

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 6

Cais Rhif: C19/1194/18/LL

Dyddiad 12/02/2020

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanddeiniolen

Ward: Deiniolen

Bwriad: Addasu'r capel i 7 uned breswyl gan gynnwys uned fforddiadwy ynghyd a mynediad newydd a llecynnau parcio

Lleoliad: Capel Ebeneser Stryd Fawr, Deiniolen, Caernarfon, Gwynedd, LL55 3HU

**Crynodeb o'r
Argymheliad: CANIATAU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer addasu'r ysgoldy a'r capel segur i 7 fflat breswyl, creu mynediad newydd i gerbydau ynghyd a darparu llecynnau parcio o fewn cwrtil y safle sydd wedi ei leoli gyferbyn a'r Stryd Fawr yn Neiniolen. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen sy'n cynnwys:
- Darparu 4 fflat 2 lofft o fewn y cyn-gapel ar ddau lawr a darparu 1 fflat 2 lofft a 2 fflat 1 llofft o fewn y cyn-festri gyda'r fflat 1 llofft yn uned fforddiadwy i'w rhentu.
 - Darparu 9 llecyn parcio yn nhu blaen y festri.
 - Darparu storfa finiau/ail-gylchu gyferbyn a'r llecynnau parcio.
 - Creu mynediad newydd (gan ddisodli'r fynedfa bresennol) ar gyfer cerbydau oddi ar y ffordd sirol dosbarth III cyfagos (Stryd Fawr).
 - Ymgymryd â chynllun plannu coed.
- 1.2 Yn fewnol, bydd y fflatiau yn cynnwys llofftudd, ceginau, ystafelloedd byw ynghyd a chawodydd gyda mynediad iddynt drwy'r agoriadau presennol. Yn allanol, bydd y ffenestri UPV-c lliw gwyn presennol yn cael eu disodli gan ffenestri UPV-c lliw llwyd gyda nodweddion pensaernïol presennol fel y bandin yn cael eu hatgyweirio gyda'r waliau gro chwip garw presennol yn cael eu disodli gan rendr llyfn gyda'r lliw i'w gytuno.
- 1.3 Saif yr eiddo uwchben a chyfochrog a'r Stryd Fawr ac mae ei ddefnydd fel capel/festri wedi dod i ben ers Ionawr, 2013. Mae'r safle yn mesur 0.04ha ac yn cynnwys y capel ei hun a'r festri cysylltiedig, lawnt yn nhu blaen y festri a mynwent yng nghornel gogledd-dwyreiniol y safle a derbyniwyd cadarnhad ysgrifenedig gan yr ymgeisydd na fydd bwriad i ymyrryd gyda'r rhan yma o'r safle. I'r gogledd o'r safle lleolir tir amaethyddol, i'r dwyrain lleolir cefnau anheddau'r Stryd Fawr a Phorth y Gogledd, i'r de lleolir y Stryd Fawr ac anheddau preswyl ymhellach draw ac i'r gorllewin lleolir anheddau preswyl Llys Rhiwen ac 1 a 2 *Brook Cottage*.
- 1.4 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Deiniolen fel y'i cynhwysir yn y CDLL ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd arbennig. Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Arolwg Gweithgareddau Ystumod, Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig, Datganiad Cymysgedd Tai, Datganiad Iaith Gymraeg a gwybodaeth gan gwerthwyr tai lleol parthed prisiau marchnad agored yr unedau preswyl (prisiau rhent a phrisiau perchnogion preswyl/*owner occupier*).

2. Polisiau 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: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

ISA 2: Cyfleusterau cymunedol

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 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

TAI 3: Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai (2018); Tai Fforddiadwy (2019); Ymrwymadau Cynllunio (2019); Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (2019) a Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol (2009).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
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 - Rhagfyr 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y19/000876 parthed addasu'r capel a'r ysgoldy i 7 fflat (wedi ei ostwng o 9 fflat yn wreiddiol), mynedfa newydd a llecynnau parcio - ymatebwyd drwy ddatgan:-

- *Egwyddor - mae egwyddor y datblygiad yn dderbyniol gan ei fod wedi ei leoli oddi fewn i'r ffin datblygu yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL). Fodd bynnag, gan fod capel yn cael ei ystyried fel cyfleuster cymunedol bydd angen cadarnhau a oes ymgais wedi ei wneud i'w ddefnyddio ar gyfer defnydd cymunedol arall ac os yw wedi cael ei farchnata yn aflwyddiannus am gyfnod penodol (Polisi ISA 2 o'r CDLL).*
- *Ystyriaethau tai - bydd angen i unrhyw gais gyfiawnhau pan fo angen ychwaneg o dai yn Neiniolen. Yn ychwanegol i hyn, bydd angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gan fod y bwriad yn mynd dros y ffigwr ar gyfer cyflenwad dangosol tai ar gyfer Deiniolen (Polisi PSI o'r CDLL).*
- *Tai fforddiadwy - er bod y niferoedd wedi ei ostwng o 9 i 7 uned breswyl mae'r polisiau perthnasol yn parhau i ofyn am uned fforddiadwy fel rhan o'r cynllun hwn. Y brif bwyslais a'r flaenoriaeth yw bod datblygiadau tai yn cynnwys elfen o dai fforddiadwy mewn unrhyw gynllun dros 2 dy mewn pentrefi fel Deiniolen er mai darpariaeth o 10% (er gall y ffigwr yma fod yn hyfyw yn Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig) sy'n cael ei ofyn amdano (Polisi TAI 15 o'r CDLL) - 0.7 uned yn y cyswllt hwn. Bydd rhaid sicrhau bod maint yr uned fforddiadwy yn dderbyniol a sut bydd yr uned fforddiadwy yn cael ei ddarparu/farchnata.*
- *Cymysgedd tai - bydd angen cyflwyno datganiad cymysgedd tai yn unol â gofynion Polisi TAI 8 o'r CDLL ynghyd a'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cymysgedd Tai. Bydd angen cyfiawnhau'r math o unedau a gynigir ar sail yr angen lleol am y fath unedau o fewn y pentref gan hefyd ystyried y tai sydd eisoes wedi eu codi neu sydd â chaniatâd cynllunio yn Neiniolen.*
- *Darpariaeth addysgol - mae Polisi ISA 2 yn datgan mewn ambell sefyllfa bydd angen cyfraniad addysgol os yw capasiti yr ysgol leol wedi ei gyrraedd. Yn yr achos hwn, credir na fyddai angen cyfraniad addysgol gan ystyried graddfa a natur y datblygiad.*
- *Llecynnau amwynder agored - gan fod y bwriad o dan y trothwy o 10 uned ni fydd angen cyfraniad ar gyfer llecyn agored/cae chwarae ar gyfer plant yn yr achos hwn.*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu ar sail diffyg gwybodaeth a beth yw pwrpas penodol y cynllun?
Uned Drafnidiaeth:	Yn dilyn derbyn cynllun diwygiedig nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad ar sail gofynion parcio na diogelwch ffyrdd yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad i'r cais ond gyda sylwadau safonol parthed rhywogaethau a warchodir, cyrsiau dwr a rheoli'r amgylchedd.
Dŵr Cymru:	Angen cyflwyno cynllun draenio dŵr aflan ar gyfer y safle cyn i unrhyw waith ddechrau ar y datblygiad
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Uned Strategol Tai:	<p>Gwybodaeth am angen: Dengys y ffigyrau am 2020 isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:-</p> <p>4 o ymgeiswyr o'r gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol</p> <p>74 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol - nodir yma bod ffigyrau 2021 gan y Tim Opsiynau Tai yn dangos bod 54 cais ar gyfer tŷ 2 lofft a 51 cais ar gyfer tŷ 3 llofft.</p> <p>Addasrwydd y Cynllun: Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn rhannol cyfarch yr angen yn yr ardal. Petai Cymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn fydd angen gofyn bod dyluniad yr eiddo yn cydymffurfio gyda safonau Llywodraeth Cymru (<i>DQR</i>).</p> <p>Caiff 50% eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hwn.</p>
Ymgynghorydd Iaith, Uned Cefnogaeth Gorfforaethol:	Nid oes sail glir yma i wrthwynebu'r cais ar sail ieithyddol, ac yn sier felly os yw'r angen am y math yma o unedau wedi ei brofi ac y byddai yn cynnig cyfleoedd ychwanegol i bobl ifanc aros o fewn eu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

hardal. Byddai hynny, fodd bynnag yn seiliedig ar farchnata bwriadus i'r gynulleidfa leol, ac yn golygu cadw'r ffigyrau a'r ganran siaradwyr yn sefydlog, yn hytrach nag ychwanegu ati. Byddai cadw lefel y siaradwyr Cymraeg yn gyson yn yr ardal yn cael ei ystyried yn effaith gadarnhaol.

CADW:

Mae CADW yn argymhell pe caniateir y cais hwn bydd angen amod sy'n gofyn i'r ymgeisydd ail-wynebu waliau'r capel a'r ysgoldy gyda gro-chwipiad sy'n adlewyrchu'r gro chwipiad presennol yn hytrach na gyda rendr gan fod yr adeilad amlwg a phwysig hwn wedi ei leoli o fewn Safle Treftadaeth y Byd Enwebedig Tirlun Llechi Gogledd-Gorllewin Cymru.

Uned Bioamrywiaeth:

Bydd angen amodau parthed cydymffurfio a Rhan 8 (Canlyniadau) o'r Arolwg Rhywogaethau Gwarchoddedig ynghyd a chyflwyno manylion parthed darpariaeth ar gyfer ystlumod a gwennoliaid.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:

Angen cynnwys amod parthed ymgymryd ac arolwg ffotograffig priodol o'r adeiladwaith cyn dechrau ar unrhyw waith ar y safle.

Uned Rheoli Risg Llifogydd ac Erydiad Arfordirol:

Mae ein mapiau'n dangos bod cwrs dŵr yn llifo trwy'r safle datblygu mewn cylfat. Cynghorir y datblygwr i sefydlu union lwybr a chyflwr y cylfat cyn ymgymryd ag unrhyw waith ar y safle. Yn ogystal, bydd angen Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y cwrs dŵr, gan gynnwys unrhyw addasiadau i'r cylfat. Bydd cyfrifoldeb am gynnal a chadw'r cwrs dŵr a'r cylfat o fewn ffiniau'r safle yn y dyfodol yn eistedd gyda'r perchennog/perchnogion.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

- Angen mwy o wybodaeth parthed y datblygiad.
- Bydd angen chwilio am ddefnydd mwy addas ar gyfer y safle hwn.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gohebiaeth yn datgan y canlynol:-

- Cefnogi ail-ddefnyddio'r adeilad hanesyddol lleol hwn ar gyfer defnydd preswyl a bydd y bwriad yn cadw cymeriad yr adeiladwaith.
- Mae nant yn rhedeg drwy'r safle.
- Mae'r cynllun plannu coed newydd yn groesawgar ond byddent wedi eu lleoli yn rhy agos i wal ffin gorllewinol y safle gyda'r perygl iddynt danseilio sylfaen y wal ei hun.
- Nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno parthed bwriad yr ymgeisydd ar gyfer y rhan gefn o'r safle ble lleolir y fynwent.
- Cadarnhad bod ystlumod yn defnyddio'r coed sydd ar y safle'n bresennol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o ddarparu unedau preswyl ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF 1, TAI 3, TAI 15, PS 17 ac ISA 2. Dywed Polisi PCYFF 1 caniateir cynigion tu mewn ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y CDLL, polisiau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu Pentref Gwasanaethol Deiniolen. Mae Polisi TAI 3 yn datgan o fewn y Pentrefi gwasanaeth bydd tai i gwrdd â Strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Y lefel cyflenwad dangosol i Ddeiniolen dros gyfnod y Cynllun yw 45 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%). Yn y cyfnod 2011 i 2021, mae cyfanswm o 22 uned wedi eu cwblhau yn Neiniolen. Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol, yn Ebrill 2021 yn 47 o unedau.
- 5.2 Byddai adeiladu'r holl unedau ar safleoedd sydd â chaniatâd yn y banc tir yn golygu byddai Deiniolen yn cyflawni ei ddarpariaeth dangosol. Bydd Fframwaith Fonitro'r Cynllun yn ystyried y nifer o unedau fydd yn cael eu cwblhau'n flynyddol er mwyn penderfynu os yw'r Cynllun yn cyflawni'r gofyniad tai. Bydd y monitro blynyddol hefyd yn caniatáu i'r Cynghorau i benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn danfon tai h.y. dynodiadau neu safleoedd ar hap. Bydd y ffocws ar yr unedau a gwblhawyd yn hytrach na chaniatadau. Mae Polisi PS 17 yn nodi bydd 25% o'r twf tai yn cael ei leoli o fewn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol ac yn Ebrill 2020 dangosir fod 1.394

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

uned o'r cyfanswm o 1,953 uned (heb y lwfans llithriad o 10%) wedi eu cwblhau, a bod 844 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau). Yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma yn unig o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau & Cefn Gwlad agored (gwybodaeth Ebrill 2020), mae'n debyg, felly, o safbwynt ystyriaethau twf, y byddai bwriad o'r fath yn dderbyniol.

5.3 Fodd bynnag, gan fod Deiniolen wedi gweld ei lefel twf disgwyliedig ar safleoedd ar hap trwy unedau wedi eu cwblhau yn y cyfnod 2011 i 2021 a chwblhau'r banc tir presennol, mae angen i'r ymgeisydd ddangos bod y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. I'r perwyl hyn, mae'r ymgeisydd wedi datgan y canlynol:-

- Mae'r prisiau ar gyfer y fflatiau (rhentu a pherchnogion preswyl – gweler isod) yn brisiau sy'n fforddiadwy i ddarparu deiliaid lleol.
- Mae ffigyrau sydd ar rhestr cwmni gwerthwyr tai lleol yn dangos bod 146 o fobl yn edrych i fyw yn ardal Deiniolen gyda 57 yn brynwyr tai cyntaf am unedau i fyny i £100,000 mewn gwerth.
- Mae Aseiad Tai Marchnad Leol Gwynedd 2018-2023 yn cadarnhau bod diffyg 13% am unedau 1 llofft a diffyg 11% unedau 2 lofft yng Ngwynedd ac amcangyfrif bydd yr angen am unedau bach (1 a 2 berson) ynghyd ag unedau mwy (5 person) yn cynyddu at y flwyddyn 2035.
- Nid yw caniatadau diweddar ar gyfer tai yn Neiniolen yn cyfarfod a'r angen am unedau llai ar ffurf fflatiau:- (i) cais C20/0485/18/AC (Rhes Fictoria) sy'n cynnwys tai 2, 3 a 4 llofft ac mae'r caniatâd gwreiddiol wedi cael ei adnewyddu dwy waith eisoes ac nid oes sicrhad bydd y bwriad hwn yn cael ei ddatblygu yn y dyfodol agos; (ii) cais C19/0003/18/MG (Rhiw Goch) sy'n cynnwys 17 ty (2, 3 a 4 llofft) a cais rhif C18/0977/18/LL (Maes Gwylfa) sy'n cynnwys 9 ty (2, 3 a 5 llofft i Adra).
- Mae ymchwiliadau cyfredol ar "*Right Move*" yn cadarnhau nad oes fflatiau ar werth yn y pentref ac mai dim ond un ty 2 lofft sydd ar werth.
- Mae gan Tai Teg 4 ymgeisydd yng Nghlwt y Bont a Deiniolen ar eu rhestr aros ar gyfer tai fforddiadwy canolradd.

5.4 Gan ystyried y wybodaeth uchod credir gellir cyfiawnhau'r angen lleol ar gyfer y math o unedau preswyl a gynigir o fewn y cais cyfredol hwn.

5.5 Mae rhan 2 meini prawf i - iii o Bolisi ISA 2 yn datgan bydd rhagdybiaeth i wrthsefyll colled neu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol oni bai:-

- i. y gall datblygwr ddarparu cyfleuster addas yn ei le ar y safle neu oddi ar y safle a bod mynediad rhwydd a hwylus trwy ddull ar wahân i gar, neu
- ii. y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen, neu
- iii. mewn perthynas â chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol bod tystiolaeth nad yw'r bwriad mwyach yn hyfyw'n ariannol; na ellir disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw'n ariannol; na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas arall a bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster sydd wedi bod yn aflwyddiannus.

5.6 Mewn ymateb i'r uchod mae'r ymgeisydd wedi datgan bod yr adeilad wedi bod ar y farchnad ers Ionawr, 2013 ac dim ond wedi cael ei werthu yn Hydref, 2018 sy'n dangos

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

nid oes llawer o ddiddordeb o fewn y farchnad ar gyfer eiddo cyn-addoldai. Mae defnydd yr eiddo fel addoldy wedi dod i ben yn Ionawr, 2013 ac ers y cyfnod hwn nid oes diddordeb wedi ei ddangos i barhau gyda'i ddefnydd fel addoldy a dyma pan rhoddwyd y capel a'r festri ar y farchnad yn wreiddiol ac mae addoldy arall gerllaw i'r safle hwn, sef, Eglwys Crist Llandinorwig. Byddai addasu'r adeiladwaith ar gyfer fflatiau bach o safon yn gwneud defnydd priodol o'r safle a'r eiddo gan ystyried ei fod wedi ei leoli mewn ardal sy'n bennaf yn ardal breswyl ac y byddai'n gyfle i dacluso a thwtio'r safle i fyny ar sail mwynderau gweledol ac hefyd yn modd i osgoi unrhyw ymddygiad anghymdeithasol yn y rhan yma o'r pentref. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA 2 o'r CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.7 Gellir disgrifio'r safle fel safle tirnod yn y strydlun lleol gyda'r adeilad ei hun yn nodwedd pensaernïol trawiadol ac amlwg iawn gan gyfrannu i gymeriad adeiledig y rhan yma o'r pentref ynghyd a'r ardal leol ehangach (gweler sylwadau CADW uchod). Mae'r bwriad yn golygu ymgymryd â man newidiadau i edrychiadau allanol y capel ynghyd a'r ysgoldy cysylltiedig. Mae'r newidiadau hyn yn cynnwys newidiadau i ddyluniad y ffenestri er mwyn cydymffurfio gyda gofynion iechyd a diogelwch er bydd yr agoriadau eu hunain yn aros yn eu ffurf bresennol. Bydd bwriad i ddisodli'r ffenestri presennol UPV-c lliw gwyn gyda rhai UPV-c lliw llwyd, atgyweirio nodweddion pensaernïol fel y bandin gyda'r waliau gro chwip garw presennol yn cael eu disodli gan rendr llyfn gyda'r lliw i'w gytuno. Fodd bynnag, yn unol â chynghor CADW uchod dylid ail-wynebu edrychiadau allanol y capel a'r festri gyda gro chwipiad sy'n adlewyrchu'r gro chwipiad presennol a gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod perthnasol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio.
- 5.8 Bwriedir agor mynediad newydd yng nghornel de-gorllewinol y safle drwy ddymchwel wal garreg (a chau'r agoriad presennol) a disodli'r llecyn gwyrdd (sy'n cynnwys llwybr gwyneb tarmac) gyda llecynnau parcio newydd ynghyd a phlannu coed i digolledu'r rhai fydd angen eu torri ar gyfer y ddarpariaeth parcio. Gan ystyried natur, graddfa a lleoliad canolig y safle o fewn ardal adeiledig sefydledig ni chredir byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn amharu'n andwyol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r strydlun nac ar gymeriad ac integreidd ehangach Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig. Credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio a gofynion Polisi PCYFF 3 a PS 20 o'r CDLL yn ddarostyngedig ar gynnwys amod sicrhau gro chwipiad i edrychiadau allanol yr adeiladwaith.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.9 Fel y cyfeirir ato uchod lleolir anheddau preswyl i'r gorllewin, dwyrain ac i'r de o safle'r cais. I'r gorllewin lleolir yr anheddau Llys Rhiwen ac 1 a 2 *Brook Cottage* gyda rhif 2 wedi ei leoli union gyfochrog a safle'r cais. Bydd oddeutu gwagle o 12m rhwng edrychiad dwyreiniol rhif 2 a ffenestri'r uned breswyl a fydd yng nghefn y festri ac fe leolir y ffenestri hyn ar dir uwch na lefel llawr eiddo rhif 2. Er nad yw perchennog rhif 2 wedi gwrthwynebu ar sail colli preifatrwydd, gellir sicrhau nad yw'r sefyllfa'n gwaethygu pe caniateir y cais hwn drwy gynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd cynllunio a fyddai'n

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

diogelu mwynderau preswyl deiliaid rhif 2 drwy ymgymryd â mesurau lliniaru addas e.e. drwy osod ffilm afloyw ar paen gwaelod ffenestri'r uned breswyl arfaethedig. Credir na fyddai ffenestri 2 o'r unedau preswyl a fydd yn cael eu darparu o fewn y capel ac sy'n hwynebu'r gorllewin yn mynd i danseilio'n sylweddol ar fwynderau preswyl anheddau Llys Rhiwen nac 1 a 2 *Brook Cottage* gan ystyried y pellter sydd rhyngddynt a gosodiad y ffenestri hyn mewn perthynas â lleoliad yr anheddau cyfagos.

- 5.10 I'r dwyrain bydd ffenestri 2 o'r unedau preswyl arfaethedig a ddarperir o fewn y capel yn wynebu cefnau tai'r Stryd Fawr ynghyd a chefnau tai Porth y Gogledd. Er nad oes gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan ddeiliad yr anheddau hyn ar sail colli preifatrwydd yn dilyn y broses ymgynghori statudol, gellir sicrhau preifatrwydd y deiliaid hyn drwy osod amod addas fel y cyfeiriwyd ato uchod. I'r de o'r safle lleolir y Stryd Fawr ac anheddau preswyl ymhellach draw ond gan ystyried mai cyntedd a grisiau i wasanaethu'r unedau preswyl arfaethedig fydd yn wynebu'r de credir na fydd y bwriad yn amharu'n sylweddol ar fwynderau yr anheddau hynna ar sail colli preifatrwydd.
- 5.11 Ni chredir ychwaith byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn mynd i effeithio'n sylweddol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn gan ystyried graddfa, dwysedd a natur y defnydd arfaethedig ynghyd a'r ffaith fod y safle eisoes wedi ei leoli mewn lleoliad canolig o fewn y pentref a chyferbyn a man tramwy cyhoeddus prysur. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.12 Mae'r bwriad yn golygu cau'r fynedfa cerddwyr bresennol oddi ar y Stryd Fawr a chreu mynediad newydd i gerbydau yng nghornel de-gorllewinol y safle ynghyd a darparu llecynnau parcio ar lawnt blaen y safle. Yn dilyn derbyn cynllun safle diwygiedig gan yr ymgeisydd parthed lleihau uchder y wal flaen bresennol er mwyn creu lleiniau gweledd addas, gwybodaeth ychwanegol parthed triniaeth y llwybr troed presennol sy'n rhedeg ar hyd blaen y safle ynghyd ag ail-ddylunio'r llecynnau parcio nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol. Credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

Materion tai fforddiadwy a chymysgedd tai

- 5.13 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Cymysgedd Tai ac mae'r wybodaeth yma'n nodi:-
- Bydd y 7 uned ar gyfer rhent canolradd gyda un uned 1 llofft yn uned fforddiadwy (mae Polisi TAI15 yn datgan bydd angen un o'r 7 uned fod yn uned fforddiadwy).
 - Cyflwynwyd prisiau ar gyfer yr unedau 1 a 2 ystafell wely gan gwmni gwerthwyr tai lleol yn seiliedig ar amodau'r farchnad dai leol ynghyd a chymharu tystiolaeth cyffelyb. Pris tybiaethol (perchnogion preswyl/*owner occupier*) ar gyfer fflat fforddiadwy yn Neiniolen yw £98,709 (yn seiliedig ar gynnwys y CCA perthnasol) gyda'r pris a ddyfynnwyd gan y cwmni gwerthwyr tai yn £75,000 i £80,000 am yr uned fforddiadwy, £80,000 i £85,000

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

gyfer uned 1 ystafell wely marchnad agored a rhwng £90,000 i £105,000 ar gyfer yr unedau 2 ystafell wely farchnad agored.

- Pris tybiaethol ar gyfer uned rhentu fforddiadwy yn Neiniolen yw £539.00 (misol) a'r pris a ddyfynwyd gan y cwmni gwerthwyr tai yw £400.00 (misol) ar gyfer yr uned fforddiadwy a'r uned 1 ystafell wely marchnad agored a £500.00 ar gyfer yr unedau 2 ystafell wely marchnad agored. Mae'r prisiau a gyflwynwyd yn cadarnhau byddai prisiau rhentu a phrisiau perchnogion preswyl/owner occupier yr unedau arfaethedig yn fforddiadwy.
- Cysylltwyd gyda Tim Opsiynau Tai y Cyngor ynghyd a'r Hwulysudd Tai Gwledig yn unol â'r cyngor a gynhwysir yn y CCA perthnasol ac mae'r wybodaeth a dderbyniwyd yn ôl yn dangos bod angen am unedau 1 a 2 ystafell wely yn uchel gyda 46 cais wedi eu cynnwys yng Nghofrestr Tai Cyffredinol y Cyngor ar gyfer fflatiau 1 a 2 ystafell wely. Mae 32 cais ar gyfer fflat 1 ystafell wely a 35 cais ar gyfer fflat 2 ystafell wely.
- Mae'r ddogfen Asesiad Marchnad Tai Lleol Gwynedd (2018 i 2023) yn cadarnhau bod diffyg 13% am unedau i llofft a diffyg 11% unedau 2 lofft yng Ngwynedd ac amcangyfrif bydd yr angen am unedau bach (1 a 2 berson) ynghyd ag unedau mwy (5 person) yn cynyddu i 2035.
- Mae cyfrifad 2011 yn dangos, ar y cyfan, bod nifer o eiddo rhentu preifat sydd yn y farchnad yn lleihau ac bod maint teuluoedd hefyd yn lleihau sy'n awgrymu bydd angen am fwy o unedau llai. Mae'r grŵp oedran rhwng 24 -34 oed (11%) o boblogaeth Môn a Gwynedd) yn cael anhawster i gael mynediad i'r farchnad dai yn yr hinsawdd economig sydd ohoni gyda nifer helaeth ohonynt ar incwm isel. O ganlyniad i hyn, bydd unedau bach ar rent fel y cynigir yma yn gymorth i ddiwallu'r angen hwn.
- Mae Tim Opsiynau Tai y Cyngor yn cadarnhau bod 54 cais ar gyfer unedau cymdeithasol 2 lofft yn Neiniolen gyda 38 a diddordeb mewn unedau 1 llofft ac er bod 6 o'r fflatiau yn rhai marchnad agored mae eu pris rhentu/gwerthiant yn gyfystyr a darparu unedau fforddiadwy.

5.14 Gan ystyried y wybodaeth uchod ystyrir gellir cefnogi'r cais ar sail gofynion Polisi TAI 8 a'r CCA perthnasol a gellir sicrhau bydd yr uned fforddiadwy yn fforddiadwy yn bresennol ac i'r dyfodol drwy gynnwys amod cynllunio safonol.

Materion ieithyddol

5.14 Mae Polisi PS 1 o'r CDLL yn datgan bydd y Cynghorau'n hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun a fydd hyn yn cael ei gyflawni drwy ofyn am Ddatganiad Iaith Gymraeg ar gyfer rhai datblygiadau. Un o'r sefyllfaoedd pan byddai'n ofynnol i ofyn am y fath wybodaeth yw pan fydd datblygiad yn darparu mwy na'r ddarpariaeth dangosol ar gyfer yr anheddle dan sylw (Deiniolen yn yr achos hwn). Fel y cyfeiriwyd ato uchod, er bod y bwriad yn dderbyniol ar sail y ddarpariaeth cyffredinol am unedau preswyl newydd o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored yn y CDLL, mae Deiniolen eisoes wedi cyflawni ei ddarpariaeth dangosol ar gyfer unedau preswyl ac i'r perwyl hyn, felly, cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais. Daw'r datganiad i'r canlyniad byddai caniatáu'r bwriad yn cael effaith bositif ar y iaith Gymraeg ar sail (i) tai newydd - caniatáu i siaradwyr Cymraeg sydd ddim a'r gallu ariannol i brynu/rhentu eiddo mwy i aros yn eu cynefin lleol; (ii) poblogaeth a chyfansoddiad ieithyddol; (iii) gwelededd yr iaith yn lleol; (iv) seilwaith y gymuned a (v) cyflogaeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.15 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Iaith Gymraeg ar y Datganiad ac maent yn datgan er bod ychydig o anghysondeb yn y wybodaeth, ac nid yw'r dystiolaeth o'r angen am yr union fath o unedau yn gadarn, os yw'r unedau yn cael eu marchnata yn bwrpasol ar gyfer y gynulleidfa leol yna byddai'n cynnig amrywiaeth o unedau ac yn galluogi mwy o bobl i aros o fewn eu cymuned leol, gan gyfrannu at gynnal y lefel gyfredol o ran poblogaeth a nifer siaradwyr Cymraeg ac o'r safbwynt hwn mae'r Uned yn datgan mai effaith cadarnhaol ceir ar y iaith a'r diwylliant Cymreig. Ystyrir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS 1 ynghyd a'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Materion addysgol

- 5.16 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA 1 o'r CDLL. Mae'r canllawiau Cynllunio Atodol a fabwysiadwyd i gefnogi'r Cynllun Datblygu blaenorol yn parhau i fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio hyd nes eu bod yn cael eu disodli gan rai newydd. Yn hyn o beth mae'n berthnasol i ystyried cynnwys y CCA wrth drafod y cais hwn. Mae'r wybodaeth/fformiwlâ o fewn y CCA yn nodi'r canlynol o ran nifer y disgyblion fyddai'n debygol o ddeillio o'r datblygiad - ysgol gynradd 0.33 disgybl, ysgol uwchradd (blwyddyn 7 i 11) 0.24 disgybl ag ysgol uwchradd (blwyddyn 12 ac 13) 0.018. Gan ystyried y ffigurau hyn ynghyd a'r ffaith ni ellir ystyried fflatiau 1 llofft o fewn y cyfrif ni fydd angen cyfraniad addysgol yn y cyswllt hwn. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA 1 o'r CDLL.

Materion llecynnau agored

- 5.17 Yn ol Polisi ISA 5 o'r CDLL disgwylir i gynigion ar gyfer 10 ty 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*. Yn yr achos hwn, dim ond 7 uned breswyl newydd bydd yn cael ei gynnig fel rhan o'r cais ac o ganlyniad i hyn nid oes angen darpariaeth/cyfraniad ariannol ar gyfer llecynnau agored. Credir, felly, bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA5 o'r CDLL ynghyd a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

Materion bioamrywiaeth

- 5.18 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Arolwg Gweithgareddau Ystlumod, Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig ynghyd a chario allan Arolwg Gweithgareddau Noswyl ar gyfer ystlumod. Cadarnhawyd o fewn yr Arolwg Gweithgareddau Ystlumod nad oedd dystiolaeth ffisegol o ystlumod yn defnyddio'r adeilad fel clwydfan ac fe nodwyd, yn gyffredinol, bod y potensial i'r adeiladwaith gefnogi ystlumod yn isel iawn a chadarnhawyd hyn yn dilyn Arolwg Gweithgareddau Noswyl hefyd. Gan ystyried y wybodaeth a gynhwysir yn y dogfennau hyn, mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi datgan bydd angen amodau parthed cydymffurfio a Rhan 8 (Canlyniadau) o'r Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig sy'n cynnwys gwybodaeth parthed darpariaeth ar gyfer ystlumod a gwennoliaid. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG 5 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir y byddai'r bwriad i ddarparu 7 uned breswyl gan gynnwys uned fforddiadwy yn ymateb yn bositif i'r anghenion ar gyfer unedau preswyl bychain yn Neiniolen. 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, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisiâu lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau isod.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau a dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Amodau priffyrdd.
4. Cyflwyno cynllun tirlunio/plannu coed.
5. Amodau mesurau lliniaru bioamrywiaeth a gwella bioamrywiaeth.
6. Cytuno manylion parthed enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ag arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.
7. Sicrhau cynllun/trefniant ar gyfer yr uned fforddiadwy.