif: C21/0979/11/AC

Dyddiad 13/10/2021
Cofrestru:

Math y Cais: Rhyddhau ynghyd a diwygio amod

Cymuned: Bangor

Ward: Dewi

Bwriad: Rhyddhau ynghyd a diwygio amod rhif 2 (man newidiadau i edrychiadau allanol a mewnol i rhai o'r tai ynghyd a codi ffens preifatrwydd ychwanegol) o ganiatad apel APP/Q6810/A/20/3264389.

Lleoliad: Land off Pen y Ffridd Road, Pen y Ffridd Road, Penrhosgarnedd, Bangor, LL57 2DQ

Crynodeb o'r Argymheliad:
CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

1.1 Cais cynllunio o dan Adran 73 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref, 1990 yw hwn ar gyfer diwygio amod rhif 2 o ganiatâd apêl APP/Q618/A/20/3264389 i godi 30 tŷ ar safle Pen y Ffridd ym Mangor. Mae'r cais yn ymwneud ac ymgymryd â'r newidiadau canlynol: -

- Codi ffens coedyn *hit and miss* 1.8m o uchder rhwng gerddi ochr llain rhif 26 a 27 a chefn rhif 1 a 2 Bythynnod Pen y Ffridd er mwyn sicrhau preifatrwydd i ddeiliaid y bythynnod.
- Disodli to gwastad gyda tho llechi ar borth blaen tai lleiniau rhif 23 i 26; 27 i 30; 5 i 14 a 21 i 22.

1.2 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Bwriedir cael mynediad iddo o ffordd Stad Pen y Ffridd. Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i Bwyllgor ar sail bod maint y safle yn fwy na 0.5ha mewn arwynebedd.

2. Polisiâu Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017: -**

Polisi PCYFF 2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF 3 – dylunio a siapiau lle.

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C19/1072/11/LL - datblygiad preswyl o 30 uned (i gynnwys 12 uned fforddiadwy) ynghyd ag isadeiledd, lle cynnau parcio, mynedfa, llwybrau a lle cyn agored wedi ei wrthod yn Rhagfyr, 2020. Caniatwyd yr apêl yn Ebrill, 2021.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 3.2 Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y18/001545 ar gyfer datblygiad preswyl i fyny hyd at 32 o dai - ymateb yr ACLL yn datgan bod y cymysgedd o dai marchnad agored a thai fforddiadwy yn dderbyniol mewn egwyddor.
- 3.3 Cais rhif C13/1143/11/AM - Cais amlinellol i godi hyd at 366 o unedau byw, gyda datblygiadau cysylltiol gan gynnwys ffordd fynedfa, llecynnau parcio ag adnoddau cysylltiol wedi ei wrthod ar apêl ym Mawrth, 2018 ar sail effaith y datblygiad ar yr iaith Gymraeg, egwyddor, lleoliad, graddfa, lefel darpariaeth tai fforddiadwy, lefel darpariaeth tai yn gyffredinol a chynnaladwyedd.
- 3.4 Cais C11/0632/11/LL - adnewyddu cais C08A/0065/11/LL mewn perthynas ag adeiladu ffordd newydd - caniatwyd 13.10.11.
- 3.5 Cais C08A/0065/11/LL - ymestyn cyfnod dechrau ar ddatblygiad o adeiladu lôn a ganiatwyd o dan ganiatâd cynllunio C05A/0525/11/LL - caniatwyd 01.04.08.
- 3.6 Cais C05A/0525/11/LL - newid amod o ganiatâd C98A/0111/11/LL fel a'i ddiwygio o dan amod 1 o ganiatâd cynllunio C03A/0408/11/LL parthed amser dechrau'r datblygiad i greu lôn newydd rhwng Ffordd Caernarfon a Ffordd Penrhosgarnedd - caniatwyd 26.09.05.
- 3.7 Cais C03A/0408/11/LL - newid amod 1 o dan ganiatâd cynllunio C98A/0111/11/LL i ymestyn yr amser i ddechrau datblygu lôn newydd rhwng ffordd Caernarfon a Penrhosgarnedd - caniatwyd 27.08.03.
- 3.8 Cais C98A/0111/11/LL - lôn newydd rhwng Ffordd Caernarfon a Ffordd Penrhosgarnedd yn cynnwys cyffyrdd a maes parcio a chylchfan newydd - caniatwyd 10.12.98.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben. Ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd yn ymwneud a chynnwys y cais penodol hwn yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r cais yma yn gais llawn ar gyfer newid amod rhif 2 o ganiatâd apêl APP/Q618/A/20/3264389 i godi 30 tŷ ar safle Pen y Ffridd ym Mangor ac mae amod 2 yn datgan rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol a'r cynlluniau cymeradwy. Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer datblygiad preswyl eisoes wedi ei dderbyn gan yr Arolygiaeth Gynllunio nôl yn Ebrill, 2021 ac, felly, bydd unrhyw ystyriaeth o'r cais diweddaraf hwn yn cael ei gyfyngu i effaith y bwriad (sef, codi ffens sgrinio ynghyd a gosod pyrth ar du blaen rhai o'r tai) ar fwynderau gweledol a mwynderau preswyl deiliad cyfagos.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau gweledol

- 5.2 Mae Polisi PCYFF 3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.
- 5.3 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae'r bwriad yn golygu disodli toeau gwastad ar gyfer pyrrh blaen 20 tŷ (sy'n rhan o ddatblygiad preswyl o 30 tŷ) gyda thoeau un-codiad o lechi naturiol i gyd-weddu a'r brîf doeau. Gan ystyried gofynion Polisi PCYFF 3 ble disgwylir i ddatblygiadau arddangos dyluniad o ansawdd uchel credir, yn y cyswllt yma, bod y bwriad o ddisodli toeau gwastad mewn mannau amlwg ar du blaen y tai yn welliant mwynder i'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol ar gyfer toeau gwastad. Nodir hefyd byddai gosod ffens coedyn 1.8m o uchder yn dderbyniol rhwng gerddi ochr llain rhif 26 a 27 gyda chefnau rhif 1 a 2 Bythynnod Pen y Ffridd ar sail ei effaith ar fwynderau gweledol yr ardal leol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y cais diweddaraf hwn yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.4 Mae Polisi PCYFF 2 o'r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion os fyddent yn cael effaith sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch
- 5.5 Yn ychwanegol i'r elfen uchod o'r cais hwn, mae bwriad hefyd i godi ffens coedyn math *hit and miss* 1.8m o uchder rhwng gerddi ochr llain rhif 26 a 27 gyda chefn rhif 1 a 2 Bythynnod Pen y Ffridd. Byddai'r fath ffens yn sicrhau preifatrwydd i ddeiliaid y bythynnod hyn ac, ar yr un pryd, yn cydymffurfio ag amod a gynhwysir ym mhenderfyniad yr Arolygydd Cynllunio parthed cyflwyno manylion triniaeth ffiniau gydag eiddo rhif 1 a 2 Bythynnod Pen Y Ffridd. I'r perwyl hyn, a chan ystyried y manylion sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais hwn, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod, ystyrir byddai'r cais i ddiwygio amod 2 o ganiatâd yr apêl yn dderbyniol ar sail diogelu mwynderau gweledol yr ardal leol a mwynderau preswyl deiliaid cyfagos ac ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisiau lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma, felly, ystyrir fod y bwriad diweddaraf hwn yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amod isod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

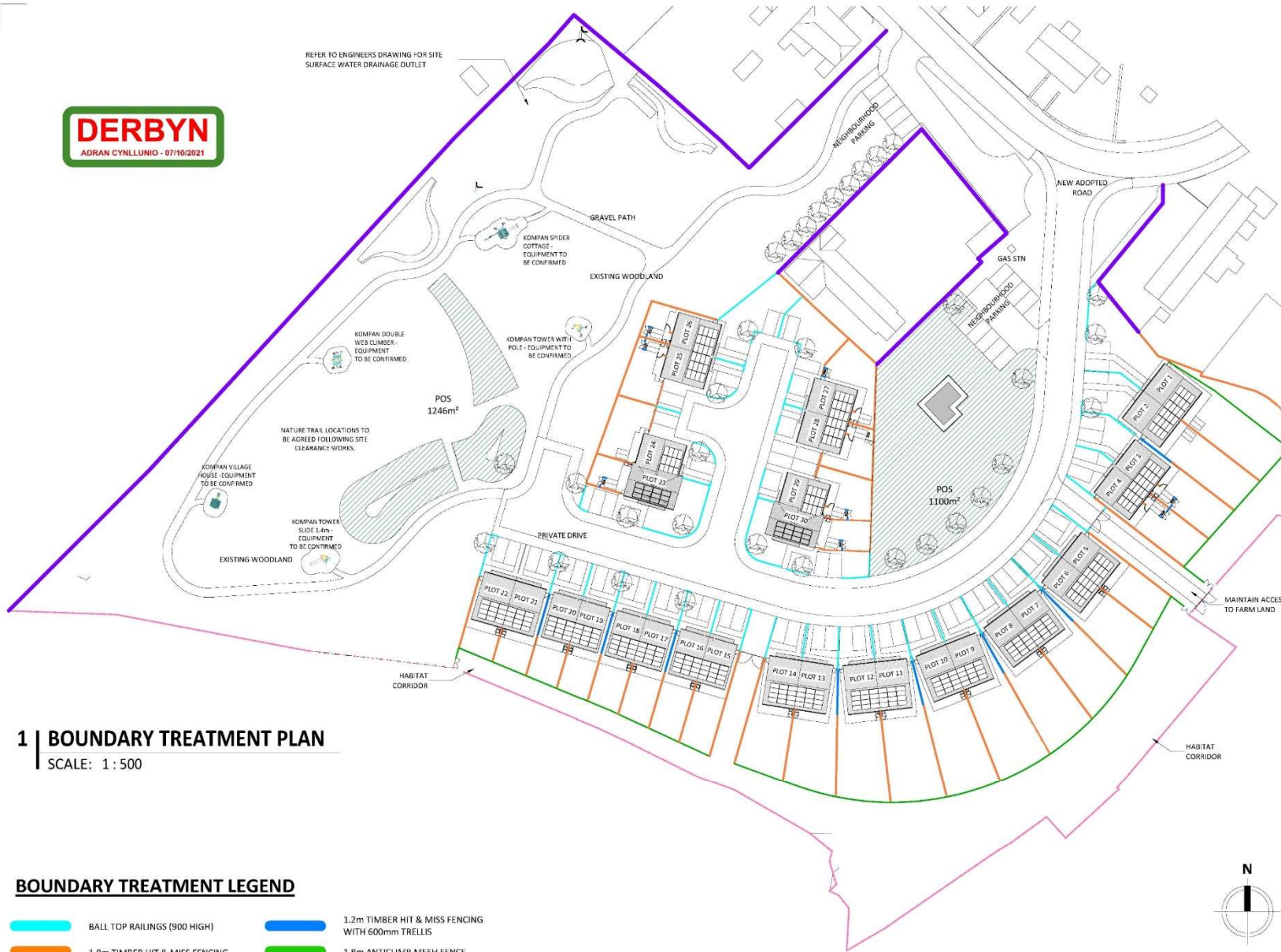
7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amod isod: -

1. Cwblheir y diwygiad/au a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod(au) sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad hwn. Er gwaethaf y diwygiadau a ganiateir drwy hyn rhaid cwblhau gweddill y datblygiad mewn cydymffurfriad gyda'r manylion ac amodau a gynhwysir o fewn caniatâd cynllunio rhif C19/1072/11/LL.



REFER TO ENGINEERS DRAWING FOR SITE SURFACE WATER DRAINAGE OUTLET



K	BOUNDARY OF 1+2 PEN Y FFRTH COTTAGES WITH PLOT 26 - 27 CHANGED TO 1.8M HT AND MISS	29.06.21	HO
J	PLOT LEVELS ASSIGNED & NATURE TRAIL ADDED	10.11.20	ME
H	MAIN BASIN REPOSITIONED AWAY FROM HIGHWAY. FOOTPATH & PUBLIC OPEN SPACE AMENDED. REAR BOUNDARY FENCE RELOCATED TO FOLLOW LINE OF ECOLOGY TRACK.	05.05.20	GU
G	UNBUILT IN LINE WITH BOUNDARY CHANGES	28.02.20	ME
K	FOOTPATH BY 28 FFRDD REPOSITIONED	17.02.20	GU
E	TURNING HEAD ADDED	02.10.19	GU
D	LAYOUT ADJUSTED FOLLOWING HIGHWAYS COMMENTS	01.10.19	GU
C	AMENDMENT TO NEIGHBOURHOOD PARKING	06.09.19	NR
B	ATTENUATION STRUCTURES UPDATED	29.08.19	RW
A	REDESIGN OF SITE LAYOUT	20.08.19	DP
REV	DESCRIPTION	DATE	BY

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF PENRHOSGARNEDD. IT IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND SITE. ANY REUSE OR MODIFICATION WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF PENRHOSGARNEDD IS STRICTLY PROHIBITED. PENRHOSGARNEDD ACCEPTS NO LIABILITY FOR ANY ERRORS OR OMISSIONS. PENRHOSGARNEDD IS NOT RESPONSIBLE FOR ANY DAMAGE TO PERSONS OR PROPERTY CAUSED BY THE USE OF THIS DRAWING.



PROJECT
PEN Y FFRDD,
PENRHOSGARNEDD
for MEDRA

DRAWING TITLE
BOUNDARY TREATMENT PLAN

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As indicated @A2	31/05/19	JM	SV/SI
DRAWING STATUS	PRELIMINARY		
JOB No	DRAWING No	REVISION	
C974	004	K	



THE OLD POLICE STATION, 15 GLENHAY WAY, HAWARDEN, CHS 16E.
Tel: 01244 537 1001 | info@ainsleygommon.co.uk | www.ainsleygommon.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 08408480
Registered Office: 19 Piccadilly, London W1A 3AX, Registered Office No. 01474

PRINTED: 29/06/2021 12:01:03

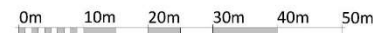
A2

1 | BOUNDARY TREATMENT PLAN

SCALE: 1:500

BOUNDARY TREATMENT LEGEND

	BALL TOP RAILINGS (900 HIGH)		1.2m TIMBER HIT & MISS FENCING WITH 600mm TRELLIS
	1.8m TIMBER HIT & MISS FENCING		1.8m ANTICLIMB MESH FENCE
	STOCK PROOF FENCE		EXISTING BOUNDARY FENCING



VISUAL SCALE 1:500 @ A2



D	SHED AND WATER BUTTS REMOVED FROM PRIVATE HOUSES - PITCHED ROOF CANOPY ADDED	01.07.21	IO
C	MAIN BASIN REPOSITIONED AWAY FROM HIGHWAY. PATHWAY & PUBLIC OPEN SPACE AMENDED. REAR BOUNDARY FENCE RELOCATED TO FOLLOW LINE OF ECOLOGY TRACK.	05.05.20	GJ
B	TURNING HEAD ADDED	02.10.19	GJ
A	AMENDMENT TO NEIGHBOURHOOD PARKING	06.09.19	MR

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
-----	-------------	------	----

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF SITE LAYOUT SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEER'S DETAIL AND SPECIFICATION. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY.



PROJECT
PEN Y FFRIDD,
PENRHOSGARNEDD
for MEDRA

DRAWING TITLE
3D AERIAL VIEWS

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
@A3	22/08/19	DP	GJ

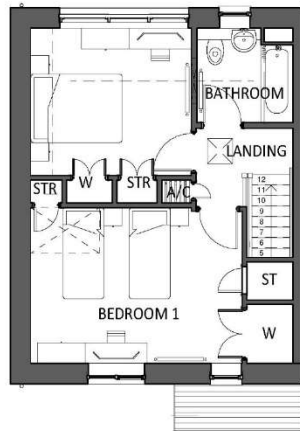
DRAWING STATUS	PRELIMINARY
-------------------	-------------

JOB No	DRAWING No	REVISION
C974	009	D



THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HANWORTH, CHS 2HS
Tel: 01244 337 100 - info@ainsleygomon.co.uk - www.ainsleygomon.co.uk
Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4487946
Registered Office: 15 Glynne Way, Hanworth, Leicestershire, LE15 8JN

PRINTED: 01/07/2021 16:12:44



FIRST FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



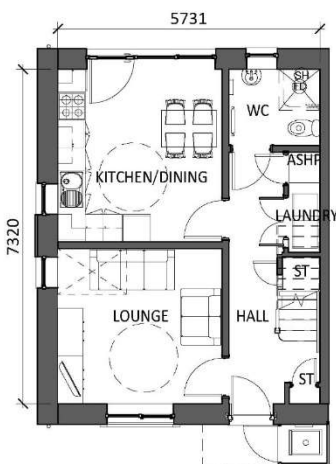
FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



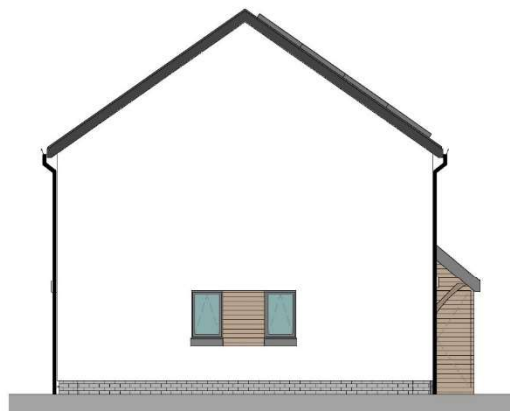
REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100



C	INTERNAL DIMS ADDED	28.06.21	IO
B	CANOPY CHANGED TO SLOPED ROOF	25.06.21	IO
A	HOUSE TYPES REVISED FOLLOWING CLIENT COMMENTS	24.06.21	IO

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
-----	-------------	------	----

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY COMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY.

PROJECT
PENYFFRIDD,
PENRHOSGARNEDD
for ADRA

DRAWING TITLE
4P2B HOUSE AFFORDABLE-
REAR KITCHEN

SCALE	@A3	DATE	DRAWN	CHECKED
	1 : 100	23/08/19	RW	GJ

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C974	051	C



THE OLD POLICE STATION, 15 GUYRNE WAY, HAWTHORN, CHS 3HS
Tel: 01244 317 100 | www.ainsleycommon.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Common Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 482748
Registered Office: 15 Guyrne Way, Hawthorn, Cheshire CH3 3HS

PRINTED: 28/06/2021 15:33:00

Tud. 104



FIRST FLOOR PLAN
SCALE: 1:100



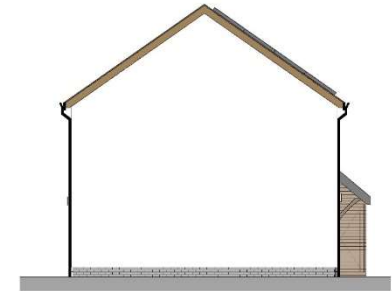
LOTS 3 & 4
FRONT ELEVATION
SCALE: 1:100



LOTS 4
SIDE ELEVATION - WINDOWS
SCALE: 1:100



LOTS 3 & 4
REAR ELEVATION
SCALE: 1:100



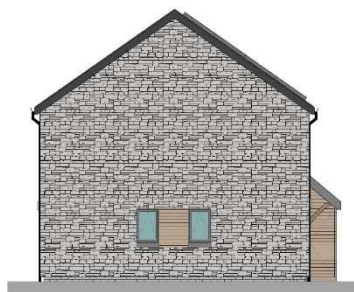
LOTS 3
SIDE ELEVATION - NO WINDOWS
SCALE: 1:100



GROUND FLOOR PLAN
SCALE: 1:100



LOTS: 27, 28, 29
FRONT ELEVATION
SCALE: 1:100



LOTS: 27, 28, 29
SIDE ELEVATION
SCALE: 1:100



LOTS: 27, 28, 29
REAR ELEVATION
SCALE: 1:100



C	INTERNAL DIMS ADDED	28.06.21	AD
B	CANOPY CHANGED TO SLOPED ROOF	25.06.21	AD
A	HOUSE TYPES REVISED FOLLOWING CLIENT COMMENTS	24.06.21	AD
REV	DESCRIPTION	DATE	BY

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. ALL RIGHTS RESERVED. NO PART OF THIS DRAWING MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. THE CLIENT ACCEPTS THAT THE DRAWING IS FOR INFORMATION ONLY AND DOES NOT CONSTITUTE A CONTRACT. THE CLIENT ACCEPTS THAT THE DRAWING IS FOR INFORMATION ONLY AND DOES NOT CONSTITUTE A CONTRACT.

PROJECT:
PENYFFRIDD, PENRHOSGARNEDD
for ADRA

DRAWING TITLE
4P2B HOUSE AFFORDABLE - REAR LOUNGE

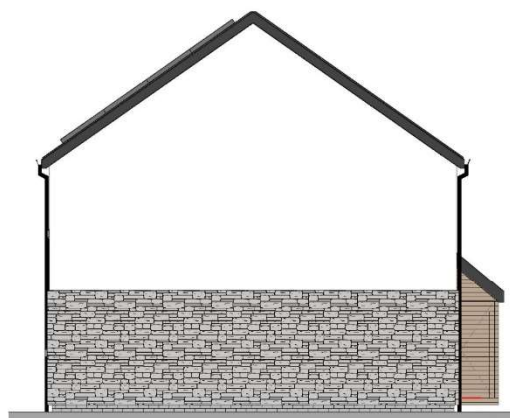
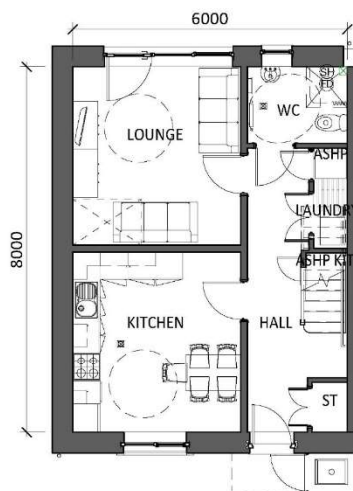
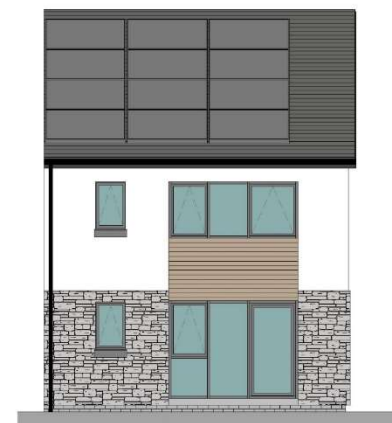
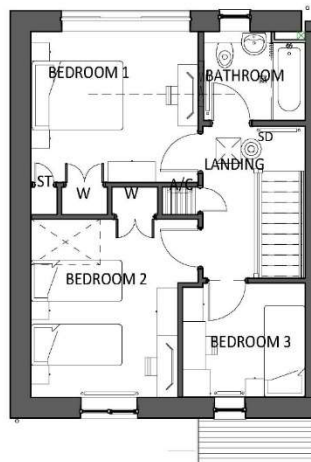
SCALE	@A2	DATE	DRAWN	CHECKED
1:100	23/08/19		DP	GI
DRAWING STATUS	PRELIMINARY			
JOB No	DRAWING No	REVISION		
C974	052	C		



THE OLD POLICE STATION, 15 CLYDE WAY, HAWTHORN, CHS SW1
Tel: 01244 519 100 | info@ainsleygomon.co.uk | www.ainsleygomon.co.uk
Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 07404440
Registered Office: 11 Prince Street, Manchester Square, Manchester M2 4BJ

PRINTED: 28/06/2021 16:06:19

A2



REV	DESCRIPTION	DATE	BY
C	INTERNAL DIMS ADDED	28.06.21	IO
B	CANOPY CHANGED TO SLOPED ROOF	25.06.21	IO
A	HOUSE TYPES REVISED FOLLOWING CLIENT COMMENTS	24.06.21	IO

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY.

PROJECT
PENYFFRIDD,
PENRHOSGARNEDD
for ADRA

DRAWING TITLE
SP3B HOUSE AFFORDABLE -
REAR LOUNGE

SCALE	@A3	DATE	DRAWN	CHECKED
1:100		23/08/19	RW	GJ

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C974	062	C



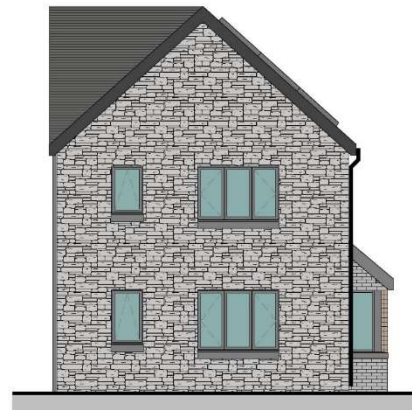
THE OLD POLICE STATION, 15 GUYRNE WAY, HAWTHORN, CHS 3HS
Tel: 01244 317 100 | www.ainsleygommon.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 402748
Registered Office: 11 Park Street, Haworth, Wetherby, West Yorkshire LS23 7BP

PRINTED: 28/06/2021 15:33:01



FIRST FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION - ENTRANCE

SCALE: 1 : 100



REV	DESCRIPTION	DATE	BY
C	INTERNAL DIMS ADDED	28.06.21	IO
B	CANOPY CHANGED TO SLOPED ROOF	25.06.21	IO
A	HOUSE TYPES REVISED FOLLOWING CLIENT COMMENTS	24.06.21	IO

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY.

PROJECT
PENYFFRIDD,
PENRHOSGARNEDD
for ADRA

DRAWING TITLE
SP3B SIDE ENTRY
AFFORDABLE - REAR
KITCHEN

SCALE	@A3	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100		23/08/19	DP	GJ

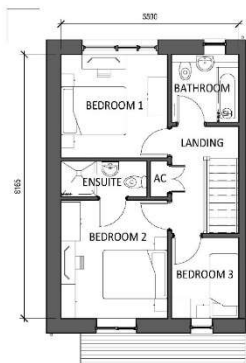
DRAWING STATUS
PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C974	066	C



THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CHS 3HS
Tel: 01244 337 100 | www.ainsleygommon.co.uk | www.agschitects.co.uk
Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4807948
Registered Office: 11 Park Street, Hawarden, Cheshire, CH64 6LP

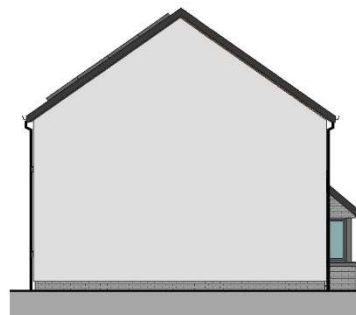
PRINTED: 28/06/2021 15:33:02



FIRST FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100



PLOTS: 6, 9, 10, 13, 21
FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100

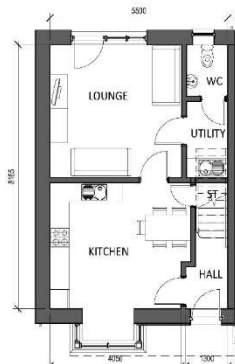


PLOTS: 6, 9, 10, 13, 21
GABLE ELEVATION
SCALE: 1 : 100



PLOTS: 6, 9, 10, 13, 21
REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100

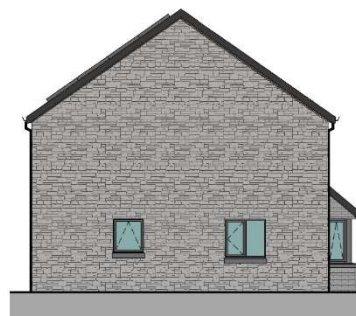
AREA SCHEDULE - 5P3B PRIVATE (GIA)	
GROUND FLOOR	46.5 m ²
FIRST FLOOR	44.9 m ²
	91.4 m ²



GROUND FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100



PLOTS: 5, 14, 22
FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100



PLOTS: 5, 14, 22
GABLE ELEVATION
SCALE: 1 : 100



PLOTS: 5, 14, 22
REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	HOUSE TYPES REVISED FOLLOWING CLIENT COMMENTS	24.06.21	MD

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF PENNYFRID & GARNEDD. IT IS TO BE USED FOR THE PROJECT AND SITE SPECIFICALLY IDENTIFIED. IT IS NOT TO BE REPRODUCED OR USED FOR ANY OTHER PROJECT WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF PENNYFRID & GARNEDD. ANY REUSE OF THIS DRAWING FOR ANY OTHER PROJECT WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF PENNYFRID & GARNEDD IS STRICTLY PROHIBITED.



PROJECT
PENNYFRID, PENRHOSGARNEDD
for ADRA

DRAWING TITLE
5P3B PRIVATE HOUSE - REAR
LOUNGE

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As indicated @A2	23/08/19	DP	(S)
DRAWING STATUS	REVISION		
PRELIMINARY			
JOB No	DRAWING No	REVISION	
C974	081	A	



THE OLD POLICE STATION, 45 GLENHAY WAY, HAWARDEN, CHS 16E
Tel: 01244 517 100 | info@ainsleygommon.co.uk | www.ainsleygommon.co.uk
Ainsley Gommon & Ainsley Gommon Ltd. Registered in England & Wales No. 07084848
Registered Office: 19 Park Street, Newport, Wales NP23 5JH, United Kingdom

PRINTED: 28/06/2021 15:38:49

A2

Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 5

Cais Rhif: C21/0668/43/LL

Dyddiad 09/07/2021
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Pistyll

Ward: Llanaelhaearn

Bwriad: Adeiladu tŷ fforddiadwy

**Lleoliad: Tir Ger / Land by Uwch Y Don, Bwlch Gwynt, Pistyll,
Pwllheli, LL53 6LP**

**Crynodeb o'r
Argymheliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer adeiladu tŷ fforddiadwy (4 ystafell wely) ar dir ger Uwch y Dôn, Pistyll. Tŷ o ddyluniad deulawr gromen ydyw yn cynnwys cegin/ystafell fwyta, ystafell fyw, ystafell aml bwrpas/toiled ac un ystafell wely llawr daear a thair ystafell wely, swyddfa ac ystafell ymolchi llawr cyntaf. Byddai'r tŷ wedi ei orffen gyda tho llechi, paneli solar a muriau rendr. Bwriedir addasu giât mynediad amaethyddol bresennol i gael mynediad i'r llain, gyda lle parcio a throï o fewn y safle. Mae'r tŷ yn mesur oddeutu 13 medr o hyd wrth 11 medr o led yn allanol ac oddeutu 8 medr i frig y to. Cae amaethyddol ydyw'n bresennol ar lethr graddol gyda chlawdd eithin ar y terfyn blaen.
- 1.2 Pentref Clwstwr yw Pistyll ym Mapiau Gosodiad Cynllun Datblygu Lleol ac mae'r safle wedi ei leoli gyfochrog ac eiddo gromen Uwch y Don sydd wedi ei farcio'n goch ar y mapiau. Fe wasanaethir y safle gan ffordd sirol ddi-ddosbarth serth sy'n arwain o ganol y pentref. Mae safle o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Mae'r tir wedi cael ei adnabod fel Safle Bywyd Gwyllt Lleol Dolydd Pistyll.
- 1.3 Cyflwynir y cais i Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017

PS 1 Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

TRA 2 – Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

PCYFF 6 – Cadwraeth dŵr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

PS 17 – Strategaeth aneddleoedd

TAI 6 – Tai mewn clystyrau

PS 18 – Tai fforddiadwy

TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad

PS 19 – Gwarchod a lle bo’n berthnasol gwella’r amgylchedd naturiol

AMG 1 – Cynlluniau rheolaeth ardaloedd o harddwch naturiol eithriadol

AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

AMG 6: Gwarchod safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol

PS 20 – Diogelu a lle bo’n berthnasol wella asedau treftadaeth

AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol Tai Newydd mewn Pentrefi Gwledig

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

Cymru’r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy (2010)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 18: Trafnidiaeth (2007)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Dim hanes Cynllunio blaenorol.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:

Dymuna aelodau Cyngor Cymuned Pistyll ymestyn eu cefnogaeth parthed y cais Cynllunio uchod fydd ger bron Bwyllgor Cynllunio ar Dachwedd 22in, 2021.

Yn ystod eu cyfarfod ar y 12ed o Hydref croesawodd yr aelodau’r wybodaeth bod teulu lleol gyda bwriad adeiladu tŷ fforddiadwy ar dir eu teulu ym Mhistyll.

Mae’r ymgeiswyr yn awyddus iawn i symud yn ôl i gynefin eu teulu, ond deallwn nad ydynt yn gymwys am dŷ fforddiadwy drwy gynllun

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Tai Teg oherwydd bod ganddynt dŷ eisoes.

Erfyniwn arnoch i ystyried bydd derbyn y cais hwn yn **cynyddu** stoc tai fforddiadwy o fewn ardal Pistyll a Nefyn gan y bydd eu tŷ presennol yn Nant y Felin yn mynd ar y farchnad gyda “Section” 157 arno, sef mond ar gael i drigolion Gwynedd, ac hefyd gyda elfen fforddiadwy arno i bobol leol allu prynu tŷ 4 ystafell wely am bris fforddiadwy a galluogi teuluoedd ifanc eraill aros yn ei bro. Deallwn hefyd fod y Cyngor yn ystyried prynu'r tŷ presennol yn ôl i stoc y Cyngor.

Uned Drafnidiaeth:

Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth:

Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn gorwedd oddi fewn Safle Bywyd Gwyllt Dolydd Pistyll Meadows. Fel canlyniad, mi fydd angen i'r ymgeisydd ddarparu Preliminary Ecological Assessment.

Uned AHNE:

Lleolir y safle dan sylw ar gyrion pentref gwledig Pistyll ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Tir amaethyddol yw'r safle ar hyn o bryd ac mae'r safle yn eithaf amlwg ar ymyl lôn wledig sy'n arwain o Bistyll i gyfeiriad Pentreuchaf. Mae tŷ arall gerllaw sef Uwch y Don.

Mae Polisi CP6 yng Nghynllun Rheoli'r AHNE yn gefnogol i'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy i gwrdd â gwir angen lleol lle bo cynlluniau, dyluniadau a defnyddiau yn gweddu i amgylchedd yr AHNE.

Tŷ dormer o ddyluniad eithaf syml sydd dan ystyriaeth, yn debyg i dai eraill diweddar yn ardal Pistyll. Byddai rhai newidiadau bychan yn gymorth i'r datblygiad weddu i'r lleoliad yn yr AHNE a chyfrannu at gynnal bywyd gwyllt lleol. Y newidiadau a awgrymir yw cadw y clawdd pridd presennol fel terfyn rhwng y safle a'r lôn, creu mynedfa addas i leoliad gwledig (wal garreg neu glawdd) a chodi clawdd bychan a chyflwyno tirlunio ar hyd y terfynau.

Uned Draenio Tir
(Ymgynghoriaeth Gwynedd):

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad mae posib bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Does dim manylion draenio wedi eu cyflwyno hyd yma a nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

<https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/System-Draenio-Cynaliadwy.aspx>

Uned Strategol Tai:

Heb eu derbyn.

Dŵr Cymru:

Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

Nid oes unrhyw system garthffosiaeth breifat yng nghyffiniau safle'r cais ac felly bydd angen i'r datblygiad arfaethedig ddarparu cyfleusterau amgen derbyniol ar gyfer gwaredu carthion. Serch hynny, cydnabyddir fod y 'Cynllun Safle Arfaethedig' (Darlun 2105-gj002) yn cyfeirio at lwybr draen 100mm newydd i gysylltu i brif garthffos oddi ar y safle a gallwn gadarnhau fod system garthffosiaeth gyhoeddus wedi'i lleoli ymhellach i'r gogledd o'r safle.

Felly, os byddwch yn rhoi caniatâd cynllunio i'r datblygiad uchod, gofynnwn fod yr Amodau a'r Nodiadau Cynghori a ganlyn yn cael eu cynnwys gyda'r caniatâd i sicrhau na wneir unrhyw niwed i drigolion presennol neu'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru:

Amod: Ni chaniateir cysylltu unrhyw ddŵr wyneb a/neu ddraenio o'r tir yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus. **Rheswm:** Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho'n hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion ac i sicrhau na wneir niwed i'r amgylchedd.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Heb eu derbyn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad ond derbyniwyd nifer o ohebiaeth yn cefnogi'r cais ar sail:

- Cefnogi teulu ifanc lleol sy'n dymuno adeiladu cartref newydd-ymgeisydd yn enedigol o Pistyll.
- Safle yn leoliad addas i bwrpas polisi.
- Dim un corff cyhoeddus yn gwrthwynebu'r cais
- Adeiladu ar dir Fferm y teulu – Dymuno bod yn agosach i helpu ar y Fferm, Tad yr ymgeisydd yn agos i oed ymddeol, safle o fewn cerdded i'r fferm, ymgeisydd a'i feibion yn gallu parhau a'r traddodiad teuluol o ffermio.
- Tai Teg: Asesiad wedi methu, nid oherwydd cyflog ond gan bod ganddo dŷ addas ac angen gwerthu ei dŷ gyntaf. Nid yw Tai Teg yn ystyried faint mae gwerth eiddo wedi codi yn y ddwy flynedd diwethaf o gymharu a chyflogau'r ardal.
- Tŷ presennol yr ymgeisydd yn hen dŷ Cyngor gyda Amod 157 sy'n cyfyngu gwerthiant i berson o Wynedd. Cyngor Tref Nefyn a sawl un yn cefnogi y byddai'r bwriad yn rhyddhau tŷ lleol yn yr ardal Nefyn ble mae wir ei angen.
- Prisiau Tai 4 llofft yn Nefyn dros £400,000 ar hyn o bryd – angen sicrhau tai i bobl ifanc lleol yn hanfodol i Gymunedau mewn lle ble mai Tai Haf yn tyfu.
- Tŷ presennol yr ymgeisydd bellach yn anaddas i'w anghenion teuluol, cegin ac ystafelloedd bychan, problemau sŵn, traffig a pharcio.
- Angen gofod pwrpasol/ swyddfa i'w waith yr ymgeisydd sy'n Rhaglennwr/Dadansoddwr Technoleg Gwybodaeth-cyrraedd anghenion Iechyd a diogelwch, cyfrinachedd a diogelu data. Nid oes gofod o'r fath yn y tŷ presennol.
- Amcanion Tai Teg yn cael effaith i'r gwrthwynebu i'r bwriad gwreiddiol o gartrefu cymunedau eu hunain
- Pwysig fod y plant yn gallu aros yn yr un ysgol o ran sefydlogrwydd.
- Pistyll yn troi yn bentref gwyliau gyda datblygiadau diweddar fel Natural Retreats, Fferm Pistyll a Phlas Pistyll a Chapel Bethania, felly pwysig cartrefu teuluoedd ifanc i barhad y gymuned.
- Er gwaethaf y polisiâu- mae hon yn sefyllfa unigryw.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Pistyll wedi ei ddynodi yn bentref Clwstwr yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, felly'r polisi tai perthnasol yn yr achos yma yw Polisi TAI 6 *Tai mewn Clystyrau*. Dim ond tai fforddiadwy a ganiateir mewn pentrefi clwstwr a hynny ar safleoedd addas gyfochrog ac adeiladau sydd wedi eu lliwio yn goch ar y Mapiau Mewnysod ac yn ddibynnol ar gydymffurfio gyda'r holl feini prawf y polisi.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.2 Maen prawf 1 – Mae'r angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn unol â'r Rhestr Termau) wedi'i brofi.

Diffinnir angen lleol ar gyfer clystyrau fel pobl mewn angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw o fewn y clwstwr neu'r ardal wledig o gwmpas am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, un ai yn union cyn cyflwyno cais neu yn y gorffennol.

Cyflwynwyd Datganiad Personol fel rhan o'r cais sy'n manylu ar sefyllfa deuluol yr ymgeiswyr. Maent yn gwpl ifanc lleol gyda thri o blant 9, 5 a 3 oed felly yn gofyn am gartref 4 ystafell wely. Deallir o'r datganiad fod y cwpl yn berchen ar gyn dŷ Cyngor yn Nefyn. Mynegir fod y tŷ yn fychan i'w anghenion teuluol presennol ac nad yw bellach yn addas o ystyried fod yr ymgeisydd angen gofod gweithio o adref yn barhaol. Maent felly yn gofyn am gael adeiladu tŷ yn ardal enedigol yr ymgeisydd ym Mhistyll ar dir fferm deuluol yr ymgeisydd. Mae hefyd yn dymuno bod yn agosach i'r fferm deuluol i allu helpu ei dad sy'n nesáu at oed ymddeol efo'r gwaith fferm. Rhaid bod yn glir nid cais am dŷ amaethyddol yw hwn, nac angen amaethyddol wedi ei brofi.

5.3 O ran cydymffurfiaeth â maen prawf 1, tra nad oes amheuaeth bod yr ymgeisydd yn cydymffurfio yn yr ystyr ei fod yn berson lleol codi'r cwestiwn os yw'r ymgeisydd mewn gwir angen am dŷ fforddiadwy gan eu bod eisoes yn berchen ar dŷ. Ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth i ddangos nad yw'n bosib i ehangu neu ymestyn y tŷ presennol i gwrdd a'u anghenion. Yn ychwanegol, nad yw'n glir yn union faint o ecwiti fyddai'n cael ei ryddhau o werthu'r tŷ presennol ac o ganlyniad, nid yw Tai Teg mewn sefyllfa i asesu os yw'r ymgeiswyr mewn gwirioneddol angen am dŷ fforddiadwy. Rhaid cofio hefyd fel eithriad i bolisi y caniateir tai newydd yng nghefn gwlad, sydd ddim ond i fod i gael ei ganiatáu fel yr opsiwn olaf. Mae felly angen bod yn argyhoeddedig bod gwirioneddol angen fforddiadwy am y tŷ. Tra'n gwerthfawrogi sefyllfa'r ymgeisydd, ar sail y wybodaeth sydd i law, nid yw'r cais yn gyrraedd gofynion maen prawf 1 y polisi.

5.4 Maen prawf 2 – Mae'r safle yn safle mewn-lenwi rhwng adeiladau sydd wedi'u lliwio ar y Map Mewnosod perthnasol, neu mae'n safle sydd union gyferbyn â chwrtail adeilad lliw

Mae'r llain dan sylw wedi ei leoli gyfochrog ac adeilad sydd wedi ei farcio'n goch ar y Mapiau Mewnosod ac yn agos i ganol cnewyllyn pentref clwstwr Pistyll. Fe gredir fod y safle yn addas ar gyfer y datblygiad ac felly yn cwrdd â gofynion maen prawf 2.

5.5 Maen prawf 3 – Mae'r datblygiad ar raddfa sy'n gyson â chymeriad yr anheddle

Y cyflenwad tai dangosol ar gyfer bob clwstwr o fewn Gwynedd-Dwyfor yn ystod cyfnod y Cynllun (2011-26) yw 40 uned. Yn y cyfnod rhwng 2011-20, cwblhawyd cyfanswm o 8 uned ym mhob clwstwr a adnabuwyd o fewn Gwynedd-Dwyfor. Roedd safleoedd y banc tir ar hap ar gyfer yr aneddiadau hyn i gyd, h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2020, yn 4 uned. Golyga hyn bod lle o fewn y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer y Clystyrau yng Ngwynedd-Dwyfor ar hyn o bryd. O ystyried y ffigyrau hyn byddai'n rhesymol derbyn y byddai datblygiad o un tŷ o raddfa sy'n gyson â chymeriad yr anheddle ac felly yn dderbyniol o safbwynt maen prawf 3. Yn ychwanegol tŷ gromen yw'r dyluniad, syn gyson a dyluniad y tŷ gyfochrog a thai yn y cyffiniau.

5.6 Maen prawf 4 – Ni fydd y cynnig yn creu nodwedd ymwthiol yng nghefn gwlad, ac ni fydd yn cyflwyno patrwm datblygu tameidiog, nac yn creu datblygiad rhuban sy'n groes i batrwm datblygu cyffredinol yr anheddle

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i faen prawf 4 o bolisi TAI 6 gan na ystyrir y byddai datblygu'r safle yn creu nodwedd ymwithiol yng nghefn gwlad a byddai datblygu'r safle yma yn ymddangos fel dilyniant i'r patrwm cyffredinol o ddatblygiad a geir ym Mhystyll. Mae'r safle yn agos i gnewyllyn ganol pentref Pistyll a cheir un eiddo arall yn gymharol agos yn uwch i fyny a dros ffordd i'r lon, felly ni fyddai'r datblygiad yn ymddangos allan o le ar y safle dan sylw.

5.7 Maen prawf 5 - Mae maint yr eiddo yn adlewyrchu angen penodol am dŷ fforddiadwy yn nhermau maint y tŷ yn gyffredinol a nifer yr ystafelloedd gwely

Fel nodwyd eisoes, teulu o 5 sydd yma sef cwpl ifanc gyda bachgen 9 oed, merch 5 oed a mab 3 oed. Gofynnir felly am dŷ annedd 4 ystafell wely gyda llofft ydy yr un i'r plant a swyddfa i'r ymgeisydd hefyd. Nid yw tabl Gofod Llwr Tybiedig Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019) yn nodi maint penodol i uned 5 person 4 ystafell wely, ond fe ddisgwylir i dŷ 6 person 4 ystafell wely fod oddeutu 110m mewn arwynebedd llawr mewnol. O'r cynlluniau dderbyniwyd amcangyfrifwyd bod arwynebedd mewnol y llawr daear oddeutu 120m², gyda'r arwynebedd llawr cyntaf oddeutu 74m² yn gwneud cyfanswm mewnol o 194m². Mae maint yr eiddo felly oddeutu 84m² yn fwy na'r maint disgwylidig i dŷ 4 llofft. Fe nodir bod swyddfa wedi ei gynnwys yn y cynllun hefyd, gan fod yr ymgeisydd yn gweithio fel Rhaglennwr / Dadansoddwr, Technoleg Gwybodaeth, i Gyngor Gwynedd ac yn gweithio yn barhaol o gartref. Derbyniwyd sylwadau cefnogi gan ei Reolwr yn nodi bod angen gan yr ymgeisydd i gael gofod gweithio sy'n cyrraedd safonau iechyd a diogelwch a gweithfan sy'n cyrraedd gofynion cyfrinachedd a diogelu data. Efallai felly bod cyfiawnhad i dŷ ychydig mwy na'r 110m² oherwydd ei anghenion gwaith personol, fodd bynnag mae'r uned gyflwynwyd yn sylweddol fwy na'r maint disgwylidig. Yn yr un modd, ystyrir hefyd bod maint y llain ei hun yn fawr i uned fforddiadwy sydd mewn lleoliad uchel gyda golygfeydd arfordirol all ddylanwadu ar bris y tŷ i'r dyfodol. Ni ystyrir felly bod maint yr eiddo na'r llain yn cwrdd â gofynion maint tai fforddiadwy ac nid oes sicrwydd y byddai'r tŷ yn parhau'n fforddiadwy i'r dyfodol. Ni ofynnwyd i'r ymgeisydd fynd i gostau o gyflwyno prisiad am y tŷ, gan nad yw'r tŷ fel ac y mae yn cwrdd â'r gofynion maint disgwylidig. Nid yw'r bwriad felly yn cwrdd â gofynion maen prawf 5.

5.8 Maen prawf 6 - Oherwydd y lleoliad gwledig mwy sensitif, rhaid i'r datblygiad ddefnyddio nodweddion naturiol y safle yn y ffordd orau bosib a chadw unrhyw nodweddion naturiol sy'n bresennol ar ymylon y safle neu ar ei ffin sy'n werth eu cadw

Clawdd pridd gydag eithin ar ei ben yw terfyn blaen presennol sy'n rhedeg gyda'r ffordd. Nid yw'r terfyn deheuol wedi ei ddiffinio i'r un graddau gyda llwyn eithin yma ac acw. Dangosir yn y Cynllun Safle fwriad i ddymchwel y clawdd blaen a chodi wal derfyn fel eiddo Uwch y Dôn yn ei le a gosod ffens ar weddill y ffiniau. Fe nodir bod Swyddog yr AHNE wedi awgrymu newidiadau cyn belled â'r terfynau, gan awgrymu cadw'r clawdd pridd presennol fel terfyn rhwng y safle a'r lôn, creu mynedfa addas i leoliad gwledig (wal garreg neu glawdd) a chodi clawdd bychan a chyflwyno tirlunio ar hyd y terfynau. Ar sail y maen prawf a sylwadau'r Swyddog AHNE, nid yw'r bwriad fel ac y mae yn cadw na defnyddio nodweddion naturiol presennol y safle. Ystyrir y byddai newid y terfynau yn rhesymol i gadw cymeriad gwledig y safle gan ei fod yn lleoliad uchel a sensitif o fewn yr AHNE, fodd bynnag ni aethpwyd at i ofyn am newidiadau i'r cynlluniau gan fod y cais yn methu ar feini prawf eraill. Mae hwn yn elfen gellir ei newid pe ail gyflwynir cais diwygiedig ac yn bosib ei amodi.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.9 Maen prawf 7 – Mae mecanwaith i gyfyngu meddiannaeth y tŷ yn y lle cyntaf ac am byth wedi hynny i'r rheini a chanddynt angen am dŷ fforddiadwy

Petai'r holl faterion yn dderbyniol byddai'n bosibl clymu'r annedd arfaethedig fel tŷ fforddiadwy drwy gytundeb 106. Fodd bynnag, mae polisi TAI 6 ynghyd a Pholisïau PS 17 a TAI 15 yn hyrwyddo tai fforddiadwy yn unig ar o fewn clystyrau fel Pistyll. Nid yn unig y dylai'r tai fod yn fforddiadwy i'r ymgeiswyr (perchennog cyntaf) ond dylai'r tai barhau'n fforddiadwy i unrhyw ddarpar brynwyr yn y dyfodol hefyd. Fel y nodwyd eisoes, ni aethpwyd ati i ofyn i'r ymgeisydd fynd i gostau i ddarparu prisiad disgwyledig y tŷ yn yr achos yma gan fod maint y tŷ tu hwnt i faint disgwyledig tŷ fforddiadwy 4 llofft ac nad ydynt wedi eu hasesu'n gymwys am dŷ fforddiadwy.

- 5.10 Yn sgil yr uchod felly gwelir nad yw'r bwriad yma yn cwrdd gyda sawl maen prawf o Bolisi TAI 6 a'i fod hefyd yn groes i ofynion Polisi PS 17 a TAI 15 gan na fyddai'r bwriad yn daprau tŷ fforddiadwy.

Mwynderau gweledol

- 5.11 Tŷ o ddyluniad deulawr gromen sydd yma gyda tho llechi, gyda phaneli solar a waliau rendr. Mae'n ddyluniad cymharol syml ac yn debyg o ran dyluniad i dai gromen eraill yng nghyffiniau'r safle. Byddai prif wyneb y tŷ, gyda'r drws blaen wedi ei gyfeirio at y de gyda thalcen ochr y tŷ a ffenestr llawr cyntaf fawr yn wynebu'r ffordd, fel gosodiad eiddo Uwch y Dôn. Mae'r cae ar lethr felly byddai'r eiddo yn camu'n uwch nac eiddo Uwch y Dôn. Fel y soniwyd eisoes mae maint y tŷ a'r llain yn fwy na'r hyn sy'n cael ei dderbyn yn dderbyniol ar gyfer tŷ fforddiadwy ac felly byddai gofyn diwygio'r cynllun a'r dyluniad er mwyn ei ystyried yn dderbyniol. Efallai bod lle i gynnig ychydig mwy o ddiddordeb i'r ddrychiad y tŷ sy'n wynebu'r lôn ynghyd â cheisio cadw'r clawdd terfyn blaen lle'n bosib a chyflwyno clawdd wedi ei dirlunio i weddill y terfynau, pe ail gyflwynir cais am dŷ a llain llai o faint yn y dyfodol. Gyda'r newidiadau hynny ystyrir y gallai tŷ ar y safle fod yn dderbyniol heb achosi niwed arwyddocaol o ran mwynderau gweledol yr ardal nac effaith ar gymeriad yr AHNE a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ehangach. Fe greidir y byddai modd cydymffurfio a gofynion polisïau PCYFF 3, AMG 1 ac AT1 yn yr achos yma.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.12 Ceir tŷ annedd islaw i'r gogledd o'r safle, sef Uwch y Dôn ac un tŷ arall yn uwch i fyny a dros y ffordd i gyfeiriad y de orllewin, sef Yr Hen Ysgol. Mae gosodiad Yr Hen Ysgol oddeutu 30 medr i ffwrdd felly yn ddigon pell ac ar draws y ffordd i olygu na fyddai effaith sylweddol ar eu mwynderau. Byddai'r tŷ arfaethedig wedi ei osod ar lefel uwch nac Uwch y Dôn gyda'r cwrtil yn cyffwrdd ei derfyn. Dangosir dwy ffenestr llawr daear ac un ffenestr do (swyddfa) ar ochr gogleddol y tŷ fyddai'n wynebu'r eiddo yma, gyda phellter o oddeutu 18m yn cael ei ddangos yn y Cynllun Safle o wal y bwriad i wal gefn Uwch y Dôn. Nid yw'r cynllun croestoriad a gyflwynwyd yn dangos perthynas lefelau'r tŷ arfaethedig gyda Uwch y Dôn i werthfawrogi'r gwir effaith ar eu mwynderau. Mae potensial oherwydd y gwahaniaeth lefelau y byddai ffenestri'r gegin, ystafell fyw a swyddfa yn gallu bod yn ymwithiol ar fwynderau'r cymdogion, fodd bynnag byddai cyflwyno clawdd a thirlunio'r terfyn yn gallu lleddfu a goresgyn y pryderon hynny i fodloni gofynion polisi PCYFF 2 y CDLL. Er hynny, nid yw'n gwneud i ffwrdd a'r ffaith nad yw'r bwriad yn cwrdd â gofynion y polisïau tai sy'n gofyn bod angen am dŷ fforddiadwy, maint y tŷ a'r llain yn cael ei gwtogi ynghyd a'r awgrymiadau i newid y terfynau. Pe penderfynir bod yr ymgeisydd mewn angen fforddiadwy yna mae'n debygol y bydd angen ail edrych ar y dyluniad, gosodiad a thriniaeth ffiniau'r tŷ, gyda'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

angen o bosib i fynd yn agosach at Uwch y Dôn. Byddai cynllun croestoriad diwygiedig yn ddefnyddiol felly i ddangos perthynas y ddau eiddo i asesu'r gwir effaith.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.13 Fe wasanaethir y safle gan ffordd sirol ddi-ddosbarth lethrog sy'n arwain i fyny o ganol y pentref i gyfeiriad y llain. Mae'r bwriad yn dangos y bwriedir addasu mynediad amaethyddol bresennol i wasanaethu'r tŷ annedd sydd yng nghornel uchaf y cae. Mae'r ffordd yn y rhan yma yn syth a serth ac ystyrir y byddai modd darparu mynedfa addas gyda lleiniau gwelededd boddhaol i'r ddau gyfeiriad. Mae lle parcio wedi ei ddangos o fewn y llain a lle troi cerbyd i allu mynd allan mewn gêr blaen. Ni dderbyniwyd ymateb gan yr Uned Drafnidiaeth i'r ymgynghoriad. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLI. Serch hynny, nid yw hyn yn goresgyn gweddill ein pryderon am y bwriad. Rhaid ategu petai'r cais yn cael ei ddiwygio, gyda maint y llain yn lleihau mae siawns bydd angen ail leoli'r fynedfa ac awgrymir y dylid ymgeisio i gadw neu addasu'r clawdd naturiol presennol i'r blaen a chlirio'r llwyni eithin i ddarparu'r lleiniau gwelededd angenrheidiol.

Materion bioamrywiaeth

- 5.14 Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn gorwedd oddi fewn Safle Bywyd Gwyllt Dolydd Pistyll. Fel canlyniad, mae'r Uned Bioamrywiaeth yn datgan y dylid cyflwyno Asesiad Ecolegol Cychwynnol ar gyfer y bwriad. Gan fod y bwriad yn groes i egwyddorion polisi TAI 6 ni aethpwyd ati i ofyn i'r ymgeisydd fynd i gostau o gyflwyno'r asesiad ecolegol hyn. Nid oes digon o wybodaeth ar y cais i asesu os oes cyfiawnhad dros golli Safle Bywyd Gwyllt, neu a fyddai effaith niweidiol ar y dynodiad o ganiatáu'r cais. Yn absenoldeb asesiad, fyddai'n debygol o gynnwys mesurau lliniaru i wella a gwarchod bioamrywiaeth ni ellir asesu os yw'r bwriad yn cael effaith andwyol ar rywogaethau neu gynefinoedd felly, rhaid ystyried y cais yn groes i bolisi AMG 6 y CDLI.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisïau perthnasol a rhoddi ystyriaeth lawn i'r ymatebion ymgynghoriadau a'r llythyrau cefnogi, cesglir fod y bwriad yn ei hanfod yn groes i ofynion polisi TAI 6 y CDLI. Nid yw'r ymgeiswyr wedi profi i fod mewn angen am dŷ oherwydd eu sefyllfa o fod yn berchen ar dŷ addas presennol, ynghyd â'r ffaith bod maint y tŷ a'r llain yn rhy fawr i gydymffurfio a maint disgwyledig tŷ fforddiadwy. Nid yw'r cynnig ychwaith yn cadw nodweddion naturiol y safle yn y ffordd orau posib i leoliad gwledig o'r fath ac ni dderbyniwyd gwybodaeth ddigonol i asesu effaith y tŷ fyddai wedi ei leoli ar ddynodiad Safle Bywyd Gwyll. Tra'n cydnabod bod y safle yn addas mewn pentref Clwstwr wedi ei leoli gerllaw tŷ wedi ei farcio'n goch, nid yw'r bwriad yn cwrdd â holl faeni prawf polisi TAI 6. Mae'r ymgeisydd wedi datgan y byddai'n agored i negodi maint y tŷ a'r llain a thriniaeth ffiniau, ond ni aethpwyd ati i ofyn am gynlluniau newydd o ystyried nad yw wedi ei asesu'n gymwys am dŷ fforddiadwy. O ystyries y sefyllfa bresennol nid oes dewis ond gwrthod y cais ar sail y rhesymau isod.

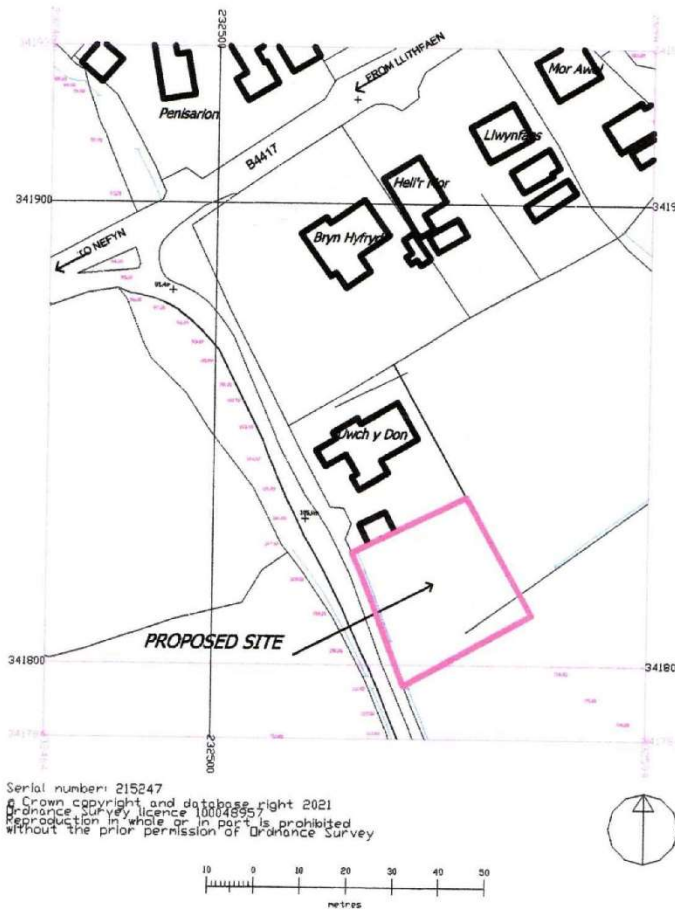
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

7. Argymhelliad:

Gwrthod – rhesymau

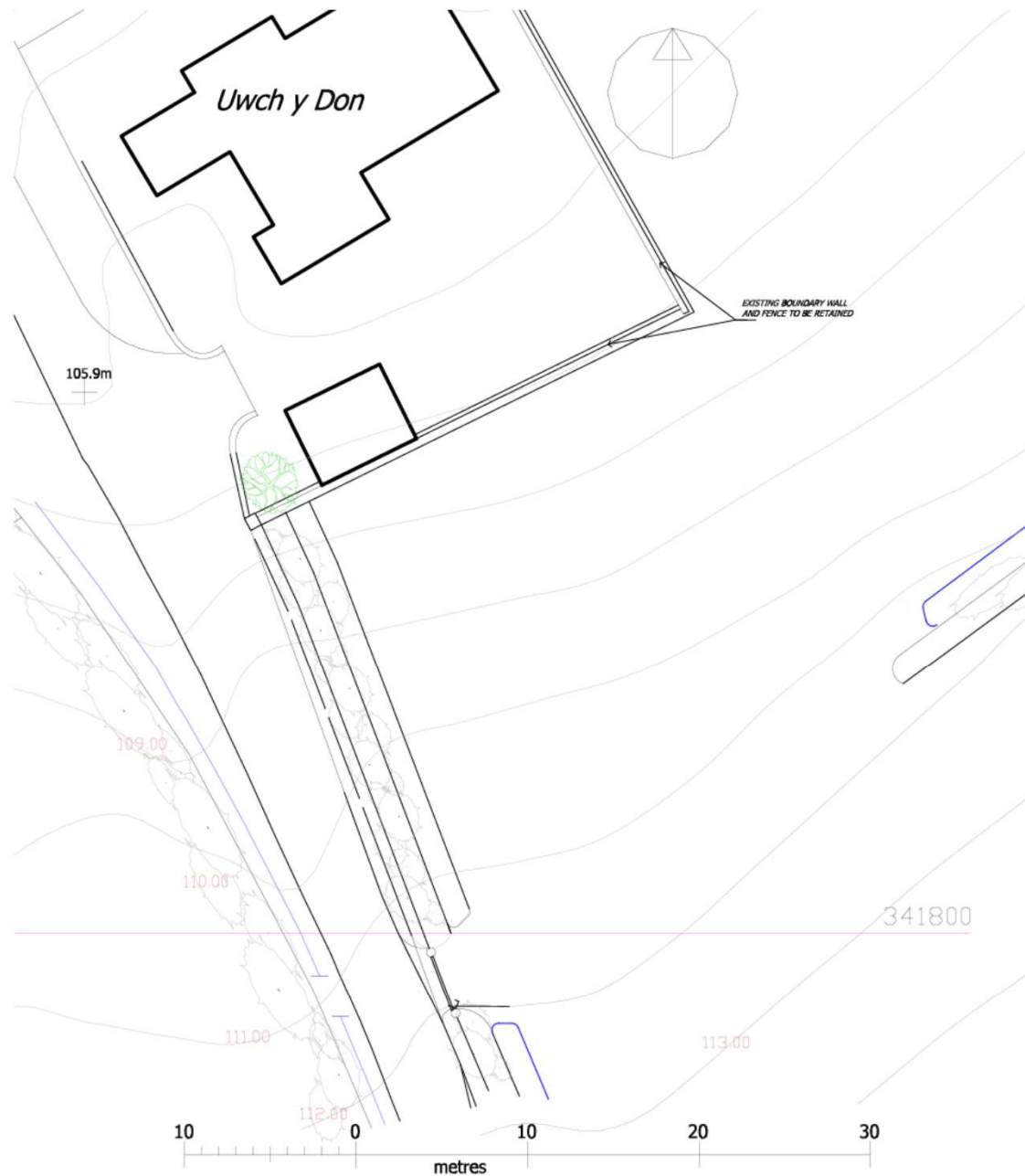
1. Nid yw'r ymgeiswyr wedi profi gwir angen am dŷ fforddiadwy angen lleol yn llawn. Mae'r bwriad felly yn groes i faen prawf 1 o Bolisi TAI 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac i ofynion y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019).
2. Nid yw maint y tŷ na'r llain yn adlewyrchu maint tŷ fforddiadwy fel a nodir yn y Canllaw Cynllunio Tai Fforddiadwy a ni dderbyniwyd tystiolaeth i ddangos bydd yr eiddo yn fforddiadwy. Nid yw'n cadw nodweddion naturiol y safle yn y ffordd orau posib ychwaith, felly ystyrir y bwriad yn groes i ofynion maen prawf 5, 6 a 7 Polisi TAI 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac i ofynion y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019).
3. Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei ddarparu ar y cais i asesu effaith y bwriad ar ddynodiad Safle Bywyd Gwyllt Dolydd Pistyll. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi AMG 6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2011-2026) sy'n ymwneud a Gwarchod safleoedd o arwyddocâd rh

Ordnance Survey
Ukmapcentre.com



**PROPOSED AFFORDABLE DWELLING ON LAND ADJOINING
UWCH Y DON, BWLCH GWYNT ROAD PISTYLL,
GWYNEDD LL53 6LP
for GETHIN JONES AND RHIANNON EVANS
LOCATION PLAN**

SCALE 1 : 1250 @ A4. JUNE 2021. DRAWING NO 2105/ai/ 004



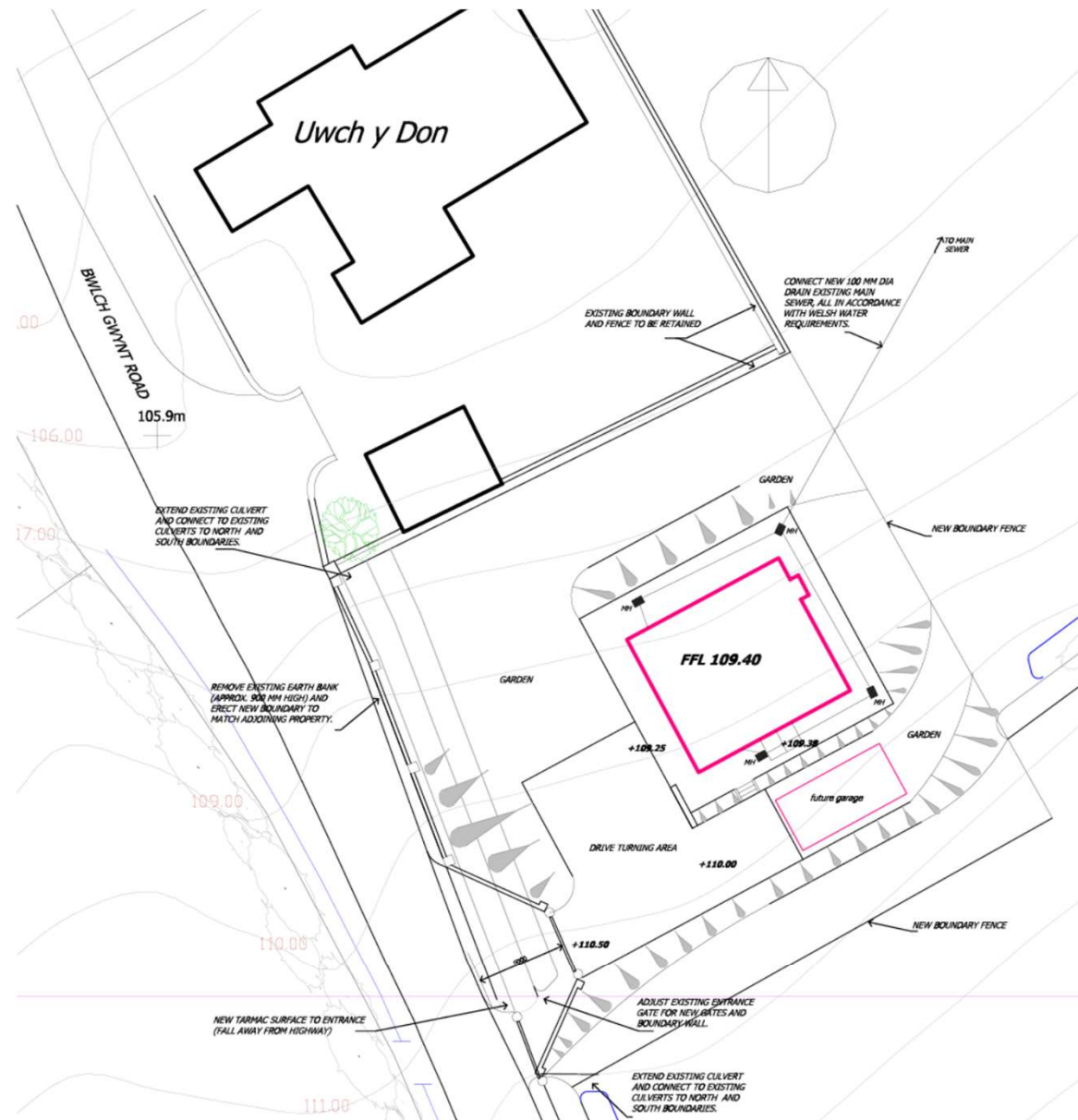
**PROPOSED AFFORDABLE DWELLING ON LAND ADJOINING UWCH Y DON,
BWLCH GWYNT ROAD, PISTYLL, GWYNEDD LL53 6LP
for GETHIN JONES AND RHIANNON EVANS**

EXISTING SITE PLAN

SCALE 1 : 200 @ A3.

JUNE 202.

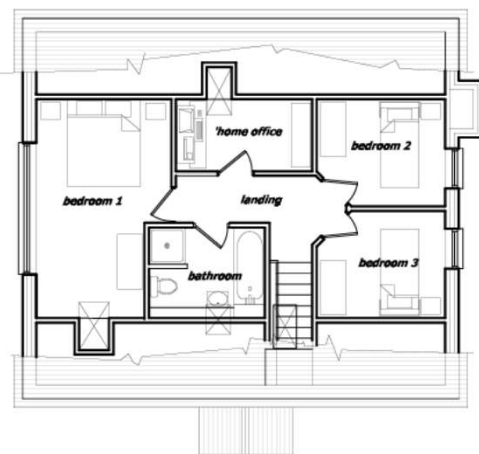
DRAWING NO 2105/gj/ 001



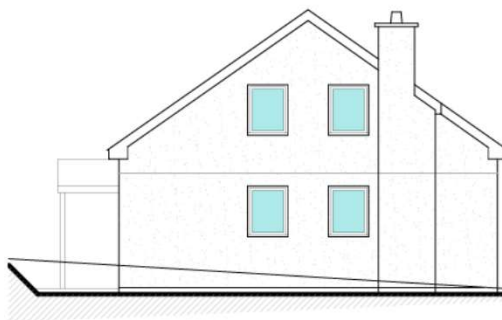
**PROPOSED AFFORDABLE DWELLING ON LAND ADJOINING UWCH Y DON, BWLCH GWYNT ROAD
PISTYLL, GWYNEDD LL53 6LP
for GETHIN JONES AND RHIANNON EVANS**

PROPOSED SITE PLAN

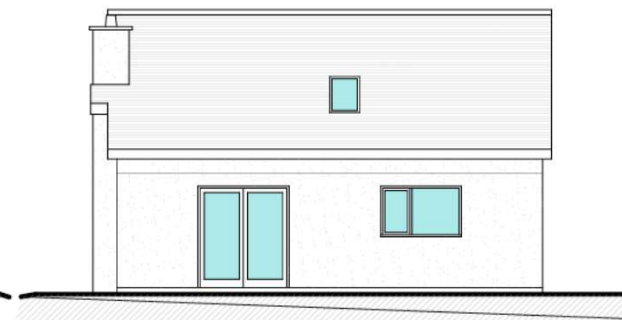
SCALE 1 : 200 @ A3. JUNE 2021. DRAWING NO 2105/gj/ 002



FIRST FLOOR PLAN



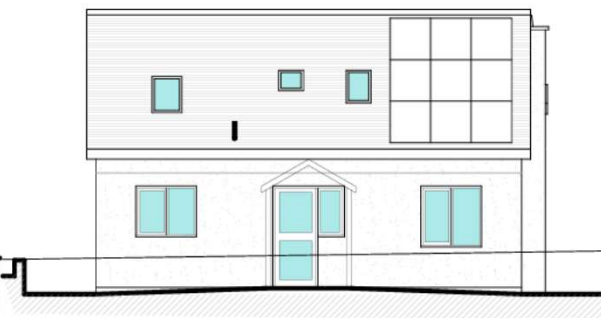
EAST ELEVATION



NORTH ELEVATION



WEST ELEVATION



SOUTH ELEVATION



GROUND FLOOR PLAN

**PROPOSED AFFORDABLE DWELLING
ON LAND ADJOINING UWCH Y DON,
BWLCH GWYNT ROAD, PISTYLL,
GWYNEDD LL53 6LP
for GETHIN JONES & RHIANNON EVANS**

PROPOSED PLANS AND ELEVATIONS

SCALE 1 : 100 @ A2 JUNE 2021. DRG NO. 2105/gj/003

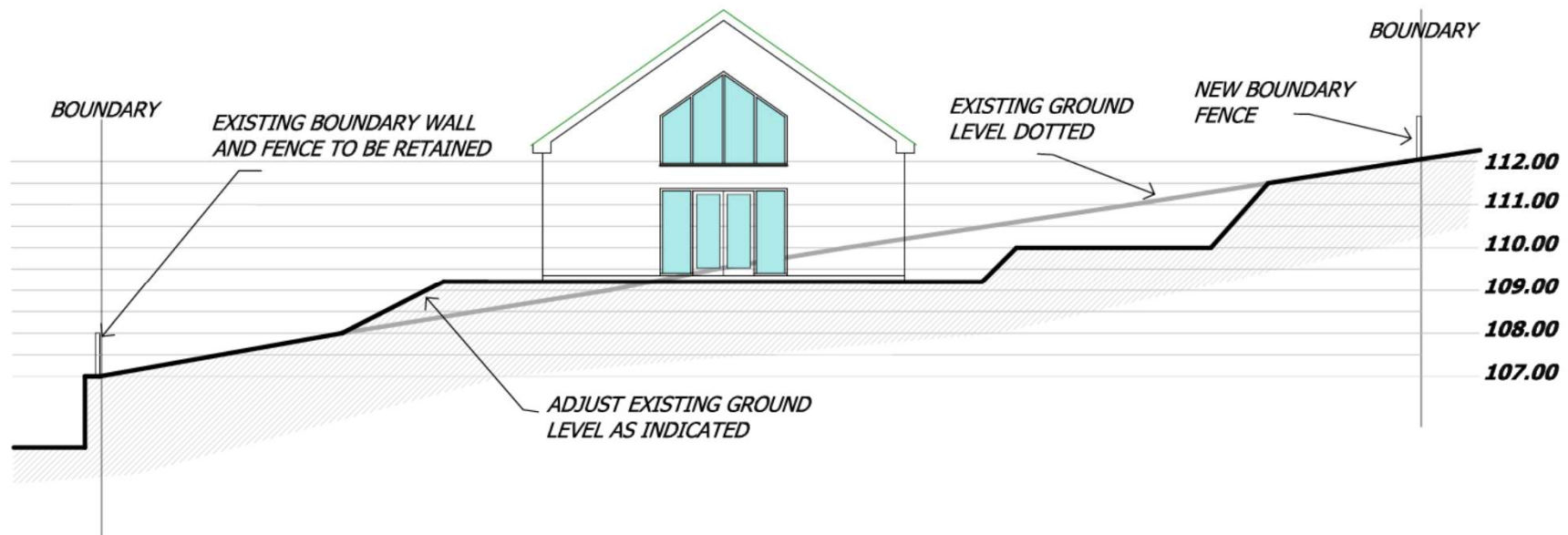
FINISHES.

ROOF.
WELSH SLATES + SOLAR PANELS

WALLS
SELF COLOURED RENDERING - COLOUR ASH WHITE

DOORS AND WINDOWS
PVC - COLOUR CHARCOAL GRAY.

Tud. 123



PROPOSED AFFORDABLE DWELLING ON LAND ADJOINING UWCH Y DON, BWLCH GWYNT ROAD, PISTYLL, GWYNEDD LL53 6LP
for GETHIN JONES AND RHIANNON EVANS.

SITE SECTION

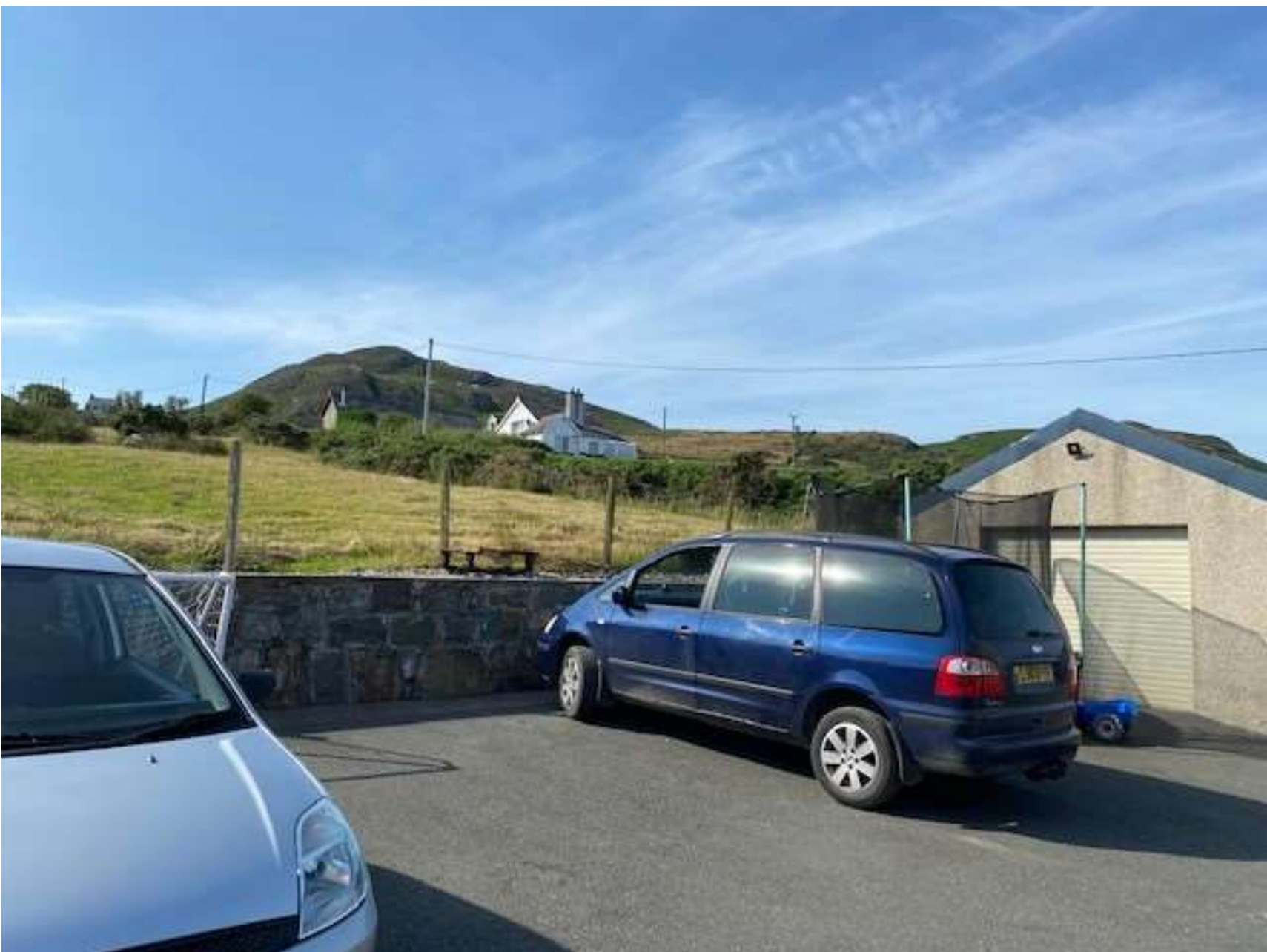
SCALE 1 : 100 @ A3 JUNE 2021. DRAWING NO 2105/gj/005











Eitem 5.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 6

Cais Rhif: C21/0835/19/LL

Dyddiad 25/08/2021
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Bontnewydd

Ward: Bontnewydd

Bwriad: Codi adeilad yn lle adeilad presennol (rhannol ôl-weithredol) ar gyfer defnydd fel gweithdy masnachol, storfa, a modurdy, ac hawl ôl weithredol ar gyfer ffurfio mynedfa newydd ynghyd a ffordd mynediad ynghyd a dymchwel modurdy a sied

Lleoliad: Llain Meddygon, Caeathro, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2TH

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais ôl weithredol ar gyfer codi gweithdy diwydiannol (dosbarth defnydd B2) ar leoliad adeilad amaethyddol blaenorol. Byddai'r gweithdy newydd yn mesur 20 metr o hyd, 12 metr o led a 5.2 metr i'r crib. Byddai'r gweithdy bwriededig yn cael ei adeiladu o fframwaith ddur wedi ei gorchuddio a sitiau dur. Defnyddir y gweithdy ar gyfer busnes yr ymgeisydd a cedwir pob peiriant o fewn y gweithdy. Noder bod fframwaith y gweithdy wedi ei godi eisoes.
- 1.2 Bwriedir hefyd codi modurdy domestig ar safle modurdy blaenorol ynghyd a chadw mynedfa newydd i'r ffordd sirol di ddosbarth gyfochrog. Byddai'r modurdy bwriededig yn mesur 20 metr o hyd, 6.8 metr o led a 4 metr i'r crib. Lleolir y modurdy wrth ochr de ddwyreiniol y gweithdy. Mae'n ymddangos o'r cynllun safle y bwriedir gosod toiled yn y modurdy a fyddai yn cael ei gysylltu i waith trin carthion preifat newydd a leolir yn y cae cyfochrog. Ni chyflwynwyd manylion gwneuthuriad y modurdy gyda'r cais. Lleolir y fynedfa a ffordd mynediad newydd yn y cae cyfochrog ar gyfer cysylltu yr adeiladau i'r ffordd sirol.
- 1.3 Gwasanaethir y safle gan ffordd sirol di ddosbarth sy'n arwain at gyffordd ffordd sirol dosbarth 3 o fewn tua 130 metr i'r de.
- 1.4 Lleolir tai preswyl agosaf tua 200 metr oddi wrth y safle.
- 1.5 Lleolir y safle y tu allan i ffin pentref fel y diffiniwyd o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac y tu mewn i Ardal Llesiant Gwynedd.
- 1.6 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr aelod lleol.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

ISA 2 :Cyfleusterau Cymunedol

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

PS 13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

CYF 6: Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau Newydd ar gyfer busnes/diwydiant

PS19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (mabwysiadwyd 2019)

Dylunio (2009)

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu economaidd

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais rhif 3/19/81 Codi sied amaethyddol – Caniatáu ar 22 Tachwedd 1989.

Cais rhif C12/1466/19/LL - Addasu'r adeilad allanol i uned wyliau – Caniatáu ar 09/01/2013.

Cais rhif C17/1239/19/LL - Diwygio amod 1 ar ganiatâd cynllunio C12/1466/19/LL ar gyfer addasu adeilad allanol yn uned gwyliau er mwyn ymestyn y cyfnod cychwyn y gwaith i 5 mlynedd ychwanegol – Caniatáu ar 12/12/2018.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Does gan y Cyngor Cymuned ddim gwrthwynebiad i'r cais, ond am nodi fod y cais ôl-weithredol yma ychydig yn wahanol i'r un gyda y sied wedi ei rannu i wahanol adrannau, ac am sicrhau fod hyn yn cael ei ystyried wrth i benderfyniad gael ei wneud ar y cais.

Uned Drafnidiaeth: Ar sail y wybodaeth ychwanegol sy'n datgan mai llif traffig fechan sy'n debygol o gael ei gynhyrchu o weithgareddau y busnes, cadarnhaf nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad.

Argymhell amod Adeiladu mynedfa yn unol â cynlluniau a nodyn parthed Adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd 1980.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Diolch am eich e-bost dyddiedig 30/9/2021, lle darparwyr sylwadau gan eich Tîm Bioamrywiaeth. Nodwn fod y cais hwn ar gyfer gweithdy a modurdy. Mae'r ffurflen gais hefyd yn nodi y bydd yn golygu y bydd 2 weithiwr wedi'u lleoli ar y safle. Nodwn hefyd eich bod wedi casglu (e-bost gan Emily Meilleur 23/9/2021) na fydd unrhyw arllwysiad ffosfforws ychwanegol i'r dalgylch o ganlyniad i'r cynnig, gan fod y gweithwyr yn debygol o fod yn byw yn nalgylch ACA Afon Gwyrfai a Llyn Cwellyn eisoes. Ar sail yr uchod, nid

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ydym am godi unrhyw bryderon am y cais ac nid oes gennym unrhyw sylwadau pellach i'w gwneud.

Dŵr Cymru:

Awgrymu i'r asiant gysylltu gyda Cyfoeth Naturiol Cymru oherwydd y bwriedir gosod gwaith carthion preifat. Byddai angen cysylltu efo Dwr Cymru petai amgylchiadau yn newid.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Heb dderbyn ymateb.

Uned Bioamrywiaeth

Mae Llain Meddygon wedi bod yn destun sawl cais cynllunio ar gyfer trosi'r ysgubor. Mae ystlumod yn clwydo yn yr adeiladau allanol a'r hen lofft stabl. Hoffwn wybod a yw'r gwaith adeiladu wedi digwydd i drosi'r adeiladau allanol a chadarnhad bod mesurau lliniaru ystlumod ac adar wedi'u gwneud yn briodol.

Nid oes gennyf bryderon ecolegol ynghylch dymchwel y modurdy a'r sied gweithdy presennol. Fodd bynnag, yn sgil presenoldeb clwydydd ystlumod mewn adeiladau gerllaw, mae hi'n bwysig bod goleuadau allanol yn isel, yn enwedig ger llwybrau hedfan yr ystlumod.

Mae'r cynlluniau arfaethedig yn cynnwys plannu gwrych a choed, sy'n rhywbeth yr ydw i'n ei groesawu gan y bydd yn creu cynefin ac yn darparu gorchudd i ystlumod ac adar.

Nid oes gennyf unrhyw bryderon ynghylch lleoliad y sied newydd a'r ardal parcio, mae ei ôl-troed yn fwy na'r strwythur blaenorol, ond ymddengys bod y cau wedi'i wella'n amaethyddol ac felly ni fydd colled cynefin o werth bioamrywiaeth uchel.

Hoffwn i'r adeilad newydd gael blychau nythu addas ar gyfer adar y to, gwenoliaid a gwenoliaid du.

Sylwadau pellach

Mae gan CNC bryderon ynghylch gweithwyr ychwanegol o fewn ardal dalgylch ACA Afon Gwyrfa. Mae'r datganiad cynllunio yn nodi "Mae'r ymgeisydd yn rhedeg busnes sefydledig sy'n ymwneud â gweithgynhyrchu offer meddygol a pherisgopau ar gyfer cerbydau arfog yn bennaf. Ar hyn o bryd, mae'r busnes yn cyflogi wyth aelod o staff."

Yr ymholiad yw 1. A fydd rhedeg y busnes a'r staff cysylltiedig yn achosi cynnydd mewn ffosffad i Afon Gwyrfa? Gallai hyn fod yn sgil llwyth carthffosiaeth ychwanegol o ganlyniad i ragor o bobl. Byddwn i'n meddwl bod wyth o bobl yn ychwanegiad isel ac ansylweddol i'r ffosffad sy'n mynd i system dalgylch Gwyrfa, fodd bynnag mae'n debygol bod y gweithwyr eisoes yn byw o fewn Dalgylch Gwyrfa ac felly byddai gan y bwriad hwn fewnwn ffosffad niwtral.

Mae gan lanedyddion (powdr golchi, hylif golchi a hylif golchi llestri) ffosffadau ynddynt i helpu gyda'r broses lanhau, a gall hyn fod gyn uchod â 60% o bwysau powdr glanedyddion. Efallai y gallem

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

awgrymu eu bod yn defnyddio cynnyrch glanhau sy'n rhydd rhag ffosffad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Mae'r adeilad wedi ei godi heb hawl cynllunio mewn ardal wledig.
- 'Roedd yr adeilad blaenorol yn gweddu yn well gyda natur amaethyddol yr ardal.
- Lleolir yr adeilad o fewn eiddo preswyl.
- Ni ellir cyfiawnhau adeilad diwydiannol mora goes at unedau diwydiannol yng Nghaernarfon. Dim manylion wedi ei gyflwyno ar gyfer y pwll mwydo mawr sy'n achosi llifogydd ar y lon.
- Pryder ynglŷn â sŵn a fyddai yn deillio o'r safle ac yn amharu ar eiddo preswyl yn yr ardal.
- Honni bod y disgrifiad yn gamarweiniol gan ei fod yn cyfeirio at "replacement building" a bod yr adeilad amaethyddol wedi ei ddymchwel a defnydd amaethyddol wedi darfod.
- Sut gellir cyfiawnhau 2 fynedfa sylweddol i 1 eiddo.
- Os byddai pob drws a ffenestr wedi cau yn ystod cynhyrchu, byddai'r adeilad angen peiriant awyru sylweddol a fyddai yn arwain at sŵn annerbyniol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae canllawiau polisi cynllunio cenedlaethol yn cydnabod pwysigrwydd busnesau newydd i'r economi wledig. Mae Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021) yn nodi bod gan fentrau ar raddfa fach rôl hanfodol i'w chwarae yn yr economi wledig, ac yn cyfrannu at gystadleuaeth a ffyniant lleol a chenedlaethol (5.6.3).
- 5.2 Ategir hyn gan Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010) gyda pharagraff 3.1.2 yn datgan y dylai awdurdodau cynllunio gefnogi arallgyfeirio yn yr economi wledig fel ffordd o ddarparu cyfleoedd cyflogaeth lleol, cynyddu ffyniant economaidd lleol a lleihau'r angen i deithio i weithio. Dylai'r Cynllun Datblygu hwyluso arallgyfeirio'r economi wledig drwy ddiwallu anghenion y diwydiannau gwledig traddodiadol a mentrau newydd, tra'n lleihau'r effeithiau ar y gymuned leol a'r amgylchedd.
- 5.3 Mae paragraff 3.1.4 o'r NCT yn nodi bod llawer o fusnesau mewn ardaloedd gwledig yn fach, gyda hunangyflogaeth yn gyffredin. Mae'r busnes yn aml yn cael ei weithredu o adref, gan ddarparu model busnes cynaliadwy. Dylai awdurdodau cynllunio annog twf hunangyflogaeth a microfusnesau drwy fabwysiadu dull cefnogol o ymdrin â gwaith yn y cartref. Dylid cefnogi ceisiadau cynllunio ar gyfer safleoedd gweithio o adref ar yr amod nad yw amwynder lleol yn cael ei beryglu i raddau annerbyniol.
- 5.4 Mae maen prawf 4, Polisi Strategol PS 13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus, yn nodi, wrth geisio diogelu a gwella'r amgylchedd naturiol ac adeiledig, y bydd y Cynghorau'n hwyluso twf economaidd yn unol â strategaeth ofodol y Cynllun drwy:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

“Cefnogi ffyniant economaidd a chynnaladwyedd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol mewn mentrau gwledig, estyn busnesau sy’n bodoli’n barod, ac arallgyfeirio trwy gefnogi ailddefnyddio adeiladau sy’n bodoli’n barod, datblygiad unedau ‘byw a gweithio’, gweithio o’r cartref, a thrwy annog darparu safleoedd a thir ac adeiladau mewn lleoliadau hygyrch priodol sy’n gyson a Strategaeth Ofodol y Cynllun ac yn unol â Pholisïau Strategol PS 5 a PS 6.”

- 5.5 Dylid asesu egwyddor y bwriad yn ôl Polisi CYF 6 o’r Cynllun. Mae’r polisi yn nodi y gellir caniatáu cynigion ar gyfer adeiladau er diben cyflogaeth/busnes newydd cyn belled fod posib cydymffurfio a meini prawf y polisi, sef:-
1. “Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw;
 2. Na fyddai’r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai’n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw;
 3. Pan fydd y cynnig yn ymwneud ag adeilad presennol:
 - i. Bod yr adeilad yn strwythurol gadarn;
 - ii. Bod graddfa unrhyw estyniad yn angenrheidiol ac o faint rhesymol;
 - iii. Bod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd penodol.”
- 5.6 Mae’r eglurhad i’r polisi uchod yn nodi bod cysylltiadau band eang sydd gan gymunedau gwledig yn creu cyfleoedd i bobl allu gweithio o’u cartrefi neu addasu adeiladau gwledig i’w defnyddio ar gyfer busnesau. Nod y polisi hwn yw annog cymunedau gwledig i fod yn fwy cynaliadwy a hyrwydd cysylltiadau agos rhwng lleoliadau byw a gweithio. Noder hefyd bod darparu gweithdai gwledig ac unedau diwydiannol ar raddfa fach yn fodd o gefnogi cynnaladwyedd ac hunaniaeth ardaloedd gweledig. Mae’r Polisi uchod yn annog datblygiadau ar raddfa fach sy’n gwneud defnydd priodol o adeiladau sy’n bodoli yn barod ac sy’n gweddu a’r ardaloedd gweledig.
- 5.7 Mae’r gweithdy bwriededig yn mesur 20 medr o hyd a 12 medr o led ac fe’i lleolir y tu cefn i’r tŷ ac unedau gwyliau. Sylweddolir bod y Polisiau uchod yn cefnogi cynigion am unedau diwydiannol ar raddfa fechan. Nid yw Polisi presennol yn diffinio graddfa, ac felly bu rhaid pwyso a mesur yr achos yn sgil pwrpas ac amcanion y Polisi ac mae’n anodd gweld sut y byddai adeilad diwydiannol dosbarth defnydd B2 o’r maint yma yn cydymffurfio a’r Polisi hwn. Deallir gan yr ymgeisydd bod ei fusnes yn cyflogi 8 o weithwyr a’i fod wedi gwerthu ei eiddo busnes ym Mangor er mwyn symud ei fusnes yn agosach at Llain Meddygon.
- 5.8 Datgan yr ymgeisydd ei fod yn rhedeg ei fusnes o uned o fewn Ystâd Diwydiannol Peblig yng Nghaernarfon. Fodd bynnag, deallir bod y safle honno yn rhu fach ar gyfer gweithrediadau y busnes ac felly byddai yr ymgeisydd yn ymestyn ei fusnes i eiddo ychwanegol ym Mhenygroes yn fuan. Byddai y trefniant yma yn caniatáu i staff y cwmni i weithio o’r unedau yn Ystâd Diwydiannol Peblig a Penygroes ac i’r ymgeisydd weithio o’i gartref am rhesymau personol; deallir hefyd ni fyddai angen i’r ymgeisydd weithio o fewn unedau diwydiannol presennol oherwydd natur ei waith o fewn y busnes. Mae’n ymddangos felly, y bwriedir sefydlu’r busnes yn Llain Meddygon oherwydd anghenion personol ac ni ystyri bod cyfiawnhad cynllunio wedi dangos dros ganiatáu y gweithdy ar safle y tu allan i ffin datblygu ac yn groes i Bolisi PCYFF1.
- 5.9 Noder bod y busnes presennol yn cyflogi 8 o weithwyr a byddai’r cynnig cyfredol yn cyflogi 2 llawn amser ond nid yw’n glir o’r cais os y byddai y ffigyrau hynny yn cynnwys yr ymgeisydd.
- 5.10 Lleoli’r safle yng nghefn gwlad agored ble mae tai ac adeiladau ac eiddo eraill wedi eu lleoli ar wasgar ac o’r herwydd mae’n anodd gweld sut y byddai’r bwriad yn gwrthdaro a defnyddiau eraill

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

gerllaw. Parthed teithio i'r safle, noder y lleolir y gorsafoedd bysiau yn y ddau bentref agosaf, sef Caeathro a Bontnewydd a byddai angen teithio i'r safle gyda chludiant preifat yn groes i amcanion Polisi PS5 o fewn CDLL.

- 5.11 Sylweddolir bod y Polisi CYF6 yn cefnogi cynigion i sefydlu unedau busnes/diwydiannol bach y tu allan i ffiniau datblygu os y byddai graddfa a natur y bwriad yn dderbyniol. O ystyried y lleoliad, maint a graddfa yr adeilad defnydd bwriededig a datganiad yr ymgeisydd bod y busnes yn meddiannu safleoedd eraill mewn safleoedd yn Caernarfon a Penygroes, ni ystyrir bod y cais yn cyfarfod amcanion y polisi.
- 5.12 Mae Polisi PCYFF1 yn gwrthwynebu datblygiad mewn cefn gwlad, oni bai ei fod yn unol â pholisïau penodol yn y CDLL, polisïau cynllunio cenedlaethol neu y dangoswyd bod y lleoliad cefn gwlad yn hanfodol. Mae'n ymddangos bod y rhesymau dros y bwriad i godi'r uned diwydiannol yng nghartref yr ymgeisydd yn deillio o amgylchiadau personol ac nad yw' yn nhermau cynllunio yn hanfodol i'w leoli yng nghefn gwlad. Nid yw lleoliad cefn gwlad wedi ei ddangos yn hanfodol i'r busnes ac y gellir ei leoli mewn mannau eraill. Ni ystyrir felly bod y cais yn unol â pholisïau PCYFF1, PCYFF2 a CYF6 o fewn CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.13 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyddestun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.
- 5.14 Mae'r bwriad yn golygu codi adeilad diwydiannol o wneuthuriad dur yng nghefn gwlad agored. Nid yw lliw yr adeilad wedi ei ddatgan hyd yma ac felly byddai angen rhoi amod ar unrhyw ganiatâd at y pwrpas yma. Datgan yr ymgeisydd bod yr adeilad yn meddiannu lleoliad adeilad amaethyddol blaenorol, fodd bynnag mae'r rhaid sylweddoli bod yr adeilad hwnnw wedi ei ddymchwel ac nid yw'n rhan o'r bwriad. Er y lleolir yr adeilad y tu cefn i'r tŷ ac adeiladau allanol cerrig presennol byddai rhan ohono yn weladwy o'r ffordd sirol gyfochrog. Ni ystyrir y byddai codi adeilad newydd o'r math a gynhigir yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle. Ni ystyrir bod y bwriad felly yn cydymffurfio a Polisi PCYFF3 o fewn CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.15 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu y cais. Lleolir y bwriad tua 200 metr oddi wrth y tai preswyl agosaf y tu allan i berchenogaeth yr ymgeisydd. Ystyrir felly na fyddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau cyffredinol deiliaid y tai hynny.
- 5.16 Cyflwynwyd adroddiad sŵn gyda'r cais a daw yr adroddiad i'r casgliad na fyddai ardrawiad sŵn yn rhwystr i rhoi hawl cynllunio a gellir gosod amodau ar unrhyw ganiatâd i leihau unrhyw bryderon. Ymgynghorwyd gyda Uned Gwarchod y Cyhoedd ar y mater ac ni dderbyniwyd ymateb pan yn paratoi y rhaglen.
- 5.17 Yn yr amgylchiadau uchod ni ystyrir byddai caniatáu y cais yn sylweddol groes i Bolisi PCYFF2.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.18 Mae'r bwriad yn golygu sefydlu uned ddiwydiannol yng nghefn gwlad. Gwasanaethir y safle gan fynedfa bresennol o'r ffordd sirol di ddosbarth gyfochrog. Noder bod y fynedfa wedi ei chodi heb hawl cynllunio ac mae'n ffurfio rhan o'r cais hwn. Lleolir y fynedfa i'r de ddwyrain o'r adeilad. Ystyrir bod llinellau gwelededd presennol ar hyd terfynau y briffordd yn is safonol. Er hynny, derbyniwyd sylwadau yr Uned Trafnidiaeth oedd yn datgan bod gwybodaeth ychwanegol yn datgan mai llif traffig fechan sy'n debygol o gael ei gynhyrchu o weithgareddau y busnes ac o'r herwydd ni fyddai gwrthwynebiad i'r bwriad. Er hynny, teimlir dylid gosod amod ar unrhyw ganiatâd i orfodi cadw uchder gwrychoedd a cloddiau ar hyd terfyn y safle i ddim uwch na 1 metr uwchben lefel y gerbydlon sirol cyfochrog. Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyrir y byddai yn groes i bolisi TRA4 CDLl.
- 5.19 Noder bod yr ymgeisydd yn berchen a ddigon o dir ar gyfer creu darpariaeth digonol ar gyfer parcio ac felly ystyrir bod y bwriad yn unol â Polisi TRA2 CDLl.

Materion bioamrywiaeth

- 5.20 Noder y derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth yn argymhell gosod amodau ar unrhyw ganiatâd yn rheoli golau, gweithredu tirlunio ychwanegol a gosod blwch nythu ar yr adeilad.

6. Casgliadau:

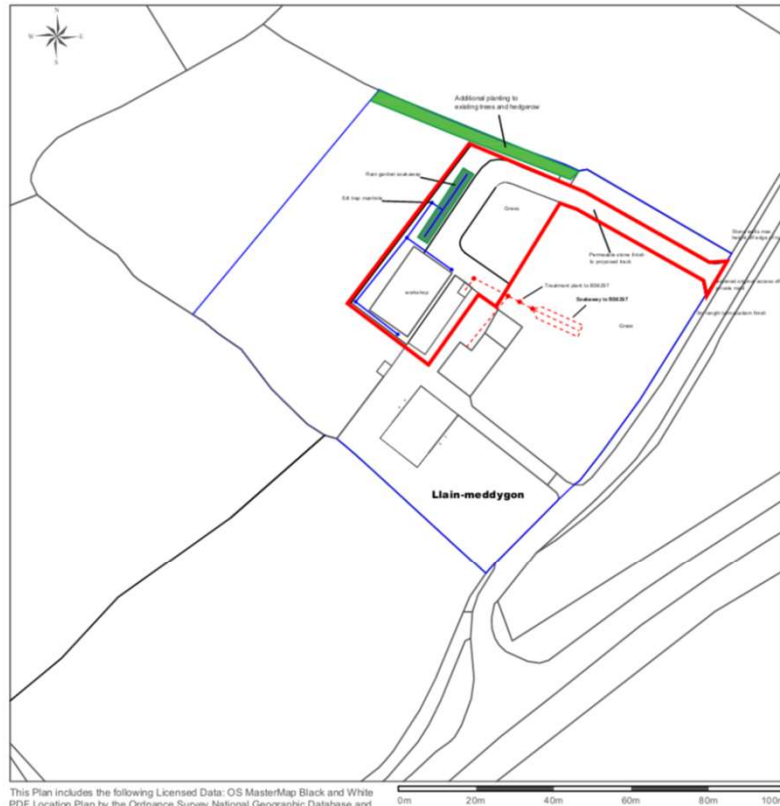
- 6.1 Mae'r bwriad yn golygu codi adeilad mawr at bwrpas diwydiant cyffredinol (dosbarth defnydd B2) yng nghefn gwlad agored ynghyd a chreu mynedfa newydd. Nid yw lleoliad cefn gwlad wedi ei ddangos yn hanfodol i'r busnes ac y gellir ei leoli mewn mannau eraill. Derbyniwyd sylwadau yr Uned Drafnidiaeth a Bioamrywiaeth yn cadarnhau nad oedd gwrthwynebiad i'r cais. Ni ystyrir bod maint, graddfa na natur y bwriad yn cydymffurfio gyda amcanion polisi PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3 na CYF6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn

7. Argymhelliad:

Gwrthod – rhesymau

1. Ni ystyrir bod y bwriad i adeiladu adeilad mawr diwydiannol ar gyfer dosbarth defnydd B2 o fewn Gorchymyn Dosbarth Defnydd 1987 yng nghefn gwlad agored yn cydymffurfio ac amcanion polisiâu y Cyngor parthed unedau diwydiannol / busnes. Mae'r bwriad yn groes i Bolisi PCYFF1 a PCYFF2 (nad oes cyfiawnhad dros ei leoliad yn cefn gwlad) a Polisi PCYFF 2 a CYF6 (nad yw'r adeilad o raddfa fechan) o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

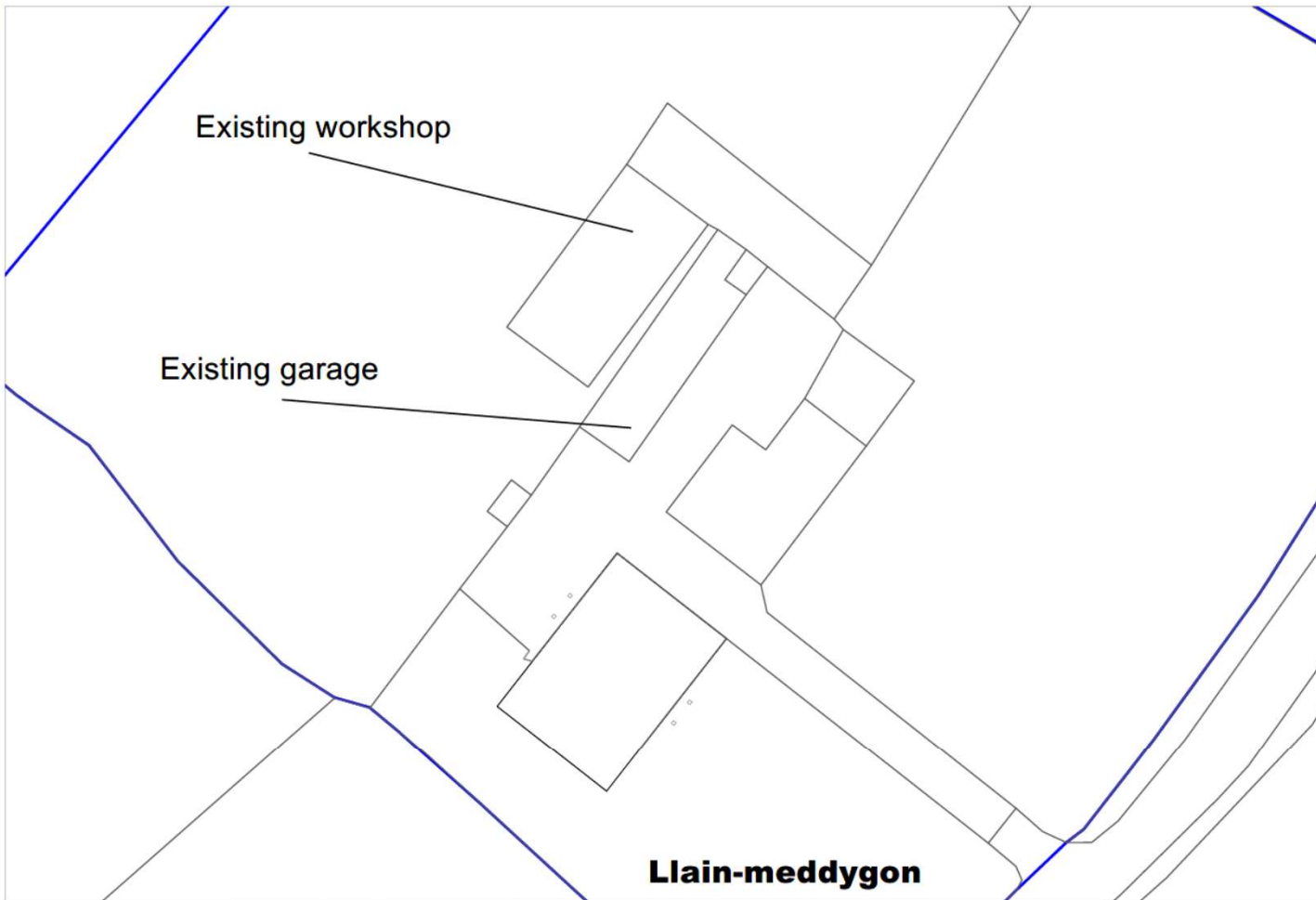
Byddai'r bwriad, oherwydd ei leoliad, gosodiad a gwedd yn y dirwedd yn sefyll fel nodwedd amlwg ac ymwithiol o fewn cefn gwlad gan gael effaith niweidiol ar y dirwedd a mwynderau gweledol yr ardal wledig. Mae'r bwriad felly yn groes i Bolisi PS19, PCYFF1, PCYFF2 a PCYFF3 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.



This Plan includes the following Licensed Data: OS MasterMap Black and White PDF Location Plan by the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at the date of production. Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey. The representation of a road, track or path is no evidence of a right of way. The representation of features, as lines is no evidence of a property boundary. © Crown copyright and database rights, 2020. Ordnance Survey 0100031673

Scale: 1:1250, paper size: A4

Llain Meddygon Caethro Caernarfon Gwynedd LL55 2TH		scale 1:1250 @ A4		This drawing must be read with and checked against all relevant Engineers and Architects drawings and all other specialist information provided. Do not scale. Only figured dimensions to be worked to. Any discrepancies are to be reported as proposals may be based on enlargements of plans and estimations of existing site features and may need to be verified by survey
Drawing No:	DT/AO69/LP2	Revision:	Date Issue:	
Prepared by:	Margaret Owen	C	12/04/2021	
LOCATION PLAN				



Llain Meddygon Caeathro Caernarfon Gwynedd LL55 2TH		scale 1:500 @ A4		This drawing must be read with and checked against all relevant Engineers and Architects drawings and all other specialist information provided. Do not scale. Only figured dimensions to be worked to. Any discrepancies are to be reported as proposals may be based on enlargements of plans and estimations of existing site features and may need to be verified by survey
Drawing No: DT/AO69/SP1 Prepared by: Margaret Owen		Revision: A	Date Issue: 05/08/2020	
SITE PLAN				



Existing workshop demolished

Existing garage demolished

Tud. 140





FRONT ELEVATION

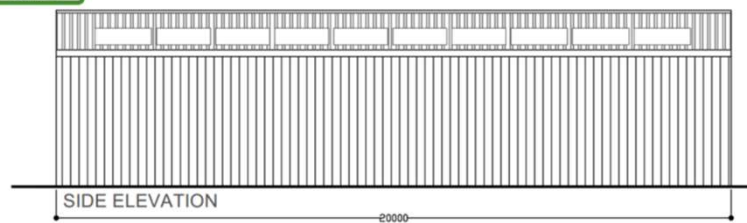


SIDE ELEVATION

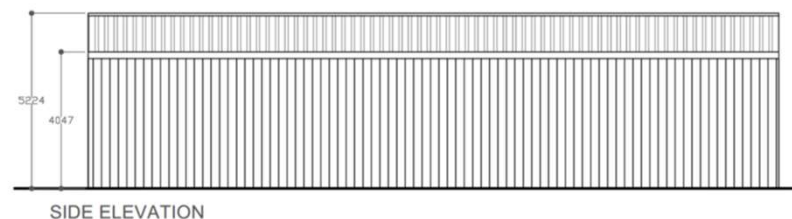
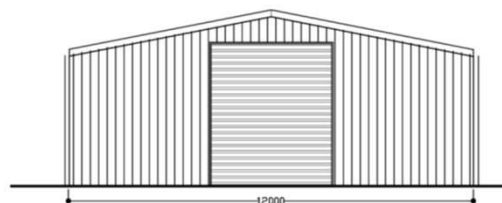


REAR ELEVATION

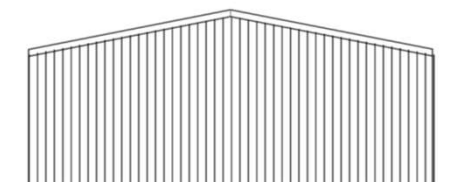
Llain Meddygion Caethro Caernarfon Gwynedd 0175 279	scale 1:100 @ A3	This drawing must be read with and checked against all relevant Expenditure and Accounts drawings and all other supporting information provided. Do not scale. Only Spatial dimensions to be used for all discrepancies are to be reported as proposed may be due to enlargements of plans and estimations of existing site features and may need to be verified by surveying
Drawing No: DT/A069/003	Revision: B	Date issued: 05/05/2021
Prepared by: Margaret Owen	PROPOSED Elevations	



FRONT ELEVATION



REAR ELEVATION



Llan Meibyllon Caebrhy Caernarfon Gwynedd LL55 2TH	scale 1:100 @ A3	This drawing must be read and checked against all relevant codes and standards drawings and all other specialist information provided. No part of this drawing is to be relied on to be without an endorsement of plans and estimations of existing site features and may need to be verified by survey
Drawing No: DT/A069/003	Revision:	Date Issued:
Prepared by: Margaret Owen	C	12/04/2021
PROPOSED Elevations		





















Eitem 5.7

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 7

Cais Rhif: C20/0669/11/LL

Dyddiad 21/08/2020
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Bangor

Ward: Menai

Bwriad: Cais i ddymchwel adeiladau presennol a chodi adeilad 4 llawr i greu 36 uned breswyl, creu llecynau parcio cebydol cysylltiedig, diwygiadau i'r fynedfa gerbydol presennol ynghyd chreu mynedfa gerbydol ychwanegol

Lleoliad: Blenheim House Ffordd Caergybi, Bangor, Gwynedd, LL57 2DP

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer darparu 36 uned breswyl, creu llecynnau parcio cysylltiedig, gwelliannau i'r fynedfa gerbydol bresennol ynghyd a chreu mynedfa gerbydol ychwanegol ar safle gyferbyn a Ffodd Caergybi a Llwybr Cwfaint/*Convent Lane* o fewn dinas Bangor. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys: -
- Darparu 36 uned breswyl sy'n cynnwys 30 uned 2-lofft a 6 uned 1 llofft marchnad agored ynghyd a 7 uned fforddiadwy sy'n cynnwys 2 uned 2-lofft a 5 uned 1 llofft.
 - Darparu 40 llecyn parcio i gerbydau ynghyd a storfa ar gyfer beiciau.
 - Gwelliannau i'r fynedfa ddeublyg bresennol sydd hefyd yn gwasanaethu eiddo eraill gerllaw ynghyd a gosod pafin cyffyrddog/*tactile* a chreu ail fynediad ar gyfer y llecynnau parcio sydd wedi eu lleoli yng nghefn y safle.
 - Tirlunio ar ymylon y safle i gynnwys glaswellt, llwyni a choed.
 - Codi adeilad 4 llawr ar ffurf "L" gyda'r pedwerydd llawr wedi ei osod yn ôl o'r edrychiadau blaen.
 - Edrychiadau allanol wedi eu torri i fyny drwy ddefnyddio rhannau o'r waliau sy'n ymwthio allan gyda balconïau cilannog ar wahân i'r pedwerydd llawr sydd â balconi yn yr awyr agored. Defnyddir gwahanol fathau o ddeunyddiau ar yr edrychiadau allanol gan gynnwys gwaith bric glan, rendr wedi ei liwio, cladin, paneli gwydr a ffenestri alwminiwm wedi eu lliwio (manylion i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol).
- 1.2 Saif y safle ar lwyfandir oddeutu 3m uwchlaw'r ffordd sirol dosbarth I (A.5) cyfagos a chyferbyn a'r ffordd sirol ddi-ddosbarth Llwybr Cwfaint sy'n rhedeg cyfochrog a ffin ogleddol y safle. I'r gogledd o'r safle lleolir ffordd sirol ddi-ddosbarth (Llwybr Cwfaint) gydag unedau preswyl wedi eu lleoli oddi fewn i'r adeilad a adnabyddir fel Brynfa; i'r dwyrain lleolir y cefn ffordd A.5 gydag annedd breswyl a adnabyddir fel *Wayside* ynghyd a Neuadd Deiniol (llety myfyrwyr) ymhellach draw; i'r de lleolir maes parcio a gorsaf rheilffordd Bangor sy'n adeilad rhestredig gradd II ac i'r gorllewin ac ar dir uwch lleolir anheddau preswyl gan gynnwys stad fechan o dai a adnabyddir fel Cae Maeslodwig ac Ysgol *St. Gerards*.
- 1.3 Yn bresennol, mae'r safle yn cynnwys adeiladau segur sy'n ymestyn yn i gefn y safle a arferai bod yn siop/arddangosfa dodrefn a storfa gysylltiedig ac sydd hefyd yn cynnwys fflat hunan cynhaliol ar y llawr cyntaf. Mae'r safle yn mesur 0.33ha gyda'r safle ar lwyfandir gwastad gydag uchder yr adeilad arfaethedig yn amrywio o 7m ar ei edrychiad deheuol i 12.2m ar ei edrychiad gogleddol.
- 1.4 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad; Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (PAC); Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig; Asesiad Effaith Iaith Gymraeg; Datganiad Trafnidiaeth; Asesiad Effaith Tai; Datganiad Cadwraeth Dwr ynghyd a 2 lythyr gan gwmnïau gwerthu eiddo lleol sy'n cyfeirio at yr angen am y math yma o unedau preswyl ym Mangor.
- 1.5 Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) (Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn ddatblygiad a ddisgrifir fel un *mawr*. Mae Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (PAC) wedi ei gynnwys gyda'r cais i adlewyrchu'r ymgynghoriad yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2. Polisiâu Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017: -

Polisi PS 1 - yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi PS 2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

Polisi ISA 1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA 5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi TRA 2 – safonau parcio.

Polisi TRA 4 - rheoli ardrawiadau trafndiaeth.

Polisi PS 4 – trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS 5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF 1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF 2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF 3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF 4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF 5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF 6 – cadwraeth dwr.

Polisi PS 17 – strategaeth aneddeled.

Polisi TAI 1 - tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol.

Polisi TAI 8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI 15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Polisi AMG 5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Polisi PS 20 – diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth.

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA: Rhwymedigaethau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy.

NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.

NCT 18: Trafnidiaeth.

NCT 12 Dylunio.

NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg.

NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Cais C08A/0078/11/LL - dymchwel yr adeilad presennol a chodi adeilad 5 llawr i gynnwys 81 o fflatiau gan gynnwys lledu Lôn Gwfaint wedi ei wrthod yn Ebrill, 2008 ar sail gor-ddatblygiad, diffyg darpariaeth parcio ynghyd a bod y maint, graddfa a dyluniad allan o gymeriad gyda'r strydlun.
- 3.2 Cynhaliwyd trafodaethau anffurfiol rhwng yr ymgeisydd a'i asiant a Swyddogion Cynllunio parthed dyluniad yr adeilad ynghyd a gofynion parcio/mynedfa. Nodir ni ddilynwyd y drefn arferol o gyflwyno ymholiad cyn cyflwyno cais ac ni ystyriwyd materion ehangach fel bioamrywiaeth leol ac anghenion a chymysgedd tai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb.

Uned Drafnidiaeth: Mae'r bwriad yn cynnwys amryw o addasiadau i'r ffordd gyfagos sef Llwybr Cwfaint/*Convent Lane*, gan gynnwys lledu'r ffordd ddi-ddosbarth ac addasu'r gyffordd i Ffordd Caergybi er mwyn darparu gwelededd gwell.

Bwriedir cadw cymeriad y ffordd drwy gadw elfen ohono mewn deunydd '*brick paving*' i roi argraff o ffordd sengl ac i amlygu'r pwysigrwydd y ffordd fel cysylltiad ar droed rhwng Ffordd Ffriddoedd a chanol y ddinas.

Er nad yw'r addasiadau i'r gyffordd yn darparu lleiniau gwelededd i'r hyd disgwylidig mae'r dyluniad yn cynnig gwelliant sylweddol dros y sefyllfa bresennol sydd hefyd yn caniatáu traffig ddwy ffordd i ymuno neu ymadael ar yr un pryd.

O ran lefelau parcio'r bwriad, fe ddangosir parcio ar gyfer 40 cerbyd (ar gyfer 36 uned byw), sef, lefel sy'n cyd-fynd a gofynion CCS Cymru i ddarparu un llecyn fesul pob uned ynghyd a pharcio ychwanegol ar gyfer ymwelwyr.

Mae'r safle hefyd o fewn pellter cerdded neu feicio hwylus i nifer o gyfleusterau lleol gan gynnwys colegau/prifysgol, meysydd gwaith a chyfleusterau lleol, ac yn agos i ddulliau cludiant cyhoeddus rheolaidd.

Os caniateir y cais yma, argymhellaf gynnwys amodau/ nodiadau priodol parthed y gwelliannau i Lwybr Cwfaint a darparu'r parcio yn unol â'r cynlluniau.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Rydym wedi adolygu'r cais cynllunio gyflwynwyd i ni, ac o'r wybodaeth a ddarparwyd nid ydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau Ymgynghori, Gwasanaeth Cyngori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018).

Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig.

Nodir bod adroddiad ystlumod wedi ei gyflwyno gyda'r cais sydd yn cadarnhau bod ystlumod yn bresennol o fewn y safle. Er hyn, tybir byddai'r bwriad yn creu risg isel i ystlumod o fewn y ddogfen '*Natural Resources Wales Approach to Bats and Planning (2015)*'.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mae ystlumod a'u clwydfannau wedi eu gwarchod o dan Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau, 2017. Dylid ymgyffori'r mesurau lliniaru a gynhwysir yn y ddogfen Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig.

Rhaid i unrhyw ddeunydd cloddio gwastraff neu wastraff dymchwel, neu adeiladu a gynhyrchir yn ystod y datblygiad gael ei waredu mewn modd boddhaol, yn unol â'r gofynion dyletswydd gofal dan adran 34 Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990.

Dylid cludo'r gwastraff trwy ddefnyddio cludwyr gwastraff cofrestredig, a hynny i safleoedd sydd â thrwyddedau neu eithriadau priodol. Dylid cadw nodiadau trosglwyddo ar gyfer pob llwyth am ddwy flynedd o leiaf. Sylwer nad yw ein penderfyniad i beidio â rhoi sylwadau yn golygu na allai bod yna bosibilrwydd i'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill, gan gynnwys buddiannau amgylcheddol o bwysigrwydd lleol.

Dylai'r ymgeisydd gael ei hysbysu mai hwy, yn ogystal â chaniatâd cynllunio, sydd yn gyfrifol am sicrhâi bod ganddynt yr holl drwyddedau/caniatadau sy'n berthnasol i'w datblygiad.

Dŵr Cymru: Angen cynnwys amod ar gyfer cyflwyno cynllun draenio dŵr aflan ar gyfer y safle.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

CADW: Dim sylwadau i'w cynnig ar y cais.

Uned Dwr ac Amgylchedd: Dim ymateb.

Uned Iaith: Mae dadansoddiad trylwyr wedi ei wneud o sefyllfa ieithyddol yr ardal yn yr asesiad iaith gan gynnwys effaith myfyrwyr y brifysgol ar boblogaeth y wardiau ac amllder unedau amldeiliadaeth.

Mae'r asesiad yn defnyddio gwybodaeth a gyflwynwyd fel, rhan o geisiadau diweddar ar gyfer datblygiadau eraill yn yr ardal gyfagos fel rhan o'u tystiolaeth ac er nad yw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn mynd cyn belled a dangos effaith y datblygiadau hynny mae'n dangos bod yr ymgeisydd wedi ystyried effeithiau cronrus ac wedi ystyried sut mae eu datblygiad yn ffitio o fewn y darlun ehangach yn yr ardal.

Prif bryder ar yr olwg gyntaf yw pris posib yr unedau ac os ydynt yn fforddiadwy i'r boblogaeth leol er mwyn sicrhau bod cyfleoedd i bobl

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

aros o fewn eu hardal gan gyfrannu at gynnal, ac yn wir, gwella'r sefyllfa ieithyddol. Mae potensial yma i'r datblygiad cynnig unedau fydd yn apelio i garfan wahanol o'r boblogaeth (yn hytrach na myfyrwyr yn unig) drwy greu amrywiaeth yn y ddemograffeg.

Mae lleoliad y datblygiad mor agos i'r orsaf drenau gyda'r potensial i'w gwneud yn fuddsoddiad deniadol i amrywiaeth o brynwyr er nid yw'n glir sut bydd yr unedau yn cael eu marchnata.

Mae'r Asesiad Effaith tai a gyflwynwyd gyda'r cais yn cadarnhau bod yr ymgeisydd yn ymwybodol bod nifer helaeth o Ward Menai a Deiniol wedi eu prasio allan o'r farchnad dai lleol.

Uned Strategol Tai: Yn gyffredinol, dylai prisiau fflatiau fforddiadwy canolradd o'r fath fod rhwng £93,000 i £97,000 o fewn dinas Bangor.

Cymdeithas Dinesig Bangor: Dim ymateb.

Swyddog Gwybodaeth Addysg: Digon o gapasiti yn yr ysgolion cynradd ac uwchradd lleol ar gyfer y datblygiad hwn.

Uned Bioamrywiaeth: Bydd angen i'r ymgeisydd gwneud cais am drwydded Rhywogaethau Gwarchodedig Ewropeaidd gan CNC.

Angen cydymffurfio a gofynion a mesuriadau lliniaru o fewn y ddogfen Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd yn y wasg, ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Adeilad arfaethedig allan o gymeriad nid yn unig o fewn y strydlun lleol ond hefyd o fewn y ddinas gyflawn a byddai'n domineiddio'r drefwedd.
- Gor-ddatbygiad o'r safle mewn ardal breswyl ddistaw.
- Dim angen am fwy o fflatiau/tai ym Mangor.
- Byddai'r bwriad yn cynyddu'r drafnidiaeth ar hyd ffordd sengl ar draul diogelwch cerddwyr gan gynnwys plant ysgol a myfyrwyr coleg. Mae'r ffordd hefyd yn llwybr beics o fewn y ddinas.
- Byddai creu'r ail fynedfa yng nghefn y safle yn golygu colli pafin ar y rhan yma o'r ffordd ddi-ddosbarth.
- Diffyg darpariaeth parcio ar gyfer yr unedau arfaethedig gan olygu parcio ar hyd Llwybr Cwfaint.
- Byddai mwy o fflatiau yn golygu mwy o sbwriel llygredd ac aflonyddwch sŵn. Mae aflonyddwch sŵn eisoes yn broblem yn dilyn datblygiad cyffelyb gerllaw a byddai caniatáu'r cais hwn yn gwaethygu'r sefyllfa.
- Byddai'r bwriad o'i ganiatáu yn golygu cynyddu pwysau ar wasanaethau lleol fel meddygfeydd.
- Effaith posibl y bwriad ar yr iaith Gymraeg.
- Dim manylion parthed gwaith dymchwel a chlirio'r safle ac fe all hyn effeithio'n andwyol ar fwynderau preswyl.
- Dim digon o hysbysebu wedi ei gario allan ar y cais hwn.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Gwrthwynebwyr wedi derbyn cyngor anffafriol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol parthed codi tŷ yn eu gardd ac os yw'r cyngor yma yn berthnasol ar gyfer un tŷ bach ni ddylid edrych yn ffafriol ar adeilad 36 uned breswyl gerllaw.
- Byddai codi adeilad 4 llawr yn lleihau'r olygfa tua'r dwyrain a Mynydd Bangor ar draul mwynderau trigolion lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn CDLL ac nid yw wedi ei ddynodi neu ei warchod ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol yn y Cynllun. Gan fod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Bangor, sydd wedi ei adnabod fel Canolfan Isranbarthol, rhaid ystyried yr egwyddor o ddatblygu'r safle yn erbyn Polisi PCYFF 1 a Pholisi TAI 1 o'r CDLL.
- 5.2 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Fangor dros gyfnod y Cynllun yw 969 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%) gyda 393 ar safleoedd wedi eu dynodi a 576 ar safleoedd ar hap. Yn y cyfnod 2011 i 2021, mae cyfanswm o 675 uned wedi eu cwblhau ym Mangor (266 ar safleoedd wedi ei dynodi a 409 ar safleoedd ar hap). Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2021 yn 1883 o unedau (gan ddiystyru'r unedau a nodir yn y CDLL fel rhai sydd yn annhebygol o'u cwblhau) gyda chaniatâd pellach am 70 uned ar safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yn y CDLL. Nodir fod y Cynllun yn cyfeirio at ffigwr dangosol o 115 o dai ar ddau safle pellach sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai ym Mangor ond sydd heb dderbyn caniatâd cynllunio. Hefyd yn bellach trwy Apêl yn Ebrill 2021, caniatwyd cais ar gyfer 30 uned breswyl ym Mhen y Ffridd Bangor; 39 o fflatiau fforddiadwy i bobl 55+ oed ym Mhlas Penrhos ynghyd a chais ar gyfer 25 fflat fforddiadwy cymdeithasol yn Ffordd Euston. Wrth ystyried yr holl wybodaeth uchod ar y cyd, nodir fod y ddarpariaeth yn Ebrill 2021 9 uned yn uwch na'r lefel cyflenwad dangosol ar gyfer safleoedd ar hap ym Mangor. Golyga hyn bydd y bwriad cyfredol hwn yn mynd uwchben lefel twf dangosol Bangor.
- 5.3 Mewn amgylchiadau o'r fath bydd ystyriaeth yn cael ei roi i'r unedau sydd wedi eu cwblhau hyd yma o fewn yr haen y Prif Ganolfannau. Mae Polisi PS 17 y CDLL yn nodi bydd 53% o'r twf tai yn cael ei leoli o fewn y Prif Ganolfannau. Mae arolwg o'r sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth o fewn yr holl Brif Ganolfannau yn Ebrill 2021 yn dangos fod 1,647 uned o'r cyfanswm o 4,194 uned wedi eu cwblhau, a bod 943 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau). Felly, ar hyn o bryd, gellid cefnogi cymeradwyo'r safle hwn yn erbyn darpariaeth gyffredinol (yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma) o fewn y categori Prif Ganolfannau.
- 5.4 Fodd bynnag yng ngoleuni sefyllfa safleoedd ar hap ym Mangor, dylid adolygu unrhyw gyfiawnhad sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais yma yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Gall hyn fod trwy: - (i) cyflwyno unrhyw waith ymchwil marchnata maent wedi ymgymryd h.y. dangos fod yna angen am y math yma o ddatblygiad yn yr ardal; (ii) fod y bwriad yn cyfarch angen cydnabyddedig am dai fforddiadwy; (iii) fod y bwriad yn darparu anghenion tai arbenigol e.e. unedau i'r henoed; (iv) nad yw dynodiad(au) tai yn yr anheddle yn debygol o ddod ymlaen yn oes y Cynllun; a (v) nad yw'r unedau yn y banc tir yn debygol o gael ei datblygu yn oes y Cynllun.
- 5.5 Mewn ymateb i'r gofyniad hwn, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Asesiad Effaith Tai sy'n cynnwys y wybodaeth ganlynol: -
 - Strategaeth Tai Gwynedd, 2019 - 2024: - (i) Diffyg o 580 o dai fforddiadwy canolradd blyneddol yng Ngwynedd; (ii) mae 60% wedi cael eu prisio allan o'r farchnad dai; a (iii) nifer o gymunedau yn cael problemau i brynu eiddo o dan £140,000.
 - Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd (yn seiliedig ar geisiadau cyffelyb diweddar ym Mangor) - (i) Mae 207 ymgeisydd ar y Gofrestr Tai 1-2 lofft yn ward Menai gyda'r angen mwyaf am unedau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2 lofft; (ii) Mae gan Tai Teg 128 o ymgeiswyr ar eu Cofrestr Tai ar gyfer unedau fforddiadwy canolradd gyda 3% mewn angen uned 1 lofft a 7% mewn angen fflat 2 lofft ym Mangor.

- Arolwg Monitro Blynnyddol y CDLL, 2020 - (i) angen darparu cymysg o unedau fforddiadwy o ddyluniad da ynghyd a math a daliadaeth amrywiol; (ii) mae lefel cwblhau tai yn is na'r angen blynnyddol amdanynt a (iii) mae'r diffyg yma yw gweld ar safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yn hytrach nag ar safleoedd ar hap.
- Asesiad Marchnad Tai Lleol Gwynedd – (i) mae tai gwerth canolig ac o fewn y pris chwarter isaf eiddo yn an-fforddiadwy i deuluoedd ar incwm canolig; (ii) bydd angen 104 tai canolig ychwanegol yn flynyddol am y 5 mlynedd nesaf er mwyn cyfarfod yr angen amdanynt.
- Mae'r bwriad yn golygu darparu fflatiau 1 a 2 lofft sy'n amrywio mewn maint o 50m sgwâr hyd at 121m sgwâr sy'n gymorth i ddarparu cymuned gynaliadwy gymysg.
- Bydd maint a threfniant y fflatiau yn cyfarfod a Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (DQR) gyda phwyslais ar Cartrefi Gydol Oes er mwyn diwallu amrywiol anghenion y boblogaeth. Byddent wedi cael eu dylunio ar gyfer uchafswm defnydd hyblygrwydd a swyddogaeth gyda'r gallu i addasu i ofynion byw modern ar sail symudedd ac oed.
- Y bwriad yw cyd-weithio gyda chymdeithas tai cofrestredig ar gyfer yr elfen fforddiadwy o'r datblygiad.
- Mae gwerth marchnad y fflatiau yn golygu bydd y rhan fwyaf ohonynt yn gyfystyr a neu yn agos i werth eiddo canolig cyffelyb ym Mangor.
- Bydd yr ymgeisydd yn ymgynghori gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol parthed trefniant rhaglen darparu a chwblhau'r unedau fforddiadwy yn unol â Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru cyn iddynt gael eu gwerthu.
- Mae gwybodaeth wedi ei dderbyn gan 2 gwmni gwerthwyr tai lleol yn cadarnhau rhagwelir bydd gofyn uchel am y fath yma o unedau preswyl ym Mangor gan brynwyr tro cyntaf, prynwyr unedau canolradd, bobl wedi ymddeol ynghyd a'r henoed. Mae prinder unedau/fflatiau cyfoes a modern mewn ardal ganolig a hygyrch o fewn Dinas Bangor.

5.6 Mewn ymateb i'r wybodaeth uchod mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn nodi'r isod: -

- Ceir llawer o wybodaeth o fewn yr Asesiad am angen tai fforddiadwy cymdeithasol a chanolradd gyda cheisiadau eraill diweddar ym Mangor ac mae hefyd yn amlygu lefel uchel o angen ar gyfer unedau 1 a 2 ystafell wely o ochr tai cymdeithasol. Tra bod angen ar Gofrestr Tai Teg am dai canolradd, mae'r angen ar gyfer fflatiau yn eithaf isel yn enwedig fflatiau 1 ystafell wely - 3% ar gyfer fflatiau 1 lofft a 7% ar gyfer fflatiau dwy lofft).
- Ni cheir tystiolaeth benodol gan werthwyr tai lleol ar gyfer unrhyw restrau aros sydd ganddynt ar gyfer y math yma o unedau marchnad agored yn yr ardal.
- Nid yw'r Asesiad yn cyfeirio at cyn safle *Jewson's* (caniatâd ar gyfer 77 fflat 1 a 2 lofft marchnad agored gan gynnwys 13 fflat fforddiadwy canolradd) dim ond cyfeirio at yr oedi mewn datblygu rhai safleoedd o fewn y ddinas.
- Rhaid ystyried, felly, os yw'r dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd am angen cyffredinol ar gyfer unedau llai o ran maint yn ddigonol i gyfiawnhau rhoi caniatâd am 36 fflat ychwanegol yn y ddinas a fuasai yn golygu cynyddu'r banc tir o fflatiau o 178 i 214 ar gyfer Bangor.

5.7 Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd yn datgan:

-

- Mae'r gwerthwyr tai wedi cyflwyno gwybodaeth sy'n seiliedig ar asesiad o'r farchnad sy'n dangos bod galw sylweddol am unedau marchnad agored 1 a 2 lofft yn yr ardal leol. Mae gwerthwyr tai lleol mewn sefyllfa fwy gwybodus na'r Cyngor parthed asesu'r angen masnachol am unedau preswyl ym Mangor.
- Gan fod yr ymgeisydd yn y busnes o adeiladu a gwerthu tai, ni fyddai'n gwneud synnwyr i adeiladu unedau ble nad oes llawer o angen amdanynt.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Mae'r Asesiad Effaith Tai yn dangos yn glir bod angen am unedau 1 a 2 lofft cymdeithasol a chanolradd ym Mangor ac mae'r wybodaeth yma wedi ei selio ar dystiolaeth sydd wedi cael eu cyflwyno yn ddiweddar am ddatblygiadau preswyl eraill ym Mangor.
- Mae'n amhosib i'r ymgeisydd gadarnhau gydag unrhyw sicrwydd amser adeiladau ar gyfer datblygiadau preswyl ym Mangor sydd y tu allan i'w rheolaeth. Mae gan yr ymgeisydd ddiddordeb yn cyn safle *Jewson's* ond ni all y safle cael ei ddatblygu yn bresennol ar gyfer 77 fflat oherwydd bod cais i ryddhau amod manylion tai fforddiadwy i mewn gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol (nodir bod ceisiadau rhyddhau gweddill yr amodau o fewn y caniatadau ar gyfer datblygu'r safle hwn eisoes wedi cael eu caniatáu yn ddiweddar). Pe tai datblygiad *Jewson's* (cais rhif C17/0835/11/MG ar gyfer 70 fflat) dim yn mynd yn ei flaen (gan nad oes gwarant bydd y caniatâd hwn yn cael ei wireddu), byddai gostyngiad o 34 uned o fewn y banc unedau preswyl a ganiatawyd hyd yn oed gan ystyried safle Llys Ioan.
- Byddai caniatáu mwy o unedau 1 a 2 lofft ym Mangor yn cael effaith bositif ar fforddiadwyaeth gan y byddai cynnydd mewn darpariaeth yn golygu, fel arfer, lleihad mewn prisiau.
- Ystyrir byddai datblygu'r safle amlwg a diolwg hwn (sydd hefyd yn *dir llwyd*) mewn lleoliad cynaliadwy o fewn y ddinas yn ystyriaeth faterol o'r fath raddfa byddai'n gorbwyso unrhyw bryderon/gwrthdrawiad polisi.

5.8 Y mater allweddol yma yw bod y bwriad, yn gronol gyda banc tir presennol a dynodiadau tir ar gyfer datblygu tai yn y ddinas, yn golygu lefel o ddatblygiad byddai uwchlaw'r galw dangosol am unedau preswyl yn ystod cyfnod y CDLL. Mae'n rhaid, felly, i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fod yn argyhoeddedig byddai'r bwriad hwn yn gymorth i gyfarfod ac anghenion y gymuned leol (gweler paragraff 5.4 uchod).

5.9 Nodir bod gwybodaeth wedi ei dderbyn gan werthwyr tai lleol ynghyd a'r ymgeisydd ei hun sy'n cyfeirio bod angen am fflatiau 1 a 2 lofft ym Mangor ond nid ydynt yn cyfeirio at unedau preswyl o fewn y banc tir Ebrill (2021) ac allan o 188 uned mae 177 ohonynt eisoes ar gyfer fflatiau. Byddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn disgwyl cyfeiriadau i'r sefyllfa bresennol yma a sut byddai'n effeithio ar yr angen y cyfeiriwyd ato gan y gwerthwyr tai a'r ymgeisydd h.y.: - (i) bod yr angen sy'n deillio o'r gymuned leol yn gofyn am 36 fflat ychwanegol i'r banc tir ar gyfer 177 uned; (ii) asesiad o'r cyfnod amser/tebygolrwydd o'r 177 uned hyn yn cael eu dechrau yn erbyn cyfnod amser datblygu'r safle cyfredol hwn; (iii) mae safle mwyaf o fewn y banc tir ar gyfer darparu fflatiau cyffelyb (cyn safle *Jewson's*) o fewn yr un berchnogaeth a safle'r cais hwn a byddai disgwyl cyfeirnod manwl i safle *Jewson's* gan ei fod eisoes ar werth ar nifer o wefannau gwerthu eiddo. Disgwylir i'r ymgeisydd gyflwyno bwriadau clir ar gyfer safle *Jewson's* a sut byddai'n effeithio ar gyfnod amser adeiladu/angen ar gyfer safle Llys Ioan; (iv) byddai dadansoddiad o'r banc tir presennol yn gallu dangos os yw'r bwriad hwn yn darparu ar gyfer anghenion gwahanol dai sy'n deillio o'r gymuned leol a (v) cyflwyno gwybodaeth ychwanegol parthed datblygiadau tai diweddar ym Mangor fel Y Bae a Phlas y Coed ac yn fwy diweddarach datblygiadau preswyl Plas Penrhos a Ffordd Euston (er cydnabyddir bod y ddwy enghraifft ddiwethaf yn rhai diweddar iawn ble nad yw'r ymgeisydd wedi cael y siawns i'w dadansoddi ar sail angen a math o ddeiliadaeth) os ydi'r datblygiadau hyn wedi cael eu meddiannu gan y gymuned leol neu wedi cael eu darparu ar gyfer marchnad tai amgen fel llety myfyrwyr a mewnfudo allanol.

5.10 Gan ystyried yr asesiad uchod, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi eu hargyhoeddi'n ddiamheuol bod yr ymgeisydd wedi cyfiawnhau darparu 36 unedau preswyl ar ffurf fflatiau 1 a 2 lofft sy'n ychwanegol i'r 177 o fflatiau sydd eisoes o fewn y banc tir ym Mangor ac, felly, ni chredir bod y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol yn unol â Pholisi TAI8. I'r perwyl hyn, credir bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi PS 17 a TAI 1 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau gweledol

- 5.11 Mae cymysgedd o ran ffurf, oedran gwneuthuriad a dyluniad i adeiladwaith presennol o fewn dalgylch y safle sy'n cynnwys tai unigol, tai teras, adeiladau sylweddol eu maint sydd wedi cael eu haddasu'n unedau preswyl/llety myfyrwyr, adeiladwaith rhestredig ar ffurf gorsaf rheilffordd Fictoraidd Bangor ynghyd ac adeiladwaith ysgol. Mae'r safle yn amlwg yn y rhan yma o'r strydlun wedi ei leoli ar lwyfandir oddeutu 3m uwchben y cefn ffordd A.5 gyfagos (Ffordd Caergybi). Y brîf ddeunyddiau adeiladu sy'n gyffredin i'r ardal gyfagos yw gwaith bric coch glan, llechi naturiol, gorchudd proffil dur, rendr llyfn a garw ynghyd a gro chwipio. Mae egwyddorion dylunio'r adeilad arfaethedig wedi bod yn destun trafodaethau anffurfiol rhwng yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r ymgeisydd a'i asiant cyn i'r cais cael ei gyflwyno a gellir nodi'r rhain fel y ganlyn: -
- 1.1 Graddfa - lleolir y safle mewn man amlwg gydag elfen o statws iddo a gellir ei ddisgrifio fel safle tirnod/*landmark* o fewn y strydlun lleol ac i'r perwyl hyn ystyrir byddai'n addas i unrhyw adeilad newydd ar y safle hwn fod yn adeilad o raddfa ac amlygrwydd o'i gymharu â'r adeiladwaith presennol er mwyn rhoi pwysigrwydd swyddogaethol o fannau cyhoeddus prysur cyfagos. Fodd bynnag, er mwyn osgoi creu adeilad ymwithol a gormesol o fewn y strydlun lleol ac er mwyn osgoi effaith negyddol ar yr orsaf rheilffordd restredig, mae'r adeilad arfaethedig ar ffurf "L" gyda'i uchder ar ffurf risiog sy'n amrywio o 7m yn wynebu'r de a'r orsaf rheilffordd restredig, 9m yn y blaen yn wynebu Ffordd Caergybi a 12.2m i'r edrychiad sy'n hwynebu'r gogledd a'r gorllewin. Bydd y pedwerydd llawr wedi ei osod yn ôl o brif edrychiadau allanol yr adeilad ar ffurf terasau a balconi agored yn enwedig yr edrychiadau sydd fwyaf gweledol o fannau tramwy cyhoeddus er mwyn creu nodwedd bensaernïol ynghyd ag lleihau graddfa a mas yr adeilad yn ei gyfanrwydd. Mae'r adeilad a adnabyddir fel Brynfa wedi ei leoli oddeutu 13m i'r gogledd o safle'r cais ac fe ganiatawyd cais i ymestyn yr adeilad aml ddeiliadaeth drwy godi estyniad tri llawr i ochr a chefn yr eiddo gan greu 21 ystafelloedd gwely en - suite i fyfyrwyr. Mae'r estyniad hwn yn estyniad helaeth ei faint a'i raddfa ac er bod uchder yr adeilad arfaethedig yn 4 llawr, dim ond oddeutu 200mm yn uwch nag uchder y rhan estynedig o Brynfa ydyw. Mae'r olygfa o safle'r cais wrth drafailio i lawr Ffordd Caergybi o Bangor Uchaf yn gyfyngedig o ystyried lleoliad coed aeddfed a llystyfiant sy'n rhedeg ar hyd ffin ddeheuol Brynfa. Er bod y safle yn weladwy o'r gogledd a'r gorllewin (ar hyd Llwybr Cwfaint) nodir bod y rhan cefn o'r safle wedi ei osod i mewn i gesail y bryncyn sy'n galluogi i uchder yr adeilad yn y rhan yma o'r safle fod yn 12.2m heb amharu'n sylweddol ar fwynderau gweledol. Credir bod graddfa ac effaith ffisegol yr adeilad arfaethedig yn cael ei leihau drwy ddarparu edrychiadau a ffasâd sydd wedi ei dorri i fyny gan agoriadau amrywiol, deunyddiau amrywiol ynghyd a chreu ardaloedd cilannog yn nhu blaen rhai o'r unedau preswyl.
- 1.2 Dyluniad - y cysyniad dylunio yw creu datblygiad preswyl sydd â naws modern iddo gyda gorffeniadau o amrywiol ddeunyddiau cyfoes ac mae'r dyluniad yn adlewyrchu'r amcan yma drwy ddefnyddio nodweddion pensaernïol amrywiol drwy'r holl adeilad. Mae dyluniad yr adeilad a'r defnyddiau yn creu rhythm llorweddol i'r edrychiad dwyreiniol (blaen) ac i'r edrychiad deheuol (ochr) a rhythm fertigol i'r edrychiad gogleddol a gorllewinol er mwyn creu adeilad o ddiddordeb pensaernïol.
- 1.3 Gosodiad - mae'r safle wedi ei leoli o fewn cyd-destun trefol a gellir ei ddisgrifio fel safle tirnod sydd gyfochrog a llwybr tramwy prysur. Mae gosodiad yr adeilad o fewn y safle yn golygu bod ol-troed yr adeilad ar ffurf "L" sydd yn gwneud y mwyaf o arwynebedd a ffurf y safle ac mae lleoliad yr adeilad o fewn y safle ei hun yn adlewyrchu ffurf rubanog a welir cyfochrog a Ffordd Caergybi.
- 1.4 Tirlunio - bwriedir ymgymryd â thirlunio o amgylch yr adeilad ac ar ymylon y safle sy'n cynnwys tirlunio *meddal* (planhigion a choed) a thirlunio *caled* (llwybrau a waliau) a diben y tirlunio yw creu llecynnau mwynder preifat i'r darpar breswylwyr ynghyd a chyfrannu tuag at ansawdd y datblygiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.12 Gan ystyried yr asesiad uchod, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail effaith mwynderau gweledol y rhan yma o'r treflun. Cydnabyddir bod pryderon lleol am y raddfa a'r dyluniad ond ni ystyrir y byddai'r rhain yn amhriodol o fewn cyd-destun trefol y safle. Nodir bod Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11 ynghyd a NCT 12: Dylunio yn gefnogol i ddatblygiadau sy'n hybu ac yn annog *dyluniad da* drwy roi cyfleoedd ar gyfer dylunio arloesol sy'n diwallu anghenion y presennol a'r dyfodol. I'r perwyl hyn, ac yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau yn ymwneud a deunyddiau allanol a thirlunio, ystyrir bod y bwriad yn ymateb yn bositif i ofynion Polisi PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.13 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl i'r gogledd, dwyrain ac i'r gorllewin o safle'r cais ynghyd a'u gerddi/llecynnau mwynder preifat a derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau o ganlyniad i'r broses ymgynghori gyhoeddus statudol. Mae'r pryderon yn ymwneud gyda materion sy'n cynnwys aflonyddwch sŵn, llygredd golau, llygredd aer, sbwriel a chreu strwythur gormesol. Rhaid ystyried y ffaith bod y safle hwn yn safle trefol ac ni fyddai aflonyddwch sŵn neu lygredd/sbwriel a all deillio o'r datblygiad arfaethedig hwn fod yn gwbl wahanol mewn natur i unrhyw fath arall o ddatblygiad sydd wedi ei leoli mewn ardal breswyl yn enwedig os yw wedi ei leoli cyfochrog a man tramwy cyhoeddus prysur fel Ffordd Caergybi (gan gynnwys hefyd Llwybr Cwfaint sy'n cael ei ddefnyddio'n ddyddiol fel man tramwy i ganol y ddinas ac i'r coleg ac ysgolion ar Ffordd Ffriddoedd gan gerddwyr a beicwyr). Gall pryderon mwynderau preswyl fel hyn cael eu lleihau drwy gyfyngu oriau gweithio/gwasanaethu'r datblygiad ynghyd a chyflwyno Datganiad Dull Adeiladu neu debyg i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
- 5.14 Cyflwynwyd pryder hefyd ynglŷn ag effaith gormesol yr adeilad ar fwynderau trigolion lleol gan ddeiliaid annedd sydd wedi ei leoli y tu cefn i'r safle a chyfochrog a Llwybr Cwfaint. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae'r adeilad arfaethedig wedi cael ei ddylunio er mwyn lleihau ei effaith ac ad-drawiad ffisegol o fewn y strydlun lleol. Mae cefn y safle wedi ei osod i mewn i gesail y bryncyn sy'n golygu fod yr anheddau sydd yng nghefn y safle wedi eu lleoli ar lecyn o dir sy'n uwch na lefel tir safle'r cais. Mae uchder y safle goleuaf 3 i 4m yn is na safle'r annedd a adnabyddir fel Bryn Coch a goleuaf 4 i 5m yn is na safle'r annedd a adnabyddir fel rhif 4 Cae Maes Lodwig. Mae'r unedau preswyl o fewn yr adeilad a adnabyddir fel Brynfa i'r gogledd o'r adeilad arfaethedig wedi eu lleoli ar dir sydd oddeutu 2.6m yn uwch na safle'r cais ei hun. Gan ystyried y lefelau tir hyn, gosodiad yr anheddau preswyl mewn perthynas â'r adeilad arfaethedig ynghyd a'r gwagle sydd rhyngddynt, ni chredir byddai'r adeilad ei hun yn creu mwgwd neu strwythur gormesol sylweddol ar draul mwynderau cyffredinol deiliaid yr anheddau hyn. Nodir yma nid yw colli golygfa yn ystyriaeth cynllunio faterol.
- 5.15 Fel y cyfeiriwyd ato eisoes, mae anheddau preswyl wedi eu lleoli nepell o safle'r cais a'r adeilad arfaethedig. Fodd bynnag, mae'r adeilad wedi cael ei ddylunio a'i osod i ffwrdd o ymylon gogleddol a gorllewinol y safle er mwyn lleihau ar unrhyw or-edrych uniongyrchol sylweddol i mewn i'r anheddau hyn a'u llecynnau amwynder preifat.
- 5.16 Nodir hefyd bod pryder wedi ei gyflwyno parthed diffyg hysbysrwydd ar gyfer y cais penodol hwn. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, hysbyswyd cymdogion lleol drwy lythyr, gosodwyd 2 rhybudd safle ynghyd ag hysbysebu'r cais yn y wasg ac mae'r lefel yma o hysbysrwydd yn cydymffurfio gyda gofynion statudol Llywodraeth Cymru ar gyfer hysbysebu ceisiadau o'r fath yn unol â gofynion Erthygl 2 o'r Ddeddf Gwlad a Thref (Trefn Datblygu Rheolaeth) (Cymru), 2012.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.17 Gan ystyried yr asesiad uchod, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith annerbyniol sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol trigolion lleol. Credir, felly, bod y bwriad yn ymateb yn bositif i ofynion Polisi PCYFF 2 a PCYFF 3 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.18 Cyflwynwyd Datganiad Trafnidiaeth gyda'r cais a daw'r Datganiad i'r canlyniad byddai lefelau trafnidiaeth a all deillio o'r datblygiad fod yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd ynghyd a diogelwch defnyddwyr y ffyrdd. Bwriedir gwella'r fynedfa agored anffurfiol presennol rhwng safle'r cais a Llwybr Cwffaint er mwyn creu mynedfa ffurfiol unigol a bydd y gerbydlon cul ar ran blaen llwybr Cwffaint yn cael ei ledu er mwyn caniatáu dau gar basio ei gilydd. Byddai hyn, yn ei dro, yn gwella'r gwelededd ar hyd Ffordd Caergybi. Bwriedir hefyd creu llwybr troed 1.8m o led ar ochr gogleddol Llwybr Cwffaint ble nad oes un yn bodoli'n bresennol. Mae'r bwriad hefyd yn golygu creu ail fynediad i'r safle ymhellach draw tua'r gorllewin ar ochr allanol y tro a fydd yn gwasanaethu darpariaeth parcio ar gyfer 11 car.
- 5.19 Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cais ar sail diogelwch ffyrdd a hygyrchedd y safle yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau/nodiadau perthnasol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

Materion ieithyddol

5. 20 Cyflwynwyd Asesiad Effaith Iaith Gymraeg gyda'r cais yn unol â gofynion Polisi PS1 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy. Mae'r Asesiad yn dod i'r canlyniad byddai'r bwriad yn cyfrannu rhywfaint tuag at yr iaith a'r boblogaeth; elfennau gweledol; ansawdd bywyd ac isadeiledd cymunedol; y farchnad dai a ffactorau economaidd. Argymhellir hefyd mesurau lliniaru a gwelliannau a fyddai'n golygu marchnata'r unedau drwy ddefnyddio asiantwyr lleol a fyddai'n cynnwys staff dwy ieithol; hysbysebu'n ddwy ieithol yn y wasg ynghyd a rhoi'r unedau fforddiadwy yn nwylo cymdeithasau tai lleol; enw Cymraeg i'r datblygiad (sef, Llys Ioan); y cynllun i'w gwblhau yn seiliedig ar fesurau iaith cymdeithasau tai lleol; defnyddio contractwyr lleol ynghyd ag arwyddion dwy ieithol yn ystod y gwaith adeiladau ac yn dilyn cwblhau'r gwaith.
- 5.21 Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol mae'r Uned Iaith wedi datgan bod dadansoddiad trylwyr wedi ei wneud o sefyllfa ieithyddol yr ardal yn yr asesiad iaith gan gynnwys effaith myfyrwyr y brifysgol ar boblogaeth y wardiau ac amllder unedau amldeiliadaeth. Er nad yw'r wybodaeth a gyflwynwyd o fewn yr Asesiad yn mynd cyn belled a dangos effaith datblygiadau cyffelyb eraill mae'n dangos bod yr ymgeisydd wedi ystyried effeithiau cronrus ac wedi ystyried sut mae eu datblygiad yn ffitio o fewn y darlun ehangach yn yr ardal. Prif bryder ar yr olwg gyntaf yw pris posib yr unedau ac os ydynt yn fforddiadwy i'r boblogaeth leol er mwyn sicrhau bod cyfleoedd i bobl aros o fewn eu hardal gan gyfrannu at gynnal, ac yn wir, gwella'r sefyllfa ieithyddol. Mae potensial yma i'r datblygiad cynnig unedau fydd yn apelio i garfan wahanol o'r boblogaeth (yn hytrach na myfyrwyr yn unig) drwy greu amrywiaeth yn y ddemograffeg.
- 5.22 Mae lleoliad y datblygiad mor agos i'r orsaf drenau gyda'r potensial i'w gwneud yn fuddsoddiad deniadol i amrywiaeth o brynwyr er nid yw'n glir sut bydd yr unedau yn cael eu marchnata. Mae'r Asesiad Effaith tai a gyflwynwyd gyda'r cais yn cadarnhau bod yr ymgeisydd yn ymwybodol bod nifer helaeth o Ward Menai a Deiniol wedi eu prisio allan o'r farchnad dai lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.23 Gan ystyried yr asesiad hwn ynghyd a sylwadau'r Uned Iaith credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS 1 ynghyd a chynnwys y ddogfen CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Materion tai fforddiadwy a chymysgedd tai

- 5.24 Cyflwynwyd Asesiad Effaith Tai yn unol â gofynion Polisi TAI 8 a TAI 15 o'r CDLL ynghyd a'r CCA: Cymysgedd Tai a Tai Fforddiadwy. Mae'r wybodaeth yma wedi ei nodi ym mharagraff 5.4 uchod ac yn cynnwys y wybodaeth ganlynol: -
- Bydd y bwriad yn darparu 7 uned fforddiadwy (ar ffurf 2 fflat 2 lofft a 5 fflat 1 lofft) ar y llawr gwaelod i ofynion Ansawdd Datblygu Cymru (Safonau Ansawdd Cartrefi Cymru/*Wales Housing Quality Standards* erbyn hyn) gyda phwyslais ar Gartrefi Gydol Oes er mwyn diwallu amrywiol anghenion y boblogaeth.
 - Byddai sicrhau'r ddarpariaeth fforddiadwy yn bresennol ac am byth drwy gytundeb cyfreithiol fel yr arfer gyda disgownt priodol ar werthiant yr unedau fforddiadwy eu hunain.
 - Mae angen tai fforddiadwy cymdeithasol a chanolradd gyda cheisiadau eraill diweddar ym Mangor yn adlewyrchu'r angen ar gyfer unedau 1 a 2 ystafell wely o ochr tai cymdeithasol. Byddai'r bwriad hwn yn ymateb i'r angen am unedau preswyl o'r maint a gynigir yma o fewn dinas Bangor.
- 5.25 Gan fod y bwriad yn darparu 7 uned fforddiadwy, byddai hyn yn cydymffurfio a gofynion Polisi TAI 15 o'r CDLL parthed trothwyon tai fforddiadwy a'u dosbarthiad. Mae'r ymgeisydd wedi derbyn prisiad ar gyfer yr unedau fforddiadwy canolradd gan ddau gwmni gwerthu tai lleol cymwysedig sy'n amrywio o £95,000 i £110,000 ar gyfer yr unedau 1 lofft a £145-£155,000 ar gyfer yr unedau dwy lofft. Gan gymryd i ystyriaeth y ffigyrau hyn ynghyd a lleoliad canolig y safle, byddai angen 20% disgownt i'r prisiad ar gyfer yr unedau 1 lofft a 30% disgownt i'r prisiad ar gyfer yr unedau 2 lofft er mwyn eu gwneud yn fforddiadwy ar lefel canolradd. Byddai modd sicrhau hyn drwy gytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref, 1990.
- 5.26 Mae'r Asesiad hefyd yn cyfeirio at y cymysg a math o unedau a fyddai'n cael eu darparu fel rhan o'r datblygiad hwn. Byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn darparu 30 uned 2 lofft a 6 uned 1 lofft wedi eu lleoli o fewn adeilad 4 llawr ac mae'r ymgeisydd eisoes wedi datgan byddai'r cymysgedd a'r math o unedau a ddarperir yma yn mynd ati i gyfarch yr angen am unedau bach o fewn y ddinas. Mae Polisi TAI 8 yn datgan er mwyn hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy bydd angen i gynigion dangos eu bod yn gwella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Er enghraifft, byddai rhaid i gynigion darparu elfen o dai fforddiadwy, cyfrannu at wneud cyn iawn am ddiffyg cydbwysedd mewn marchnadoedd tai lleol, sicrhau cymysgedd cywir o fathau o ddaliadaeth tai er mwyn diwallu anghenion y gymuned bresennol a gwneud darpariaeth ar gyfer anghenion tai penodol.
- 5.27 Yn yr achos hwn ac fel y'i hategir yn yr asesiad uchod, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi'n ddiamheuol bod y bwriad cyfredol yma yn diwallu'r angen am y fath yma o unedau bach ar ffurf fflatiau gan ystyried bod 178 fflat eisoes yn y banc tir ym Mangor ac nid oes digon o dystiolaeth wedi ei dderbyn sy'n cadarnhau pan fod angen cynnydd yn y niferoedd hyn o fflatiau. Fe all y fath fwriad, o'i ganiatáu, creu anghydbwysedd yn y math a chymysgedd o unedau bach o fewn y ddinas. I'r perwyl hyn, felly, credir byddai'r bwriad yn groes i faen prawf 2, 3 4 a 5 o Bolisi TAI 8 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion addysgol

5. 28 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA 1 o'r CDLL ynghyd a'r CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol. Mae'r fformiwla o fewn y CCA yn awgrymu byddai 3.3 disgybl oedran ysgol gynradd yn deillio o'r datblygiad ynghyd a 2.58 disgybl ysgol uwchradd. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol mae'r Adran Addysg wedi cadarnhau bod capasiti digonol ar gael yn yr ysgolion uwchradd (Tryfan a Friars) ac yn ysgolion cynradd y dalgylch (Ein Harglwyddes ac ysgol newydd Y Garnedd - ar wahân i Ysgol Cae Top) ar gyfer y datblygiad hwn. Ystyrir, felly, na fydd angen cyfraniad addysgol pe caniateir y cais hwn. Credir, felly, bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA 1 o'r CDLL ynghyd a gofynion y CCA perthnasol.

Materion llecynnau agored

- 5.29 Yn ôl Polisi ISA 5 o'r CDLL disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincod *Fields in Trust* (FIT) o 2.4ha fesul pob 1,000 o'r boblogaeth. Mae'r cynnig yn cyflenwi 36 uned breswyl ac i'r perwyl hyn bydd angen rhoi ystyriaeth i'r angen am lecynnau agored fel rhan o'r datblygiad os nad oes darpariaeth ddigonol yn agos at y safle.
- 5.30 Mae gwybodaeth gyfredol yn dangos fod diffyg darpariaeth o lecynnau chwarae i blant (gydag a heb gyfarpar) o fewn 1.2km o safle'r cais. Felly, yn seiliedig ar gostau ar gyfer darpariaeth mannau agored i blant ac yn unol â gofynion FIT bydd angen y cyfraniadau canlynol: -
- Llecynnau chwarae anffurfiol i blant - £3,235.32; a
 - Llecynnau chwarae gyda chyfarpar i blant - £4,900.71.
- 5.31 Mae cyfiawnhad yma, pe byddai'r argymhelliad i ganiatáu'r cais, i ofyn am gyfraniad o £8,136.03 a bydd y fath gyfraniad yn cael ei roi i wella, cynnal neu greu mannau chwarae addas oddi ar y safle yn lle darpariaeth uniongyrchol o fewn y safle datblygu ei hun. Byddai modd sicrhau hyn drwy i'r ymgeisydd ymrwymo i gytundeb cyfreithiol o dan Adran 106. Ar y sail yma, ystyrir fod y bwriad yn ymateb i ofynion Polisi ISA 5 o'r CDLL ynghyd a'r CCA perthnasol.

Materion bioamrywiaeth

- 5.32 Cyflwynwyd Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig gyda'r cais sy'n cadarnhau bod tystiolaeth i ddangos bod ystlum *Common Pipistrelle* yn defnyddio rhan o'r adeiladwaith fel clwydfan a byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn golygu colli clwydfan bach dyddiol ond, er hyn, rhagdybir byddai'r effaith o golli'r fath glwydfan yn isel. I'r perwyl hyn, byddai'n ofynnol statudol i'r ymgeisydd dderbyn trwydded gan Cyfoeth Naturiol Cymru cyn dechrau gwaith ar y safle. Nodir hefyd bod yr Arolwg yn argymhell mesurau lliniaru bioamrywiaeth. Mewn ymateb i'r ymgynghoriaeth statudol, mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi datgan bydd angen i'r ymgeisydd gwneud cais am drwydded Rhywogaethau Gwarchodedig Ewropeaidd gan CNC ynghyd a chydymffurfio a gofynion a mesurau lliniaru o fewn y ddogfen Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi AMG 5 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion cynaliadwyedd

- 5.33 Mae nifer o bolisiâu o fewn y CDLL yn hyrwyddo cynaladwyedd mewn datblygiadau newydd o fewn Gwynedd. Mae Polisi PS 5 yn cyfeirio at yr angen i ail-ddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen lle bynnag bo hynny'n bosib. Dywed Polisi PCYFF 5 bydd angen dangos cyfraniad o dechnoleg ynni adnewyddadwy neu garbon isel i fodloni gofynion cynnig am drydan a gwres ac mae Polisi PCYFF 6 yn datgan dylai cynigion gynnwys mesurau cadwraeth dwr lle bo hynny'n ymarferol. O) fewn y cyd-destun hwn, ystyrir bod y safle yn addas ar gyfer ei ail-ddatblygu ac yn gynaliadwy gan iddo fod o fewn pellter cerdded i gyfleusterau, siopau a dewisiadau o ran trafniadaeth gyhoeddus. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad ynghyd a Datganiad Cadwraeth Dwr er mwyn cefnogi'r elfen cynaladwyedd y datblygiad arfaethedig. Mae'r datblygiad yn defnyddio tir a ddefnyddiwyd o'r blaen, bydd o ansawdd uchel o ran dyluniad a deunyddiau cynaliadwy a bydd mesurau effeithlonrwydd dwr yn cael eu mabwysiadu fel rhan o'r datblygiad drwy, er enghraifft, cyfyngu dyddiol ar ddefnydd dwr gan y ddarpar ddeiliaid, cynaeafu dŵr ynghyd a gwresogi dŵr poeth yn effeithiol. O ganlyniad i'r wybodaeth yma, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS 5, PCYFF 5 a PCYFF 6 o'r CDLL.

Materion asedau treftadaeth

- 5.34 Mae Polisi PS20 o'r CDLL yn datgan bydd yr Awdurdodau Cynllunio Lleol yn diogelu a lle bo hynny'n berthnasol, gwella asedau treftadaeth unigryw. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, lleolir gorsaf rheilffordd Bangor islaw ac i'r de o safle'r cais a chadarnheir mai'r adeilad sydd ar y platfform *i fyny* sydd wedi ei restru ar sail ei fod yr adeilad gwreiddiol (*circa* 1855) o arddull clasurol Eidaleg. Mae'r adeilad gwreiddiol wedi ei leoli y tu cefn i'r brîf adeilad sydd yn nhu blaen y safle rheilffordd ac oddeutu 81m i'r de-ddwyrain o gornel yr adeilad arfaethedig ac oddeutu 5.4m yn is na lefel safle'r cais cynllunio. Gan ystyried y gwagle hwn, adeiladwaith eraill mwy sylweddol yr orsaf ynghyd a dyluniad yr adeilad arfaethedig (sydd o ffurf risiog ar ei edrychiadau dwyreiniol a deheuol er mwyn lleihau ei effaith weledol) ni chredir byddai'r bwriad yn amharu'n sylweddol ar gymeriad na gosodiad yr adeilad rhestredig hwn. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS20 o'r CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod, ystyrir na fyddai'r bwriad i ddatblygu 36 uned breswyl ar y safle hwn yn dderbyniol mewn egwyddor yn seiliedig ar ddiffyg tystiolaeth fod wir angen ym Mangor ar gyfer unedau bach 1 a 2 lofft yn ychwanegol i'r 177 uned/fflat cyffelyb sydd eisoes o fewn y banc tir ar gyfer y ddinas. Credir byddai caniatáu'r cais hwn yn arwain at anghydbwysedd yn y math yma o ddarpariaeth llety preswyl ym Mangor ac na fyddai'n ymateb yn bositif i anghenion tai sydd wedi cael eu hadnabod ym Mangor ei hun. Wrth asesu'r cais, fe roddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymateb a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol. Ar sail yr asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisiâu lleol a chenedlaethol ac er bod yr ymgeisydd wedi datgan byddai datblygu'r safle amlwg a diolwg hwn mewn lleoliad cynaliadwy o fewn y ddinas yn ystyriaeth faterol o'r fath raddfa byddai'n gorbwyso unrhyw bryderon/gwrthdrawiad polisi, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a'r farn yma gan ystyried cynnwys yr asesiad uchod. I'r perwyl yma, felly, ystyrir nad yw'r bwriad yn dderbyniol ar sail y rhesymau gwrthod isod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i wrthod y cais yn seiliedig ar y rhesymau canlynol:

1. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PS 17 a TAI 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) gan ystyrir nad yw'r ymgeisydd wedi cyflwyno digon o dystiolaeth gyda'r cais i ddarbwylllo'r Awdurdod Cynllunio Lleol bod angen am fflatiau 1 a 2 lofft ychwanegol ym Mangor gan ystyried bod y bwriad hwn yn mynd uwchben lefel twf tai dangosol Bangor ar gyfer safleoedd ar hap. O ganlyniad, mae'r bwriad hefyd yn groes i feini prawf 2, 3 4 a 5 o Bolisi TAI 8 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) gan y credir byddai'n creu anghydbwysedd yn y math a chymysgedd o unedau bach o fewn y ddinas ac nid oes dystiolaeth wedi ei dderbyn bod y bwriad yn ymateb yn bositif i anghenion y gymuned leol.



JIG
Architects

IRSA Chartered Architects

Block 115, Mill Row, Dublin 7, Co. Dublin. Email: info@jig.ie
Tel: +353 (0)1 454 4444. Fax: +353 (0)1 454 4445. www.jig.ie

Client

Quatrafoli Homes Ltd

Project

Liys loan, Bangor

Project number

1481

Sheet Name

3D Views

Sheet Number

A107

Revision

Date	Issue Date	Drawn By
14/07/17	14/07/17	jj

Scale	1:50	1:100
1:50	1:100	cgr

RECEIVED

By 840071 at 1:42 pm, 8/20/20



JIG RIBA Chartered Practice
Architects

Studio 16, Mill Business Park, Wrexham Road, Mold 117 1XP
Tel: +44 (0)1352 84 5811 Fax: +44 (0)1352 84 5811 E: enquiries@jigarchitects.com

Client
Quatrefoil Homes Ltd

Project
Llys Iwan, Bangor

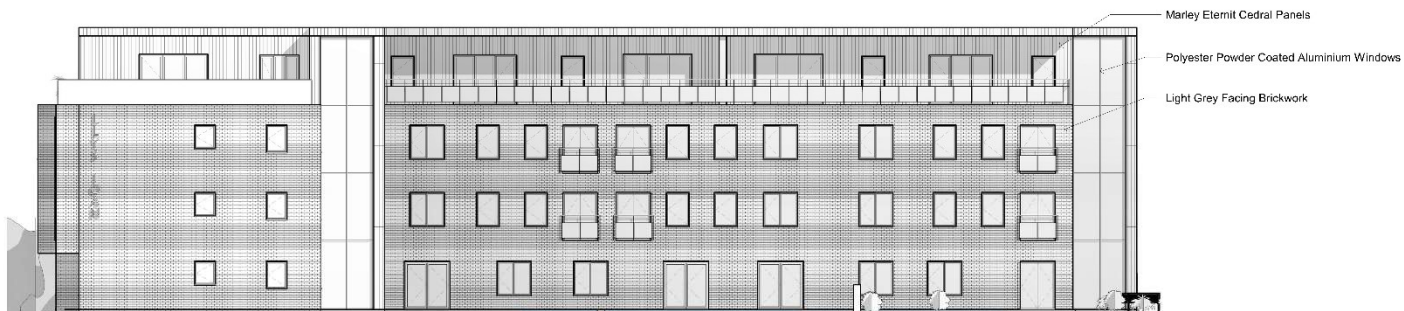
Project number
1481

Sheet Name
Elevations Sheet 2

Sheet Number
A101

Revision

Date	Issue Date	Scale	1:100
Drawn by	jrj	Checked by	gr



Tud. 174

RECEIVED

By 840071 at 1:40 pm, 8/20/20



Level 1
1 : 100

A - Plans amended 25.09.19 JRJ

JIG RIBA Chartered Practice
Architects
Ruthe 16, Mill Business Park, Wrexham Road, Mold 117 1XP
Tel: +44 (0)1244 561 888 Fax: +44 (0)1244 561 888 enquiries@jigarchitects.com

Client

Quatrefoil Homes Ltd

Project

Lysons, Bangor

1481

Project number

Sheet Name

First Floor Plan

Sheet Number

Revision

A103

A

Date	Issue Date	Scale	1 : 100
Drawn by	jrj	Checked by	gr



Level 0
1 : 100

B - Plans amended 27 11 19 JRJ
A - Plans amended 25 09 19 JRJ

JIG RIBA Chartered Practice
Architects
Ruthe 16, Mill Business Park, Wrexham Road, Mold 117 1NP
Tel: +44 (0)1244 44 44 44 Fax: +44 (0)1244 44 44 44 Email: info@jigarchitects.com

Client

Quatrefoil Homes Ltd

Project

Liys loan, Bangor

1481

Project number

Sheet Name

Ground Floor Plan

Sheet Number

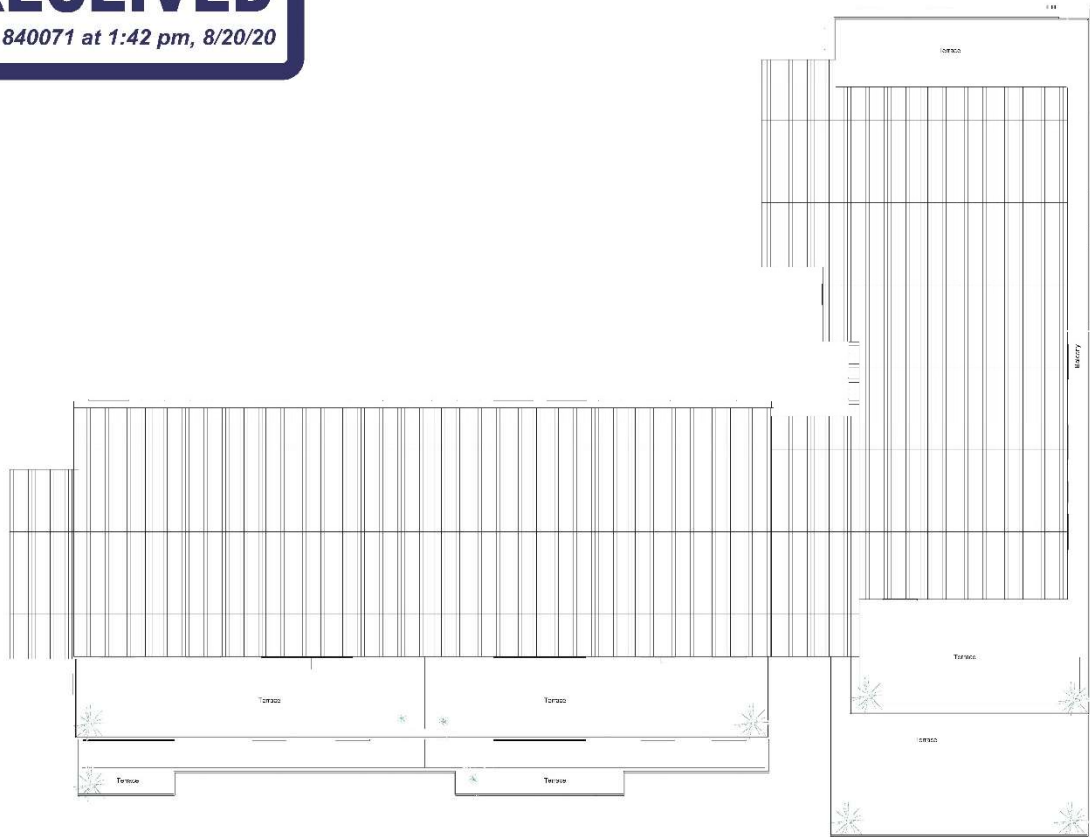
Revision

A102

B

Date	Issue Date	Scale	1 : 100
Drawn by	jrj	Checked by	gr

RECEIVED
By 840071 at 1:42 pm, 8/20/20



Roof
1 : 100

JIG

RIBA Chartered Practice

Architects

Builds 16, Mill Business Park, Wexham Road, M21 1TP

Tel: +44 (0)1235 444 444 Fax: +44 (0)1235 444 444 Email: enquiries@jigarchitects.com

Client

Quatrefoil Homes Ltd

Project

Liys loan, Bangor

Project number

1481

Sheet Name

Roof Plan

Sheet Number

A106

Revision

Date

Issue Date

Scale

1 : 100

Drawn by

jrj

Checked by

gr

Tud. 177

RECEIVED

By 840071 at 1:42 pm, 8/20/20



Level 2
1 : 100

JIG Architects RIBA Chartered Practice
Riviera 16, Mill Business Park, Wrexham Road, Mold 117 1XP
Tel: +44 (0)1244 841 841 Fax: +44 (0)1244 841 841 E: info@jigarchitects.com

Client

Quatrefoil Homes Ltd

Project

Lyys loan, Bangor

1481

Project number

Sheet Name

Second Floor Plan

Sheet Number

A104

Revision

Date Issue Date Scale 1 : 100

Drawn by jri Checked by gr



STREET SCENE TO STATION RD. 1:200

The Designer is responsible for checking all dimensions. Dimensions are
referenced. Any discrepancy is to be noted in the notes accompanying the
work.
When an item is covered by drawings to different scales, the larger scale
drawing is to take precedence.
On the same drawing, if used dimensions are to be noted for all cases.
This drawing is copyright © JIG Architects Ltd.

--	--	--	--	--

No.	Made by	DATE	Checked	Description
-----	---------	------	---------	-------------

JIG RIBA Chartered Practice
Architects 

Studio: 15, Moor Business Park, Wrexham Road, Mold H7 1XP
Tel: +44 (0)1250 764 500 Fax: +44 (0)1250 764 501 E: enquiries@jigarchitects.com

Client:

Quatrefoil Homes Ltd

Project:

Convent Lane, Bangor

1445 Project number

Sheet Name

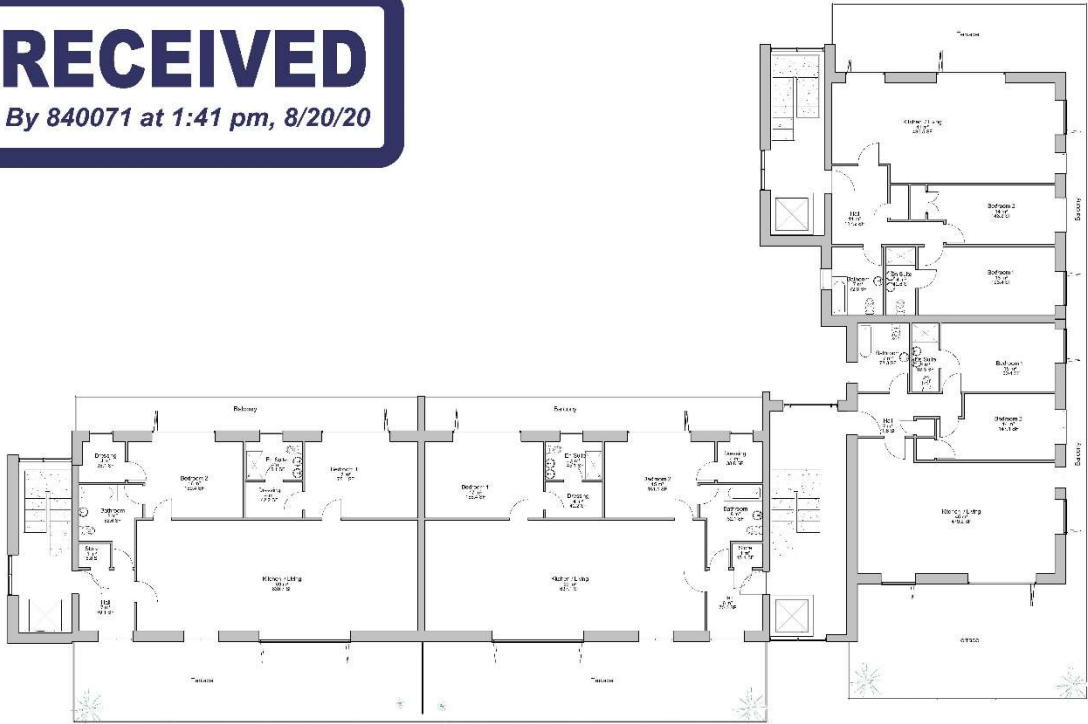
Site Section

Sheet Number Revision

A109

Date	Issue Date	Scale	A1	1 : 100
Drawn by	jrg	Created by	cgr	

RECEIVED
By 840071 at 1:41 pm, 8/20/20



Level 3
1: 100

JIG RIBA Chartered Practice
Architects

Studio 16, Mill Business Park, Wrexham Road, Merz 117 1XP
Tel: +44 (0)1547 444 881 Fax: +44 (0)1547 444 882 E: enquiries@jigarchitects.com

Client
Quatrefoil Homes Ltd

Project
Llys Ioan, Bangor

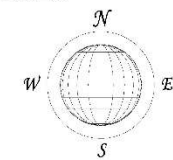
Project number
1481

Sheet Name
Third Floor Plan

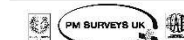
Revision
Sheet Number
A105

Date	Issue Date	Scale	1: 100
Drawn by	jri	Checked by	gr

By 840071 at 1:41 pm, 8/20/20



[Symposium/Abstracts: 12-15 April 2015](#)

[illegible][illegible]

TFM Surveys UK Ltd
 Unit 3, Queensberry Industrial Estate
 Penne
 Farnham, GU15 2DU
 Tel: 01244 952177
 Email: info@tmsurveys.co.uk

JIG Architects
Unit 16 Mill Business Park
Walsham
HAMPTSH
RG24 0XB

rich@agarciaeffects.com

Llys Ioan, Bangor
Topographical Survey

Project ID:	Client:	A1	Manager:	JMS
PMS20053	Sector:	1200	Officer:	JG
			Approved By:	FBI
Date:	PMS20053-02A		Printed:	03/08/20























Eitem 5.8

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 8

Cais Rhif: C21/0569/35/AC

Dyddiad 15/06/2021
Cofrestru:

Math y Cais: Tynnu Amod

Cymuned: Criccieth

Ward: Criccieth

Bwriad: Tynnu amod 4 ar ganiatad C16/0292/35/LL sydd yn cyfyngu meddiant o'r unedau (arwahan i lety wardeiniaid a staff) i bobl dros 55 oed yn unig neu rai sy'n ffurfio cartref unigol gyda person o'r fath

Lleoliad: George Iv Hotel, 23 - 25 Stryd Fawr, Criccieth, Gwynedd, LL52 0BS

Crynodeb o'r Argymheliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

1.1 Cais sydd gerbron i dynnu amod 4 ar ganiatâd cynllunio C16/0292/35/LL. Mae'r amod yn datgan:-

“Ac eithrio unedau wardeniaid ac unedau llety i staff caiff pob uned breswyl ei meddiannu gan

- (i) Unigolion dros 55 oed yn unig;
- (ii) Pobl sy'n byw fel cartref unigol gyda unigolyn neu unigolion o'r fath;
- (iii) Pobl a fu'n byw fel rhan o gartref unigol gydag unigolyn neu unigolion o'r fath.”

1.2 Caniatawyd y caniatâd presennol, C16/0292/35/LL, yn ddarostyngedig i amodau ar 2 Awst 2016. Roedd y cais ar gyfer newid amod 3 o ganiatâd cynllunio C13/0028/35/AM er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i gyflwyno'r materion a gadwyd yn ôl. Disgrifiad cais C13/0028/35/AM oedd i adnewyddu caniatâd cynllunio C08D/0478/35/AM ar gyfer codi 34 uned lloches i'r henoed, llety warden, 2 llety staff, cyfleusterau cymunedol, darparion parcio i'r preswylwyr, staff a gwesty George IV a thirlunio. Cyn hynny roedd caniatâd cynllunio C08D/0478/35/AM gyda disgrifiad cyffelyb ac yn datgan Adeiladu 37 o unedau preswyl i gynnwys 34 uned lloches i'r henoed, llety warden a 2 llety staff, darpariaeth parcio i'r preswylwyr a staff a pharcio ar wahân i ymwelwyr Gwesty George IV a thirlunio. Mae'r disgrifiadau ar geisiadau ar gyfer datblygu'r safle yma wedi bod yn gyson ac yn cyfeirio at unedau lloches i'r henoed a ble y gosodwyd amod yn cyfyngu'r defnydd i rai dros 55.

1.3 Mae amod 4 o ganiatâd C16/0292/35/LL felly ar hyn o bryd yn cyfyngu meddiant o'r unedau i rai dros 55 oed neu i rai sydd yn neu a oedd yn byw fel rhan o gartref unigol gydag unigolyn o'r fath. Mae'r cais hwn yn ceisio o dan Adran 73 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 i ddileu'r amod yma a fyddai'n golygu y byddai'r unedau yn gallu cael eu meddiannu gan unrhyw berson o ba bynnag oed.

1.4 Mae Adran 73 yn galluogi ymgeisydd i wneud cais i ddatblygu tir heb gydymffurfio gyda'r amodau sy'n atodol i ganiatâd cynllunio blaenorol sy'n bodoli. Dan yr adran yma gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol newid neu dynnu amodau ond ni all newid unrhyw ran arall o'r caniatâd. Mae cais Adran 73 llwyddiannus yn golygu caniatáu caniatâd cynllunio newydd ac felly mae'r caniatâd gwreiddiol yn parhau yn gyfan. Wrth benderfynu ar gais Adran 73, gall yr ACLl osod amodau y tu hwnt i'r rhai a gynigir yn y cais. Er hynny, dylai'r amodau a osodwyd ond fod yn rhai y gellid fod wedi eu gosod ar y caniatâd gwreiddiol. Yn flaenorol, y farn oedd na ddylai'r newidiadau a ganiateir golygu 'newid sylfaenol' o'r bwriad a gynigiwyd yn y cais gwreiddiol.

1.5 Yr unig wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais dros yr angen i dynnu'r amod yw fod y datblygiad yn wreiddiol yn fod i fynd i gwmni oedd yn arbenigo mewn cartrefi ymddeol ond eu bod wedi tynnu allan a bod ymdrechion i sicrhau darparwr arbenigol arall wedi methu.

1.6 Gorwedd y safle o fewn ffin datblygu Criccieth ac oddi fewn i'r ardal gadwraeth. Mae'r ffordd ddosbarth 1 sy'n rhedeg trwy Griccieth wedi ei leoli i'r gogledd o'r safle. Yn bresennol mae'r safle wedi ei glirio ac mae ffens ddiogelwch wedi ei osod ar hyd ffin y safle gyda'r ffordd gerllaw. Ceir arwyddion ar y ffens ddiogelwch yma yn hysbysebu “Luxury Apartments For Sale”.

1.7 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ymwneud gyda 5 neu fwy o dai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017

PS 1 – Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 2 – Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwr

ISA 1 - Darpariaeth isadeiledd

ISA 5 - Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

PS 4 - Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2 - Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5 – Datblygu cynaliadwy

PS 6 - Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

PCYFF 5 – Rheoli carbon

PCYFF 6 – Cadwraeth dŵr

PS 16 – Darpariaeth tai

PS 17 – Strategaeth aneddeleoedd

TAI 2 – Tai mewn canolfannau gwasanaeth lleol

TAI 8 – Cymysgedd briodol o dai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad

PS 19 – Gwarchod a lle bo’n berthnasol gwella’r amgylchedd naturiol

AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth lleol

PS 20 – Diogelu a lle bo’n berthnasol wella asedau treftadaeth

AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

Canllaw Cynllunio Atodol – Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru’r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 11, Chwefror 2021.

Nodyn Cyngor Technegol 2 – Cynllunio a thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 C04D/0392/35/LL – Codi adeilad er darparu 41 fflat ymddeol ynghyd â darpariaeth ychwanegol, a ffurfio maes parcio a thurnio. Wedi’u tynnu’n ôl 16/02/09.
- 3.2 C05D/0211/35/LL – Codi adeilad er darparu 41 fflat ymddeol ynghyd â darpariaeth ychwanegol, a ffurfio maes parcio a thurnio Gwrthod 25/07/05.
- 3.3 C08D/0478/35/AM - Adeiladu 37 o unedau preswyl i gynnwys 34 uned lloches i’r henoed, llety warden a 2 llety staff, darpariaeth parcio i’r preswylwyr a staff s pharcio ar wahân i ymwelwyr Gwesty George IV a thirlunio. Gwrthod 28 Ebrill 2009 - Caniatawyd ar apêl 15/03/10.
- 3.4 C13/0028/35/AM - Adnewyddu caniatâd cynllunio C08D/0478/35/AM ar gyfer codi 34 uned lloches i’r henoed, llety warden, 2 llety staff, cyfleusterau cymunedol, darparion parcio i’r preswylwyr, staff a gwesty George IV a thirlunio - Caniatáu 16/05/2013.
- 3.5 C16/0292/35/LL – cais i newid amod 3 o ganiatâd cynllunio C13/0028/35/AM er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i gyflwyno’r materion a gadwyd yn ôl – caniatawyd 02.08.16.
- 3.6 C17/0666/35/AM - cais amlinellol ar gyfer codi adeiladau newydd ar gyfer datblygiad cymysg o 13 tŷ trefol, 24 fflat, ardal storio biniau cysylltiol, ardal cadw beics, maes parcio, unedau siop newydd a gardd – Tynnwyd yn ôl 5 Gorffennaf 2019.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 3.7 C18/0559/35/MG - Codi 34 uned lloches i'r henoës, llety warden, 2 lety staff, cyfleusterau cymunedol, darparu parcio ar gyfer preswylwyr, staff a gwesty George IV a thirlunio (cais materion a gadwyd yn ôl o dan ganiatâd C16/0292/35/LL) - Caniatau 5 Medi 2018.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu'r cais ar sail y pwyntiau sy'n cael eu crynhoi isod:

1. Hanes Cynllunio'r Datblygiad Arfaethedig

Wrth edrych ar y cais presennol yng nghyswllt hanes cynllunio sy'n berthnasol i'r caniatâd sy'n bodoli, y dogfennau pwysicaf yw'r rhain sydd yn gysylltiedig â'r cais cynllunio o 2008 a Phenderfyniad Apêl o 2010.

A. Y Cais o 2008

Ymysg y dogfennau sydd yn berthnasol i'r cais o 2008 mae'r 'Supporting Statement'. Pwrpas y ddogfen fanwl yma oedd ceisio cyfiawnhau y cais cynllunio. Y brif ddadl sy'n rhedeg drwy gyfanrwydd y ddogfen ydi bod yna alw am ddatblygiad o unedau annedd a fuasai yn bodloni angen tai a fflatiau i bobl tros 55 oed yng Nghriccieth. Mae yna gyfeiriadau lu at nifer helaeth o ddogfennau swyddogol o'r adeg yma gyda'r rhain yn cydnabod fod angen cynyddol am fwy o unedau annedd ar gyfer y boblogaeth hyn. Yn y cyswllt yma mae'r ddogfen yn cyfeirio at bolisiâu oedd yn cael eu ffurfio ar y pryd hwnnw i gyflawni hyn. Y bwriad wrth gyfeirio at y dogfennau a'r polisiâu yma oedd eu defnyddio fel cyfiawnhad a sylfaen i'r cais a'u bod yn rhoi sêl bendith arno. Wrth ddadansoddi'r 'Planning Statement' y cymalau sydd orau yn crynhoi safbwynt yr ymgeisydd wrth gyfiawnhau y cais ydi'r canlynol:-

1.1.9 "And this is why we believe that this proposal would help to alleviate the demand for sheltered housing within the County of Gwynedd and furthermore would ensure that the needs and desires of the ageing population are fulfilled...."

1.1.2 "Criccieth and the wider catchment area does not currently offer an attractive range of housing supply for the older population and, due to this, a large number of Gwynedd's settlements are losing their older population as they have to move out of the area against their wishes to look for a suitable home elsewhere."

8.1.4 'This proposal would help to fulfil this vision by offering greater choice to older people in terms of where they wish to live, in what type of property and the level and care and support they wish to receive. The proposal will enable people to live full and independent lives with support as necessary.'

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mae'n amlwg iawn fod y safiadau uchod yn hollol groes i beth mae'r ymgeisydd yn ceisio ei gyflawni drwy wneud y cais presennol. Er bod Cyngor Gwynedd yn gefnogol i'r dadleuon uchod ynglŷn â defnydd yr unedau mi wrthodwyd y cais oherwydd materion eraill.

B. Penderfyniad Apêl 2010

Yn dilyn penderfyniad Gwynedd i wrthod y cais mi wnaeth yr ymgeisydd fynd a'r mater i Apêl a llwyddo i gael caniatâd. Yn ei benderfyniad mi wnaeth yr Arolygwr roddi nifer o amodau ar y caniatâd yn cynnwys yr isod:

“With the exception of the warden and staff accommodation units each residential unit hereby permitted shall be occupied only by:

- Persons over 55 years old
- Persons living as part of a single household with such a person or persons;
- Persons who were living as part of a single household with such a person or persons who have died”.

C. Gwahanol Geisiadau a Phenderfyniadau Cynllunio o 2010 i 2018

Wrth symud ymlaen o 2010 i 2018 mi wnaethpwyd nifer o geisiadau cynllunio a phenderfyniadau ond dim un o'r rhain yn ceisio newid cyfyngiad ar ddefnydd yr unedau preswyl o'r penderfyniad Apêl yn 2010. Felly y cais presennol ydi'r cyntaf i geisio dileu'r amod fod y defnydd yr adeilad i'w gyfyngu i bobl tros 55.

Wrth ystyried y cais presennol yng nghyswllt yr hanes uchod mae'n amlwg ei fod yn rhedeg yn hollol groes i'r ddadl a wnaethpwyd yn 2008 a 2010 pan gafwyd y caniatâd y pryd hynny. Yn wir mae'r cais yma yn gwbl danseilio y cyfiawnhad a wnaethpwyd ar y pryd hwnnw.

Wrth edrych ar y farchnad dai a fflatiau presennol yng Nghriccieth mae'n amlwg bod y galw am dai a fflatiau ar gyfer pobl tros 55 wedi cynyddu yn sylweddol rhwng yr adeg 2008 a rŵan. Mae'r oedran gyfartaledd y boblogaeth wedi cynyddu ac mae yna fwy o ganoli a'r adnoddau cymdeithasol ar gyfer pobl hyn mewn trefi lleol fel Criccieth. Ymhellach, wrth baratoi cyflenwad o anheddau ar gyfer pobl hyn y canlyniad fydd rhyddhau tai ar gyfer defnydd pobl ifanc yn yr ardal.

2. Materion Cynllunio Eraill

A. Nifer y fflatiau a dwysedd y datblygiad

Yn ddiamheuaeth ni fuasai caniatâd cynllunio wedi ei rhoddi i gynifer o fflatiau oni bai fod eu defnydd wedi ei gyfyngu i bobl dros 55. Fel

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

arall, mi fuasai cynifer o unedau wedi cael ei weld fel gor-ddatblygiad o'r safle.

Wrth edrych ar Bwllheli a Phorthmadog, sydd gydag ambell i nodwedd debyg i Griccieth, yr unig ddatblygiadau preswyl dwys mewn safleoedd canol tref sydd wedi eu caniatáu ydi pan mae yna gyfyngiadau ar y defnydd.

Ym Mhwllheli yn 2016 rhoddwyd caniatâd am adeilad 3 llawr yn cynnwys 31 fflat lle mae defnydd yr unedau preswyl wedi ei gyfyngu i bobl 60 oed i fyny. Wedyn yn 2019 caniatwyd adeilad 3 llawr am 28 fflat ar gyfer gofal ychwanegol.

Esiampl arall yw'r adeilad y cwblhawyd ym Mhorthmadog sydd yn cael ei ddefnyddio fel unedau lloches i'r henoed.

B. Cyflenwad Lleoedd Parcio ar gyfer y Datblygiad

I gydymffurfio a gofynion polisi Gwynedd ar gyfer datblygiad a fflatiau heb unrhyw gyfyngiad oed mi fuasai angen cael tros 70 o leoedd parcio ar y safle. Felly gyda'r datblygiad arfaethedig ddim ond yn cynnwys 18 lle parcio dim ond tua 25% o'r niferoedd lleoedd fuasai ar gael.

Mae anghenion parcio pobl dros 55 yn wahanol iawn i anghenion parcio pobl ifengach ac mae'n bosibl fod hyn yn ddigon at anghenion pobl hyn. Yn wir fel mae pobl yn mynd yn hyn mae cwplau oedd yr arfer bod yn berchen ar gerbyd bob un yn aml yn gyntaf yn torri'r nifer i lawr i un cerbyd ac fel yn mynd yn hyn dim cerbyd o gwbl.

Ond mae anghenion a disgwyliadau pobl ifengach yn hollol wahanol gyda phob oedolyn yn berchen ar eu cerbyd eu hunain.

Felly pe bai'r cyfyngiad ar ddefnydd yr unedau ddim yn bodoli i allu cydymffurfio gyda pholisïau parcio Gwynedd mi fuasai angen gwneud cais cwbl newydd i ail ddylunio'r datblygiad er mwyn cynyddu y lleoedd parcio neu i leihau'r nifer o unedau.

Efallai y gwnaiff yr ymgeisydd gynnig ei fod yn prynu nifer o'r lleoedd parcio ar y maes parcio sydd yn terfynu ar safle. Cyngor Gwynedd sy'n berchen ar y maes pario a does yna ddim sicrwydd y bydd y Cyngor yn fodlon gwneud hyn. Yn bellach gyda niferoedd yr ymwelwyr sy'n dod i Griccieth mae'r galwad am leoedd parcio yn uchel yn enwedig ar gyfer bysiau sy'n parcio ar y rhan o'r maes parcio sy'n terfynu ar y datblygiad.

Yn y cyd-destun yma mae'r Cyngor Tref yn ymwybodol iawn fod y nifer bresennol o leoedd parcio ar y Stryd Fawr yn annigonol. Yn ystod yr haf, pan mae niferoedd y cerbydau sy'n mynd yn ôl ac ymlaen trwy Griccieth y cynyddu yn sylweddol ar hyn yn aml oherwydd nad oes yna ddigon o leoedd parcio ar y Stryd Fawr. Heb

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

gyflenwad digonol ar y safle ar gyfer newid defnydd y fflatiau mi fuasai sefyllfa sy'n barod broblemus yn mynd yn enbyd.

3. Polisi Presennol Gwynedd 'Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011- 2026

O edrych ar y polisi presennol mae Polisi Tai 8 (tudalennau 141 a 142) a Pholisi Tai 11 (tudalennau 148 a 149) yn berthnasol.

Polisi Tai 8 CYMYSGEDD BRIODOL O DAI

Bydd y Cynghorau'n gweithio gyda phartneriaid i hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy drwy sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Dylai cynigion gyfrannu at greu cymunedau cymysg cynaliadwy drwy:

1. Ddarparu cymaint â phosib o dai fforddiadwy (gan gynnwys ar gyfer angen lleol) ar draws ardal Cynllun yn unol â Pholisi Strategol P5 18;
2. Cyfrannu at wneud yn iawn am ddiffyg cydbwysedd mewn marchnadoedd tai lleol;
3. Sicrhau y defnyddir tir ar gyfer tai mewn modd cynaliadwy, gan sicrhau dwysedd effeithlon o ddatblygu sy'n gweddu i fwynderau lleol yn unol â Pholisi PCYFF3;
4. Sicrhau'r cymysgedd cywir o fathau a daliadaeth o unedau tai i ddiwallu anghenion cymunedau presennol ardal y Cynllun yn ogystal â chymunedau'r dyfodol;
5. Gwneud darpariaeth, fel sy'n briodol, ar gyfer anghenion tai penodol megis llety myfyrwyr, tai i'r henoed, Sipsiwn a Theithwyr, llety a chymorth, cartrefi nyrsio, preswyl a thai gofal ychwanegol, anghenion pobl sydd ag anableddau;
6. Gwella ansawdd ac addasrwydd y stoc dai presennol;
7. Sicrhau safonau dylunio uchel sy'n creu cymunedau cynaliadwy a chynhwysol yn unol â Pholisi PCYFF3

Mae'r farchnad dai yng Nghriccieth a'r diffyg o dai fforddiadwy, pwrpasol i ddiwallu anghenion pobl leol yn achos o bryder i'r Cyngor Tref ac i drigolion y dref.

Ymhellach, y canlyniad o ollwng y cymal sy'n cyfyngu defnydd y fflatiau i bobl dros 55 oed fuasai i agor y llifddorau ar gyfer fflatiau moethus, medr fod yn dai gwyliau sy'n cael eu gosod allan i bobl gwyliau tymor byr (gan gynnwys Airbnb) neu yn ail-gartrefu ac yn cynyddu yn sylweddol y ganran o dai gwyliau yn y dref. Felly ni fyddai'n "hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy drwy sicrhau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan" sydd ym Mholisi 8.

Byddai'n or-ddatblygiad amhriodol a does dim galw am y math o ddatblygiad na fuasai yn diwallu anghenion pobl leol.

4. Gweledigaeth Cyngor Tref Criccieth a safiad ar y farchnad dai yn y dref:

Gweledigaeth Cyngor Tref Criccieth yw sicrhau bod Criccieth yn parhau i fod yn lle dymunol a chroesawgar i bobl o bob oed fyw oherwydd byddant yn teimlo'n ddiogel, yn cael cyfleoedd i fod yn iach yn gorfforol ac yn feddyliol ac i gymdeithasu a gweithio mewn amgylchedd o safon. Mae angen cydnabod pwysigrwydd twristiaeth i'r ardal a bod yr economi leol yn ddibynnol arni. Mae Criccieth yn parhau i fod yn lle sy'n croesawu ymwelwyr ac yn byw gyda nhw'n hawdd.

Fodd bynnag, yn ystod y blynyddoedd diwethaf mae pryderon cynyddol bod y twf mewn ail gartrefi yn y dref, a hefyd trosi cartrefi preswyl yn unedau hunangynhwysol yn anfon prisiau eiddo trwy'r to ac yn prisio pobl leol allan o'r farchnad dai.

Mae Cyngor Tref Criccieth yn cydnabod nad yw'r broblem yn y dref ac eraill tebyg iddi yn Llŷn ac Eifionydd yn rhai a brofir ledled Cymru a'i bod yn broblem ranbarthol ac nad oes un ateb syml. Fodd bynnag, mae'n ystyried y tueddiadau hyn yn ein tref gyda phryderon difrifol. Yn ogystal mae Cyngor Tref Criccieth wedi cefnogi safiad Cyngor Tref Nefyn ar y mater ac wedi ysgrifennu i gadarnhau hyn gyda Llywodraeth Cymru.

Safbwynt y Cyngor Tref ydi y dylid:

1. Diwygio deddfau cynllunio i sicrhau bod angen caniatâd cynllunio er mwyn trosi eiddo preswyl yn ail gartref neu yn unedau gwyliau hunangynhwysol.
2. Caniatáu i awdurdodau lleol, mewn ymgynghoriad â'r gymuned leol, osod trothwy ar nifer yr ail gartrefi ym mhob ward.
3. Sicrhau newid yn y gyfraith fel na ellir datgan bod unedau gwyliau hunangynhwysol yn fusnesau gan osgoi atebolrwydd am dalu treth gyngor.
4. Reoli cartrefi gwyliau tymor byr gan gynnwys AirBnB trwy drefn drwyddedu gan gynghorau sir.
5. Dyblu cyfradd uwch y Dreth Trafodiad Tir ar dai a brynir fel ail gartrefi.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Cynnal awdurdod Cyngor Gwynedd i godi'r premiwm treth ar ail gartrefi hyd at 200%.

7. Datblygu a gweithredu fframwaith sydd wedi'i ymgorffori yn y gyfraith sy'n gwarantu mwy o ddatblygiad mewn tai fforddiadwy a gedwir ar gyfer trigolion lleol yn unig.

Mae'r Cyngor Tref wedi ysgrifennu at Lywodraeth Cymru i gyfleu safiad y Cyngor Tref ac i bwyso ar y Llywodraeth i drin yr argyfwng gormodedd ail gartrefi fel blaenoriaeth ac i sicrhau dull systematig a chydlynol i fynd i'r afael a'r broblem. Fel man cychwyn dylid gweithredu argymhellion adroddiad Dr Simon Brooks 'Ail Gartrefi - Datblygu Polisiau' ac i ymgynghori gyda'r prif gynghorau am eu gweithredu.

Ar sail y pwyntiau uchod, dylai Cyngor Gwynedd wrthwynebu'r cais hwn.

Uned Drafnidiaeth:

Cyfeiriaf at y cais cynllunio uchod a chadarnhaf nad oes gwrthwynebiad i'r cais i dynnu amod cyfyngiad oed. Ni thybir y chaiff y cais unrhyw effaith pellach ar y rhwydwaith ffyrdd leol.

Dŵr Cymru:

Heb eu derbyn.

Uned Strategol Tai:

Heb eu derbyn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r cais ar sail:-

- Y bwriad yn newid natur a pwrpas y datblygiad.
- Ceisiadau blaenorol wedi rhoi ffocws a phwysigrwydd i lety i rai dros 55 a llety lloches.
- Y bwriad heb yr amod yn creu fflatiau moethus.
- Yr unedau yn cael eu gwerthu fel ail gartrefi.
- Digon o ail gartrefi / unedau gwyliau yn Criccieth yn barod.
- Prisiau'r unedau tu hwnt i bobl leol.
- Creu mwy o unedau gwyliau.
- Trafferthion yn lleol i gael eiddo i bobl leol ac ni fyddai llawer o bobl leol yn gallu fforddio'r unedau yma.
- Creu problemau yn lleol o ran colled o'r gymuned Gymreig, diffyg tai fforddiadwy a pwysau ar y ganolfan feddygol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Amod 4 o ganiatâd cynllunio C16/0292/35/LL ar hyn o bryd yn cyfyngu meddiant yr unedau i rai dros 55 oed neu rai sydd yn neu a oedd yn byw gyda unigolyn o'r fath fel cartref unigol. Mae geiriad yr amod fel a ganlyn:-

“Ac eithrio unedau wardeniaid ac unedau llety i staff caiff pob uned breswyl ei meddiannu gan

- (iv) Unigolion dros 55 oed yn unig;
- (v) Pobl sy'n byw fel cartref unigol gyda unigolyn neu unigolion o'r fath;
- (vi) Pobl a fu'n byw fel rhan o gartref unigol gydag unigolyn neu unigolion o'r fath.”

Mae'r cais yn cynnig dileu'r amod uchod.

- 5.2 Mae Adran 73 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn gymwys wrth benderfynu ar geisiadau i ddatblygu tir heb gydymffurfio gyda'r amodau oedd yn ddarostyngedig i'r caniatâd cynllunio a gymeradwywyd. Mae'n pennu;

“(2) On such an application the local planning authority shall consider only the question of the conditions subject to which planning permission should be granted, and—

(a) if they decide that planning permission should be granted subject to conditions differing from those subject to which the previous permission was granted, or that it should be granted unconditionally, they shall grant planning permission accordingly, and

(b) if they decide that planning permission should be granted subject to the same conditions as those subject to which the previous permission was granted, they shall refuse the application”.

- 5.3 Wedi derbyn cais ar gyfer caniatâd cynllunio dan Adran 73 o Ddeddf 1990, rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried y cynllun datblygu a'r ystyriaethau cynllunio materol, ond wrth wneud hyn, bydd ond yn ystyried cwestiwn yr amodau y dylai'r caniatâd cynllunio fod yn ddarostyngedig iddynt ac ni ellir mynd yn ôl at y penderfyniad gwreiddiol i roi caniatâd.

- 5.4 Mae cyfraith achosion cynllunio wedi sefydlu bod; “a permission under section 73 can only take effect as an independent permission to carry out the same development as previously permitted, but subject to the new or amended conditions.” Furthermore, it is well-settled law that a condition on a planning permission will not be valid if it alters the extent or the nature of the development permitted. Mae gwahaniaeth felly rhwng 'rhan gweithredol' neu roi'r caniatâd cynllunio ar un llaw, a'r amodau mae'r rhan weithredol neu'r caniatâd yn ddarostyngedig iddo, h.y. mae'r caniatâd yn nodi beth y gellid ei wneud - beth y caniateir - cyn belled â bod defnydd y tir dan sylw; ble fo'r amodau yn nodi beth na ellir ei wneud - yr hyn a waherddir.

- 5.5 Yn unol â hyn, nid yw Adran 73 yn cynnwys unrhyw bŵer i roi caniatâd cynllunio newydd gyda rhan weithredol wahanol i'r hyn sydd yn y gwreiddiol a byddai hefyd yn anghyfreithlon i'r ACLl osod amod newydd neu wedi'i amrywio ar ganiatâd cynllunio dan Adran 73 oedd yn anghyson gyda rhan weithredol y caniatâd.

- 5.6 Mae rhan sylfaenol a phwysig disgrifiad y datblygiad, neu 'ran weithredol y caniatâd' yn caniatáu ar gyfer: " . . . codi 34 uned lloches i'r henoed, llety warden, 2 llety staff, cyfleusterau cymunedol, darparion parcio i'r preswylwyr, staff a gwesty George IV a thirlunio"

- 5.7 Mae Amod 4 yn cefnogi disgrifiad y datblygiad ac mae pwrpas y cynnig i'w weld yn sylfaenol eglur. Dylid ystyried y disgrifiad yn gyfan ac felly safbwynt yr Awdurdod yw bod y cais presennol dan Adran 73 yn newid 'graddau neu natur y datblygiad', a gymeradwywyd yn flaenorol i ddarparu unedau lloches i'r henoed gyda'r amod yn ymghelaethu ar y sawl gaiff feddiannu'r unedau a hynny

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

i bobl dros 55 oed neu rai sydd yn neu a oedd yn byw gyda unigolyn o'r fath fel cartref unigol " Felly, ar yr adeg y penderfynwyd ar y cais gwreiddiol, ni fyddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi bod mewn sefyllfa i ganiatáu'r cais heb gynnwys yr amod. Yn wir pan osodwyd yr amod yn wreiddiol ar apêl i wrthodiad cais C08D/0478/35/AM bu i'r Arolygydd nodi ei bod yn briodol ac angenrheidiol i gynnwys amod i reoli deiliadaeth yr unedau i gyfarch yr angen sydd wedi ei brofi am unedau o'r math yn yr ardal. Arwahan i'r amod does dim byd arall ar gael i gyfyngu deiliadaiaeth yr unedau fel unedau lloches i'r henoed fel a nodwyd yn nisgrifiad y cais. Yn unol â hynny, mae'r Awdurdod yn ystyried na ddylid dileu amod 4 ac y bydd felly angen argymhell gwrthod yn unol â Adran 73(2) (b) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref.

- 5.8 Ystyrir felly y byddai tynnu'r amod yn newid graddau a natur y datblygiad sydd wedi ei ganiatáu ac ystyrir os mai bwriad yr ymgeisydd yw i ddarparu unedau preswyl heb gyfyngiad o ran oedran mai'r ffordd briodol o wneud hynny yw drwy gais cynllunio llawn o'r newydd am ddatblygiad preswyl ar y safle a ble byddai'n bosibl asesu'r bwriad hynny yn llawn yn erbyn polisiau cynllunio lleol a chenedlaethol gyfredol.

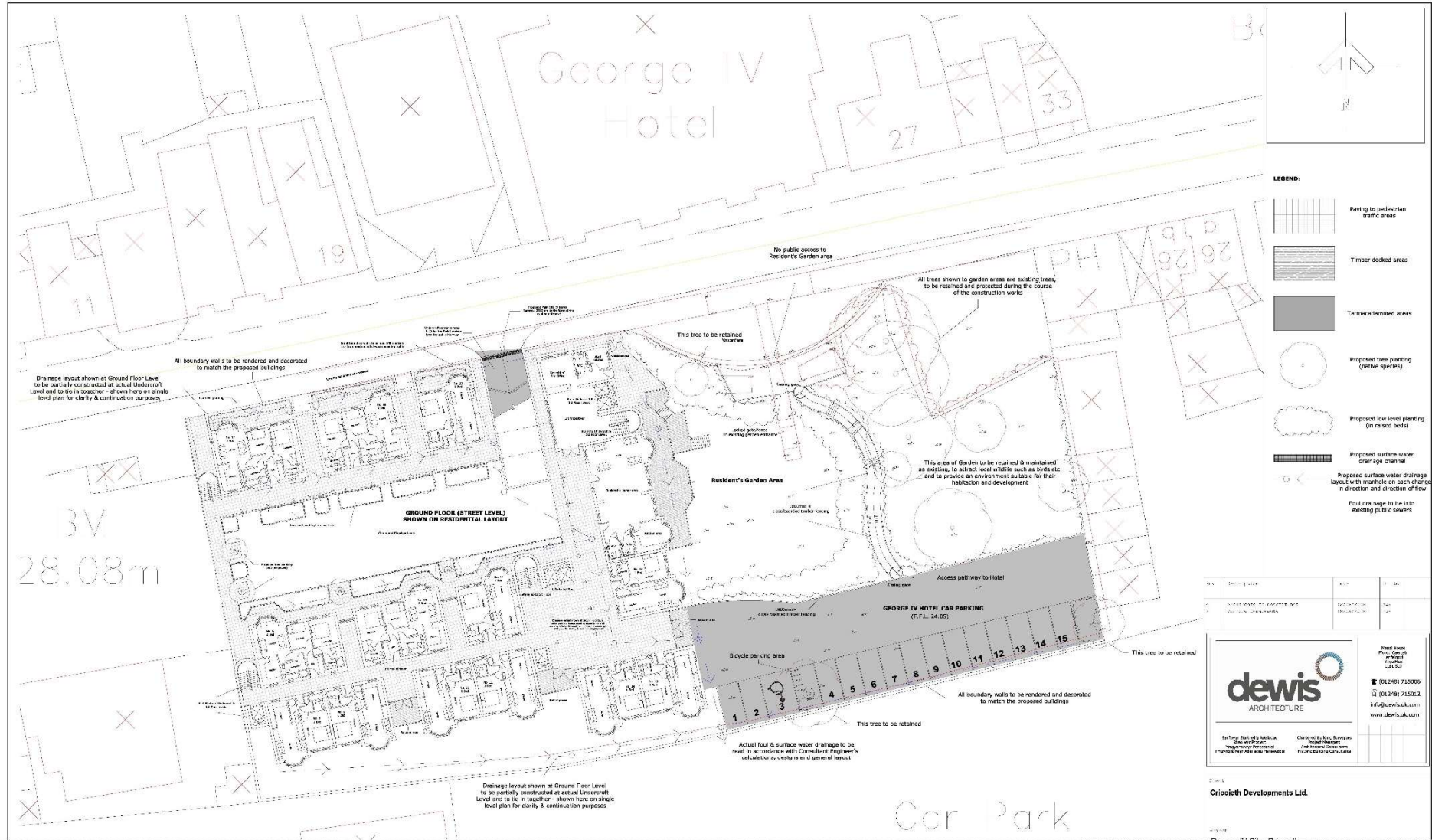
6. Casgliadau:

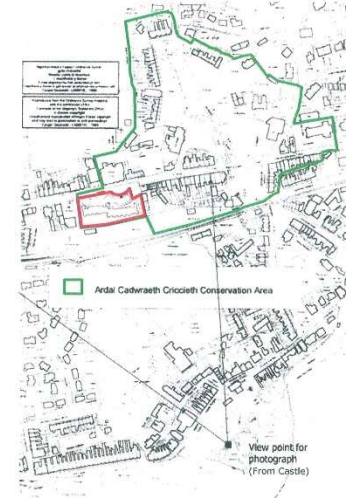
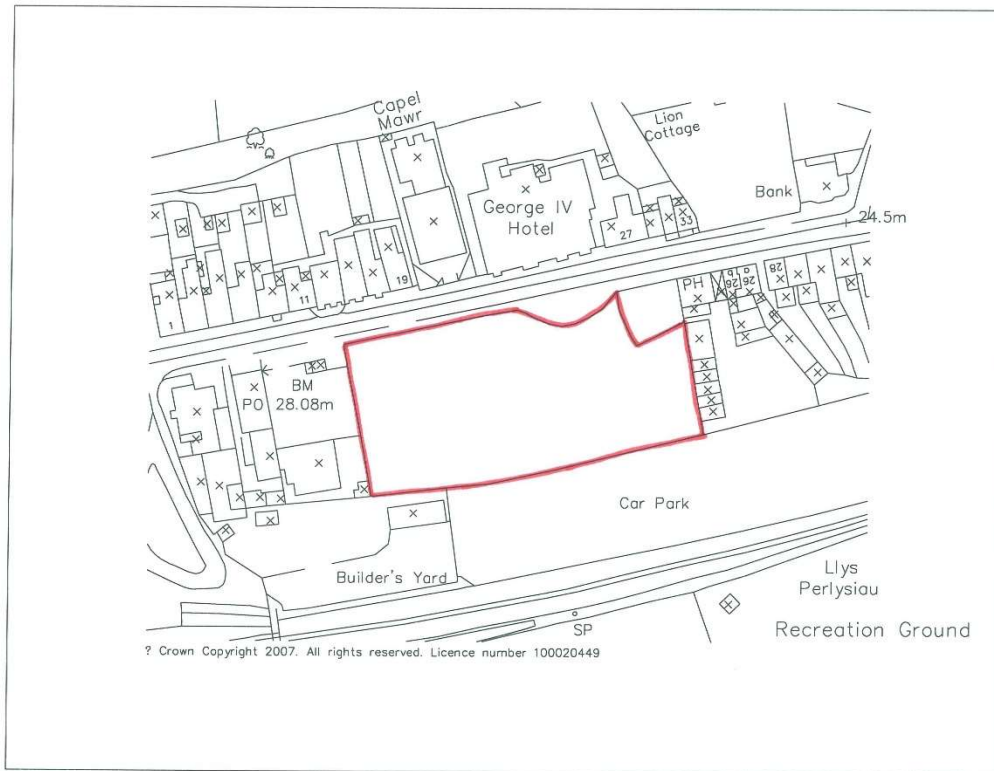
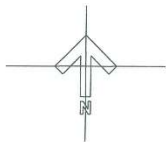
- 6.1 Nid yw Adran 73 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn cynnwys unrhyw bŵer i roi caniatâd cynllunio newydd gyda rhan weithredol wahanol i'r hyn oedd yn y gwreiddiol a byddai hefyd yn anghyfreithlon i ACLL i osod amod newydd neu wedi'i newid ar ganiatâd cynllunio dan Adran 73 oedd yn anghyson gyda rhan weithredol y caniatâd. Mae rhan sylfaenol a phwysig disgrifiad y datblygiad, neu 'ran weithredol y caniatâd' yn caniatáu ar gyfer; "codi 34 uned lloches i'r henoed, llety warden, 2 llety staff, cyfleusterau cymunedol, darparion parcio i'r preswylwyr, staff a gwesty George IV a thirlunio".
- 6.2 Dylid ystyried y disgrifiad yn gyfan ac felly sefyllfa'r Awdurdod yw bod y cais presennol dan Adran 73 yn newid 'graddau neu natur y datblygiad', a gymeradwywyd yn flaenorol. Felly, mae'r Awdurdod yn ystyried na ddylid caniatáu dileu amod 4 o ganiatâd C16/0292/35/LL ac nad oes geiriad amgen i'r amod ac felly argymhellir ei wrthod yn unol â Adran 73(2) (b) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod –

1. Mae'r bwriad yn newid graddau neu natur y datblygiad a gymeradwywyd yn flaenorol i "godi 34 uned lloches i'r henoed, llety warden, 2 llety staff, cyfleusterau cymunedol, darparion parcio i'r preswylwyr, staff a gwesty George IV a thirlunio" ac mae'r Awdurdod felly yn ystyried na ddylid dileu amod 4 o ganiatâd cynllunio C16/0292/35/LL yn unol â Adran 73(2) (b) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref.





This drawing is the copyright of DEWIS.
Contractors must check all dimensions on site.
Only figured dimensions are to be worked to.

Rev	Date	Description

	Ty Menei Ffordd Caerbybi Llanfairpwll Ynys Môn LL54 5UJ ☎ (01248) 715006 📠 (01248) 715012 info@devis.uk.com www.devis.uk.com
	Sylwedd Startreiddig Aelodau: Rheolwyr Proiect: Ymgyngherydd Pensaernïol Ymgyngherydd Aelodau Hanesyddol Delweddau 3D Ffiliadau Llywodraethol

Client
Mr. B. L. Butterworth

Project
Proposed Residential Development on
land opposite the George IV Hotel, Criccieth

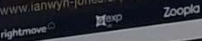
Location Plan		
Drwg. No. D171/01	Scale 1:1250/N.T.S.	Size A3
Date November 2007	Drawn GMO	Checked



FFLATIAU MOETHUS
AR WERTH
LUXURY APARTMENTS
FOR SALE



Dyddiad Cwblhau
Mawrth 2022
Completion Date
March 2022

IAN WYN-JONES
REAL ESTATE AGENT
Mobile: 07922 319 555
Hub Cymru: 01248 719 488
Out of Hours: 03301 330 989 (24/7)
E: ian.wyn-jones@exp.uk.com
www.ianwyn-jones.exp.uk.com




EVOKE ARCHITECTURE



Tud. 207













Eitem 5.9

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 9

Cais Rhif: C21/0411/46/LL

Dyddiad 20/07/2021
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Tudweiliog

Ward: Tudweiliog

Bwriad: Codi adeilad i gadw cyfarpar a phorthiant amaethyddol gan gynnwys dau stabl a storfa tac.

Lleoliad: Tir Tyddyn Du, Dinas, Pwllheli, LL53 8SU

Crynodeb o'r GWRTHOD
Argymhelliad:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer adeiladu sied amlbwrpas (Amaethyddol / Ceffylau) a fyddai'n cynnwys dwy stabl a storfa tac ynghyd a man cysgodi defaid, lle cadw peiriannau a phorthiant a storfa llawr cyntaf. Fe fyddai'r adeilad yn 18.4m o hyd, 9.2m o led ac yn 7.1m at frig y to. Fe fyddai'r waliau wedi eu cladio'n allanol gyda styllennod coed wedi eu staenio'n frown tywyll gyda shîtiau metel llwyd tywyll ar y to.
- 1.2 Fe fyddai'r adeilad ar lain o dir amaethyddol sydd wedi ei ddatgysylltu o'r tir o amgylch tŷ Tyddyn Du a bwriedir codi'r adeilad oddeutu 180m o'r tŷ ei hun. Eglura'r ymgeisydd mai bwriad y cais yw cynnig cysgod i anifeiliaid a man i storio peiriannau a phorthiant ar y tir sydd wedi ei brynu'n ddiweddar ond sydd heb adeilad cyfleus ar gyfer dibenion y daliad.
- 1.3 Saif y safle mewn cefn gwlad agored oddeutu 700m i'r de orllewin o bentrefan Croeslon Dinas. Saif o fewn yr Ardal Tirwedd Arbennig a ddynodir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Mae'r safle 180m i'r gorllewin o ffin Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn. Mae ffordd ddi-ddosbarth yn cysylltu ffin ogleddol y safle gyda'r ffordd ddosbarth 3 sy'n arwain i'r gogledd tua Nefyn.
- 1.4 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026**
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle
AMG 2 : Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
- 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol**
Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, 2021)
Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
Nodyn Cyngor Technegol NCT (TAN) 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy
Nodyn Cyngor Technegol NCT (TAN) 12: Dyluniad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:
Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu

“Mae’r safle yn gorwedd mewn man agored, unig ac uchel yng nghefn gwlad sydd wedi ei glustnodi fel Ardal Gwarchod y Tirlun a byddai’r bwriad, pe caniateir, yn cael effaith negyddol niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal yn groes i bolisi B10.

Mae lleoliad arfaethedig y sied yn unig a chryn bellter o’r uned amaethyddol bresennol. A oes angen rhesymol angenrheidiol amaethyddol wedi ei gyflwyno ar gyfer y bwriad a fyddai’n gwarantu ei ganiatáu yn y lleoliad unig hwn yn groes i feini prawf polisi D9 CDUG”

Uned Trafnidiaeth : Heb eu derbyn

Gwarchod y Cyhoedd : Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth: Dim pryderon ecolegol

Uned Draenio Tir: Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i’r Corff Cymeradwy SDS i’w gymeradwyo cyn dechrau’r gwaith adeiladu.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad - sylwadau ar gyfer yr ymgeisydd

Dŵr Cymru: Sylwadau ar gyfer yr ymgeisydd

Uned AHNE *“Mae’r safle dan sylw nepell o ffîn yr AHNE yn ardal wledig Dinas, Penrhyn Llŷn.*
Oherwydd maint a lleoliad yr adeilad mae’n debyg y byddai yn weladwy o rai mannau yn yr AHNE. Mae lleoli adeiladau amaethyddol newydd ger adeiladau neu ffiniau ffisegol yn lleihau eu hardrawiad ar y tirlun. Awgrymir amodau i sicrhau lliw addas i weddu i’r cefndir a chyflwyno tirlunio.”

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd cymdogion. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth ynghylch y bwriad

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Polisi PCYFF 1 y CDLl yn annog gwrthod ceisiadau y tu allan i ffiniau datblygu oni bai bod lleoliad cefn gwlad yn hanfodol. Mae gofynion Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y’i diwygiwyd) Atodlen 2 Rhan 6 Dosbarth B, yn nodi y gellir adeiladu adeilad amaethyddol ble mae’r datblygiad yn rhesymol angenrheidiol i bwrpas amaethyddol o fewn yr uned, ac mae’r un egwyddorion yn berthnasol ar gyfer cyfiawnhau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

datblygiadau amaethyddol sydd angen caniatâd cynllunio. Yn yr achos hwn, cwestiynir os yw'r tir sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd, sy'n mesur 3.9ha, yn ddaliad amaethyddol digonol i gyfiawnhau adeilad o'r maint hwn, sydd yn ddeulawr gyda 232.2m² o arwynebedd llawr. Yn wir mae'r darn tir ar wahân lle fwriedir codi'r adeilad yn 2.4ha o faint.

- 5.2 Eglura'r ymgeisydd fod 70.2m² o'r adeilad i'w ddefnyddio ar gyfer defnydd yn ymwneud a cheffylau a'r gweddill, 162m², at ddibenion amaethyddol gan gynnwys cadw peiriannau, anifeiliaid (defaid Llŷn a Llawenog), bwyd a gwair. Yn ogystal, mae'r datganiad cefnogi a ddaeth gyda'r cais yn nodi dymuniad yr ymgeisydd i gadw anifeiliaid eraill megis llamas ac ieir a hefyd i feithrin cynefinoedd i ddenu a chefnogi bywyd gwyllt naturiol a thyfu cnydau fel porthiant i'r anifeiliaid.
- 5.3 Wrth dderbyn dymuniad y perchennog i godi'r adeilad er mwyn gofalu dros anifeiliaid yn ei pherchnogaeth, ni dderbyniwyd unrhyw fanylion ynghylch y lefelau stoc a natur y system rheolaeth a fyddai'n cyfiawnhau'r angen amaethyddol am adeilad o'r fath hwn yn y lleoliad dan sylw. Ar sail yr wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, ac wrth ystyried maint yr adeilad bwriedig a maint y daliad a ddangosir, nid yw swyddogion wedi eu hargyhoeddi fod sied o'r fath yn y lleoliad hwn yn angenrheidiol ar gyfer dibenion amaethyddol / cadw cheffylau, ac felly nid yw'r cais yn dderbyniol o ran egwyddor polisi PCYFF 1 y CDLL.

Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.4 Bydd yr adeilad wedi ei leoli mewn man sydd wedi ei ddatgysylltu o unrhyw adeiladau eraill ar y daliad. Fe fyddai'n weladwy o'r ffordd gyhoeddus sy'n pasio ffin ogleddol y cae ac mae'n debygol y byddai'n weladwy o welfannau pellach o fewn yr AHNE gan gynnwys pen Garn Fadryn, sydd 2km o'r safle.
- 5.5 Mae'r safle o fewn Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) ac mae polisi AMG 2 y CDLL yn nodi, *"Ble'n bosib fe ddylai'r datblygiad ychwanegu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr ATA."*
Ni chredir y byddai caniatáu cynllun ar gyfer codi adeilad mewn lleoliad tir glas, yng nghefn gwlad agored, wedi ei ddatgysylltu o unrhyw ddatblygiad arall, yn gwneud dim i gynnal y tirlun, yn wir fe fyddai'n difrodi ansawdd y tirlun agored yn y rhan hon o'r ATA.
- 5.6 Mae Polisi AMG 2 hefyd yn argymhell rhoi sylw i'r Datganiad o Werth Arwyddocâd perthnasol wrth benderfynu ceisiadau yn yr ATA. Yn yr achos hwn mae'r safle o fewn ATA 01 : Gorllewin Llŷn ac mae'r Datganiad o Werth Arwyddocâd yn nodi nodweddion arbennig yr ardal gan gynnwys:
- Cymeriad llonydd a gwledig y dirwedd;
 - Ei safle uwch ac agored - yn creu rhyngwedd cryf ar draws y dirwedd ledled y penrhyn, yn cynnwys golygfeydd sylweddol at yr AHNE;
 - Y patrymau cymhleth yn y dirwedd; yn cynnwys ardaloedd ar raddfa fechan, caeau afreolaidd a thyddynnod o'r 19eg ganrif;
 - Patrwm gwasgaredig yr anheddiad o bentrefi cnewyllol, pentrefannau a ffermydd gwasgaredig; a
 - Rôl bwysig y dirwedd fel gosodiad i AHNE Llŷn gerllaw
- 5.7 Drwy ychwanegu adeilad sylweddol mewn safle sydd heb gysylltiad ffisegol ag unrhyw ddatblygiad arall, fe fyddai'r cais hwn yn torri ar batrwm datblygiad yr ATA mewn modd a fyddai'n niweidiol i'r rhinweddau uchod. Fe nodir yn ogystal, er i'r cynlluniau ddangos edrychiadau a lleoliad arfaethedig yr adeilad, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw wybodaeth wedi dod i law ynghylch unrhyw waith tir a fyddai'n angenrheidiol er creu safle gwastad ar gyfer yr adeilad, nac ynghylch unrhyw lecyn caled angenrheidiol o amgylch yr adeilad. Wrth ystyried

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

llethr y tir mae'n debygol y byddai angen ymgymryd â chryn waith peirianyddol a fyddai'n debygol o gynyddu effaith weledol y datblygiad. Fe ofynnwyd i'r ymgeisydd am ragor o wybodaeth ynghylch unrhyw waith o'r fath a fyddai ei angen er codi'r adeilad ond nid oes unrhyw wybodaeth bellach wedi ei dderbyn hyd yn hyn.

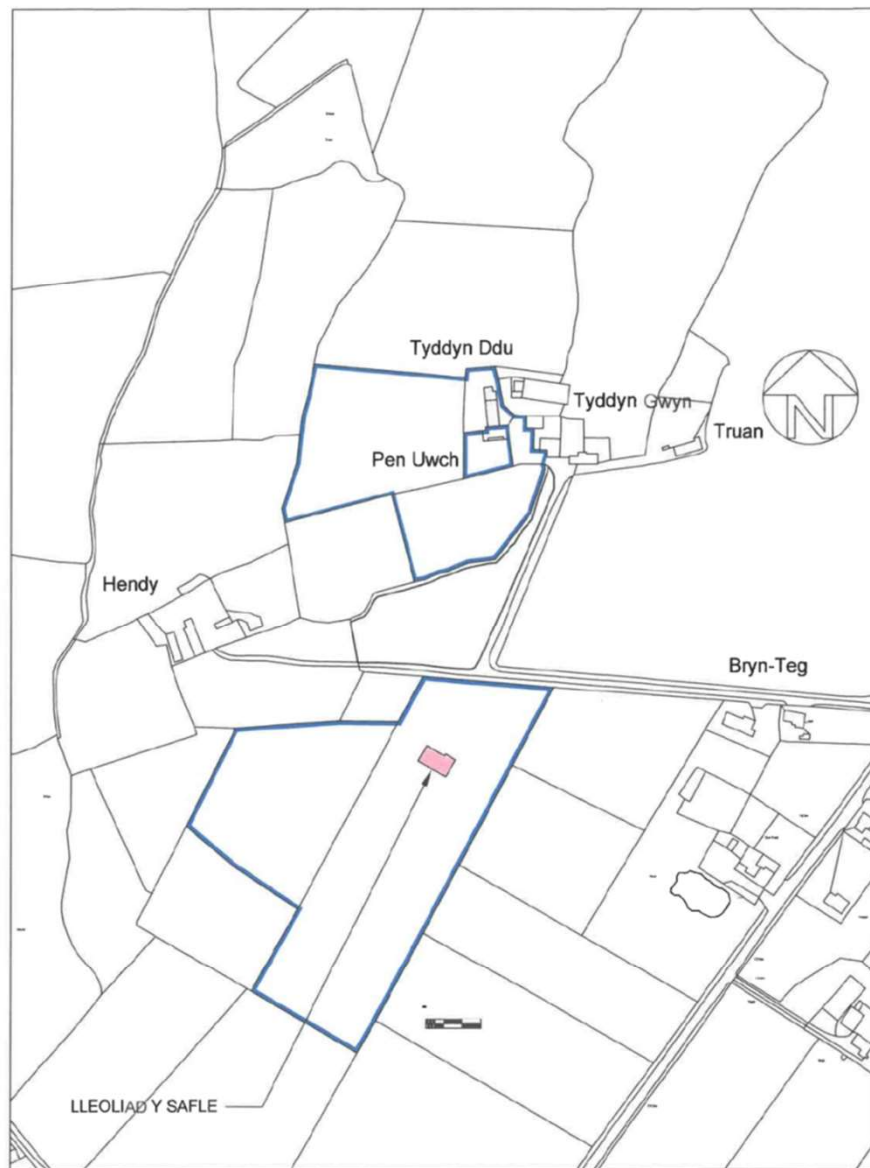
- 5.8 Mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ystyriaethau ar gyfer yr agwedd hon o'r cais. Wrth gydnabod bod y safle'n eithaf cuddiedig o'r rhan fwyaf o welfannau cyhoeddus gerllaw, fe fyddai hwn yn adeilad sylweddol o ddyluniad estron, a fyddai allan o gymeriad gydag adeiladau amaethyddol eraill yr ardal. Fe fyddai wedi ei leoli yng nghanol cae amaethyddol mewn man sy'n weladwy o'r ffordd gyhoeddus ac o welfannau o fewn yr AHNE. Mae hefyd o fewn tirwedd hanesyddol nodedig, sydd wedi ei glustnodi'n Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Ni chredir y byddai caniatáu datblygiad o'r fath yn y lleoliad hwn yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol ac o'r herwydd fe gredir y byddai'r datblygiad yn niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal ac felly fe fyddai'n groes i bolisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl yn ogystal â pholisiâu AMG 2 ac AT 1, fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn ansawdd tirweddau dynodedig.

6. Casgliadau:

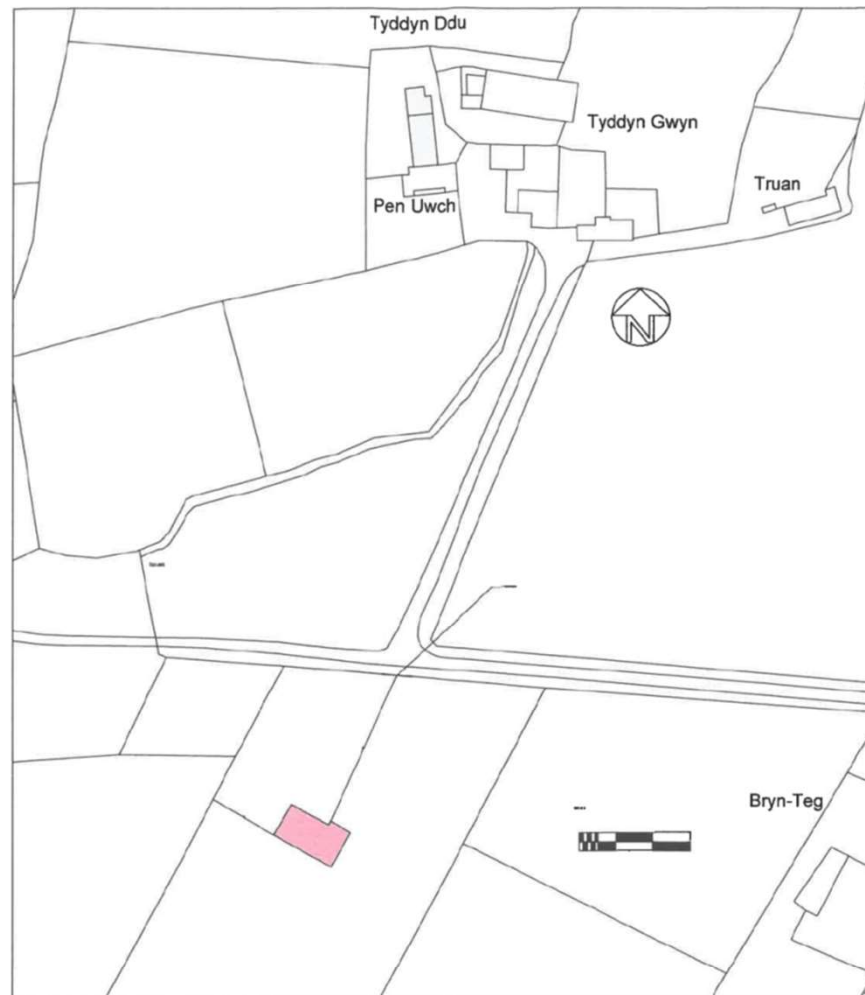
- 6.1 Nid yw swyddogion wedi eu hargyhoeddi fod angen amaethyddol wedi ei brofi ar gyfer codi adeilad ar y safle hwn ac felly mae'r bwriad yn groes i egwyddor datblygiad gwledig sylfaenol a pholisi PCYFF1 y CDLl yn benodol. Yn ogystal, oherwydd ei faint, ei edrychiad a'i leoliad gwledig o fewn tirweddau dynodedig, fe fyddai'r adeilad yn ffurfio nodwedd anghydnaws yn y dirwedd gan niweidio mwynderau gweledol yn groes i ofynion bolisiâu, PCYFF2, PCYFF 3 ac AMG 2 y CDLl.

7. Argymhelliad: Gwrthod

- Ar sail yr wybodaeth a gyflwynwyd, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi fod angen gwirioneddol i godi adeilad yn y lleoliad hwn. Mae'r cais felly'n groes i ofynion polisi PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sy'n annog gwrthod cynigion y tu allan i ffiniau datblygu oni bai bod cyfiawnhad yn dangos bod lleoliad cefn gwlad yn hanfodol.
- Fe fyddai'r datblygiad yn creu nodwedd sylweddol o ddyluniad estron a fyddai wedi ei leoli mewn man sy'n weledol o fannau cyhoeddus o fewn tirwedd hanesyddol ddeniadol sydd wedi ei ddynodi oherwydd ei ansawdd nodedig. Ni fyddai'r datblygiad yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol ac o'r herwydd fe fyddai'r datblygiad yn niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal. Mae'r cais felly'n groes i ofynion polisiâu PCYFF 2, PCYFF 3 ac AMG 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn mwynderau gweledol yn y rhan hwn o'r Ardal Tirwedd Arbennig.



LLEOLIAD Y SAFLE GRADFA 1:2500

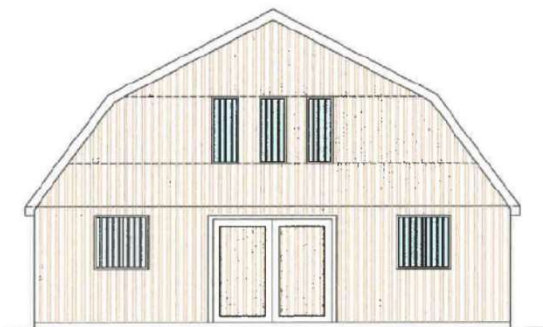


CYNLLUN BLOC GRADFA 1:1250

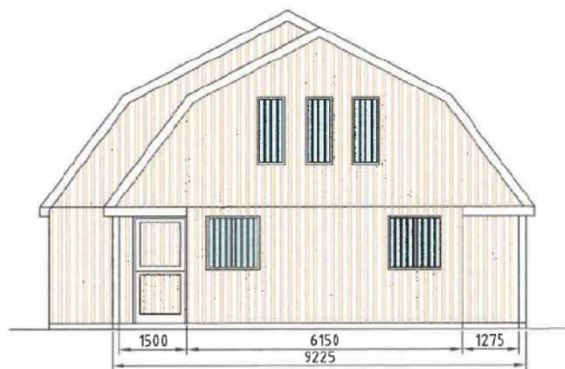
ADEILAD I GADW PEIRIANNAU FFERM A 3 STABAL CEFFYL
YN CAE RHWNG HENDY A BRYNTEG RHAN O DDALIAD
TYDDYN DU DINAS

ARLUN RHIF 673 - 01

GRADDFA FEL A DDENGYS



GWELEDIAD LLAW CHWITH ARFAETHEDIG



GWELEDIAD LLAW DDE ARFAETHEDIG

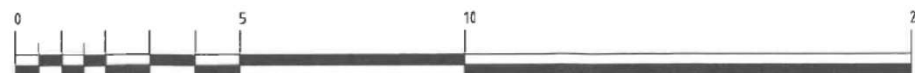
WALIAU ALLANNOL I FOD YN STYLLENOD COED WEDI I
STEINIO YN FROWN TYWYLL.
TO I FOD YN SHITIAU METEL WEDI I PEINTIO YN LLWYD
TYWYLL GYDA PUMP PANEL CLIR BOB OCHR



GWELEDIAD BLAEN ARFAETHEDIG



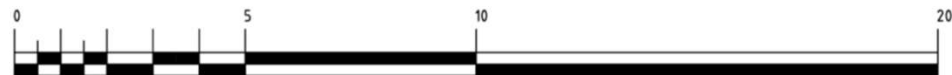
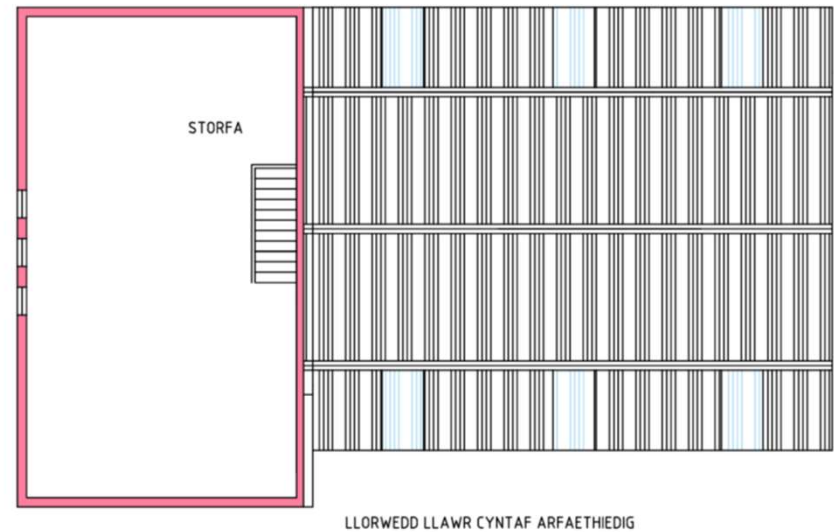
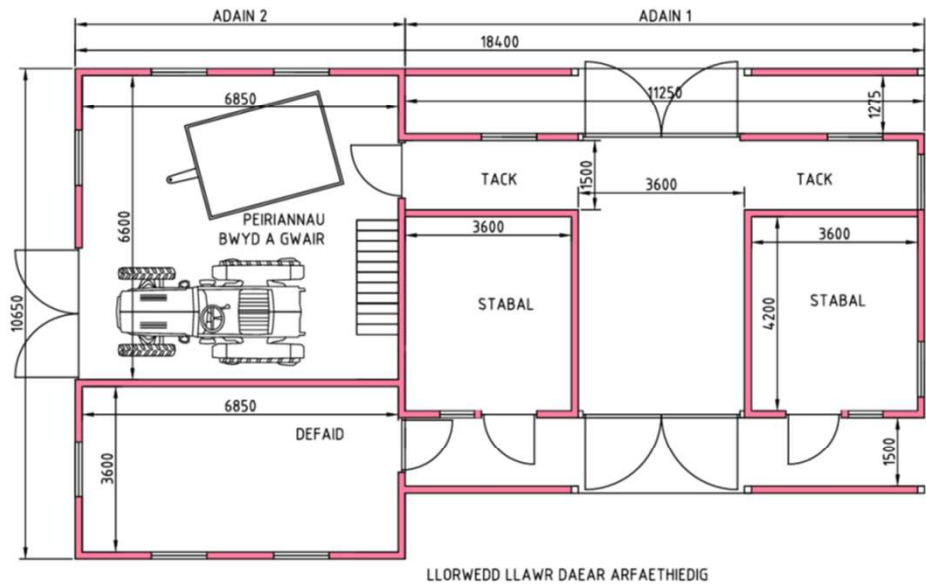
GWELEDIAD CEFN ARFAETHEDIG



ADEILAD I GADW PEIRIANNAU FFERM A 3 STABAL CEFFYL
YN CAE RHWNG HENDY A BRYNTEG RHAN O DDALIAD
TYDDYN DU DINAS

ARLUN RHIF 673 - 03

GRADDFA 1:100



ADEILAD I GADW PEIRIANNAU FFERM A 2 STABAL CEFFYL
YN CAE RHWNG HENDY A BRYNTEG RHAN O DDALIAD
TYDDYN DU DINAS

ARLUN RHIF 673 - 02A

GRADDFA 1:100















Eitem 5.10

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 10

Cais Rhif: C21/0768/42/LL

Dyddiad 06/08/2021
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Nefyn

Ward: Nefyn

Bwriad: Ymestyn parc carafanau i'r cae cyfagos gan ychwanegu 8 Plot Carafanau Statig yn cynyddu cyfanswm y lleiniau o 17 o Garafanau Statig i 25.

Lleoliad: Tyn Y Cae Caravan Park Tai Lôn, Nefyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6LL

Crynodeb o'r Argymheliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer ymestyn parc carafanau sefydlog presennol trwy osod 8 carafan ychwanegol mewn cae amaethyddol gerllaw gan gynyddu'r nifer o garafanau sefydlog ar y safle o 17 i 25. Bwriedir yn ogystal ymestyn ffordd fewnol y safle i mewn i'r cae gyda phwyntiau diffoddwyr tân pob 30m trwy'r safle.
- 1.2 Lleolir y safle gerllaw ffordd ddosbarth 2, y B4417, yng nghefn gwlad i'r gogledd orllewin o ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Nefyn fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Mae llwybr cyhoeddus Rhif 2 – Cymuned Nefyn, yn rhedeg ar hyd ffin ddeheuol y safle. Saif y safle y tu allan, ond o fewn 10m, i ffin Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Mae Parc Gwyliau Aberafon wedi ei leoli union gyferbyn a'r safle, oddi fewn i'r AHNE.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â champau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)

TWR 3 : SAFLEOEDD CARAFANAU SEFYDLOG, SIALE A LLETY GWERSYLLA AMGEN PARHAOL

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

PCYFF 4 : DYLUNIO A THIRWEDDU

AMG 1 : CYNLLUNIAU RHEOLAETH ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL

Canllaw Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Chwefror 2021)

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Trafnidiaeth :	Heb eu derbyn
Dŵr Cymru :	Sylwadau ar gyfer yr ymgeisydd
Cyfoeth Naturiol Cymru :	Pryderon sylweddol ynghylch effaith weledol y datblygiad ar yr AHNE – gofyn am Asesiad Gweledol er cefnogi'r cais
Swyddog Carafanau :	Sylwadau ar gyfer yr ymgeisydd
Uned Bioamrywiaeth :	Heb eu derbyn
CADW :	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd cymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth ynghylch y bwriad

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig ac yn yr achos yma.
- 5.2 Y prif bolisi sy'n ymwneud â safleoedd carafanau sefydlog y Polisi TWR 3 y CDL1 "Safleoedd Carafanau Sefydlog, Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol". Mae Rhan 4 y polisi'n datgan bydd cynigion i wella safleoedd carafanau sefydlog a chalet sy'n bodoli eisoes trwy:

- I. estyniadau bychain i arwynebedd y safle, a/neu
- II. ail-leoli unedau o leoliadau amlwg i leoliadau llai amlwg, a/neu,
- III. cynnydd bychan yn nifer yr unedau ar y safle,

yn cael eu caniatáu os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

- IV. Bod y datblygiad arfaethedig yn rhan o gynllun i wella amrediad ac ansawdd llety a chyfleusterau ar gyfer ymwelwyr ar y safle;
- V. Bod y datblygiad arfaethedig yn cynnig gwelliannau sylweddol a pharhaol i ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y safle a'i le yn y dirwedd o'i amgylch. O ran safleoedd sydd wedi eu lleoli o fewn Ardal Rheoli Newid yr Arfordir, fod y datblygiad arfaethedig yn rhan o gynllun ehangach i wella diogelwch preswylwyr y carafanau neu breswylwyr y siales;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

VI. *Bod unrhyw gynnydd yn nifer yr unedau carfanau gwyliau sefydlog neu chalets gwyliau yn fach ac yn gydnaws â graddfa unrhyw welliannau i'r safle;*

VII. *Ei fod yn addas yng nghyd-destun polisiâu eraill yn y Cynllun.*

5.3 Isod fe ystyrir y cynnig hwn yn erbyn y meini prawf hyn:

- Maen prawf I - Nid yw'r polisi yn rhoi arweiniad ynglŷn â beth a olygir gyda 'bychain' o safbwynt arwynebedd, serch hynny, nodir bod arwynebedd yr estyniad arfaethedig oddeutu 'run maint ag arwynebedd y safle presennol. O'r herwydd, ni ystyrir bod y bwriad yn estyniad bach o'i gymharu ag arwynebedd y safle presennol.
- Maen prawf II - nid yw hwn yn gais i adleoli unedau
- Maen prawf III - Mae paragraff 6.3.74 o'r Cynllun Datblygu'n nodi, fel rheol cyffredinol, ystyrir fod cynnydd bras o hyd at 10% uwchlaw'r nifer o unedau pan wnaed y cais yn "fychan". Yn yr achos hwn bwriedir gwneud cynnydd o 47% yn y niferoedd ac felly ni ystyrir y byddai'r cynnydd yn "fychan" yn unol â gofynion y polisi.
- Maen prawf IV - Nid yw'n ymddangos bod unrhyw fwriad fel rhan o'r cais i gyflwyno gwelliannau i'r maes carafanau presennol ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn rhan o gynllun i wella amrediad ac ansawdd llety a chyfleusterau ar gyfer ymwelwyr ar y safle;
- Maen prawf V – Mae safle'r bwriad mewn lleoliad gweledol amlwg o leoliadau cyhoeddus ac nid oes cynllun tirlunio wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Gan fod Parc Gwyliau Aberafon wedi ei leoli union gyferbyn a Pharc Carafanau Ty'n y Cae, rhaid cymryd i ystyriaeth effaith gronns ar y dirwedd o ganiatáu rhagor o lecynnau gwyliau sefydlog yn y lleoliad yma, yn enwedig o ystyried ei agosrwydd i'r AHNE. Trafodir yr effaith weledol ymhellach isod.
- Maen prawf VI - nid yw hwn yn gais i wella diogelwch preswylwyr o fewn Ardal Rheoli Newid yr Arfordir
- Maen prawf VII - Gweler sylwadau uchod parthed meini prawf I, III a IV.
- Maen Prawf VIII – Gweler y drafodaeth isod.

5.4 Wrth ystyried yr uchod fe gredir bod egwyddor y cais hwn yn groes i amcanion polisi TWR 3 ac felly nid oes opsiwn ond gwrthod y cais.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Yn gyffredinol, mae polisi PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol ac mae polisi PCYFF 3 yn gofyn bod cynhigion yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosid y safle. Mae polisi PCYFF4 yn nodi y dylai'r holl gynigion integreiddio gyda'r hyn sydd o'u cwmipas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson â natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.

5.6 Fe fynegodd Cyfoeth Naturiol Cymru bryder ynghylch effaith weledol y cynllun yn enwedig wrth ystyried ei agosatrwydd i ffin yr AHNE. 'Roeddynt yn awgrymu y dylid paratoi Asesiad Gweledol o wahanol welfannau er mwyn cael gwell dealltwriaeth o effeithiau'r cynllun ar y dirwedd. Wrth nodi'r uchod ac o ystyried nad ydyw'r cynllun yn dderbyniol o safbwynt egwyddor polisi TWR 3, ni chredir y byddai'n rhesymol gofyn i'r ymgeisydd darparu dogfen o'r fath gan na fyddai'r cynnig yn dderbyniol beth bynnag.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.7 Wedi dweud hynny, fe fyddai'r datblygiad yn weladwy o'r B4417 sy'n ffinio'r safle ar yr ochr gogledd ddwyreiniol ac fe fyddai i'w weld o diroedd uchel yr AHNE i'r dwyrain. Mae'r Asesiad Sensitifrwydd a Chapasiti Tirwedd a baratowyd ar gyfer Cynghorau Gwynedd a Môn a Pharc Cenedlaethol Eryri, yn gosod y lleoliad hwn o fewn Ardal Cymeriad Tirwedd G06, Arfordir Gogledd Llŷn ac mae'r asesiad hwnnw'n nodi nad oes rhagor o gapasiti ar gyfer datblygiadau carafanau / cabanau sefydlog yn yr ardal ac eithrio datblygiadau achlysurol, ar raddfa fach iawn sy'n gweddu'n dda gydag anheddiad / adeiladau presennol. Wrth gydnabod bod sgrinio yn bodoli o amgylch y safle oherwydd y gwrych presennol, mae'r safle yn parhau yn amlwg o fannau ar y ffordd fawr ac fe fyddai'r datblygiad yn cael effaith cronrus o welfannau pell trwy gael yr effaith o uno dau safle gan lenwi'r tir gwyrdd sydd ar hyn o bryd rhwng safleoedd Tŷ'n y Cae ac Aberafan.
- 5.8 Wrth ystyried yr uchod fe gredir y byddai effaith weledol y cynnig yn annerbyniol a bod y cais felly'n groes i bolisiau PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4 y CDLI ynghyd a Pholisi AMG 1 gan y byddai'n niweidiol i olygfeydd allan o'r AHNE.

Yr Iaith Gymraeg

- 5.9 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol. Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg fodd bynnag mae'r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.
- 5.10 Ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth yn dangos pa ystyriaeth a roddwyd i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cynllun hwn fodd bynnag wrth ystyried y gwrthwynebiad sylfaenol i'r cynllun o safbwynt polisi TWR 3, ni cheisiwyd rhagor o wybodaeth ynghylch y mater hwn.

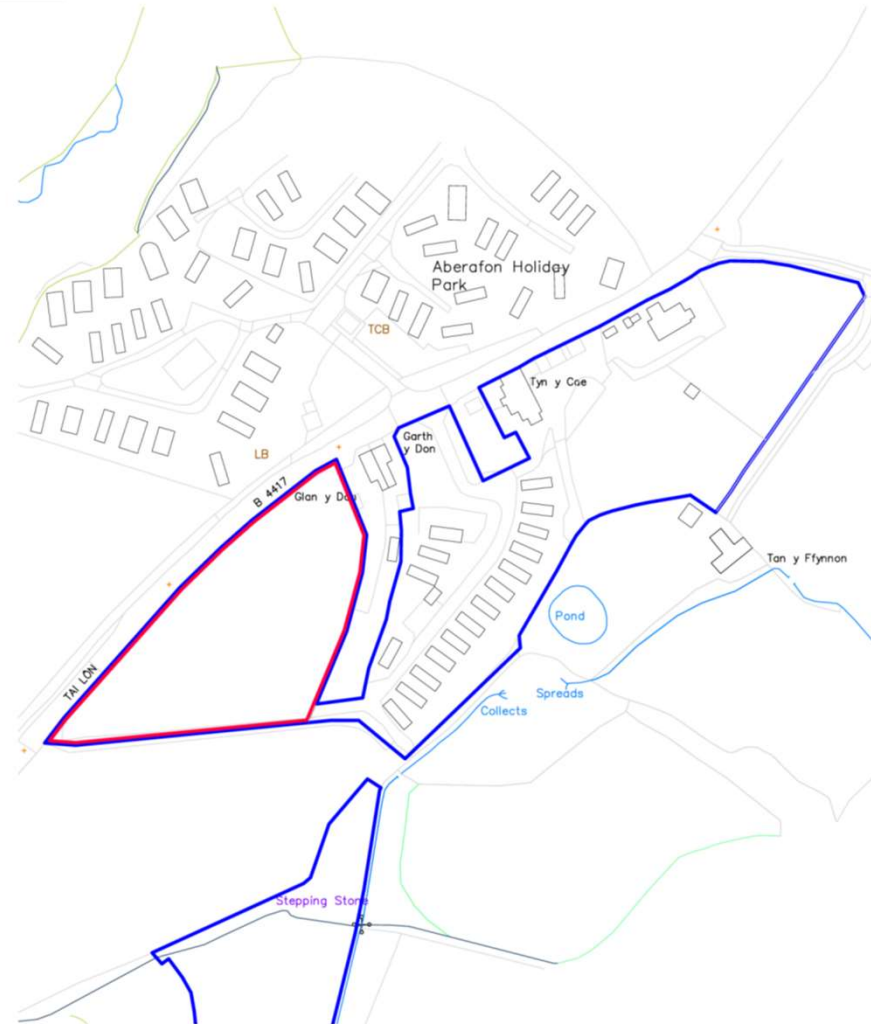
6. Casgliadau:

- 6.1 Ar sail yr asesiad uchod, ni chredir fod y bwriad hwn yn dderbyniol oherwydd ei fod yn groes i feini prawf y prif bolisi perthnasol yn y cynllun datblygu megis TWR 3. Yn ogystal fe gredir y byddai'r datblygiad yn niweidiol i'r dirwedd wledig gerllaw'r AHNE yn groes i ofynion polisi PCYFF 2, PCYFF 3 PCYFF 4 ac AMG 1 y CDLI.

7. Argymhelliad:

Gwrthod - Rhesymau

Ni ystyrir y byddai'r estyniad i'r safle carafanau yn un bychan o safbwynt arwynebedd y safle na nifer y carafanau, ni fyddai ychwaith unrhyw welliannau i'r safle presennol yn rhan o'r cynllun ac fe fyddai'r estyniad safle'n creu niwed gweledol i'r dirwedd, mewn lleoliad sydd gerllaw Ardal o Harddwch Naturiol Llŷn. Am y rhesymau hyn mae'r cais yn groes i Feini Prawf I, III, IV, V a VII Rhan 4 o bolisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 ynghyd a pholisiau PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4 ac AMG 1 fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn ansawdd y dirwedd wledig mewn lleoliad sydd gerllaw ffin Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn.



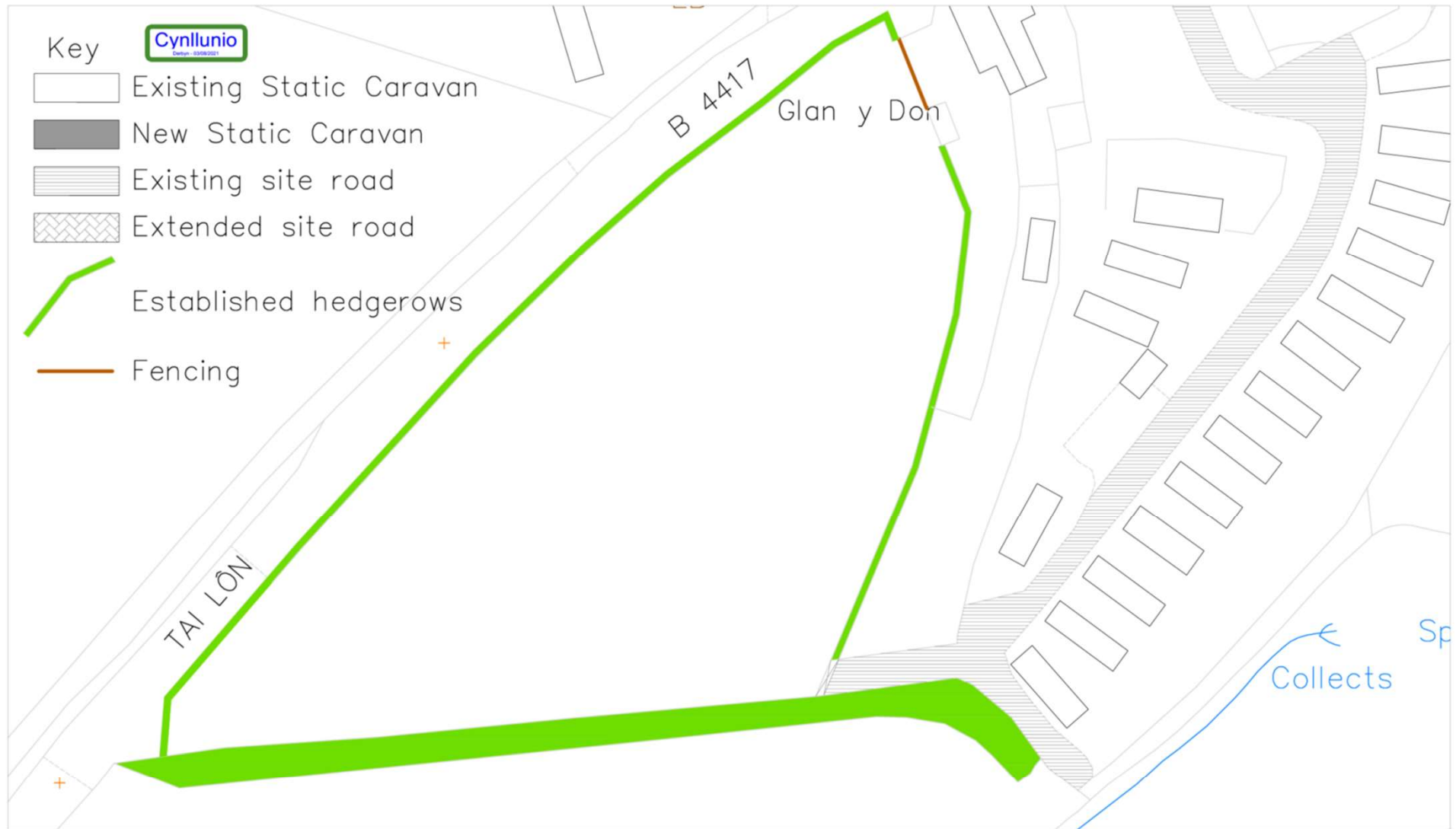
- Additional Plots to Existing Caravan Site -

- **Tyn-y-Cae** -

- Nefyn, Gwynedd -

- **Site Location Plan** -

SCALE 1:1250@A3



- Additional Plots to Existing Caravan Site -

- Tyn-y-Cae -

- Nefyn, Gwynedd -

- Existing Site Layout -

SCALE 1:500@A3



Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

- Additional Plots to Existing Caravan Site -

- Tyn-y-Cae -

- Nefyn, Gwynedd -

- Proposed Site Layout -

SCALE 1:500@A3

REV A

