



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

2.00 y.h., DYDD LLUN, 9FED RHAGFYR, 2019

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

https://gwynedd.public-i.tv/core//cy_GB/portal/home

Lleoliad

Siambr Hywel Dda - Swyddfeydd y Cyngor, Caernarfon

D.S. Rhagflaenir gan ymweliad safle mewn cysylltiad â cheisiadau rhif:

10:50am C19/0027/39/LL

Tir ger Drws y Llan, Llanengan, Pwllheli, Gwynedd, LL537LH

12:20pm C19/0398/11/LL

Blakemore Cash and Carry, Ffordd Caernarfon, Bangor, Gwynedd, LL574SU

Aelodau'r Pwyllgor i gyfarfod o flaen mynedfa Maes Parcio Aml-Bwrpas y Cyngor Caernarfon, am **10.00am**. Codi Aelodau eraill o'r Pwyllgor ym Maes Parcio Frondeg, Pwllheli **10:30am**

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd 29 Tachwedd 2019)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Elwyn Edwards
Berwyn Parry Jones
Elin Walker Jones
Gareth A. Roberts

Y Cynghorwyr

Simon Glyn
Huw Gruffydd Wyn Jones
Edgar Wyn Owen
Gruffydd Williams

Annibynnol (4)

Eric M. Jones
I. Dilwyn Lloyd

Y Cynghorwyr

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

6 - 10

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 21 Hydref 2019 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1. CAIS RHIF C19/0027/39/LL TIR GER DRWS Y LLAN, LLANENGAN, PWLLHELI, GWYNEDD 11 - 49

Adeiladu 2 dy fforddiadwy (cais diwygiedig)

AELOD LLEOL: Cynghorydd John Brynmor Hughes

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

5.2. CAIS RHIF C19/0398/11/LL BLAKEMORE CASH & CARRY, Ffordd Caernarfon, Bangor, Gwynedd 50 - 79

Cais i ddymchwel adeilad (Dosbarth defnydd B8) a chodi archfarchnad (Dosbarth defnydd A1), creu 113 man parcio, gwaith tirlunio meddal, ail strwythuro mynedfa'r safle, sy'n cynnwys creu cylchfan a newidiadau i drefniant parcio presennol o flaen siop Dunelm, ynghyd a newidiadau i'r fynedfa gwasanaethu

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth A Roberts

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

5.3. CAIS RHIF C19/0858/45/LL FRONDEG, ALA UCHAF, PWLLHELI 80 - 106

Dymchwel adeilad presennol ac adeiladu adeilad preswyl 3 llawr yn cynwys 28 fflat gofal ychwanegol (16 fflat 2 ystafell wely a 12 fflat 1 ystafell wely, defnyddiau llawr daear atodol yn cynnwys cyfleusterau cymunedol, swyddfa, ystafell beiriannau, storfa bin a storfa 'buggy') ynghyd â llefydd parcio a tirlunio cysylltiol

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dylan Bullard

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

5.4. CAI RHIF C19/0847/22/LL TIR YN TAL Y MAES MAWR, NEBO, CAERNARFON 107 - 123

Cais i osod 4 pabell 'saffari', 1 adeilad 'sauna', cadw ardal chwarae i blant a gwaith cysylltiol

AELOD LLEOL: Cynghorydd Craig ab Iago

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO 21/10/19

Yn bresennol: Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd
Y Cynghorydd Eric M. Jones – Is-Gadeirydd

Y Cynghorwyr: Cynghorwyr Stephen Churchman, Simon Glyn, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Elin Walker Jones, Huw G. Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Eirwyn Williams ac Owain Williams

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Heledd Jones (Arweinydd Tîm Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd - Gwynedd a Môn), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Berwyn Parry Jones, Gareth A. Roberts a Gruffydd Williams

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- Y Cynghorydd Elin Walker Jones (sydd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0716/25/LL) oherwydd bod ei gwr yn gyflogai i Goleg Menai a hefyd yn aelod o Gyngor y Coleg.

Roedd yr aelod o'r farn eu bod yn fuddiannau a oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais.

3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 23 Medi 2019, fel rhai cywir.

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 polisiâu.

PENDERFYNWYD

1. Cais Rhif C19/0556/21/LL – FFERM TALYBONT UCHAF, TAL Y BONT, BANGOR

Newid defnydd adeilad amaethyddol i weithdy mecaneg trin peiriannau cychod (Defnydd Dosbarth B1)

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

Roedd yr Aelodau wedi ymweld ar safle

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn ymwneud â throsi adeilad amaethyddol presennol yn weithdy trin peiriannau cychod. Nodwyd ei fod yn gais ôl weithredol gan i'r defnydd o'r adeilad eisoes fod wedi dechrau.

Eglurwyd bod y bwriad yn cynnwys defnyddio'r adeilad yn bennaf ar gyfer trwsio a rhoi gwasanaeth i beiriannau cychod ynghyd â storio cyfarpar morwrol ar gyfer gwerthiant ar-lein yn bennaf. Amlygwyd bod y busnes yn cyflogi naw aelod staff llawn amser gyda'r bwriad o wasanaethu hyd at bum cwsmer y diwrnod (a fydd yn mynychu'r safle trwy apwyntiad yn unig). Fe fyddai pum gofod parcio ar gyfer cwsmeriaid ar y safle, pump yn benodol ar gyfer staff a saith gofod ar wahân ar gyfer parcio cyffredinol. Fe fyddai hefyd gofod penodol ar gyfer cadw hyd at bedwar cwch ar y safle. Dywed y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd, y disgwylir hyd at bum cludiant nwyddau / cychod i'r safle bob wythnos yn ystod yr haf gyda llai yn y gaeaf.

Lleolir y safle gerllaw adeiladau cyn fferm Tal y Bont Uchaf, sy'n cynnwys tŷ sylweddol, anecs ac adeiladau allanol ac sy'n adeilad rhestredig (Gradd II). Mae'r mynediad o'r ffordd gyhoeddus ar hyd trac preifat sydd ag oddeutu 120m ohono'n llwybr cyhoeddus. Mae'r adeilad mewn ardal wledig oddeutu 1.2 km i'r dwyrain o ffin ddatblygu pentref Llandygai.

Gohiriwyd gwneud penderfyniad yng nghyfarfod Pwyllgor Cynllunio ar 23/09/19 er caniatáu trefnu ymweliad safle ac er mwyn ymgymryd ag asesiad pellach o effaith mwynderol y drafnidiaeth sy'n defnyddio'r safle ar yr ardal leol.

Amlygwyd nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad gan ddatgan na thybiwyd y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd. Fodd bynnag, fe nodwyd bod cryn wrthwynebiad wedi dod o'r gymuned leol yn honni bod y cynnydd sydd wedi digwydd yn y drafnidiaeth eisoes yn niweidiol i ddiogelwch y ffordd a mwynderau lleol. (Dyma oedd sail cynnal ymweliad).

Wrth ystyried defnydd blaenorol yr adeilad at ddefnydd amaethyddol nodwyd nad oedd dim i rwystro cerbydau / peiriannau sylweddol rhag mynd a dod i'r safle at y diben hwnnw. Yn ogystal, wrth ystyried natur gyfyngedig y safle, ni ystyriwyd bod gofod digonol i ymestyn y busnes y tu hwnt i'w ffiniau presennol ac felly bydd maint y safle ynddo'i hun yn cyfyngu ar faint y drafnidiaeth.

Wedi pwyso a mesur y cais a'r cynlluniau diwygiedig yn erbyn gofynion y polisïau perthnasol ynghyd a'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu gyda'r amodau perthnasol ac na fyddai niwed annerbyniol yn deillio o'r datblygiad i fwynderau cymdogion na'r ardal ehangach.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y prif bwyntiau canlynol. Nododd ei fod yn Gadeirydd Cyngor Cymuned, yn cynrychioli preswylwyr y lon sydd yn arwain at fynedfa'r busnes ac yn un o'r preswylwyr hynny oedd wedi mynegi pryderon. Ateggodd ei fod yn cefnogi sylwadau'r Aelod Lleol a gyflwynwyd 23.9.19.
- Cais ôl weithredol sydd yn cael ei gyflwyno, felly preswylwyr yn gwybod beth yw effaith y cais ar fwynderau preswylwyr lleol
 - Gwrthwynebu ar sail effaith andwyol a sylweddol ar fwynderau preswyl i'r ardal gyfagos o ganlyniad i symudiad y traffig (Polisi Cynllunio PCYFF2)
 - Bod cynnydd sylweddol i draffig - dim am gydnabod y log cludiant a gyflwynwyd gan nad oedd yn cydsynio gyda phrofiadau preswylwyr
 - Preswylwyr wedi gorfod newid patrymau cerdded
 - Llongyfarch y cwmni ar eu llwyddiant. Er hynny, tynnwyd sylw at y datganiad cynllunio lle amlygi'r bod bwriad i'r busnes barhau i dyfu a hynny yn y gobaith mewn stad ddiwydiannol gyfagos

- Gwrthod ar sail effaith andwyol ar ddiogelwch defnyddwyr Lôn y Gatws. Cyfeiriwyd at Polisi TRA4 lle nodi'r dylid gwrthod ar sail peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd. 4 preswylydd ifanc yn byw yma; defnydd pramiau a hefyd yn llwybr beicio rhif 5 cenedlaethol
 - Derbyn na all y cwmni reoli dewis gyrwyr pa ffordd a ddefnyddir i gludo nwyddau
 - Cais yn groes i bolisi allweddol ar gyfer budd ardal wledig CYF6 'annog datblygiadau ar raddfa fach ac sy'n gweddu ardal wledig'
 - Anghytuno ar yr ymgais i gymharu traffig y busnes gyda thraffig amaethyddol
 - Ffermwyr yn adnabod yr ardal ac yn fwy sensitif i anghenion trigolion lleol
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais yn unol â'r argymhelliad
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod y busnes yn cyflogi 9 o bobl, y safle yn daclus, dim pryderon sŵn
 - Pryderon ynglŷn â mynediad
 - Bod modd annog defnydd o gyfeiriad arall i gyrraedd y safle sydd â manau pasio a llai o effaith ar breswylwyr
 - Awgrym i osod arwyddion e.e., dim mynediad (i'r dde) wrth adael y safle
 - Angen ystyried diogelwch cerddwyr a beicwyr
 - Er yn cefnogi diwydiannau bach yng nghefn gwlad mae'n rhaid gwrandao hefyd ar y pryderon lleol. Os pryderon am ddiogelwch ac aflonyddwch, bydd angen cymryd sylw o wrthwynebiadau cryf
 - Anodd gwahaniaethu rhwng trafniadaeth busnes a thrafnidiaeth ffarm o ran diogelwch.
- d) Cynigiwyd gwelliant i'r cynnig i ohirio'r penderfyniad er mwyn cael cyfle i gynnal trafodaeth bellach gyda'r ymgeisydd i geisio lliniaru'r pryderon fel na fydd unrhyw anhwylystod i'r trigolion lleol
- dd) Mewn ymateb i'r sylwadau nododd Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu bod dwy ffordd yn arwain at y safle ac felly anodd fyddai i'r Uned Trafnidiaeth wrthwynebu'r cais.

Mewn ymateb i'r sylwadau nododd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd bod angen mesur yr effaith ar fwynderau preswylwyr yn erbyn y budd economaidd. Ategwyd mai anodd fyddai rheoli cyfeiriad trafniadaeth y busnes heb orfod cyfyngu'r rhwydwaith i bawb. Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol lle amlygwyd bod yr ymgeisydd yn ceisio annog cwsmeriaid a chwmnïau dosbarthu i ddefnyddio mynedfa Ponc y Lon. Nododd bod posib ystyried gosod arwyddion o dan drefn rheoliadau trafniadaeth, codi ymwybyddiaeth ac annog defnyddwyr i newid cyfeiriad ond anodd fyddai gorfodi un cyfeiriad.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â nifer damweiniau / cwynion ar y ffordd, nododd y Rheolwr Cynllunio nad oedd gwybodaeth am ddamweiniau wedi ei gyflwyno ond roedd yr Uned Gorfodaeth wedi derbyn cwynion.

Mewn ymateb i'r gwelliant, amlygodd yr Uwch Gyfreithiwr mai gweithredoedd gwirfoddol i'r ymgeisydd ei ystyried oedd yn amlwg ac nid materion fuasai yn cael eu gorfodi drwy orfodaeth neu amodau.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chlymu defnydd i'r gweithredwr i leddfu pryderon i'r dyfodol petai'r defnydd diwydiannol yn newid, amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod yr ymgeisydd bellach yn berchennog ar y tŷ ac felly byddai modd gosod amod fel bod hyn yn parhau.

Nododd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd bod ystyriaeth ddwys wedi ei roi i'r pryderon ac awgrymodd na fyddai gwerth i drafodaethau pellach. Ategodd bod modd rhoi

amod fyddai yn clymu'r defnydd i'r gweithredwr ac y byddai modd dirprwyo'r hawl i drafod cynllun gwirfoddol gyda phresenoldeb y swyddog trafndiaeth.

- e) Pleidleisiwyd ar y gwelliant - disgynnodd y gwelliant
- f) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais gan ychwanegu amod clymu defnydd i'r gweithredwr

PENDERFYNWYD caniatáu y cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol :

- 5 mlynedd
- Datblygiad yn cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gymeradwywyd
- Cyfyngu'r defnydd i Ddosbarth Defnydd B1 (diwydiant ysgafn) yn unig
- Dim yn agored i'r cyhoedd nac i dderbyn cyflenwadau y tu allan i oriau 08:00 – 16:30 (Llun i Gwener yn unig)
- Amod(au) Cyfoeth Naturiol Cymru fel bo angen
- Clymu'r defnydd busnes i'r eiddo a adnabyddir fel Tal y Bont Uchaf

2. Cais Rhif C19/0398/11/LL – BLAKEMORE CASH AND CARRY, FFORDD CAERNARFON, BANGOR

Cais i ddymchwel adeilad (Dosbarth defnydd B8) a chodi archfarchnad (Dosbarth defnydd A1), creu 113 man parcio, gwaith tirlunio meddal, ail strwythuro mynedfa'r safle, sy'n cynnwys creu cylchfan a newidiadau i drefniant parcio presennol o flaen siop Dunelm, ynghyd a newidiadau i'r fynedfa gwasanaethu

- a) Cyfeiriwyd at y daflen sylwadau ychwanegol lle nodwyd bod sylwadau ychwanegol wedi eu derbyn gan yr ymgeisydd mewn ymateb i asesiad yr Awdurdod o'r cais. O ystyried bod y sylwadau hyn yn cyfeirio at faterion mewn perthynas â profi'r angen am y datblygiad, awgrymwyd i'r Pwyllgor ohirio'r cais er mwyn caniatáu i'r swyddogion asesu'r sylwadau yn llawn.
- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais

PENDERFYNWYD gohirio y cais a chynnal ymweliad safle.

3. Cais Rhif C19/0716/25/LL – Tŷ MENAI AND LLWYN BRAIN, FFORDD PENLAN, PARC MENAI, BANGOR

Newid defnydd adeilad o Ddefnydd Dosbarth B1 (swyddfeydd) i Ddefnydd Dosbarth D1 (sefydliadau dibreswyl) ynghyd a llecynnau parcio ychwanegol, llwybrau cerdded, safle bws a rhodfa

Cyfeiriwyd at y daflen sylwadau ychwanegol lle nodwyd bod asiant yr ymgeisydd wedi gwneud cais i ohirio'r cais er mwyn bod mewn sefyllfa i ymateb i faterion sydd wedi codi yn yr adroddiad i'r Pwyllgor - yn benodol,

- i) Ail ddatblygu safle presennol Grŵp Llandrillo-Menai ger Ysgol Friars, Bangor
- ii) Dehongli Polisi ISA3 a CYF5 o'r Cynllun Datblygu Lleol.

Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais

Amlygodd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd mai prif ystyriaethau cynllunio y cais dan sylw fyddai'r math o ddefnydd a lleoliad y safle. Awgrymodd hefyd, petai penderfyniad i ohirio byddai'n fuddiol ymweld â'r safle presennol a safle'r cais.

PENDERFYNWYD gohirio y cais a threfnu ymweliadau i safle presennol Grŵp Llandrillo Menai Penrhosgarnedd a safle'r cais yn Ffordd Penlan, Parc Menai.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 1.40pm.

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 1

Cais Rhif: C19/0027/39/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 23/10/2019**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanengan

Ward: Llanengan

Bwriad: Adeiladu 2 dy fforddiadwy (cais diwygiedig)

Lleoliad: Tir ger Drws y Llan, Llanengan, Pwllheli, LL53 7LH

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ADRODDIAD I'R PWYLLGOR CYNLLUNIO CYFEIRIO I GYFNOD CNOI CIL

DYDDIAD PWYLLGOR CYNLLUNIO:	9 Rhagfyr 2019
DISGRIFIAD A LLEOLIAD Y CAIS:	C13/1143/11/AM – Adeiladu 2 dŷ fforddiadwy (cais diwygiedig) - Tir ger Drws y Llan, Llanengan
ADRODDIAD GAN:	Pennaeth Cynorthwyol, Adran Amgylchedd
ARGYMHELLIAD:	Gwrthod y cais ar sail rhesymau 1-4 fel a gyflwynwyd yn yr adroddiad pwyllgor 1 Gorffennaf 2019.

1. PWRPAS

- 1.1 Adroddwyd y cais yma yn wreiddiol i'r Pwyllgor Cynllunio ar 1af Gorffennaf 2019, argymhelliad y pwyllgor hwnnw oedd i ganiatau'r cais yn groes i argymhellion swyddogion, ar sail y byddai'n diwallu angen lleol am dai.
- 1.2 Ym marn y Pennaeth Cynorthwyol, Adran Amgylchedd, mae risg sylweddol i'r Cyngor o ran y penderfyniad i ganiatau'r cais yn groes i argymhelliad swyddogion, felly cyfeiriwyd y mater i gyfnod cnoi cil yn unol â rheolau sefydlog y Pwyllgor. Pwrpas adrodd yn ôl i'r Pwyllgor yw er mwyn amlygu'r materion polisi cynllunio, risgiau posib a'r opsiynau posib i'r Pwyllgor cyn iddynt ddod i benderfyniad terfynol ar y cais.

2. DISGRIFIAD A CHEFNDIR

- 2.1 Cais llawn yw hwn am ganiatâd cynllunio i adeiladu 2 dŷ annedd fforddiadwy. Mae'r safle yng nghefn gwlad ar gyrion clwstwr tai Llanengan.
- 2.2 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, cyflwynwyd y cais blaenorol i bwyllgor ar 1 Gorffennaf 2019 gydag argymhelliad y swyddogion i wrthod y cais. Ystyriwyd ar sail y wybodaeth a'r dystiolaeth a gyflwynwyd a'r ymatebion a dderbyniwyd nad oedd y cais yn dderbyniol ac nad oedd yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol. Amgaeir gopi o'r adroddiad, y cynlluniau a'r cofnodion ar gyfer y cais fel a gyflwynwyd i Bwyllgor Cynllunio 1 Gorffennaf 2019 yn Atodiad 1 ble eglurir cefndir y cais ymhellach.
- 2.3 Yn dilyn cyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil ym mhwyllgor cynllunio 1 Gorffennaf 2019 ysgrifennwyd at yr ymgeisydd ar 9 Gorffennaf 2019 yn gofyn am gadarnhad / eglurder am faterion yn ymwneud gyda:
 - Angen i gyflwyno tystysgrif perchnogaeth gywir gan nad oedd yr ymgeiswyr yn berchnogion y tir ar hyn o bryd. Cafodd hyn ei ysgogi yn sgil i'r ymgeisydd wrth annerch Pwyllgor 1 Gorffennaf 2019 nodi ei bod wedi derbyn tir gan deulu er mwyn hunan-adeiladu.
 - Diweddarau gwybodaeth o ran asesiad Tai Teg gan y daeth i'r amlwg fod newid mewn amgylchiadau cyflogaeth a'r angen i asesu'r ymgeiswyr fel cyplau ac nid unigolion.
 - Materion bioamrywiaeth o ran amserlen cyflwyno gwybodaeth / adroddiad ymlusgiaid.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 2.4 Derbyniwyd ymateb gan yr ymgeisydd dyddiedig 9 Gorffennaf 2019 yn nodi:-
- Annhegwch amodau tai fforddiadwy.
 - Fod llythyr wedi ei gyflwyno o ran perchnogaeth tir.
 - Annhegwch y drefn asesu Tai Teg.
 - Prisiau tai fforddiadwy eraill yn yr ardal.
 - Y camau bioamrywiaeth yn cymryd mwy o amser na'r disgwyl ond na ddylai hynny amharu ar ddyddiad y pwyllgor.
- 2.5 Ymatebwyd i lythyr yr ymgeisydd ar 19 Gorffennaf 2019 yn cadarnhau'r canlynol:-
- Cadarnhau fod Tai Teg yn arfer asesu ymgeiswyr am amryw fathau o dai fforddiadwy ac nad yw'n anarferol iddynt asesu pobl sydd yn berchen tir ac yn dymuno hunan-adeiladu.
 - Gofyn am gadarnhad ysgrifenedig os oes bwriad gofyn i Tai Teg ail asesu'r sefyllfa.
 - Angen sicrhau fod Tystysgrif Perchnogaeth cywir yn ei le a hynny yn ofynnol ar gyfer sicrhau fod y cais yn ddilys.
 - Ei fod yn ofyn statudol i wybodaeth am faterion bioamrywiaeth gael ei gyflwyno cyn y gellir ystyried os oedd y cais yn dderbyniol a'i peidio o'r agwedd yma, a bod angen yr asesiad cyn y gall yr uned Bioamrywiaeth gadarnhau eu safbwynt.
 - Cadarnhau nad oes modd ail gyflwyno'r cais i Bwyllgor Cynllunio hyd nes bod y wybodaeth berthnasol wedi ei dderbyn.
- 2.6 Derbyniwyd ymateb yr ymgeisydd dyddiedig 24 Gorffennaf 2019 yn datgan:-
- Amgáu copi o lythyr gan Liz Saville yn cefnogi'r cais.
 - Cadarnhad y byddent yn cwblhau'r Dystysgrif Perchnogaeth briodol.
 - Cadarnhad eu bod yn y broses o ddiweddarau asesiad Tai Teg.
 - Cwestiynu os fyddai modd gwneud yr asesiad bioamrywiaeth os fyddai eu cais yn llwyddiannus.
- 2.7 Anfonwyd ymateb i'r ymgeisydd ar 29 Gorffennaf 2019 yn datgan:-
- Diolch i'r ymgeisydd am gadarnhau y bwriedir cyflwyno Tystysgrif Perchnogaeth newydd ac hefyd i gael diweddariad i asesiad Tai Teg.
 - Eglurwyd o ran y materion bioamrywiaeth y byddai'n angenrheidiol derbyn y wybodaeth sydd wedi ei ofyn amdano cyn gwneud penderfyniad ar y cais ac fod y wybodaeth yma yn faterol i'r asesiad ac os oedd y cais yn dderbyniol a'i peidio o'r agwedd yma
 - Eglurwyd hefyd fod yr amserlen o ran ail-gyflwyno'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio yn ddibynnol ar pryd y byddai'r wybodaeth yn cael ei gyflwyno a'r angen i ail ymgynghori pan fyddai'r wybodaeth i law.
- 2.8 Gohebiaeth dyddiedig 23 Hydref 2019 gan yr ymgeisydd yn cyflwyno:-
- Tystysgrif perchnogaeth B.
 - Adroddiad ecolegol.
 - Diweddariad o asesiad Tai Teg yn nodi fod ymgeiswyr tŷ 1 wedi methu (hynny yw ddim yn gymwys o ran bod mewn angen am dy fforddiadwy) oherwydd swydd newydd un o'r ymgeiswyr ond fod ymgeiswyr tŷ rhif 2 wedi bod yn llwyddiannus ac felly yn gymwys ac mewn angen am dŷ fforddiadwy
- 2.9 Gohebiaeth dyddiedig 28 Hydref 2019 i'r ymgeisydd yn cadarnhau derbyn y wybodaeth ac y byddai'r ffeil yn cael ei diweddarau a chyfnod ymgynghori yn cymryd lle. Hefyd nod'r bod bwriad i gyflwyno'r cais i Bwyllgor 13eg Ionawr 2020 gan gynnal ymweliad safle ar y bore hwnnw. Eglurwyd nad oedd modd cyflwyno'r cais i Bwyllgor

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

mis Rhagfyr gan ei fod yn cael ei gynnal yng Nghaernarfon a bod ymweliad safle eisoes wedi ei drefnu ar gyfer y bore hwnnw.

- 2.10 Ysgrifennwyd ymhellach at yr ymgeisydd ar 11 Tachwedd 2019 yn egluro ei fod erbyn hyn yn bosib cyflwyno'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar y 9fed o Ragfyr, 2019 oherwydd bod niferoedd yr eitemau oedd fod ar yr agenda wedi lleihau. Eglurwyd hefyd fod bwriad i gynnal ymweliad safle ar fore'r Pwyllgor ond, oherwydd yr angen i ymweld â safle'r cais yma a safle arall ym Mangor na fyddai'r Pwyllgor yn cychwyn tan 2pm.
- 2.11 Gwelir o adroddiad pwyllgor 1 Gorffennaf 2019 fod pump rheswm wedi ei roi yn yr argymhelliad dros wrthod y cais a cyflwynir gwybodaeth yn ymateb yn benodol i'r materion canlynol:
- Diffyg angen wedi ei brofi am dŷ fforddiadwy angen lleol.
 - Lleoliad y tai ddim yn safle mewnlenni rhwng adeiladau sydd wedi eu lliwio ac nid yw wedi ei leoli yn union gyferbyn â chwrtail adeilad lliw.
 - Maint y tai ddim yn adlewyrchu maint tai fforddiadwy.
 - Gwerth y tai ddim yn eu gwneud yn fforddiadwy.
 - Diffyg arolwg ymlusgiaid.

3 CYD-DESTUN POLISI

Canllawiau Cynllunio Cenedlaethol

- 3.2 Mae paragraff 1.21 o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10, Rhagfyr 2018) yn datgan yn glir mai "Cynlluniau datblygu cyfredol yw sylfaen y system gynllunio a nhw sy'n gosod y cyd-destun ar gyfer penderfyniadau rhesymol a chyson. Rhaid i'r holl gynlluniau ar bob lefel o fewn yr hierarchaeth a baratoir gydymffurfio â pholisïau cynllunio cenedlaethol. Rhaid i geisiadau cynllunio gael eu pennu yn unol â'r cynllun a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall."
- 3.3 Nodir hefyd fod y canlynol yn berthnasol:
- Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
 - Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010)
 - Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio (2016)

Polisiau Cynllunio Lleol

- 3.4 Y Cynllun Datblygu mabwysiedig yw Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a'r polisiau perthnasol yn yr achos yma yw polisi PS 17 (strategaeth aneddeoedd), TAI 6 (tai mewn clystyrau), TAI 15 (trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad) ac AMG 5 (cadwraeth bioamrywiaeth leol).
- 3.5 Nodir hefyd fod y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) canlynol yn berthnasol:
- Tai Fforddiadwy (2019)
 - Tai Newydd mewn Pentrefi Gwledig (2010)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Diffyg angen wedi ei brofi am dŷ fforddiadwy angen lleol

- 3.6 Mae maenprawf 1 Polisi TAI 6 yn gofyn fod angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn unol â'r Rhestr Termiau) wedi'i brofi. Ymhellach mae'r CCA Tai Fforddiadwy yn datgan pan mae meddianwyr cychwynnol ar gyfer llety canolradd yn hysbys mae angen iddynt fod wedi cofrestru gyda Tai Teg a hefyd eu bod wedi bod yn destun Asesiad Tai Teg er cadarnhau eu bod yn gymwys am dŷ fforddiadwy.
- 3.7 Ers gohirio'r cais mae'r ymgeiswyr wedi cael eu hail asesu o ran a ydynt mewn angen tŷ fforddiadwy. Roedd angen ail asesu yn sgil y ffaith fod un o'r ymgeiswyr wedi derbyn swydd newydd fel Pennaeth ysgol gynradd a hefyd ei fod wedi dod i'r amlwg fod yr ymgeiswyr yn wreiddiol wedi eu hasesu fel unigolion yn hytrach nag fel cyplau. Fe gofiwch pan gyflwynwyd y cais i Bwyllgor 1 Gorffennaf 2019 fod ymgeisydd tŷ rhif 1 wedi profi yn llwyddiannus o ran cadarnhau eu bod mewn angen tŷ fforddiadwy tra roedd ymgeiswyr tŷ rhif 2 wedi profi yn aflwyddiannus. Bellach mae'r canlyniadau yma yn wahanol gydag ymgeiswyr tŷ rhif 2 yn dilyn cael eu hasesu fel cwpwl wedi profi yn llwyddiannus eu bod angen tŷ fforddiadwy ond ymgeiswyr tŷ rhif 1 wedi methu dangos eu bod mewn angen tŷ fforddiadwy. Er bod newid felly o ran pwy sydd yn gymwys ar gyfer tŷ fforddiadwy nid yw'r angen am dŷ fforddiadwy wedi cael ei brofi yn llawn ac mae rheswm gwrthod rhif 1 felly yn parhau fel yn adroddiad 1 Gorffennaf 2019.

Lleoliad y tai ddim yn safle mewnlenni rhwng adeiladau sydd wedi eu lliwio ac nid yw wedi ei leoli yn union gyferbyn â chwrtil adeilad lliw

- 3.8 Mae maenprawf 2 o Bolisi TAI 6 yn gofyn fod y safle yn un mewnlenni rhwng adeiladau sydd wedi eu lliwio ar y map mewnosod perthnasol, neu sy'n safle yn union gyferbyn â chwrtil adeilad lliw. Nid oes dim wedi newid o ran lleoliad y tai ers paratoi'r adroddiad i bwyllgor 1 Gorffennaf 2019 ac fel yr eglurwyd yn yr adroddiad hwnnw nid yw'r safle yn un mewnlenni rhwng adeiladau sydd wedi eu lliwio nag ychwaith wedi ei leoli yn union gyferbyn â chwrtil adeilad lliw. Mae Polisi PS 17 hefyd yn cefnogi'r safbwynt yma gan ddatgan mai dim ond safleoedd sydd gyfagos â thŷ annedd sydd wedi'i liwio (ar y mapiau mewnosod) fydd yn cael eu hystyried. Mae'r bwriad felly yn parhau yn groes i faenprawf 2 Polisi TAI 6 ac hefyd yn groes i Bolisi PS 17.

Maint y tai ddim yn adlewyrchu maint tai fforddiadwy

- 3.9 Mae maenprawf 5 o Bolisi TAI 6 yn gofyn fod maint yr eiddo yn adlewyrchu angen penodol am dŷ fforddiadwy yn nhermau maint y tŷ yn gyffredinol a nifer yr ystafelloedd gwely. Ceir hefyd arweiniad o ran maint tai fforddiadwy yn y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy. Mae amgylchiadau o ran maint y tai yn parhau fel y nodwyd yn yr adroddiad Pwyllgor 1 Gorffennaf 2019. Maent yn dai 3 ystafell wely sydd gydag arwynebedd llawr mewnol o 116 medr sgwâr tra mae'r CCA Tai Fforddiadwy yn argymhell arwynebedd llawr mewnol o 94 medr sgwâr ar gyfer tai 5 person 3 ystafell wely. Mae'r tai sy'n destun y cais presennol felly yn fwy na'r hyn sydd wedi ei ddynodi yn y CCA Tai Fforddiadwy. Mae'r bwriad felly yn parhau yn groes i faenprawf 5 Polisi TAI 6 a hefyd i gynnwys y CCA Tai Fforddiadwy.

Gwerth y tai ddim yn eu gwneud yn fforddiadwy

- 3.10 Mae maenprawf 7 o Bolisi TAI 6 yn gofyn fod 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 ddau annedd arfaethedig fel rhai fforddiadwy drwy gytundeb 106. Mae Polisi Tai 6 ynghyd a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Pholisïau PS 17 a TAI 15 yn hyrwyddo tai fforddiadwy yn unig o fewn clystyrau fel Llanengan. Golyga hyn y dylai'r tŷ nid yn unig fod yn fforddiadwy i'r ymgeiswyr (perchennog cyntaf) ond ei fod yn parhau yn fforddiadwy i unrhyw ddarpar feddianwyr yn y dyfodol. Mae pris y tai felly yn faterol o ran sicrhau fod y tai am barhau yn rhai fforddiadwy i'r dyfodol.

- 3.11 Fel y nodwyd yn yr adroddiad pwyllgor 1 Gorffennaf 2019 derbyniwyd prisiad ar gyfer y tai arfaethedig wedi ei baratoi i'r ymgeisydd gan Beresford Adams oedd yn rhoi pris marchnad agored ar gyfer y tai o £325,000 yr un.
- 3.12 Ers cyflwyno'r cais i bwyllgor 1 Gorffennaf 2019 mae'r Cyngor wedi ymgynghori gyda'r Prisiwr Dosbarth er mwyn cael barn ddiuedd o ran pris marchnad agored y tai. Mae hyn yn unol gyda gofynion y CCA Tai Fforddiadwy ble y nodir ym mharagraff 3.7.7 pan fydd anghydfod yn parhau am brisiad y farchnad agored, bydd gwasanaeth y Prisiwr Dosbarth yn cael ei geisio i ddatrys anghydfod o'r fath. Mae adroddiad y Prisiwr Dosbarth yn cymryd i ystyriaeth y bwriad, y safle, ynghyd a gwerth tai lleol eraill o faint cyffelyb sydd wedi eu gwerthu yn ddiweddar. Mae'r Prisiwr Dosbarth o'r farn fod y tai yn werth £370,000 yr un ar y farchnad agored. Mae hyn £45,000 yn uwch na'r prisiad a dderbyniwyd gan yr ymgeiswyr.
- 3.13 Mae paragraff 3.3.7 o'r CCA Tai Fforddiadwy yn datgan fod rhaid i dai fforddiadwy a ddarperir fel tai canolradd fod am bris sy'n fforddiadwy yn ardal y cynnig a bydd Cynghorau'n defnyddio incwm canolrif aelwyd wedi'i luosi gyda 3.5 ynghyd a'r 5% neu 10% blaendal yn seiliedig ar y lefel sy'n ofynnol gan ddarparwyr morgais. Mae'r CCA Tai Fforddiadwy felly yn gosod allan y fformiwla ar gyfer gweithio allan gwerth yr uned fforddiadwy. Fodd bynnag, pan mae gwerth marchnad agored tŷ ar gael mae'n well defnyddio hwnnw ar gyfer gweithio allan gwerth yr uned fforddiadwy. Er cael barn ar hyn cysylltwyd gyda'r Uned Strategol Tai am eu sylwadau.
- 3.14 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Strategol Tai o ran gwerth yr unedau fforddiadwy ac mae'r sylwadau yn nodi fod y bwriad yn disgyn dan ward Llanengan, sydd gyda incwm canolrif aelwyd o £31,386 (Caci Paycheck 2018) ac yn unol â'r CCA Tai Fforddiadwy, caiff pris eiddo fforddiadwy ardal ei ganfod drwy nodi 3.5 gwaith yr incwm canolrif ac ychwanegu blaendal o 10% o bris marchnad agored. Nodir yn y sylwadau hefyd y dylai prisiad marchnad agored gydymffurfio gyda dull prisio 'Llyfr Coch' sef rhai sy'n cwrdd â'r meini prawf a nodwyd gan Sefydliad Brenhinol y Syrffewyr Siartredig. Deallir fod dau brisiad dan sylw sef:
- Prisiad wedi ei dderbyn gan Beresford Adams sy'n nodi gwerth y tai fel £325,000.
 - Prisiad y Prisiwr Dosbarth (DV) sef £370,000.
- 3.15 Mae prisiad y Prisiwr Dosbarth (DV) yn cadarnhau eu bod wedi dilyn trefniadau Llyfr Coch. Yn yr achos yma nid yw'n glir os yw Beresford Adams wedi defnyddio dull prisio 'Llyfr Coch'. Yn sgil y ddau brisiad mae'r Uned Strategol Tai wedi rhoddi dadansoddiad o ran y disgownt ar y ddau brisiad fel a ganlyn:
- 3.16 **Prisiad Beresford Adams:**
I fod yn fforddiadwy dylai pris yr eiddo fod yn $£31,386 * 3.5 + £32,500 = £142,351$
Er mwyn sicrhau fod yr eiddo yn fforddiadwy, rhaid gofyn am **ddisgownt o 55%** ar y pris marchnad agored o £325,000, sydd yn dod i'r swm £146,250.
- 3.17 **Prisiad DV**
I fod yn fforddiadwy dylai pris yr eiddo fod yn $£31,386 * 3.5 + 37,000 = £146,851$

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Er mwyn sicrhau fod yr eiddo yn fforddiadwy, rhaid gofyn am **ddisgownt o 60%** ar y pris marchnad agored o £370,000, sydd yn dod i'r swm £148,000.

- 3.18 Mae'r Uned Strategol Tai hefyd yn nodi fod 83% o aelwydydd wedi eu prasio allan o'r farchnad yn y ward hwn.
- 3.19 Yn unol gyda sylwadau'r Uned Strategol Tai dylai pris fforddiadwy y tai fod yn £146,851 wrth ei selio ar bris marchnad agored y Prisiwr Dosbarth. Os rhoddir disgownt o 60% ar bris marchnad agored y Prisiwr Dosbarth yna byddai'r pris fforddiadwy ar gyfer y tai yn £148,000.
- 3.20 Mewn ardal fel Llanengan ble mae prisiau tai yn uchel yn arferol wrth baratoi cytundeb 106 rhoddi'r gostyngiad o ryw 40% i 45% o ran pris y tai pan maent yn cael eu gwerthu ymlaen, er mwyn ceisio sicrhau eu bod yn parhau'n fforddiadwy. Gwelir yn y tabl isod beth fyddai prisiau'r tai arfaethedig gyda disgownt o'r fath:

Pris marchnad agored	Pris gyda disgownt o 40%	Pris gyda disgownt o 45%
£325,000 (Beresford Adams)	£195,000	£178,750
£370,000 (Prisiwr Dosbarth)	£222,000	£203,500

- 3.21 Mae'r prisiau yma yn sylweddol fwy na'r pris fforddiadwy o £146,851 a nodir gan yr Uned Strategol Tai. Er mwyn sicrhau fod pris y tai yn fforddiadwy byddai gofyn rhoddi disgownt sylweddol ar y tai dan sylw o ryw 55% - 60% er cael pris cymharol i'r pris fforddiadwy a nodwyd fel y gwelir yn y tabl isod.

Pris marchnad agored	Pris gyda disgownt o 55%	Pris gyda disgownt o 60%
£325,000 (Beresford Adams)	£146,250	£130,000
£370,000 (Prisiwr Dosbarth)	£166,500	£148,000

- 3.22 Gellir gweld felly o'r uchod i fod ac unrhyw siawns o gael y tai i lawr i bris fforddiadwy byddai gofyn rhoi disgownt o ryw 60%. Yn hanesyddol rydym yn ymwybodol fod rhoi disgownt mor uchel yn creu problemau ac nad yw benthycwyr yn fodlon rhoi benthyciad ar y sail yma.
- 3.23 Er y dylid penderfynu ar geisiadau ar eu haeddiant eu hunain rhaid hefyd sicrhau gweithrediad cyson o bolisiau cynllunio, ac felly rhoi ystyriaeth i achosion cyffelyb os ydynt gydag oblygiadau i egwyddor sylfaenol y bwriad. Achos o bwys yn yr ardal yma yw cais C15/1349/39/RC i ddiddymu cytundeb 106 angen fforddiadwy yn Ocean Crossing, Bwlchtocyn. Yn yr achos yma roedd yr ymgeiswyr wedi rhoddi achos ymlaen na fyddai pris yr eiddo yn fforddiadwy hyd yn oed gyda'r disgownt o 50% oedd wedi ei nodi yn y cytundeb 106. Derbyniwyd prisiad fel rhan o'r cais oedd yn nodi pris marchnad agored yr eiddo yn £475,000 ac felly gyda'r disgownt o 50% byddai'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

pris y tŷ yn £237,500. Aeth y cais yma i apêl pryd y penderfynodd yr Arolygydd ar 9 Ionawr 2017 i ganiatáu diddymu'r cytundeb 106 oherwydd nad oedd pris yr eiddo yn fforddiadwy yn y lle cyntaf. Yn sgil y penderfyniad apêl yma nid oedd dewis gan swyddogion ond caniatáu diddymu cytundeb 106 angen fforddiadwy cyffelyb yn Awel Neigwl, Sarn Bach ar 21 Tachwedd 2017 a hynny unwaith eto oherwydd nad oedd pris y tŷ gyda disgownt o 50% yn fforddiadwy.

- 3.24 Mae'r penderfyniad apêl yma wedi bod yn un o bwys o ran yr ystyriaeth a ddylid ei roi i bris marchnad agored y tŷ wrth benderfynu ceisiadau am dai fforddiadwy newydd. Dylid hefyd sicrhau ein bod yn gyson yn y ffordd rydym yn ymdrin gydag achosion o'r fath. Efallai y cofia'r Pwyllgor achos cais C17/0557/38/LL yn Ffordd y Traeth, Llanbedrog ble roedd fforddiadwyedd y tŷ arfaethedig hefyd yn fater o bwys ac yn un o'r rhesymau argymhellwyd y cais am wrthodiad. Yn y cais hwnnw cyflwynodd yr ymgeisydd brisiad gan Syrffewyr Adeiladu Siartredig oedd yn rhoddi gwerth marchnad agored i'r tŷ arfaethedig o £250,000. Fodd bynnag, pan aethpwyd at y Prisiwr Dosbarth am farn di-duedd annibynnol mi roddodd y Prisiwr Dosbarth werth marchnad agored o £340,000 ar gyfer y tŷ. Yn y diwedd bu i'r cais hwnnw gael ei dynnu yn ôl gan yr ymgeisydd.
- 3.25 Yn ystod ymdrin gyda'r cais tynnwyd sylw at safleoedd ble mae prisiau gwerthu tai fforddiadwy yn uchel fel safle cyn westy'r Harbour a Riverside yn Abersoch ac hefyd tai fforddiadwy ger Eglwys Llanengan. Dylid nodi fod y tri safle yma wedi derbyn caniatâd cynllunio cyn penderfyniad apêl Ocean Crossing yn Ionawr 2017. Roedd y caniatadau yma hefyd o dan gynlluniau datblygu neilllog ac nid o dan y cynllun datblygu cyfredol sef Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Hefyd ers caniatáu'r ceisiadau uchod mae'r CCA Tai Fforddiadwy wedi cael ei ddiweddarau. Sylweddolir felly fod prisiau fforddiadwy ar y tri safle uchod yn uwch a petai'r ceisiadau yma yn cael eu cyflwyno nawr byddai gofyn fod y rhain hefyd yn gallu dangos y byddai'r tai yn rhai fforddiadwy gyda disgownt addas mewn cytundeb 106. Dylid nodi fodd bynnag fod y ceisiadau uchod wedi eu penderfynu ar sail y dystiolaeth oedd i law ar y pryd o ran prisiau tai marchnad agored a thai fforddiadwy ac o ran gofynion y polisiau a'r canllawiau cynllunio perthnasol ar y pryd. Gan fod y ceisiadau yma eisoes wedi cael caniatâd cynllunio nid yw'n bosibl newid amgylchiadau'r safleoedd hyn ond gellir ymgeisio i sicrhau nad yw sefyllfaoedd cyffelyb yn digwydd eto wrth ymdrin gyda ceisiadau cyfredol. Dysgwyd o'r penderfyniadau i ddiddymu'r cytundeb 106 tai fforddiadwy fod angen rhoddi ystyriaeth fanwl i bris marchnad agored tai fforddiadwy er sicrhau fod y tai yma sydd yn cael eu caniatáu yn wirioneddol fforddiadwy nid yn unig i'r ymgeisydd (meddiannwr) cyntaf ond hefyd i unrhyw feddiannwr yn y dyfodol ac i sicrhau fod y tai yn parhau yn rhai fforddiadwy am byth.
- 3.26 Felly, o ystyried yr uchod ystyrir fod pris y tai fforddiadwy dan sylw yn rhy uchel iddynt byth fod yn wirioneddol fforddiadwy hyd yn oed am bris gostyngedig ac felly ystyrir na fyddai'r tai yn cyfrannu tuag at amcanion o ddarparu tai fforddiadwy ar y safle dan sylw a bod y bwriad felly yn parhau yn groes i Bolisi TAI 6, PS 17, TAI 15 a'r CCA Tai Fforddiadwy.

Diffyg arolwg ymlusgiaid

- 3.27 Ers cyflwyno'r cais i Bwyllgor 1 Gorffennaf 2019 mae Arolwg Ecolegol wedi ei gyflwyno ar gyfer y cais. Mae'r adroddiad yma yn nodi fod potensial i adar fod yn nythu yn y tir prysg gerllaw'r safle a bod y safle yn cefnogi poblogaeth o nadroedd defaid sy'n magu. Cynigir mesurau lliniaru o fewn yr arolwg ar gyfer adar sy'n nythu ac ar gyfer ymlusgiaid. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth ar y bwriad a derbyniwyd eu sylwadau. Mae'r sylwadau yn cadarnhau fod yr adroddiad wedi ei

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

wneud i safon derbyniol. Yn sgil derbyn yr arolwg ecolegol nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth wrthwynebiad i'r bwriad ac yn argymhell cynnwys nifer o amodau os caniateir y cais ar gyfer diogelu bywyd gwyllt wrth ymgymeryd gyda'r gwaith ac hefyd i wneud mesurau lliniaru fel rhan o'r datblygiad. Yn sgil derbyn y sylwadau byddai'n bosibl os os yw'r Pwyllgor eisiau caniatáu'r cais y byddai bellach yn bosibl rhoddi amodau lliniaru ecolegol ar y caniatâd. Nid yw'r rheswm gwrthod rhif 5 o'r adroddiad pwyllgor 1 Gorffennaf 2019 bellach felly yn berthnasol.

I grynhoi

- 3.28 O ystyried yr asesiad uchod ni chredir fod y bwriad yma yn dderbyniol ac nad yw'r cais fel a gyflwynwyd yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol.
- 3.29 Rhaid i'r aelodau allu cyflwyno rhesymau a thystiolaeth gadarn dros ganiatáu a gwrthdroi argymhelliad y swyddogion ar gais ar gyfer tai fforddiadwy angen lleol nad ydynt yn cydymffurfio gyda polisiau perthnasol Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ogystal â pholisïau penodedig Llywodraeth Cymru. Yn yr achos penodol yma ni chredir fod rhesymau a thystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i gefnogi'r rhesymau caniatáu fel a roddwyd gan y pwyllgor cynllunio ar 1 Gorffennaf 2019 fel y byddai'n gwrthdroi argymhelliad y swyddogion.

4 RISGIAU I'R CYNGOR O GANIATAU'R CAIS

- 4.1 Fel sydd wedi ei amlinellu uchod byddai caniatáu'r cais hwn yn tanselilio polisiau ar lefel cenedlaethol a lleol. Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion clwstwr Llanengan, fel y dynodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ble mai ond tai fforddiadwy angen lleol ellir eu caniatáu. Fel mae'r asesiad uchod yn ei ddangos ynghyd a'r asesiad yn yr adroddiad Pwyllgor 1 Gorffennaf 2019 ni fyddai'r bwriad yn diwallu angen am dŷ fforddiadwy angen lleol, nad yw'r lleoliad yn addas, fod maint y tŷ tu hwnt i faint tai fforddiadwy fel sydd wedi ei ddatgan yn y CCA Tai Fforddiadwy ac na fyddai'r tai oherwydd eu pris yn rhai fforddiadwy.
- 4.2 Byddai caniatáu'r cais yn creu anghysondeb o ran gweithredu polisiau cynllunio mabwysiedig y Cyngor wrth ddod i benderfyniadau ar geisiadau i ddatblygu tai fforddiadwy.
- 4.3 Mae risg i'r cais gael ei alw i mewn gan Lywodraeth Cymru i'w benderfynu. Yn ogystal â risg o alw ceisiadau unigol i mewn, mae gan Llywodraeth Cymru a'i swyddogion bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut ma Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio. Dyma fyddai'r risg posib fwyaf i'r Cyngor yn y pendraw.

5 OPSIYNAU I'R PWYLLGOR

- 5.1 Mae'r opsiynau sydd yn agored i'r Pwyllgor wrth benderfynu'r cais yn cael eu nodi isod gyda'r opsiynau yn cynyddu o ran eu risg i'r Cyngor wrth fynd lawr y rhestr:
 - a) Gwrthod y cais yn unol â'r argymhelliad – Mae'r asesiad uchod yn asesu rhinewddau'r cais yn erbyn gofynion y polisiau a canllawiau perthnasol ac yn dod i'r casgliad nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda polisiau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn nag ychwaith gyda'r canllawiau a geir

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

yn y CCA Tai Fforddiadwy. Hwn yw'r unig benderfyniad posibl sydd heb risgiau i'r Cyngor.

- b) Caniatau'r cais gyda chytundeb 106 - Yr unig ffordd o allu gwneud y tai yn fforddiadwy yw os rhoir disgownt uchel fel 60% arnynt. Fodd bynnag yn hanesyddol rydym yn ymwybodol fod disgownt mor uchel â hyn yn creu problemau ac nad yw benthycwyr yn fodlon rhoi benthyciad ar y sail yma. Hefyd hyd yn oed os gellir rhoddi caniatad gyda disgownt uchel nid yw un cwpl yn gymwys am dŷ fforddiadwy. Felly ni fydd un cwpl yn gymwys i fyw yn unrhyw un o'r tai os caniateir y cais. Yn ychwanegol mae gofyn rheoli maint tai ac iddynt gydymffurfio gyda safonau tai fforddiadwy. Byddai caniatau'r cais felly yn tansilio polisiau a chanllawiau lleol yn ymwneud gyda thai fforddiadwy a gyda risg o beidio â gweithredu yn gyson ar bolisiau a'r canllawiau perthnasol.
- c) Caniatau dau dŷ marchnad agored tu allan i'r ffin - Hwn yw'r risg mwyaf i'r Cyngor gan y fyddai'n caniatau dau dŷ marchnad agored yng nghefn gwlad heb unrhyw reolaeth o ran meddiannaeth nac ychwaith pris. Byddai hyn yn tansilio polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn llwyr gan dansilio hygredd y Cyngor. Nodir eto fod gan Lywodraeth Cymru bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut mae Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio.

5.2 Er mwyn sicrhau fod y Cyngor yn osgoi'r risgiau fel yr amlinellir uchod a gan bod rhinewddau'r cais wedi cael ei asesu yn drylwyr gan swyddogion y Cyngor credir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau mabwysiedig Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, canllawiau lleol a chenedlaethol a pholisiau cynllunio cenedlaethol. Argymhellir felly fod y cais yn cael ei wrthod fel y'i cyflwynwyd yn unol gyda'r rhesymau gwrthod rhifau 1 – 4 yn yr adroddiad gyflwynwyd i Bwyllgor 1 Gorffennaf 2019 ac a atgynhyrchir isod er osgoi amheuaeth.

5.3 Gwrthod – rhesymau

1. Yn unol gyda'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019) pan mae meddianwyr cychwynnol tai canolradd yn hysbys bydd angen iddynt fod wedi cofrestru gyda Tai Teg ac hefyd eu bod wedi bod yn destun Asesiad Tai Teg sy'n cadarnhau eu bod yn gymwys am dŷ fforddiadwy. Nid yw'r ddau ymgeisydd wedi bod yn llwyddiannus yn cael eu hasesu gan Tai Teg ac felly ni ystyrir fod angen am dŷ fforddiadwy angen lleol wedi ei brofi yn llawn. Mae'r bwriad felly yn groes i faenprawf 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'r safle yn safle mewnlenni rhwng adeiladau sydd wedi eu lliwio ac nid yw wedi ei leoli yn union gyferbyn a chwrtil adeilad lliw ac felly mae'n groes i ofynion Maenprawf 2 o Bolisi TAI 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
3. Nid yw maint y tai yn adlewyrchu maint tai fforddiadwy fel a nodir yn y Canllaw Cynllunio Tai Fforddiadwy ac felly ystyrir y bwriad yn groes i ofynion maenprawf 5 Polisi TAI 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac i ofynion y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019).
4. Yn sgil pris marchnad agored y tai ni ellir eu cyfiawnhau fel datblygiad fforddiadwy oherwydd y byddai gwerth y tai hyd yn oed am bris gostyngedig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

yn rhy uchel i fodloni unrhyw angen fforddiadwy. Ystyrir fod y bwriad felly yn groes i ofynion maenprawf 7 o Bolisi TAI 6, Polisi PS 17 a Pholisi TAI 15 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a hefyd i'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019).

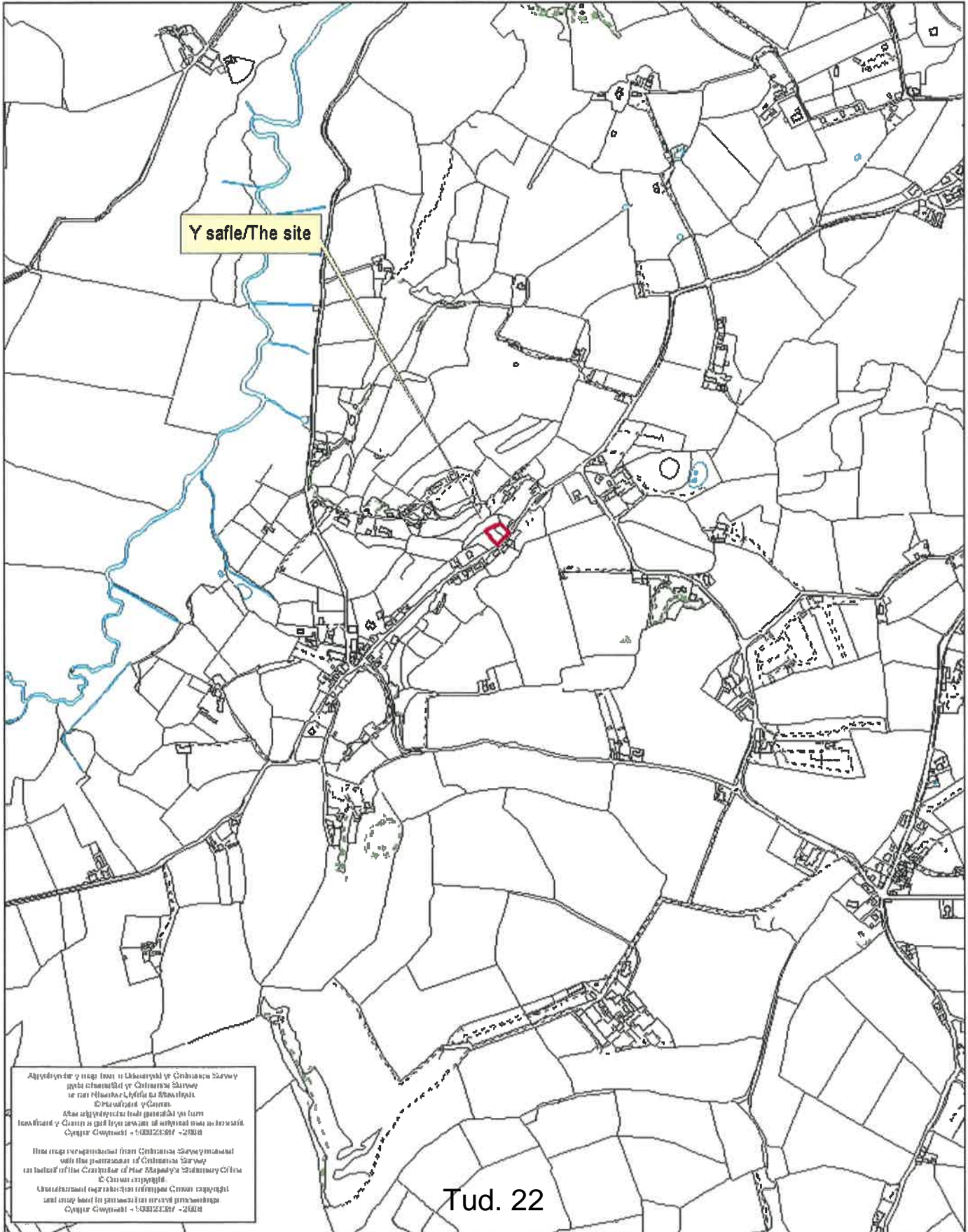
6. ATODIADAU

- 6.1 Atodiad 1 – Copi o'r adroddiad blaenorol, y cynlluniau a'r cofnodion a gyflwynwyd i'r pwyllgor cynllunio dyddiedig 1 Gorffennaf 2019.



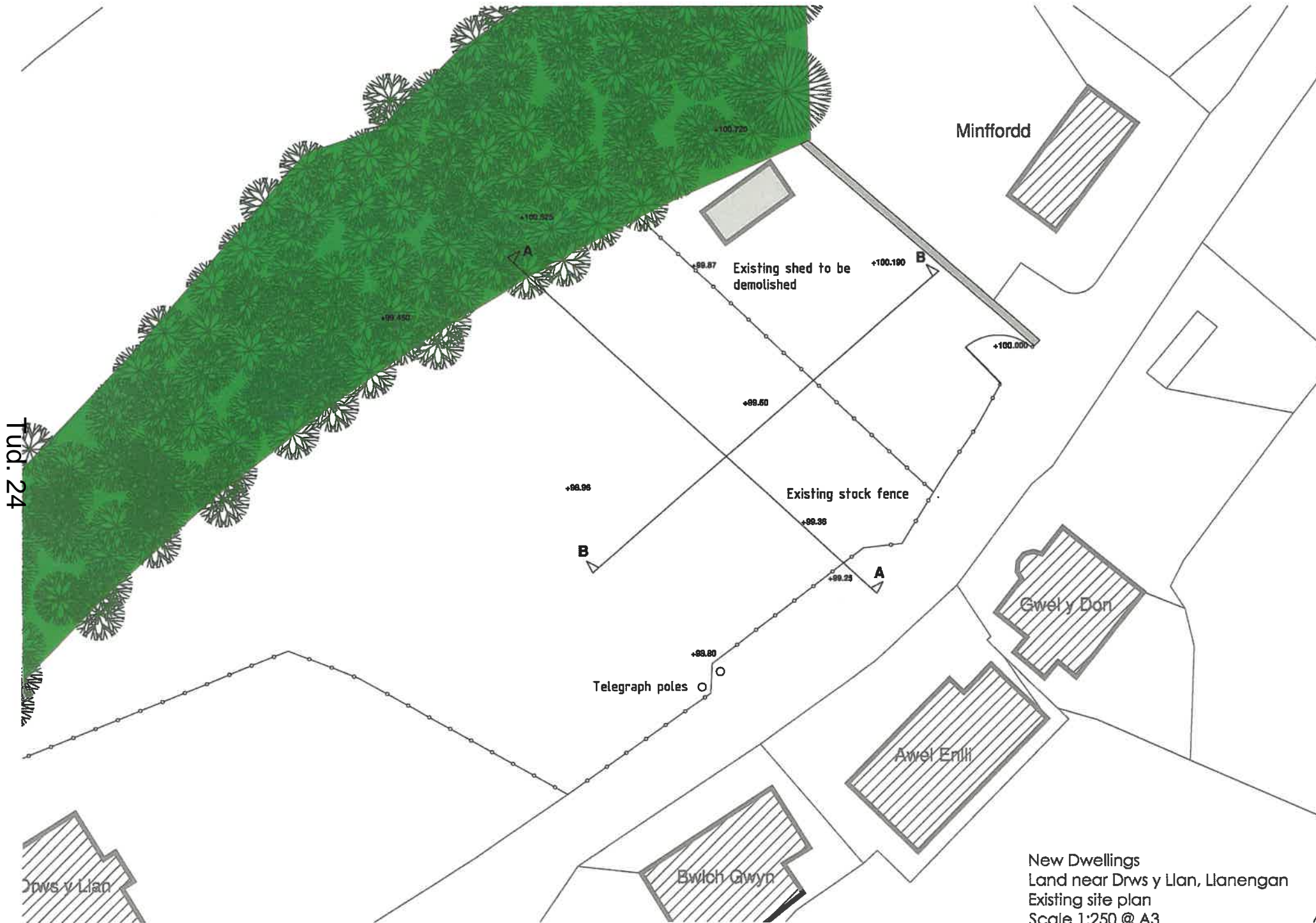
Rhif y Cais / Application Number : C19/0027/39/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.

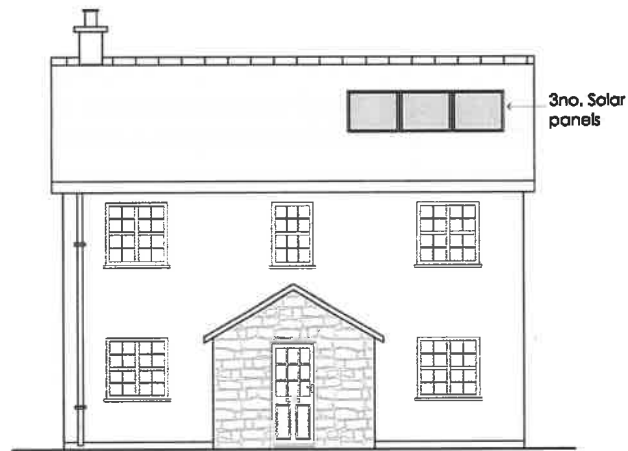
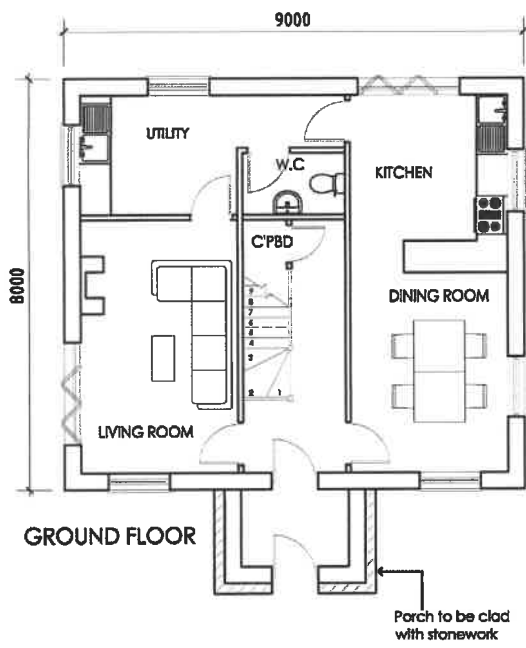


Aphwyntwr y map hon y Cofreithnol y Cymuned Gwynedd
dros y cymuned y Cymuned Gwynedd
ar ym 19 Ionawr 2019, 10:00 am
© Cymuned Gwynedd
Mae'r map hon yn cael ei hysgrifio gan y Cofreithnol y Cymuned Gwynedd
a chyswrt y Cofreithnol y Cymuned Gwynedd
Cofreithnol y Cymuned Gwynedd - 1002739 - 2019

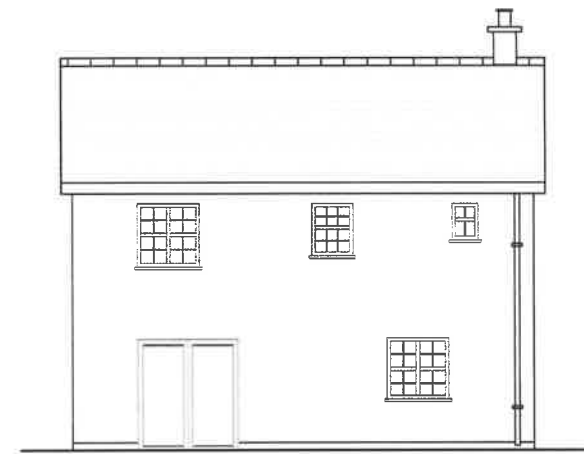
Plan map prepared from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of the Map and the Survey
© Crown copyright.
Aerial photograph reproduced from Ordnance Survey
and may be used in accordance with the conditions
Cofreithnol y Cymuned Gwynedd - 1002739 - 2019



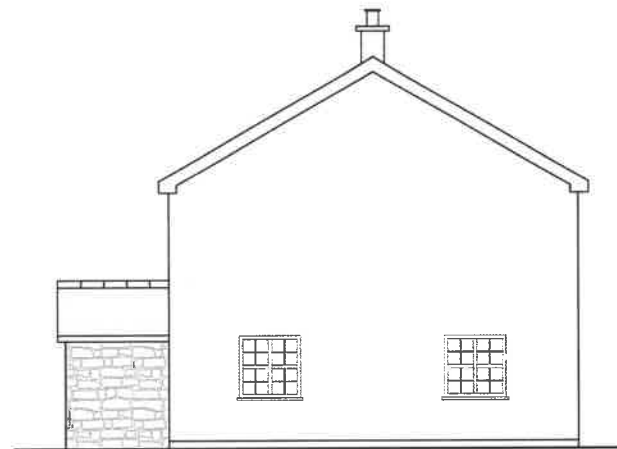
New Dwellings
 Land near Drws y Llan, Llanengan
 Existing site plan
 Scale 1:250 @ A3



FRONT ELEVATION



REAR ELEVATION

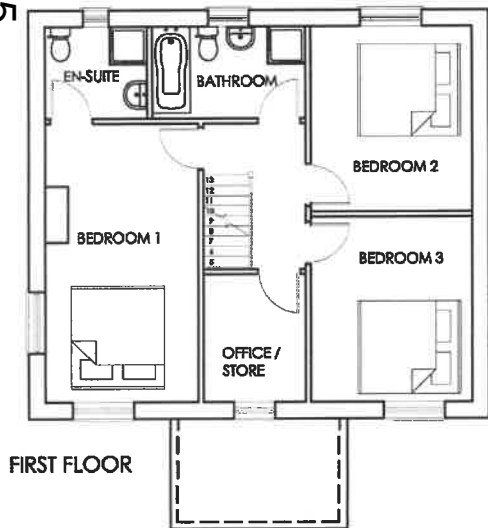


SIDE ELEVATION



SIDE ELEVATION

Tud. 25



Walls - Walls to be finished with Weber Polymer render system, colour to be white. Stone cladding to porch.

Roof - Slate roof, spanish slates or similar approved.

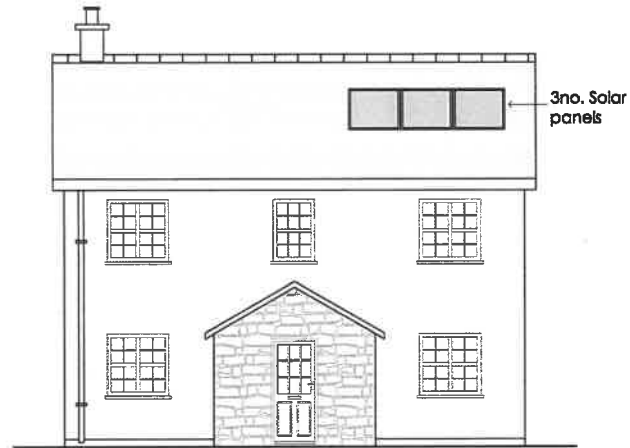
Windows and doors - uPVC, colour to be anthracite grey.

Rainwater goods - White uPVC.

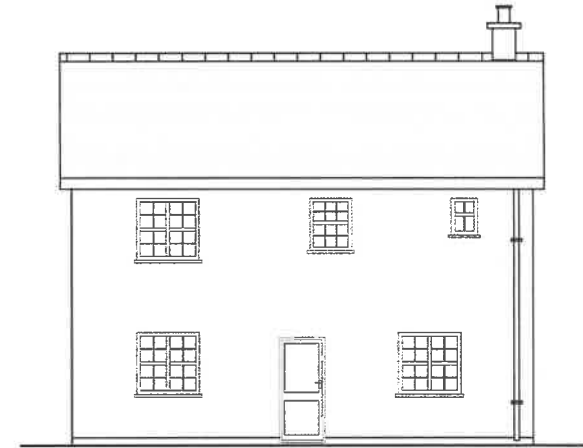
Fascias - White uPVC.

HOUSE 1

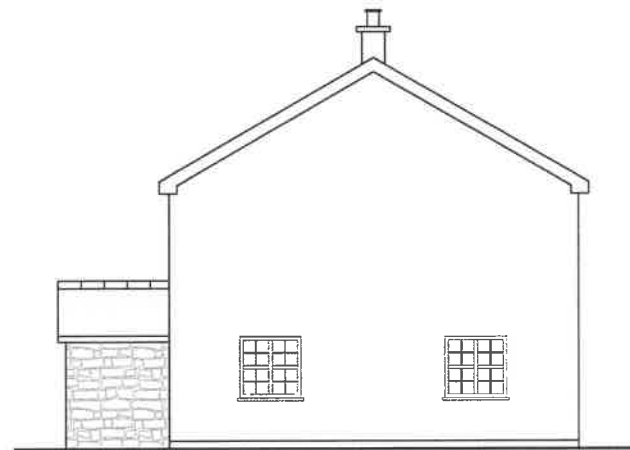
New Dwellings
Land near Drws y Llan, Llanengan
Proposed floor plans and Elevations
Scale 1:100 @ A3



FRONT ELEVATION



REAR ELEVATION

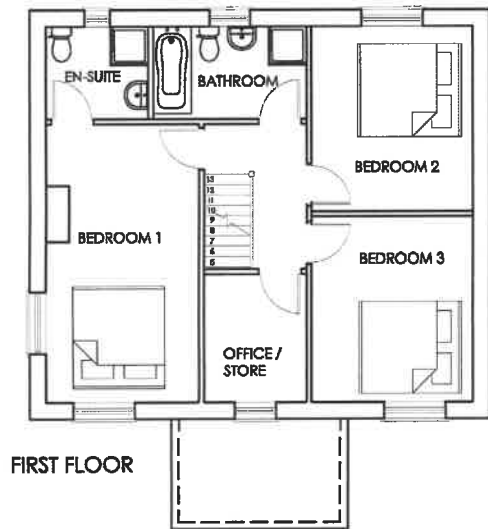


SIDE ELEVATION



SIDE ELEVATION

Tud. 26



Walls - Walls to be finished with Weber Polymer render system, colour to be white. Stone cladding to porch.

Roof - Slate roof, spanish slates or similar approved.

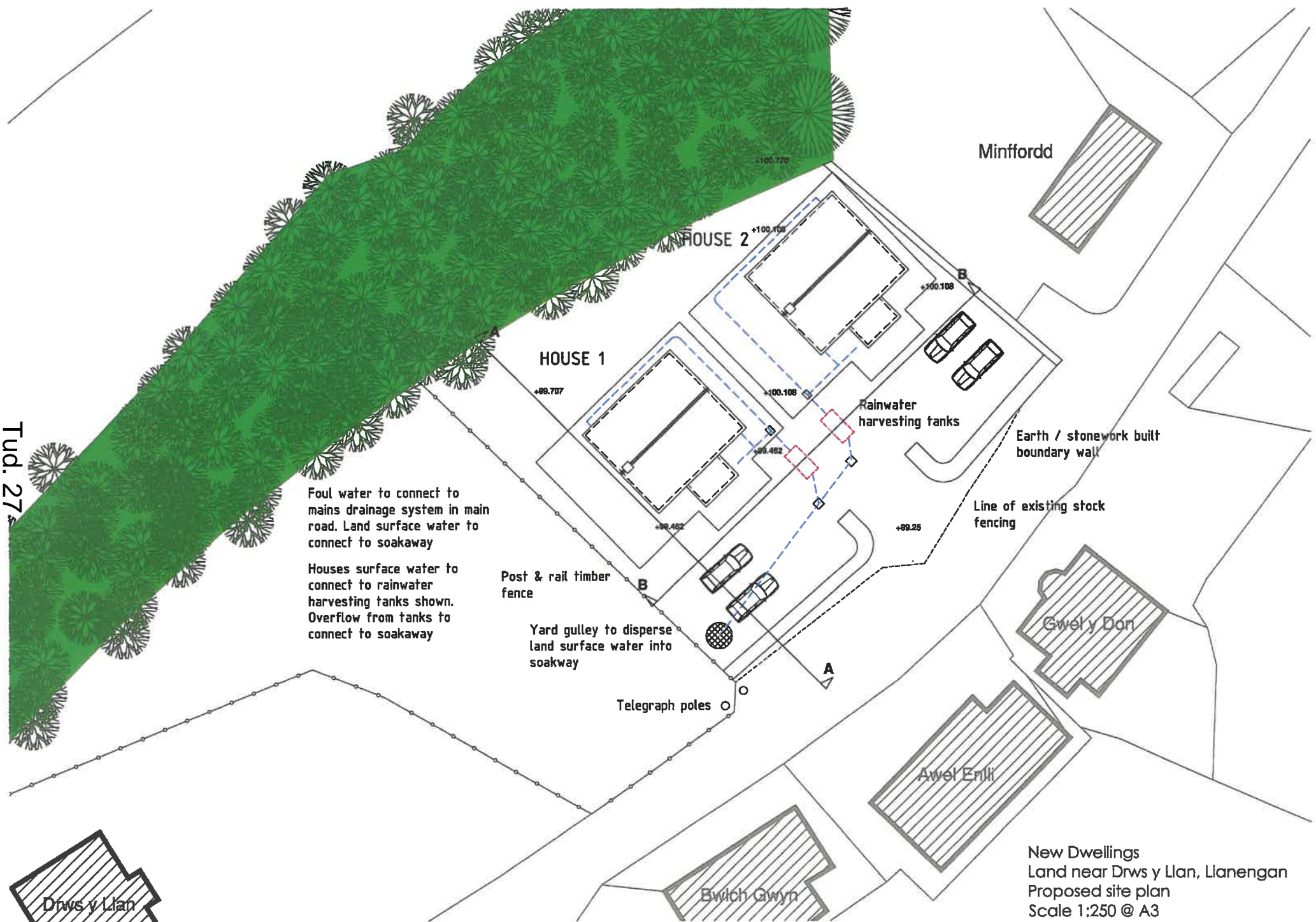
Windows and doors - uPVC, colour to be anthracite grey.

Rainwater goods - White uPVC.

Fascias - White uPVC.

HOUSE 2

New Dwellings
Land near Drws y Llan, Llanengan
Proposed floor plans and Elevations
Scale 1:100 @ A3



Tud. 27

Foul water to connect to mains drainage system in main road. Land surface water to connect to soakaway

Houses surface water to connect to rainwater harvesting tanks shown. Overflow from tanks to connect to soakaway

Post & rail timber fence

Yard gully to disperse land surface water into soakaway

Telegraph poles

Minffordd

HOUSE 2

HOUSE 1

Rainwater harvesting tanks

Earth / stonework built boundary wall

Line of existing stock fencing

Gwel y Dan

Awel Enlli

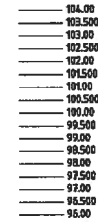
Bwlch Gwyn

New Dwellings
 Land near Drws y Llan, Llanengan
 Proposed site plan
 Scale 1:250 @ A3

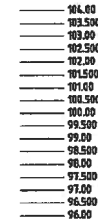
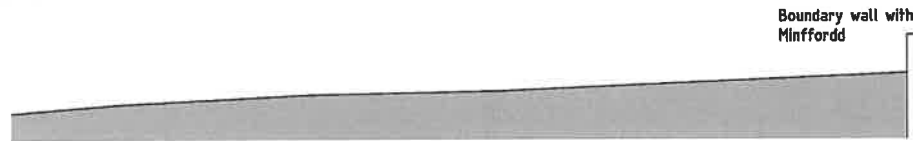


Drws y Llan

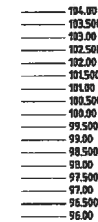
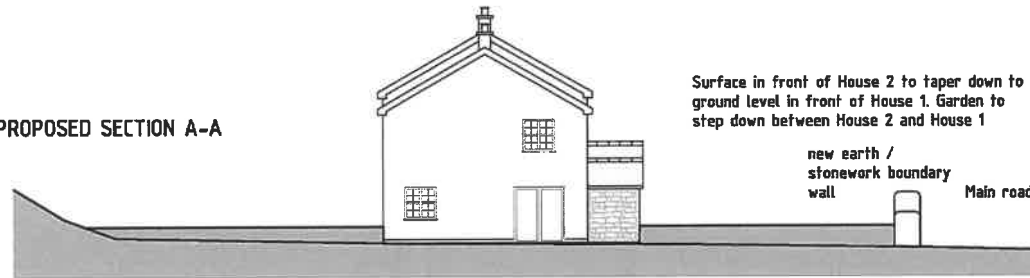
EXISTING SECTION A-A



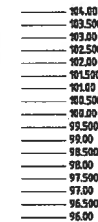
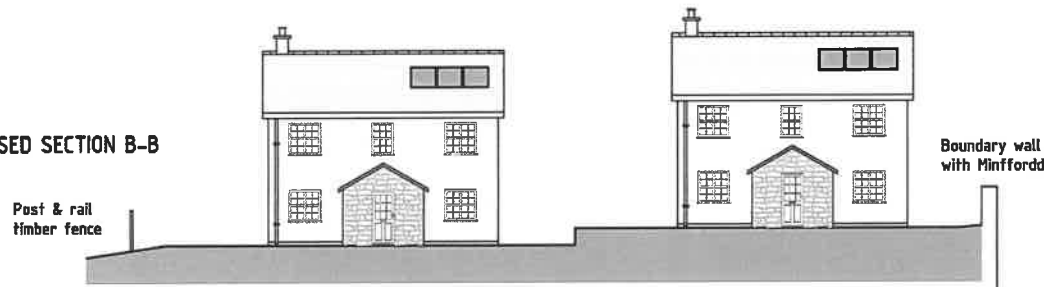
EXISTING SECTION B-B



PROPOSED SECTION A-A



PROPOSED SECTION B-B



EXISTING SECTIONS

PROPOSED SECTIONS

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Atodiad 1

Cais Rhif: C19/0027/39/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 23/01/2019

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanengan

Ward: Llanengan

Bwriad: Adeiladu 2 dŷ fforddiadwy (cais diwygiedig)

Lleoliad: Tir ger Drws y Llan, Llanengan, Pwllheli, Gwynedd,
LL537LH

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn ymwneud gydag adeiladu dau dŷ fforddiadwy. Byddai'r tai yn rhai ar wahân ac wedi eu gorffen gyda tho llechi a'r waliau allanol yn cael ei orffen gyda rendr gwyn gydag wyneb carreg i'r porth. Byddai 3 panel solar yn cael ei osod ar do edrychiad blaen y tai. Byddai'r tai yn cynnwys cegin, ystafell fwyta, ystafell fyw, ystafell aml bwrpas a thoiled ar y llawr daear ac yna 3 ystafell wely (1 yn en-suite), ystafell ymolchi a swyddfa / ystorfa ar y llawr cyntaf. Byddai'r ddau eiddo yn cael eu gwasanaethu trwy un fynedfa ganolog a byddai'r llefydd parcio a throi wedi eu lleoli i'r blaen o'r tai. Yn allanol mae'r tai yn mesur oddeutu 9 medr wrth 8 medr a gydag uchder i'r brig o ryw 7.5 medr. Mae'r tai wedi eu mesur yn fewnol gydag arwynebedd llawr o ryw 116 medr sgwâr.
- 1.2 Mae darpar feddianwyr ar gyfer y ddau dŷ dan sylw. Fel rhan o'r cais derbyniwyd manylion o gefndir y darpar feddianwyr fel a ganlyn:-
- Tŷ rhif 1 - Y ddau berson sy'n bwriadu adeiladu'r tŷ hwn yn byw yn Lleiflor, Llanengan gyda rhiant ers 9 mlynedd ac mae rhieni'r ymgeiswyr yn byw yn Llanengan ers dros 14 mlynedd. Maent yn gwpwl ifanc gydag un ohonynt yn adeiladwr lleol a'r llall yn bennaeth newydd mewn ysgol leol.
 - Tŷ rhif 2 - Y ddau yn gweithio yn lleol fel adeiladwr a nyrs ddeintyddol gydag un ohonynt wedi eu magu ym mhentref Llanengan ers dros 15 mlynedd gyda rhieni'r ymgeisydd ac aelodau eraill o'r teulu yn dal i fyw yn yr ardal.
- 1.3 Mae'r ymgeiswyr yn ystyried oherwydd prisiau tai yn yr ardal mai hunan adeiladu yw eu hunig opsiwn i allu ymgartrefu yn y pentref a dod yn rhan o'r gymuned. Deallir eu bod wedi cadw golwg ar y farchnad dai yn lleol ond fod prisiau yn yr ardal yn uchel gyda bwthyn 2 ystafell wely yn Llanengan ar werth am £285,000, y tŷ capel wedi ei werthu am £255,000 a'r tŷ rhataf 3 ystafell wely yn Abersoch ar werth am £395,000 ac ym Mynytho am £299,500. Nodwyd fod yr holl dai ar ystâd tai fforddiadwy ger yr Eglwys yn Llanengan wedi eu gwerthu ond hyd yn oed petai ar werth ni fyddai wedi bod yn gam doeth i adeiladu tŷ ar dir arall pan mae tir wedi ei roi i'r ymgeiswyr gan deulu yn barod. Nodwyd fod y tai fforddiadwy ger Harbour Hotel ar werth am £192,500 ond fod y rhain yn llawer rhy fach a ddim yn addas i fagu teulu. Gan fod ymgeiswyr y ddau dŷ arfaethedig yn gweithio yn y maes adeiladu ystyrir gyda chostau adeiladu y byddai'n bosibl adeiladu'r tai am rhwng £70,000 a £90,000 ar y mwyaf.
- 1.4 Ar adeg cyflwyno'r cais nid oedd y darpar feddiannwyr yr un o'r ddau dŷ wedi cael eu hasesu gan Tai Teg i weld os oeddynt mewn angen fforddiadwy. Roedd hyn yn bennaf yn ymwneud gyda'r ffaith eu bod wedi gweld rhai o'r meini prawf ar gyfer asesiad Tai Teg a bod angen incwm gros blynyddol o rhwng £16,000 a £45,000 i fod yn deilwng ac os yn mynd dros y £45,000 yna nad oedd y cais yn cael ei ystyried. Nodwyd gan yr ymgeiswyr felly oherwydd eu hincwm na fyddai'r asesiad Tai Teg yn profi eu hangen am dai fforddiadwy ond oherwydd prisiau tai yn yr ardal mai'r unig opsiwn yw adeiladu tŷ ac y byddai'r tai yn bendant yn fforddiadwy. Ers cyflwyno'r cais mae darpar feddiannwyr y ddau eiddo wedi cyflwyno manylion i Tai Teg ar gyfer eu hasesu gyda meddianwyr un o'r tai wedi profi yn llwyddiannus o ran cadarnhau eu bod mewn angen tŷ fforddiadwy.
- 1.5 Fel rhan o'r cais derbyniwyd prisiad ar gyfer y tai arfaethedig wedi ei baratoi gan Beresford Adams. Mae hwn yn nodi y byddai pris marchnad agored y tai yn £325,000.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1.6 Mae'r safle ei hun yn gymharol wastad ond mae'r tir i'r gogledd orllewin o'r safle ar lethr ac wedi ei orchuddio yn bennaf gan eithin a rhedyn. O'r cynlluniau a gyflwynwyd nid yw'r llethr yma yn ffurfio rhan o'r safle. Yn bresennol saif cwt o ddalennau rhychiog a chwch ar y safle.

1.7 Gorwedd y safle yng nghefn gwlad ar gyrion clwstwr tai Llanengan. Mae safle yn gorwedd oddi fewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn, Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli ac Ardal Gadwraeth Llanengan. Mae'r safle wedi ei leoli gerllaw ffordd ddsbarth 3. Yn union i'r gogledd ddwyrain o'r safle mae tŷ annedd. Mae tai annedd hefyd i'w cael yr ochr arall i'r ffordd sirol tua'r de a cheir tŷ annedd hefyd ymhellach draw tua'r de orllewin.

1.6 Cyflwynir y cais i Bwyllgor 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

TRA 2 – Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardarawiadau 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

PS 17 – Strategaeth aneddeledd

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

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 (2019)

Canllaw Cynllunio Atodol Tai Newydd mewn Pentrefi Gwledig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10, Rhagfyr 2018)

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

NCT 12 Dylunio (2009).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C15/0158/39/AM – Adeiladu tŷ annedd tair ystafell wely a modurdy – Gwrthod 21 Mai 2015.

3.2 Y18/000176 – ymateb i ymholiad cyn cyflwyno cais ar gyfer adeiladu 2 dŷ ar 6 Mawrth 2018. Nodwyd y prif bwyntiau isod:-

- Nodi cyd-destun polisi'r CDLL.
- Angen i'r darpar feddiannwyr gael eu hasesu gan Tai Teg i weld os oeddynt mewn angen fforddiadwy. Byddai hefyd gofyn fod y darpar feddiannwyr yn cydymffurfio gyda diffiniad o angen lleol.
- Angen dangos fod yna alw am y tai fforddiadwy a pam na ellir ateb y galw drwy'r stoc dai a / neu safle presennol am dai fforddiadwy.
- Angen prisiad o bris marchnad agored y tai.
- Nad oedd y safle wedi ei leoli yn gyfagos i dŷ wedi ei liwio ar y mapiau ac felly nad oedd yn cydymffurfio gyda maen prawf 2 Polisi TAI 6 na Pholisi PS 17.
- Datblygiad o ddau dŷ o raddfa allai fod yn gyson gyda chymeriad yr anheddle.
- Nodi uchafswm maint mewnol tai fforddiadwy ac unrhyw fodurdy cysylltiedig.
- Angen triniaethau ffin oedd yn cyd-fynd gyda chymeriad gwledir yr ardal.
- Ail adrodd y ffaith na fyddai swyddogion yn gallu cefnogi'r cais gan nad oedd y safle wedi ei leoli yn union gerllaw adeilad wedi ei liwio ar mapiau CDLL.

3.2 C18/0926/39/LL – Adeiladu dau dŷ fforddiadwy – Tynnu yn ôl gan ymgeisydd.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogir. Mynegwyd llwyr gefnogaeth i ddau gwpwl ifanc yr ardal fedru adeiladu tai sy'n fforddiadwy iddynt hwy ac am eu galluogi i gyfrannu at ac aros yn eu cymuned.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad ond angen rhagor o fanylion mewn perthynas gyda gorffeniad blaengwrt y safle. Mae'r cais yn cynnwys darpariaeth parcio ddigonol i'r ddau uned, gydag lle boddhaol i droi o fewn y cwrtil. Dangosir bwriad i ddarparu un mynedfa canolog a thybir dyma'r dyluniad gorau i'r safle yma, ac argymhellaf gynnwys amodau priodol parthed dylunio'r adwy yn unol a'r cynlluniau ac i gadw uchder y wal derfyn i ddim uwch na 1 medr o uchel. Nodaf fod y wal derfyn wedi cael ei osod yn ôl o'r briffordd, ond nid yw'r cais yn cynnwys manylion parthed pa orffeniad neu terfynau a fwriedir osod ar y llecyn yma. Ydy hi'n fwriad tarmacio hyd at y wal derfyn neu'n fwriad i dirlunio'r ymyl?

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Uned Bioamrywiaeth: Nid oes asesiad ecolegol wedi ei gyflwyno gyda'r cais.

Cynefin

Mae'r safle arfaethedig yn 0.1 hectar ac yn laswelltir. Mae'r safle yn ffinio gyda'r ffordd a gyda llethr sy'n cynnwys eithin a rhedyn. Mae'r cynefin glaswelltir yn debygol o fod o werth bioamrywiaeth canolig ond ni fyddai'r golled o 0.1 hectar yn sylweddol.

Rhywogaethau

Mae cofnod i'r cae o neidr ddefaid ac un arall 150 medr o'r safle. Mae adroddiadau o fadfallod a gwiberod o fewn 100 medr i'r safle. Mae'r safle yn debygol o gynnwys ymlusgiaid sydd wedi eu diogelu o dan y Ddeddf Bywyd Gwyllt a Cefngwlad 1981. Mae ymlusgiaid wedi eu rhestru fel rhywogaeth o werth bioamrywiaeth uchel yng Nghymru o dan ran 7 o'r Ddeddf Amgylchedd 2016. Mae'n debygol fod 3 rhywogaeth o ymlusgiaid i'w cael ar y safle. Byddai hyn yn arwyddocaol i fioamrywiaeth leol. Argymhellaf felly fod adroddiad ymlusgiaid yn cael ei wneud.

Dylai'r adroddiad yma asesu'r boblogaeth a'i arwyddocâd i fioamrywiaeth Gwynedd. Dylai gynnwys dull ar gyfer hepgor ymlusgiaid tra mae gwaith adeiladu yn cymryd lle a rhaglen waith ar gyfer eu dal a'u trawsleoli. Dylai hefyd gynnwys dulliau lliniaru fel safleoedd gaeaf gwsg a fyddai'n bosibl ei ymgorffori i glawdd. Ni ellir gwneud asesiad ymlusgiaid ond yn ystod misoedd yr haf pan mae ymlusgiaid yn weithgar.

Argymhellaf fod y tai newydd yn cynnwys bocsys ystumod ac adar yn eu bargod.

Dŵr Cymru: Bwriedir gwaredu rhediad aflan i garthffos sydd wedi ei lleoli yn y ffordd a bwriedir arllwys dŵr wyneb i system suddfan dŵr drwy danciau cynaeafu dŵr. Ar sail hyn nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad.

Uned Strategol Tai: Heb eu derbyn.

Uned AHNE: Mae'r safle dan sylw yn rhan uchaf o bentref Llanengan ac yn yr AHNE. Mae'r safle hefyd mewn Ardal Cadwraeth. Cefnogir yr egwyddor o godi tai fforddiadwy i gyfarfod â gwir angen lleol. Yn yr achos hwn y bwriad yw codi dau dŷ ochr yn ochr. Mae nifer o elfennau sydd yn debyg i dai eraill yn y cyffiniau – maent yn ddeulawr, wyneb blaen cymesur, to llechi, corn simdde a defnydd o garreg. Nodir y bwriad i greu clawdd pridd / carreg fel terfyn gyda'r lôn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

fyddai yn gweddu i'r lleoliad gwledig. Ni chredir y byddai'r datblygiad yn amharu ar yr AHNE.

Uned Draenio: Heb eu derbyn.

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

- Tŷ rhif 2 yn rhy agos i ffiniau eiddo cyfagos Minffordd gan achosi cysgodi a cholled o olau.
- Cais blaenorol am dŷ wedi ei wrthod ar y safle.
- Y safle oddi fewn Ardal Cadwraeth ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.
- Gor-edrych a cholli preifatrwydd.
- Mynedfa gyferbyn a mynedfa bresennol ac mae 3 mynedfa o fewn rhyw 25 medr a bydd hyn felly yn creu perygl i ddeiliaid tai a defnyddwyr y ffordd yn gyffredinol.
- Pryderu y byddai'r bwriad yn amharu ar rywogaethau gwarchoddedig.
- Diffyg ymgynghori gan yr ymgeisydd gyda chymdogion.

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

- Colled o olygfa
- Cytundeb hanesyddol o ran darparu lle parcio i eiddo Bwlch Gwyn (eiddo wedi ei leoli gyferbyn a'r safle) ar ddarn o safle'r cais.

Derbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Cyfle i ddau gwpwl Cymraeg lleol adeiladu tai yn yr ardal ble maent wedi byw a'u magu.
- Tai yn yr ardal yn rhy ddrud.
- Tai yn gweddu i'r ardal.
- Dadlau dros gael maint mwy i'r tai.
- Cyd-fynd gyda pholisïau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Llanengan wedi cael ei ddynodi yn glwstwr yn y CDLL. Y polisi tai perthnasol mewn clystyrau yw Polisi TAI 6 ac mae hwn yn gallu caniatáu adeiladu tai mewn clystyrau os gellir cydymffurfio gyda'r holl o'r meini prawf a geir yn y polisi.
- 5.2 ***Maenprawf 1 – Mae'r angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn unol â'r Rhestr Termau) wedi'i brofi***
 Ar adeg cyflwyno'r cais nid oedd darpar feddiannwyr yr un o'r ddau dŷ wedi cael eu hasesu gan Tai Teg i weld os oeddynt mewn angen fforddiadwy. Roedd hyn yn bennaf yn ymwneud gyda'r ffaith eu bod wedi gweld rhai o'r meini prawf ar gyfer asesiad Tai Teg a bod angen incwm gros blynyddol o rhwng £16,000 a £45,000 i fod yn deilwng ac os yn mynd dros y £45,000 yna nad oedd y cais yn cael ei ystyried. Nodwyd gan yr ymgeiswyr felly oherwydd eu hincwm na fyddai'r asesiad tai teg yn profi eu hangen am dai fforddiadwy ond oherwydd prisiau tai yn yr ardal mai'r unig opsiwm yw adeiladu tŷ ac y byddai'r tai yn bendant yn fforddiadwy. Ers cyflwyno'r cais mae darpar feddiannwyr y ddau eiddo wedi cyflwyno manylion i Tai Teg ar gyfer eu hasesu gyda meddiannwyr tŷ rhif 1 wedi profi yn llwyddiannus o ran cadarnhau eu bod mewn angen tŷ fforddiadwy. Nid oedd ymgeiswyr tŷ rhif 2 yn llwyddiannus. Derbyniwyd manylion gan un o'r ymgeiswyr yn cyfeirio at y ffaith fod dulliau asesu Tai Teg yn ymwneud gyda morgais i brynu yn hytrach nag hunan adeiladu ac nad oedd hynny felly yn asesu'r gwir sefyllfa o ran yr angen fforddiadwy. Sylweddolir yr hyn mae'r ymgeisydd yn nodi fodd bynnag yn unol gyda rhan 8.2.1 o'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019) pan mae meddiannwyr cychwynnol ar gyfer llety canolradd yn hysbys mae angen iddynt fod wedi cofrestru gyda Tai Teg a hefyd eu bod wedi bod yn destun Asesiad Tai Teg er cadarnhau eu bod yn gymwys am dŷ fforddiadwy. Mae'r angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer meddiannwyr cychwynnol tŷ rhif 1 felly wedi ei brofi ond nid yw'r angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer deilydd tŷ rhif 2 wedi ei brofi. Yn sgil hynny nid yw'r bwriad yn cwrdd yn llawn gyda maen prawf 1 o ran profi angen am dŷ fforddiadwy.
- 5.3 Mabwysiadwyd y CCA Tai Fforddiadwy newydd yn lled ddiweddar ac o ran profi'r angen lleol yng nghyd-destun maen prawf 1 mae'n gofyn am gyflwyno datganiad cefnogol yn nodi sut mae'r unigolyn yn bodloni'r gofynion cysylltiad lleol perthnasol ac y dylid cyflwyno hwnnw ar y ffurflen sydd i'w gael fel atodiad i'r CCA Tai Fforddiadwy. 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. Ym mharagraff 8.1.3 o'r CCA Tai Fforddiadwy diffinnir 'ardal wledig gyfagos', sef pellter o 6km o safle'r cais a holl ardal unrhyw Gyngor Cymuned sy'n cael ei rhannu gan y pellter 6km, gan eithrio eiddo o fewn ffin ddatblygu unrhyw anheddiad oni bai am yr anheddiad hwnnw lle mae'r cais wedi'i leoli. Er na gwblhawyd y ffurflen berthnasol y cyfeirir ati yn y CCA Tai Fforddiadwy derbyniwyd manylion fel rhan o'r cais o gefndir y meddiannwyr darparedig. Mae'r manylion yma yn cyfeirio fod yr ymgeisydd tŷ rhif 1 yn byw gyda'i rhiant ers 9 mlynedd yn Llanengan ac mae un o ymgeiswyr tŷ rhif 2 wedi ei magu ym mhentref Llanengan am dros 15 mlynedd. Mae'n rhesymol felly derbyn eu bod yn cydymffurfio o ran eu bod 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.4 Ystyrir yn sgil yr uchod felly nad yw'r bwriad yn cwrdd yn llawn gyda gofynion maenprawf 1 o Bolisi TAI 6 nag ychwaith yn cwrdd yn llawn gyda gofynion y CCA Tai Fforddiadwy.
- 5.5 ***Maenprawf 2 – Mae'r safle yn safle mewnlenni rhwng adeiladau sydd wedi'u lliwio ar y Map Mewnosod perthnasol, neu mae'n safle sydd union gyferbyn â chwrtil adeilad lliw***
Mae'r maenprawf yma yn gofyn fod safle yn un mewnlenni rhwng adeiladau sydd wedi eu lliwio ar y map mewnosod perthnasol, neu sy'n safle yn union gyferbyn â chwrtil adeilad lliw. Nid yw'r safle dan sylw yn un mewnlenni. Er bod eiddo Drws y Llan sydd wedi ei leoli tua'r de orllewin wedi ei liwio yn goch nid yw'r eiddo tua'r gogledd ddwyrain Minffordd wedi ei liwio ac felly ni all y safle fod yn un mewnlenni rhwng adeiladau sydd wedi eu lliwio. Fel arall dim ond safleoedd sydd union gyferbyn â chwrtil adeilad lliw all fod yn dderbyniol. Mae Polisi Strategol PS 17 yn cefnogi'r safbwynt yma hefyd gan ddatgan mai dim ond safleoedd sydd gyfagos â thŷ annedd sydd wedi'i liwio (ar y mapiau mewnosod) fydd yn cael eu hystyried. Ni fyddai'r safle dan sylw wedi ei leoli yn union gerllaw cwrtil yr eiddo i'r de orllewin o'r safle (Drws y Llan) ac nid yw'r eiddo tua'r gogledd ddwyrain (Minffordd) wedi ei liwio ar y cynlluniau. Mae tai wedi eu lliwio yn goch ar ochr arall y ffordd sirol. Fodd bynnag gan fod y ffordd wedi ei lleoli rhwng yr adeiladau yma a'r safle ni fyddai'r safle dan sylw yn un sydd wedi ei leoli yn union gerllaw cwrtil adeilad sydd wedi ei liwio yn goch. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Newydd mewn Pentrefi Gwledig yn rhoddi syniad o'r math o safleoedd sydd yn dderbyniol o ran y rhan yma o'r polisi ac nid yw safleoedd ble mae ffordd rhwng yr adeilad sydd wedi ei liwio yn goch a'r safle yn rhai addas. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad o ddatblygu'r safle dan sylw yn cydymffurfio gyda maenprawf 2 Polisi TAI 6 nag ychwaith gyda Pholisi PS 17.
- 5.6 ***Maenprawf 3 – Mae'r datblygiad ar raddfa sy'n gyson â chymeriad yr anheddle***
Mae'n rhesymol derbyn y byddai datblygiad o ddau o dai o raddfa sy'n gyson â chymeriad yr anheddle ac felly yn dderbyniol o safbwynt maenprawf 3. Yn ychwanegol mae rhai o'r nodweddion a welir yn nyluniad y tai yn adlewyrchu tai yn y cyffiniau ac yn cael eu hystyried yn dderbyniol.
- 5.7 ***Maenprawf 4 – Ni fydd y cynnig yn creu nodwedd ymwithiol 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***
Yn ychwanegol 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 yn Llanengan.
- 5.8 ***Maenprawf 5 - Mae maint yr eiddo yn adlewyrchu angen penodol am dŷ fforddiadwy yn nhermau maint y tŷ yn gyffredinol a nifer yr ystafelloedd gwely***
O'r wybodaeth a gyflwynwyd ymddengys mai cyplau sydd â diddordeb yn y tai ond nad oes plant ganddynt ar hyn o bryd. Tra nad yw angen presennol yr ymgeiswyr am dai tair ystafell wely ystyrir fod adeiladu tai tair ystafell wely yn rhesymol o ran maint. Mae'r tai dan sylw yn rhai deulawr ac mae'r arwynebedd llawr mewnol yn oddeutu 116 medr sgwâr. Yn ystod ymdrin gyda'r cais blaenorol (C18/0926/39/LL) gafodd ei dynnu yn ôl ynghyd ac wrth roddi cyngor cyn cyflwyno cais cyfeiriwyd ar sawl achlysur beth oedd uchafswm maint tai fforddiadwy fel ag a nodwyd yn y CCA

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

perthnasol bryd hynny sef CCA Tai Fforddiadwy (2009). Roedd y maint ar y pryd ar gyfer tai fforddiadwy tair ystafell wely wedi ei fesur yn fewnol yn 100 medr sgwar. Ers i'r cais gael ei gyflwyno mae CCA Tai Fforddiadwy newydd wedi ei fabwysiadu. O edrych ar y CCA hwnnw gwelir fod maint tai fforddiadwy wedi eu lleihau o gymharu gyda'r CCA Tai Fforddiadwy blaenorol a bellach y maint ar gyfer tŷ deulawr 5 person 3 ystafell wely yw 94 medr sgwar. Mae'r tai sy'n destun y cais presennol felly yn fwy na'r hyn sydd wedi ei ddynodi yn y CCA Tai Fforddiadwy ac ni ystyrir fod y maint yn adlewyrchu maint eiddo fforddiadwy. Mae'r ymgeiswyr wedi cyfeirio at safle tai fforddiadwy ym Mynytho gan honni fod y tai ar y safle hwnnw yn fwy na'r hyn a nodwyd yn y CCA Tai Fforddiadwy ar y pryd. Roedd y tai rheini yn rhai 3 ystafell wely gromen. Golyga hyn fod yr ystafelloedd gwely wedi eu gosod yn rhannol yng ngwagle'r to. Roedd y tai hynny yn mesur yn fewnol ar bapur 116 medr sgwar ond wedi cymryd i ystyriaeth y gofod llawr defnyddiol ar y llawr cyntaf roedd arwynebedd llawr mewnol y tai hynny yn dod lawr i 99 medr sgwar oedd yn cyd-fynd gyda'r CCA Tai Fforddiadwy oedd yn weithredol ar y pryd. Ystyrir fod y tai yn y cais presennol gydag arwynebedd llawr mewnol o ryw 116 medr sgwar yn groes i ofynion maenprawf 5 o Bolisi TAI 6 CDLL ynghyd a gofynion y CCA Tai Fforddiadwy.

5.9 ***Maenprawf 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***

Amgylchynir y safle yn bresennol gyda ffens ac mae tir uwch tua chefn y safle sydd yn bennaf wedi ei orchuddio gydag eithin a rhedyn. Ni fyddai'r bwriad yn mynd mewn i'r tir uwch tua'r cefn o'r safle ac felly byddi'r nodweddion naturiol a geir yno yn cael eu cadw. Bwriedir adeiladu wal / clawdd carreg ar y ffin gyda'r ffordd sirol ac ystyrir y byddai hynny yn gweddu i'r ardal. Ffens postyn a gwifren a fwriedir ar yr ochrau eraill ac mae hwn yn gymharol wledig ei naw. Byddai'n bosibl rhoddi amod i gytuno manylion tirlunio ar gyfer y bwriad hefyd. Ystyrir yn sgil yr uchod y byddai nodweddion y safle yn cael eu cadw ac y bwriedir cynnwys nodweddion addas ar gyfer y ffiniau eraill. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran maenprawf 6 o Bolisi TAI 6 CDLL.

5.10 ***Maenprawf 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 ddau annedd araethedig fel rhai fforddiadwy drwy gytundeb 106. Fodd bynnag mae polisi TAI 6 ynghyd a Polisiau PS 17 a TAI 15 yn hyrwyddo tai fforddiadwy yn unig ar o fewn clystyrau fel Llanengan. Nid yn unig y dylai'r tai fod yn fforddiadwy i'r ymgeiswyr (perchennog cyntaf) ond dylai hefyd fod y tai yn parhau yn fforddiadwy i unrhyw ddarpar brynwyr yn y dyfodol. Derbyniwyd fel rhan o'r cais brisiad ar gyfer y tai arfaethedig wedi ei baratoi gan Beresford Adams. Mae hwn yn nodi y byddai pris marchnad agored y tai yn £325,000. Mewn ardal fel Llanengan, ble mae prisiau tai yn uchel, mae'n arferol wrth baratoi cytundeb 106 i roddi gostynigaid o rhyw 40% neu 45% o ran pris y tai pan maent yn cael eu gwerthu ymlaen. Yn yr achos yma byddai gostyngiad o 40% yn creu datblygiad o werth £195,000 ac hyd yn oed o osod disgown o 45% byddai'r pris yn dal yn £178,750. Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 – 2026 yn para. 6.4.99 yn datgan: "Yn 2015 'roedd canolrif pris tai yn Ynys Môn a Gwynedd oddeutu £156,000 a £144,000, yn eu trefn. Er nad yw hyn yn cael ei ystyried yn bris uchel yn ôl safonau cenedlaethol, wrth eu cymharu ag incwm cyfartalog aelwydydd, cant eu hystyried yn anfforddiadwy. Mae'r broblem yn fwy dwys yng nghyswllt pobl sy'n ceisio cael mynediad i'r farchnad am y tro cyntaf, ac yn aml iawn mae llawer o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

bobl leol, yn enwedig pobl ifanc, yn canfod nad ydynt yn gallu fforddio prisiau'r farchnad". Datganir ym mharagraff 3.3.7 o'r CCA Tai Fforddiadwy fod raid i dai fforddiadwy a ddarperir fel tai canolradd fod am bris sy'n fforddiadwy yn ardal y cynnig. Bydd y Cynghorau'n defnyddio incwm canolrif aelwyd wedi'i luosi gyda 3.5 ynghyd â'r 5 neu 10% blaendal, yn seiliedig ar y lefel sy'n ofynnol gan ddarparwyr morgais. Gwelir yn atodiad 4 o'r CCA Tai Fforddiadwy ar gyfer Ardal Llanengan sy'n cynnwys Sarn Bach, Llangian, Mynytho a Llanengan fod incwm canolrif aelwyd yn £29, 127 ac fod 3.5 x incwm yr aelwyd yn £101,944. Gwelir felly o'r ffigyrau yma y byddai gwerth y tai sy'n destun y cais presennol hyd yn oed gyda disgownt o 45% yn y cytundeb 106 yn sylweddol uwch na beth fyddai'r morgais fyddai teuluoedd yn yr ardal yn gallu eu cael petai'r tai yn cael eu gwerthu yn y dyfodol. Mae achosion wedi bod o fewn plwyf Llanengan yn y gorffennol ble mae tai fforddiadwy wedi cael eu caniatáu, ac fel yn achos y cais yma fod yr ymgeiswyr wedi nodi eu bod am fod yn dai fforddiadwy am oes iddynt, ble mae pris y tai yn uchel ac felly nad ydynt mewn gwirionedd yn dai fforddiadwy ac yn golygu fod y cytundeb 106 wedi cael ei dynnu a'r tai wedyn yn troi yn dai marchnad agored. Ystyrir felly nad yw'r bwriad yma yn cyd-fynd gyda gofynion maenprawf 7 o Bolisi Tai 6 nag ychwaith yn unol a Pholisiau PS 17 na TAI 15 gan na fyddai'r bwriad yn gallu sicrhau fod y tai yn parhau yn rhai fforddiadwy am byth yn sgil eu pris.

- 5.11 Sylweddolir yr hyn mae'r ymgeiswyr yn ei nodi o ran prisiau tai yn yr ardal a bod diffyg tai addas am brisiau fforddiadwy. Gwelir fodd bynnag fod yna dai wedi eu caniatáu yn yr ardal fel tai fforddiadwy a'u bod yn parhau yn wag. Mae'r ymgeiswyr eu hunain wedi cyfeirio at y ffaith fod tai ar safle cyn westy'r Harbwr yn Abersoch yn parhau ar werth ond yn eu barn hwy eu bod yn rhy fach. Pan oedd yr ymgeiswyr yn edrych nid oedd y tai fforddiadwy ger yr Eglwys yn Llanengan oll wedi eu cymryd. Fodd bynnag wrth baratoi'r adroddiad yma gwelwyd fod un o'r tai fforddiadwy ar y safle yma ar werth. Mae tai felly sydd wedi derbyn caniatâd fel tai fforddiadwy ar gael yn yr ardal.
- 5.12 Yn sgil yr uchod felly gwelir nad yw'r bwriad yma yn cwrdd gyda sawl maenprawf o Bolisi TAI 6 ac ei fod hefyd yn groes i ofynion Polisi PS 17 a TAI 15 gan na fyddai'r bwriad yn daprau tai fforddiadwy.

Mwynderau gweledol

- 5.13 Mae dyluniad y tai yn rhai gymharol draddodiadol gyda tho brig llechi a'r waliau allanol yn rendr a charreg ar y pyrth. Ystyrir fod y dyluniad ar gyfer y tai yn rhai addas ac o ran eu maint a'u graddfa y byddant yn cyd-fynd ac yn gweddu gyda thai yn y cyffiniau. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol o ran mwynderau gweledol yr ardal. Ni ystyrir ychwaith y byddai'n cael effaith andwyol ar gymeriad yr Ardal Cadwraeth ac na fyddai'n cael mwy nag effaith leol ar y Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Gorwedd y safle o fewn AHNE Llyn a derbyniwyd sylwadau'r Uned AHNE ar y bwriad. Mae'r sylwadau yma yn nodi fod nifer o elfennau sydd yn debyg i dai eraill yn y cyffiniau - maent yn ddeulawr, wyneb blaen cymesur, to llechi, corn simdde a defnydd o garreg. Nodir y bwriad i greu clawdd pridd / carreg fel terfyn gyda'r lôn fyddai yn gweddu i'r lleoliad gwledig ac nid yw'r Uned AHNE yn ystyried y byddai'r datblygiad yn amharu ar yr AHNE. Cytunir gyda'r sylwadau yma. Ystyrir y byddai'r bwriad yn dderbyniol o ran Polisiau PCYFF 3, AMG 1, PS 20 ac AT 1 CDLL. Petai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai'n bosibl rhoddi amodau o ran cytuno'r union ddeunyddiau a hefyd o ran cytuno cynllun tirlunio llawn ar gyfer y safle i sicrhau fod y bwriad yn gweddu i'w gefndir gwledig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.14 Ceir tai annedd gerllaw'r safle. Mae'r agosaf, sef Minffordd, wedi ei leoli tua'r ffin gogledd ddwyreiniol. Ceir dwy ffenestr llawr daear ar ochr y tai fyddai'n wynebu'r eiddo yma. Gan mai ffenestri llawr daear ydynt byddai'n bosibl adeiladu ffens / gwrych hyd at 2 fedr ar y ffin yma heb fod angen caniatad cynllunio a fyddai'n goresgyn unrhyw bryderon gor-edrych. Gan fod tai eraill wedi eu lleoli ymhellach draw neu ar ochr arall y ffordd sirol ni ystyrir ychwaith y byddai'r bwriad yn achosi gor-edrych i unrhyw dai eraill. Mae'r tai sy'n destun y cais wedi eu lleoli yn ôl ar y safle i'w gymharu gyda'r eiddo tua'r gogledd ddwyrain ac ni ystyrir y byddai'n achosi cysgodi sylweddol o ran yr eiddo cyfagos na'i ardd. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o ran yr agwedd mwynderau o Bolisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.15 Mae mynedfa gerbydol bresennol i'r safle a byddai'r bwriad yn golygu cael un fynedfa i wasanaethu'r ddau eiddo. Bwriedir paratoi lle troi o fewn y cwrtill ynghyd â lle parcio i bedwar car (2 i bob eiddo). Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad ond os byddai'r bwriad yn cael ei ganiatáu byddai gofyn cynnwys amodau priffyrdd o ran y fynedfa, lle parcio a throi, cytuno dull wynebu ger y briffordd a hefyd uchder waliau ffin. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.
- 5.16 Derbyniwyd gohebiaeth yn cyflwyno sylwadau ar y cais gan drydydd parti yn cyfeirio at gytundeb hanesyddol ar gyfer cael lle parcio i eiddo Bwlch Gwyn sydd wedi ei leoli gyferbyn a'r safle. Nid yw cytundebau o'r math yn fater cynllunio ac felly mater rhwng perchennogion y tir a perchennog Bwlch Gwyn fyddai hyn.

Materion bioamrywiaeth

- 5.17 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth ar y bwriad ac yn nodi fod cofnod o neidr ddefaid yn y cae a chofnod arall ar safle 150 medr i ffwrdd. Hefyd mae adroddiad o fadfallod a gwiberod o fewn 100 medr i'r safle. Mae'r Uned Bioamrywiaeth felly o'r farn fod y safle yn debygol o gynnwys ymlusgiaid sydd wedi eu diogelu o dan y Ddeddf Bywyd Gwyllt a Cefngwlad 1981 ac yn argymhell fod adroddiad ymlusgiaid yn cael eu gwneud ar gyfer y bwriad. Gan nad yw'r bwriad yn dderbyniol o ran egwyddor am fwy nag un rheswm ni ofynnwyd am baratoi adroddiad ymlusgiaid gan y golyga hyn gostau ychwanegol i'r ymgeiswyr ar fwriad sydd yn hollol groes i'r polisiau ac nad sydd yn bosibl eu goresgyn drwy ddiwygio'r cais. Ystyrir fel y sefyll felly fod y bwriad hefyd yn groes i ofynion Polisi AMG 5 gan na ellir ar y funud sicrhau y byddai'r bwriad yn osgoi ardrawiad niweidiol sylweddol i fioamrywiaeth yn yr ardal.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gwelir o'r asesiad uchod felly fod y bwriad yn groes i sawl maenprawf ym mholisi TAI 6. Nid yw'r angen am dy fforddiadwy ar gyfer angen lleol wedi ei brofi ar gyfer y ddau dy yn groes i faenprawf 1, nid yw'r safle yn safle mewnlenni rhwng adeiladau nag yn safle sy'n union gyferbyn a chwrtill adeilad wedi ei liwio sydd yn groes i faenprawf 2, mae maint y tai yn fwy na'r hyn a nodir yn y CCA Tai Fforddiadwy ac felly yn groes i faenprawf 5 ac ni fyddai pris y tai, hyd yn oed gyda gostyngiad, yn sicrhau tai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

fforddiadwy am byth yn groes i faenprawf 7. Yn ychwanegol ar y pwynt olaf ni fyddai'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS 17 a TAI 15 sy'n gofyn am leoli tai fforddiadwy yn unig mewn y clystyrau tai sydd wedi eu hadnabod yn CDLL. Mae'r bwriad hefyd felly yn groes i ofynion y CCA Tai Fforddiadwy (2019). Yn bresennol hefyd mae'r bwriad yn groes i Bolisi AMG 5 CDLL gan na ellir sicrhau yn absenoldeb arolwg ymlusgiaid y byddai'r bwriad yn osgoi ardrawiad niweidiol sylweddol i fioamrywiaeth yn yr ardal. Yn sgil yr uchod felly rhaid yw argymhell gwrthod y cais.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau:

1. Yn unol gyda'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019) pan mae meddianwyr cychwynnol tai canolradd yn hysbys bydd angen iddynt fod wedi cofrestru gyda Tai Teg ac hefyd eu bod wedi bod yn destun Asesiad Tai Teg sy'n cadarnhau eu bod yn gymwys am dŷ fforddiadwy. Nid yw'r ddau ymgeisydd wedi bod yn llwyddiannus yn cael eu hasesu gan Tai Teg ac felly ni ystyrir fod angen am dy fforddiadwy angen lleol wedi ei brofi yn llawn. Mae'r bwriad felly yn groes i faenprawf 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'r safle yn safle mewnlenni rhwng adeiladau sydd wedi eu lliwio ac nid yw wedi ei leoli yn union gyferbyn â chwrtail adeilad lliw ac felly mae'n groes i ofynion Maenprawf 2 o Bolisi TAI 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
3. Nid yw maint y tai yn adlewyrchu maint tai fforddiadwy fel a nodir yn y Canllaw Cynllunio Tai Fforddiadwy ac felly ystyrir y bwriad yn groes i ofynion maenprawf 5 Polisi TAI 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac i ofynion y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019).
4. Yn sgil pris marchnad agored y tai ni ellir eu cyfiawnhau fel datblygiad fforddiadwy oherwydd y byddai gwerth y tai hyd yn oed am bris gostyngedig yn rhy uchel i fodloni unrhyw angen fforddiadwy. Ystyrir fod y bwriad felly yn groes i ofynion maenprawf 7 o Bolisi TAI 6, Polisi PS 17 a Polisi TAI 15 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac hefyd i'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019).
5. Yn absenoldeb arolwg ymlusgiaid ni ellir sicrhau y byddai'r bwriad yn osgoi ardrawiad niweidiol sylweddol i fioamrywiaeth yn yr ardal. Mae'r bwriad felly yn groes i Bolisi AMG 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO 1/7/19

Yn bresennol: Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd
Y Cynghorydd Eric M. Jones – Is-Gadeirydd

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Huw G. Wyn Jones, Edgar Wyn Owen, Gareth A. Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Annwen Daniels a John Brynmor Hughes (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Keira Sweeney (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Rhun ap Iwan (Uwch Gyfreithiwr) a Bethan Adams (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Simon Glyn, Louise Hughes, Elin Walker Jones a Dilwyn Lloyd.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:

- Y Cynghorydd John Brynmor Hughes, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0027/39/LL);
- Y Cynghorydd Annwen Daniels, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0154/03/LL).

Ymneilltuodd yr Aelodau i ochr arall y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau dan sylw ac ni fu iddynt bleidleisio ar y materion hynny.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 10 Mehefin 2019, fel rhai cywir.

3. 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 polisiau.

PENDERFYNWYD

1. Cais Rhif C19/0149/46/LL - Congl y Cae, Llangwnnadi, Pwllheli

Dymchwel adeilad allanol a chodi estyniad unllawr ar y tŷ ac addasu adeilad allanol yn 2 uned wyliau.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 20 Mai 2019 er mwyn cael cyfle i ystyried cyd-destun apêl cais rhif (C18/0023/42/LL), a wrthodwyd am resymau yn ymwneud â gormodedd o ail gartrefi yn yr ardal. Nodwyd yn sgil y ffigyrau a nodwyd yng nghanlyniad yr apêl, ystyriwyd bod angen ail asesu'r cais yn erbyn y ffigyrau perthnasol.

Nodwyd bod cais ar gyfer 'Dymchwel adeilad allanol sydd wedi ei gysylltu i'r tŷ a chodi estyniad unllawr yn ei le', a oedd yn ffurfio rhan o'r cais gerbron, wedi ei ganiatáu ar 28 Mehefin 2019.

Adroddwyd bod apêl am ddiffyg penderfyniad ar y cais wedi ei gofrestru gyda'r Arolygiaeth Cynllunio. Eglurwyd pe gwrthodir neu gohirir y cais byddai'r apêl yn parhau.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd, a oedd yn cynnwys sylwadau Uned Cefnogi Busnes yr Adran Economi a Chymuned ar gadernid y cynllun busnes.

Nodwyd bod Polisi TWR 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI) yn caniatáu cynigion i drosi adeiladau presennol megis adeiladau amaethyddol yn llety gwyliau, cyn belled â'u bod yn cydymffurfio gyda 5 maen prawf. Cyfeiriwyd at faen prawf 'v', a oedd yn gofyn 'Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal'.

Amlygwyd bod yr ymgeisydd, yn unol â gofynion Polisi TWR 2, wedi cyflwyno cynllun busnes cynhwysfawr a oedd yn cynnwys ffigyrau buddsoddi, costau a ffigyrau gosod disgwylidig ac ystyriwyd fod ei gynnwys yn realistig ac yn dangos hyfywedd fel defnydd gwyliau. Roedd Uned Cefnogi Busnes yr Adran Economi a Chymuned yn cydweld gyda'r canfyddiadau yma a'u bod yn fodlon ei fod yn gynllun busnes addas ar gyfer y cais.

Nodwyd yr aseswyd gormodedd yng nghyd-destun Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau a phenderfyniad apêl Tŷ'n Pwll, Nefyn. Amlygwyd bod yr asesiad wedi cadarnhau bod 14% o'r unedau domestig yn ardal Cyngor Cymuned Tudweiliog yn ail gartrefi, felly yn uwch na'r trothwy 10% a ddefnyddiwyd gan yr Arolygydd ar yr apêl yn Nefyn. Eglurwyd nad oedd yr ymgeisydd yn cytuno gyda'r ffigyrau ac yn nodi nad oedd y mwyafrif o ail gartrefi yn cael eu gosod a'i fod yn anghytuno â'r sail yr aseswyd gormodedd.

Nodwyd er gwaethaf dadleuon yr ymgeisydd ac er bod holl faterion eraill TWR 2 yn dderbyniol, ar sail y ffigyrau cyfredol ac yng ngoleuni penderfyniad ac asesiad yr Arolygydd ar apêl Tŷ'n Pwll, Nefyn roedd rhaid argymhell gwrthod y cais ar sail gormodedd o lety o'r fath yn groes i faen prawf 'v' TWR 2 y CDLI a throthwyon Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (2011).

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod diwygiadau sylweddol i'r bwriad er mwyn gwneud y datblygiad yn dderbyniol;
- Bod argymhelliad y swyddogion wedi ei ddiwygio, gyda'r ffigwr o 14% o unedau domestig yn ardal Cyngor Cymuned Tudweiliog yn ail gartrefi yn sail i'r argymhelliad i wrthod y cais;
- Bod Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (2011) wedi dyddio. Byddai'r Canllaw Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid, oedd i'w fabwysiadu, yn ystyried cryfder yr achos busnes yn hytrach na chanrannau penodol. Roedd y swyddogion cynllunio a'r Uned Cefnogi Busnes yn cadarnhau cadernid yr achos busnes;
- Mai cyfartaledd cyfredol ail gartrefi ar gyfer Gwynedd oedd 8.5%, gyda Thudweiliog yn 14% a Nefyn yn 33%;
- Wedi gwneud ymchwil helaeth a oedd wedi dangos bod dim mwy na 25 uned hunan wasanaeth yn y ward ac nid oedd dim un ohonynt i lefel 5*, sef y bwriad gyda'r datblygiad yma;
- Bod sefyllfa Nefyn yn wahanol i ardal Tudweiliog, gyda 5 gwaith yn fwy o ail gartrefi yn Nefyn;
- Byddai'r bwriad yn golygu cadw'r un ôl-troed a nodweddion allanol;
- Byddai person lleol yn cael ei gyflogi i oruchwylio'r safle, gyda'r bwriad iddo ef a'i deulu ymgartrefu yng Nghongl Cae ar ôl i'r plant gwblhau eu haddysg.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rheswm:

Gan fod 14% o ail gartrefi o fewn Cyngor Cymuned Tudweiliog byddai'r bwriad yn arwain at ormodedd o lety gwyliau hunan wasanaethol yn yr ardal felly yn groes i faen prawf V Polisi TWR 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) a Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (2011).

2. Cais Rhif C18/1133/14/LL – Cwm Cadnant Valley, Ffordd Llanberis, Caernarfon

Gosod 25 caban gwyliau ar gyfer defnydd gwyliau trwy'r flwyddyn yn lle 32 llain carafán deithiol.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y bwriad yn golygu lleoli 25 uned wyliau oddi fewn i safle cuddiedig ac oddi fewn i'r amgylchedd adeiledig ac fe gredir, ni fyddai'r bwriad yn arwain at ormodedd o safleoedd carafanau/cabannau sefydlog cyffelyb yn nalgylch safle'r cais ac ni fyddai'r datblygiad, ynddo'i hun, yn cael ardrawiad sylweddol ac arwyddocaol ar gymeriad a mwynderau'r dirwedd leol. Eglurwyd y byddai'r bwriad yn lleihau ar ddwysedd defnydd y safle presennol fel safle teithiol gan ddisodli 32 carafán deithiol.

Nodwyd o ystyried lleoliad cuddiedig y safle o fewn y treflun; ei raddfa a oedd yn llai dwys na'r defnydd presennol, a'r ffaith ei fod yn ymddangos y byddai'r llety gwyliau a'r safle'n gyffredinol yn darparu cyfleusterau o ansawdd uchel, roedd y bwriad arfaethedig yn dderbyniol.

Amlygwyd bod materion llifogydd ar rannau o'r safle a bod yr ymgeisydd wedi symud y cabannau o'r rhan a oedd yn cael ei lifogi ac nid oedd mynediad o fewn y parth llifogydd. Nodwyd bod Cyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon gyda'r bwriad.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisiâu lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

- (b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Bod llawer o safleoedd unedau sefydlog yn yr ardal, gyda'r nifer o unedau sefydlog yn yr ardal ymhell dros riniog gormodedd. O'r farn bod trosi safle carafanau symudol i safle unedau sefydlog parhaol yn gam rhy bell;
- O ran pryder yr Uned Dwristiaeth ynghylch yr orddarpariaeth o unedau sefydlog a'r prinder safleoedd teithiol yn ardal Caernarfon, pa asesiad a wnaed? Roedd angen gwarchod y nifer o safleoedd carafanau teithiol yn yr ardal;
- Byddai'r bwriad yn golygu llai o drafnidiaeth a ni fyddai'n weledol o unrhyw fan;
- Yn well datblygiad na'r un presennol. A fyddai'r ymgeisydd yn gwerthu'r cabanau neu eu gosod?
- Byddai'r bwriad yn welliant i'r safle gyda lleihad yn y nifer o unedau. Nid oedd y Cyngor Tref yn gwrthwynebu'r bwriad, nid oedd yn bosib cyfyngu defnydd o'r safle i 11 mis yn unol â'u dymuniad, ond fe fyddai gosod amod defnydd gwyliau yn unig/cadw cofrestr yn sicrhau nad oedd y cabanau yn cael eu meddiannu fel cartrefi parhaol.

- (c) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:

- Yng nghyd-destun Polisi TWR 3 o'r CDLI, asesir gormodedd o ran capasiti'r dirwedd leol ar gyfer ychwaneg o ddatblygiadau siales neu garafanau gwyliau. Ni fyddai'r datblygiad yn weledol yn y dirwedd;

- Mai dymuniad yr Uned Twristiaeth oedd cael ychwaneg o safleoedd teithiol. Bod safleoedd teithiol yn yr ardal gyda photensial yn y dirwedd ar gyfer safleoedd teithiol newydd. Nid oedd y bwriad yn tanseilio polisi cynllunio;
- Bod Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol (Cwmni Gillespies, 2014), yn nodi bod capasiti ar gael ar gyfer datblygiadau bach;
- Nid oedd bwriad yr ymgeisydd o ran gwerthu'r cabanau neu eu gosod yn hysbys ond nid oedd yn ofynnol i dderbyn cadarnhad.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Amser (5 mlynedd)
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Cyflwyno a chytuno Datganiad Dulliau Adeiladu Amgylcheddol manwl ar gyfer y cyfnod o ddatblygu'r safle.
4. Rhaid dilyn yn union argymhellion yr Arolygon Ecolegol a gyflwynwyd
5. Amod defnydd gwyliau yn unig/cadw cofrestr
6. Amod Dŵr Cymru
7. Rhaid cyflwyno cynllun goleuo

Nodiadau

1. Dŵr Cymru
2. Cyfoeth Naturiol Cymru

3. Cais Rhif C19/0027/39/LL – Tir ger Drws y Llan, Llanengan, Pwllheli

Adeiladu 2 dŷ fforddiadwy (cais diwygiedig).

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle yng nghefn gwlad ar gyrion clwstwr tai Llanengan. Eglurwyd mai'r polisi tai perthnasol yng nghyswllt clystyrau oedd Polisi TAI 6 o'r CDLI, gyda'r polisi yn gallu caniatáu adeiladu tai mewn clystyrau pe gellid cydymffurfio gyda'r holl feini prawf yn y polisi.

Manylwyd ar y meini prawf:

- Maen prawf 1: 'Mae'r angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn unol â'r Rhestr Termaw) wedi'i brofi' - Bod yr angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer meddianwyr cychwynnol tŷ rhif 1 wedi ei brofi ond nid oedd yr angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer deilydd tŷ rhif 2 wedi ei brofi. Yn sgil hynny nid oedd y bwriad yn cwrdd yn llawn gyda maen prawf 1 o ran profi angen am dŷ fforddiadwy.
- Maen prawf 2: 'Mae'r safle yn safle mewnlenni rhwng adeiladau sydd wedi'u lliwio ar y Map Mewnosod perthnasol, neu mae'n safle sydd union gyferbyn â chwrtil adeilad lliw' - Nid oedd safle'r cais yn safle mewnlenni oherwydd nid oedd wedi ei leoli union gerllaw chwrtil adeilad a oedd wedi ei liwio gyda'r ffordd sirol rhwng y tai a oedd wedi eu lliwio'n goch a'r safle. Roedd Canllaw Cynllunio Atodol Tai Newydd mewn Pentrefi Gwledig yn rhoddi syniad o'r math o safleoedd a oedd yn dderbyniol ac nid oedd safleoedd ble roedd ffordd rhwng yr adeilad a oedd wedi ei liwio yn goch a'r safle yn rhai addas.
- Nid oedd pryder o ran meini prawf 3 a 4.
- 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' - Roedd y tai dan sylw yn rhai deulawr gydag arwynebedd llawr mewnol o oddeutu 116m². Ers i'r cais gael ei gyflwyno roedd Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) Tai Fforddiadwy newydd wedi ei fabwysiadu. Roedd maint tai fforddiadwy wedi eu lleihau o gymharu gyda'r CCA

Tai Fforddiadwy blaenorol a bellach y maint ar gyfer tŷ deulawr 5 person 3 ystafell wely oedd 94m². Ni ystyriwyd fod maint y tai yn adlewyrchu maint eiddo fforddiadwy.

- Nid oedd pryder o ran maen prawf 6.
- 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' - Derbyniwyd fel rhan o'r cais brisiad ar gyfer y tai arfaethedig wedi ei baratoi gan Beresford Adams a oedd yn nodi y byddai pris marchnad agored y tai yn £325,000. Ni fyddai disgownt o 45% ynghlwm â chytundeb 106 Tai Fforddiadwy yn gwneud y tai yn fforddiadwy i deuluoedd eraill yn yr ardal. Roedd achlysuron ym mhlwyf Llanengan yn y gorffennol, ble'r oedd pris tai yn uchel ac felly mewn gwirionedd nid oeddynt yn dai fforddiadwy. O ganlyniad tynnwyd cytundebau 106 ar y tai gan eu gwneud yn dai marchnad agored.

Argymhellwyd i wrthod y cais oherwydd bod y bwriad yn groes i sawl maen prawf ym mholisi TAI 6. Nid oedd yr angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol wedi ei brofi ar gyfer y ddau dŷ, nid oedd y safle yn safle mewnlenwi rhwng adeiladau nag yn safle a oedd yn union gyferbyn a chwrtill adeilad wedi ei liwio, roedd maint y tai yn fwy na'r hyn a nodir yn y CCA Tai Fforddiadwy a ni fyddai pris y tai, hyd yn oed gyda gostyngiad, yn sicrhau tai fforddiadwy am byth. Roedd y bwriad yn ogystal yn groes i Bolisi AMG 5 o'r CDLI oherwydd ni chyflwynwyd arolwg ymlusgiaid.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Yn byw yn yr ardal ers blynyddoedd a'u bod gyda chariad angerddol at y pentref a'r lleoliad;
- Byddai'r bwriad yn galluogi'r ddau gwpl i aros yn yr ardal i fagu teulu;
- Bod yr ymgeiswyr yn gweithio yn yr ardal gan gyfrannu at y gymuned, 2 o'r ymgeiswyr yn adeiladwyr, un yn gweithio yn y maes meddygol yn lleol a hithau yn Bennaeth newydd mewn ysgol leol;
- Yn ei gwaith fel Pennaeth, roedd yn gweithio yn unol â'r Siarter Iaith ac adroddiad Cymraeg 2050 y Llywodraeth gyda'r uchelgais i gael miliwn o siaradwyr Cymraeg erbyn 2050. Roedd dogfen y Llywodraeth yn nodi 'Mewn cymunedau Cymraeg yr her yw sicrhau fod gan bobl swyddi o ansawdd da, gyrfaedd deniadol a chartrefi er mwyn iddynt allu aros neu ddychwelyd i'r cymunedau hynny';
- Bod prisiau tai yn yr ardal yn uchel dros ben a'r unig opsiwn i ymgartrefu yno oedd adeiladu tŷ. Wedi derbyn tir gan deulu er mwyn hunan-adeiladu a oedd yn wir ystyr fforddiadwy;
- Nid oedd darpar feddianwyr tŷ rhif 2 yn gymwys o dan Tai Teg, nid oedd prosesau Tai Teg yn darparu o ran hunan-adeiladu;
- Byddai'r datblygiad yn mewnlenwi yn briodol;
- Ymgais wedi ei wneud i leihau'r maint er mwyn agosáu at y meini prawf ond ceisir datblygu cartrefi am oes;
- Llwyd dderbyn amodau'r Uned Bioamrywiaeth ac yn bwriadu dilyn y canllawiau er mwyn osgoi niwed i fioamrywiaeth yr ardal.

(c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-

- Ei fod wedi derbyn llythyr cefnogaeth i gais yr ymgeiswyr gan Liz Saville Roberts, Aelod Seneddol Dwyfor Meirionnydd. Roedd yn cydweld â'r sylwadau yn y llythyr ac felly byddai'n darllen cynnwys y llythyr;
- Bod safle'r cais yn safle mewnlenwi priodol;
- Bod angen craffu addaswydd polisiau tai fforddiadwy'r awdurdod mewn cymunedau fel Llanengan;
- Ni ellir cymharu sefyllfa Llanengan gyda sefyllfa cymunedau eraill yng Ngwynedd oherwydd bod Llanengan yn estyniad o Abersoch ac nid oedd y tai marchnad agored yn yr ardal yn fforddiadwy;

- Rhaid edrych ar sut dehonglir polisi tai fforddiadwy i sefyllfa marchnad dai Llanengan, os na wneir hyn ni fyddai polisi tai fforddiadwy yn gweithredu yn unol â dyheadau pobl Gwynedd;
- Nid oedd amgylchiadau penodol yr ymgeiswyr wedi ei ystyried yng nghyd-destun hunan-adeiladu;
- Bod maint y tai wedi ei lleihau rhywfaint ac roedd yr ymgeiswyr yn fodlon arwyddo cytundeb 106;
- O ran gwerth y tai yn y dyfodol, er mwyn bodloni'r gofyn byddai'n rhaid bodloni ar ddyluniad israddol. Roedd manyleb tai fforddiadwy ar stad o dai yn Mynytho yn wahanol felly nid oedd cysondeb;
- Bod y modd a'r sgiliau gan yr ymgeiswyr ac roedd rhywbeth o'i le ar ddehongliad o'r polisi os nad oeddynt yn deilwng o dai fforddiadwy;
- Bod yr ymgeiswyr wedi derbyn cyngor gan swyddog y byddai cais am 2 dŷ yn fwy derbynol o ran mewnlenni;
- Bod dau fwrthyn bach ar werth gerllaw'r safle, un am bris dros £300,000 ac un arall am £250,000;
- Mai dim ond un fynedfa a fyddai'n gwasanaethu'r tai gyda'r terfyn yn cael ei osod yn ôl gan ledu'r ffordd;
- Pe byddai'r Pwyllgor o'r farn y dylid gwrthod y cais, yna dylid ystyried cynnal ymweliad safle oherwydd fe gyflwynir apêl pe gwrthodir y cais;
- Wedi derbyn cefnogaeth i'r cais gan gynghorwyr a chyn-gynghorwyr;
- Bod y Cyngor Cymuned yn synnu bod eu barn ddim wedi ei dderbyn.

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddogion.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Bod y cais gerbron yn arbennig ac fe fyddai'n darparu cartrefi am oes i bobl broffesiynol Cymraeg gan eu galluogi i aros yn Llanengan;
- Nid oedd y polisi yn cymryd i ystyriaeth sefyllfa ardaloedd cyfagos i Abersoch o ran pris y farchnad;
- Cydymdeimlad o ran sefyllfa'r ymgeiswyr ond roedd y bwriad yn groes i ormod o bolisiau, felly ddim yn gallu cefnogi'r cais;
- Llawn cydymdeimlad gyda'r ymgeiswyr ond roedd cais tebyg wedi ei wrthod yn Llanbedrog. Roedd angen bod yn gyson;
- Bod yr Iaith Gymraeg a diwylliant dan fygythiad ac economi'r ardal yn fregus. Ei fod yn benderfyniad anodd, byddai gwrthod y cais yn cau lawr gobaith teuluoedd ifanc i aros ym Mhen Llŷn. Ni fyddai uchelgais Llywodraeth Cymru i gael miliwn o siaradwyr Cymraeg yn cael ei wireddu pe gwrthodir y cais;
- Cais anodd ei benderfynu, pe caniateir y cais fe rwygir polisiau ac fe fyddai'n rhaid ail-edrych ar y polisiau, o ganlyniad fe fyddai dylifiad o geisiadau o'r fath;
- Cydymdeimlad gyda sefyllfa'r ymgeiswyr ond fe fyddai'r tai yno am byth. Fe ddylai Tai Teg edrych ar fforddiadwyedd hunan-adeiladu. Nid oedd y polisiau yn cefnogi caniatáu'r cais;
- Mai hunan-adeiladu oedd yr unig fodd i gael tai fforddiadwy. Yng nghyd-destun mewnlenni, bod tai ar wasgar yn Llanengan ac nid oedd y tir gyferbyn yn well. Bod prisiau tai yn ardal Abersoch allan o afael pobl ifanc a'u bod yn symud allan o'r ardal. Caniatáu'r cais oedd yr unig ffordd i gadw Cymry Cymraeg yn yr ardal. Yn unol â'r hyn a nodir yn y Canllaw Cynllunio Atodol, bod maint tŷ fforddiadwy yn 94m², a oedd yn rhy fach o ran magu teulu felly roedd angen ail ystyried y maint a anelir ato;
- Dylid ymrwymo'r tai i gytundeb 106 Tai Fforddiadwy.

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:

- Yn deall ei fod yn benderfyniad anodd i'r Pwyllgor, roedd y polisi yn gosod yr amgylchiadau yng nghyd-destun tai fforddiadwy. Bod y tai wedi eu prisiau yn £325,000,

nid oedd y tai yn fforddiadwy ac nid oedd diben creu cytundeb 106. Byddai caniatáu'r cais yn golygu caniatáu tai marchnad agored yng nghefn gwlad;

- Bod rhesymau gwrthod cadarn ac fe fyddai caniatáu'r cais yn groes i'r argymhelliad yn groes i bolisi. Deall bod aelodau eisiau cefnogi pobl leol ond roedd sawl eiddo ar werth yn gyfagos. Er byddai'r tai yn fforddiadwy i'w adeiladu oherwydd sgiliau'r ymgeisydd a pherchnogaeth tir, ni fyddai'r tai yn fforddiadwy i'r dyfodol. Nodwyd bwriad i gyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil pe caniateir y cais yn groes i'r argymhelliad;
- Ni fyddai'r tai yn fforddiadwy hyd yn oed gyda disgownt o 45% ynghlwm â chytundeb 106. Bu apêl lwyddiannus i godi cytundeb 106 Tai Fforddiadwy ar safle agos i safle'r cais oherwydd nid oedd y tŷ yn fforddiadwy. Dim yn amau cymhellion yr ymgeiswyr ond ni fyddai'r tai yn fforddiadwy. Gwrthodwyd ceisiadau tebyg yn y gorffennol agos, roedd y cais gerbron yn groes i bolisiau o ran datblygiadau yng nghefn gwlad. Bod rhaid bod yn ymwybodol o oblygiadau caniatáu'r cais;
- Bod angen bod yn gyson o ran gweithrediad er yr ymdrinnir â cheisiadau ar eu haeddiant eu hunain. Ar sail fforddiadwyedd y gwrthodwyd y cais yn Llanbedrog. Roedd angen bod yn wylidwrus o effaith penderfyniad i ganiatáu'r cais ar geisiadau eraill. Bod y rhesymau gwrthod yn rhai cadarn ac wrth gwrs roedd gan yr ymgeiswyr yr hawl i apelio;
- Bod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn cael ei fonitro ac fe fyddai adolygiad o'r cynllun yn 2021, a allai olygu diwygiadau ond roedd rhaid gwneud y penderfyniad ar sail polisiau cyfredol;
- Pe caniateir y cais fe ddylid nodi ei fod yn ddarostyngedig i dderbyn adroddiad arolwg ymlusgiaid er mwyn cydymffurfio â gofynion deddfwriaethol;
- Gellir ymrwmo'r tai i gytundeb 106 Tai Fforddiadwy ond fe fyddai'n golygu costau ychwanegol i'r ymgeiswyr. Byddai'r cytundeb yn cael ei godi ar apêl oherwydd ni fyddai'r tai yn fforddiadwy.

PENDERFYNWYD yn groes i argymhelliad y swyddogion i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn adroddiad arolwg ymlusgiaid.

Rheswm:

Diwallu angen lleol am dai.

Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ei fwriad, yn unol â Rheolau Gweithdrefn y pwyllgor hwn, i gyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil gan ddod ag adroddiad pellach gerbron y pwyllgor yn amlygu'r risgiau ynghlwm â chaniatáu'r cais.

4. Cais Rhif C19/0154/03/LL – Market Hall, Church Street, Blaenau Ffestiniog

Addasu adeilad yn 14 fflat.

- (a) Adroddwyd bod sylwadau hwyr wedi eu derbyn gan yr Uned Iaith a oedd yn nodi nad oeddent yn teimlo bod digon o wybodaeth wedi ei gyflwyno gan y datblygwr er mwyn gallu llunio barn gyflawn ar effaith y datblygiad ar yr Iaith Gymraeg, ac oherwydd aneglurder yn y dogfennau gan y datblygwr ni allwyd cefnogi'r safbwynt na fyddai effaith. Gofynnwyd i'r Pwyllgor ohirio'r cais er mwyn trafod gyda'r ymgeisydd ac i ddeall y sefyllfa ieithyddol yng nghyd-destun yr hyn a gynigir fel rhan o'r bwriad.

Cynigwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle. Pleidleisiwyd ar y cynnig, disgynnodd y cynnig.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

5. Cais Rhif C19/0323/11/LL – 233-235, Stryd Fawr, Bangor

Addasu'r llawr cyntaf a'r ail ar gyfer 8 uned breswyl hunangynhaliol ynghyd a newidiadau i edrychiad blaen yr adeilad.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod Polisi TAI 9 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI) yn caniatáu isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol cyn belled eu bod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol.

Nodwyd bod Datganiad Cymysgedd Tai a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn datgan bod diffyg darpariaeth ar gyfer unedau un llofft ym Mangor. Roedd y wybodaeth a dderbyniwyd gan yr Uned Strategol Tai yn cadarnhau diffyg darpariaeth o'r math yma o lety gan ddatgan bod 940 o ymgeiswyr ar gofrestr Tîm Opsiynau Tai'r Cyngor a oedd yn dymuno cael unedau un llofft yn ardal Bangor, ac fe fyddai caniatáu'r cais yn rhannol ymateb i'r galw am dai cymdeithasol o'r fath.

Cadarnhawyd er nad oedd y bwriad yn darparu mwy o unedau na'r ddarpariaeth tai dangosol bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Ieithyddol a Chymunedol o'i wirfodd. Nodwyd bod yr Uned Iaith wedi dod i'r casgliad na fyddai'r datblygiad ynddo'i hun yn cael effaith arwyddocaol a sylweddol ar gymeriad a chydbwysedd iaith o fewn y gymuned.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisiâu lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

Argymhellwyd i osod amod ychwanegol, i'r hyn a nodwyd yn yr adroddiad, i sicrhau darpariaeth storio gwastraff/biniau i ddiwallu anghenion yr unedau a ganiateir.

- (b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Bod nifer cynyddol o geisiadau i addasu adeiladau i unedau preswyl ym Mangor a bod angen gofyn a oedd galw am y math yma o unedau;
- Bod 940 o ymgeiswyr ar gofrestr Tîm Opsiynau Tai'r Cyngor a oedd yn dymuno cael unedau un llofft yn ardal Bangor;
- Llawer o geisiadau o'r fath yn cael eu caniatáu ond nid ydynt yn cael eu datblygu. Pryder y gweithredir ar y ceisiadau ar yr un adeg gan olygu llawer o unedau newydd un neu dwy llofft ar yr un pryd;
- Nid oedd darpariaeth parcio ar y safle, er bod cysylltiadau trafndiaeth gyhoeddus, roedd meysydd parcio a strydoedd yn llawn gyda gweithwyr yn parcio drwy gydol y dydd, gan olygu nid oedd manau parcio ar gyfer ymwelwyr. Roedd angen cadw golwg ar y sefyllfa.

- (c) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd swyddog:

- Gwneir gwaith monitro gan ystyried y caniatadau cynllunio a'r rhai a oedd yn cael eu gweithredu yng nghyd-destun y CDLI yn ei gyfanrwydd.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Sicrhau bod 2 o'r unedau yn rhai fforddiadwy drwy gyflwyno cynllun tai fforddiadwy.
4. Darpariaeth storio gwastraff/biniau i ddiwallu anghenion yr unedau.

6. Cais Rhif C19/0414/18/LL – Gwaith Trin Dŵr Gwastraff Rhiwlas, Rhiwlas, Bangor

Ymestyn safle gwaith trin dŵr presennol ar gyfer gosod cyfarpar offer a thirweddu.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod yr egwyddor o ganiatáu datblygiadau ar gyfer isadeiledd gwasanaethau fel cyflenwad dŵr wedi ei selio ym Mholisi ISA 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Nodwyd o ystyried graddfa a natur y datblygiad credir bod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisiau lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

- (b) Mewn ymateb i ymholiad gan aelod, nododd y Rheolwr Cynllunio er mai cais gan Dŵr Cymru a gyflwynwyd, cyflwynwyd sylwadau fel rhan o'r ymgynghoriad statudol gan uned wahanol o fewn Dŵr Cymru.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Tirlunio.
4. Cydymffurfio gyda mesurau lliniaru'r Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2.30pm.

CADEIRYDD

Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 2

Rhif y cais: C19/0398/11/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 03/05/2019

Math o gais: Full - Planning

Cymuned: Bangor

Ward: Dewi

Bwriad: Cais i ddymchwel adeilad (Dosbarth defnydd B8) a chodi archfarchnad (Dosbarth defnydd A1), creu 113 man parcio, gwaith tirlunio meddal, ail strwythuro mynedfa'r safle, sy'n cynnwys creu cylchfan a newidiadau i drefniant parcio presennol o flaen siop Dunelm, ynghyd â newidiadau i'r fynedfa gwasanaethu

Lleoliad: Blakemore Cash & Carry, Ffordd Caernarfon, Bangor, Gwynedd, LL574SU

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd trafod y cais yma yn y pwyllgor ar 21/10/19 ar ôl derbyn sylwadau gan yr asiant mewn ymateb i'r adroddiad pwyllgor. Oherwydd fod y materion a godwyd mewn perthynas â'r asesiad o angen am y datblygiad, ystyriwyd mai doeth oedd gohirio trafod y cais i roddi ystyriaeth ddigonol i'r pwyntiau a godwyd. Wedi hyn cyflwynodd yr asiant ddatganiad i egluro ymhellach yr angen ansoddol am y datblygiad. Yn ychwanegol, cyflwynwyd adroddiad cynaliadwyedd, sylwadau ychwanegol am y datganiad iaith a chynllun safle diwygiedig yn dangos darpariaeth dau loches bws. Cafodd y cais ei ail-asesu oherwydd hyn a newidiwyd yr adroddiad yn unol â hynny.

1.2 Mae'r cais yma i ddymchwel adeilad presennol oedd yn flaenorol yn siop dalu a chludo (cash & carry) (Dosbarth Defnydd B8) a chodi archfarchnad 1801m² (Dosbarth Defnydd A1), gyda 1,254m² o arwynebedd llawr gwerthu. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys:

- Creu 113 o fannau parcio, i gynnwys chwe lle i'r anabl, saith i riant a phlentyn a saith lle i staff barcio yn yr iard wasanaeth.
- Darparu 14 lle diogel i feiciau.
- Gwaith tirlunio meddal.
- Ail strwythuro mynedfa'r safle gaiff ei rhannu gyda siop Dunelm, sy'n cynnwys creu cylchfan a newidiadau i drefniant parcio presennol o flaen siop Dunelm.
- Darpariaeth dau loches bws.
- Newidiadau i'r fynedfa gwasanaeth.

1.3 Mae'r adeilad presennol/safle'r cais yn wag ar hyn o bryd ac mae wedi bod felly ers i'r siop dalu a chludo beidio â masnachu. Lleolir safle'r cais oddi ar Ffordd Caernarfon, sef un o'r prif ffyrdd i mewn ac allan o Fangor. Nodweddir yr ardal gan gymysgedd o ddefnydd tir oddi amgylch. Lleolir siop adwerthu Dunelm yn gyfagos at y safle ac maent yn rhannu mynedfa gerbydol. Mae'r tir sydd i gefn y safle yn ardal breswyl yn bennaf gyda thai annedd wedi eu lleol ar dir sy'n uwch na safle'r cais. Mae'r fynedfa wasanaeth bresennol i'r safle ar hyd rhan gyntaf ffordd fabwysiedig, di-ddosbarth Ffordd Toronnen (sydd wedi ei rhwystro ymhellach i fyny) sydd hefyd yn gwasanaethu siop adwerthu Laura Ashley ac uned adwerthu wag arall. Gyferbyn â'r safle, y defnyddiau yw gwerthu ceir a dosbarthu (B8).

1.4 Cefnogir y cais gan y dogfennau a'r asesiadau a ganlyn:

- Datganiad Cynllunio ac Adwerthu
- Datganiad yr Iaith Gymraeg
- Asesiad Ansawdd Aer
- Datganiad Dylunio a Mynediad.
- Asesiad Trafnidiaeth
- Cynllun Teithio
- Adroddiad Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd
- Asesiad Effaith Sŵn
- Datganiad Strategaeth Draenio
- Cam 1 Asesiad Risg Cychwynnol
- Cam 2 Adroddiad Ymchwiliad Tir.
- Adroddiad Adendwm Asesiad Risg Nwy Daear Peryglus.
- Adroddiad Ymgynghori Cyn Gwneud Cais.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Datganiad Cynaliadwyedd

1.5 Oherwydd gofod llawr arfaethedig yr adeilad, diffinnir y cais hwn fel datblygiad mawr. Fel rhan o'r cais, yn unol â gofynion y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Datblygu Cyffredinol) (Cymru), derbyniwyd adroddiad ymgynghori cyn gwneud cais. Dengys yr adroddiad fod y datblygwr wedi hysbysu'r cyhoedd ac ymgynghorai statudol am y bwriad cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Daeth yr adroddiad i'r casgliad fod yr ymatebion a dderbyniwyd wedi cael eu hystyried ac mae'r newidiadau isod wedi eu gwneud:

- Ychwanegu cyswllt newydd i gerddwyr i'r safle o Ffordd Caernarfon.
- Gostwng uchder y ffens sy'n gwahanu'r maes parcio a'r iard wasanaeth i 1.5m
- Ymgorffori mesurau atal llifogydd i ffabrig yr adeilad.
- Newidiadau i osodiad y maes parcio ar flaen siop Dunelm.

1.6 Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn unol â'r disgrifiad a'r meini prawf a nodir yn Atodlen 1 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017. O ystyried mai prosiect datblygiad trefol yw'r bwriad, fe syrthia i golofn 1, rhan 10(b) o Atodlen 2. Mae ardal y safle yn fwy na throthwy colofn 2 sy'n golygu y dylid sgrinio'r cynllun i benderfynu os yw'r bwriad yn Ddatblygiad AEA. Mae'r bwriad arfaethedig wedi ei sgrinio a'i asesu yn unol â'r meini prawf datblygu dan Atodlen 3 ac fe ystyrir fod y datblygiad arfaethedig yn annhebygol o gael effeithiau sylweddol ar yr amgylchedd ac felly nid oes angen cyflwyno asesiad effaith amgylcheddol gyda'r cais cynllunio.

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 ar geisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn datgan fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys y Polisi Cynllunio Cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu Lleol. Er bod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn (CDLI ar y Cyd) yn rhagflaenu fersiwn ddiweddaraf Polisi Cynllunio Cymru (PCC), ystyrir fod y polisiâu sy'n berthnasol i'r cais hwn yn y CDLI ar y Cyd yn parhau yn gyson gyda PCC.

2.2 Mae Deddf 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. Paratowyd yr adroddiad hwn gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r "egwyddor datblygu cynaliadwy", fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad isod 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)

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'i diwylliant

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 1: Datblygiadau rhwydwaith cludiant

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

PS 5: Datblygiad cynaladwy

PS 6: Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 5: Rheoli Carbon

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 15: Canol trefi a datblygiadau manwerthu

MAN 1: Datblygiadau Arfaethedig Mewn Canol Trefi

MAN 3: Manwerthu tu allan i ganol trefi diffiniedig ond oddi mewn i ffiniau datblygu

PS 19: Gwarchod ac/neu wella'r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

CCA - Cynnal a chreu cymunedau ffyniannus a chynaliadwy

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10, Rhagfyr 2018

TAN 4: Datblygiad Manwerthu a Masnachol

TAN 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio

TAN 11: Sŵn

TAN 12: Dylunio

TAN 13: Twristiaeth

TAN 15: Datblygu a Risg Llifogydd

TAN 18: Trafnidiaeth

TAN 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

TAN 23: Datblygiad Economaidd

3 Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C10A/0534/11/LL – Creu mynedfa gerbydol newydd. Cymeradwyo 08/12/2010

3/11/1288 - Estyniad i'r warws, ychwanegu at y maes parcio a'r iard. Cymeradwyo 05.03.92

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Tref /

Cymuned:

Gwrthwynebu oherwydd os yw'r datblygiad yma'n cael ei gymeradwyo bydd yn groes i adran 6.3 o'r CDLI h.y. "gwrthsefyll ymestyn datblygiadau manwerthu a hamdden y tu allan i ganol trefi". Mae pryder am y lefel bresennol o symudiadau traffig a thagfeydd yn yr ardal yma. Bydd allfa adwerthu fawr arall yn creu cynnydd annerbyniol yn llif y traffig ar Ffordd Caernarfon ac mae'r traffig eisoes yn aml ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

stop. Bydd y newid defnydd o le storio i adwerthu yn groes i'r polisi cynllunio i ddatblygiadau y tu allan i drefi.

Trafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad. Mae dyluniad cyffredinol y fynedfa newydd yn dderbyniol gyda'r Asesiad Trafnidiaeth yn cefnogi'r dewis o ddyluniad. Mae angen manylion ychwanegol ar gyfer y gylchfan newydd cyn dechrau ar y gwaith, ond manylion yw'r rhain i'w cytuno drwy Adran 278 o'r Ddeddf Priffyrdd, er enghraifft manylion draenio dŵr wyneb oddi ar wyneb y briffordd, lleoliad lampau stryd, adeiladu'r gylchfan. Awgrymir amodau i'w gosod, os rhoddir caniatâd.

Dŵr Cymru: Wedi asesu'r strategaeth draenio dŵr aflan arfaethedig, rydym yn nodi y bwriedir i'r llif dŵr aflan gael ei gyfeirio i garthffos gyhoeddus gyfun 225mm yn siambr twll archwilio cyfeirnod SH56706506. Ar y sail mai dim ond dŵr aflan y bwriedir iddo lifo i gysylltu gyda'r system carthffos gyhoeddus yn y lleoliad dyma, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad mewn egwyddor.

Uned Rheoli Perygl Llifogydd ac Erydu Arfordirol: O 7 Ionawr 2019 ymlaen, bydd gofyn i bob datblygiad newydd sy'n cynnwys un tŷ, neu ble fo gan yr ardal adeiladu oblygiadau draenio sy'n 100m² neu fwy, angen draeniant cynaliadwy i reoli dŵr wyneb ar y safle. Rhaid i systemau draenio dŵr wyneb gael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â'r safonau gorfodol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd, yn gweithredu yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SuDS (CCS), cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau. Oherwydd maint a natur y datblygiad mae'r datblygwr wedi cyflwyno cais i'r CCS i gael cymeradwyaeth cyn dechrau ar y gwaith adeiladu. Mae'r strategaeth ddraenio a'r cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn dangos fod y datblygwr wedi mabwysiadu egwyddorion SuDS yn y datblygiad. Ar ôl cael cyfle i drafod y cynllun gyda'r datblygwr rydym yn hyderus bod gosodiad y safle yn eu galluogi i gydymffurfio gyda safonau cenedlaethol SuDS.

Uned Bioamrywiaeth: Dim sylwadau.

Iechyd yr Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd: Er bod y safle mewn ardal ble mae cymysgfa o ddefnyddiau, mae nifer o dai preswyl wedi eu lleoli yn agos at y datblygiad, ac mae amryw ohonynt yn edrych drosto.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Prif ffynhonnell sŵn yn yr ardal yw'r traffig ffordd, ac ynghyd â ffynonellau sŵn cefndir eraill yn yr ardal, bydd hyn yn gallu cuddio peth o'r sŵn sy'n gysylltiedig gyda chludo nwyddau. Er hynny, gall y sŵn o'r ffordd amrywio - yn gyffredinol mae'n gryfach yn ystod y dydd ac yn dawelach yn ystod y nos ac yn gynnar yn y bore. Felly, bydd unrhyw sŵn sy'n gysylltiedig gyda'r safle yn ystod y nos ac yn gynnar yn y bore yn fwy amlwg a gall y posibilrwydd o niwsans sŵn fod yn fwy yn ystod yr adegau hynny.

Yn dilyn fy ymateb i'r Ymholiad Cyn Cyflwyno Cais, cyflwynodd yr ymgeisydd ddau Asesiad Sŵn, sef Asesiad Effaith Sŵn Cynllunio Sbectwm ar gyfer Siop Fwyd Arfaethedig Aldi cyf. RK2604/18393/Rev 0 dyddiedig 21/02/19 a Dogfen Dechnegol Cyflawni Sbectwm Asesiad Sŵn cyf: RK2704/18393 dyddiedig 03/04/19.

Cyflwynwyd Asesiad Sŵn yn unol â Safon BS4142:2014 mewn perthynas â'r sŵn o dderbyn nwyddau yn ogystal â asesiad o'r offer mecanyddol sy'n gwasanaethu'r datblygiad. Mae bwriad mewn perthynas â derbyn nwyddau yn cynnig amserlen hael i dderbyn nwyddau rhwng 06:00 a 23:00 bob dydd o'r wythnos, yn cynnwys penwythnosau. Mae'r Adroddiadau Sŵn yn cynnig prawf acwstig i gefnogi'r datganiad hwn ac rwyf yn derbyn yr asesiadau fel rhai cywir.

Casgliad yr adroddiadau yw y byddai derbyn nwyddau yn arwain i effaith isel ar gymdogion cyfagos. Rhaid pwysleisio nad yw'r datganiad yma'n nodi na fydd unrhyw sŵn yn cael ei greu o dderbyn nwyddau ac mae posibilrwydd o hyd y gall y Cyngor dderbyn cwynion am sŵn. Felly, argymhellaf nifer o amodau pe caniateir y cais.

Amodau sŵn

Cyn y defnyddir unrhyw system awyru yn y datblygiad, bydd angen iddi fod yn gaeedig a chael ei gosod mewn ffordd fydd yn gostwng trosglwyddiad sŵn a dirgryndod o'r uned. Bydd yr offer awyru a osodir yn cael ei gynnal a'i gadw yn unol â chyfarwyddiadau'r gwneuthurwr.

Bydd gweithrediad unrhyw beiriannau, offer neu gyfarpar a ddefnyddir mewn cysylltiad gyda'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn, o'r fath fel bod unrhyw sŵn cysylltiedig yn cydymffurfio gyda Chyfraddiad Sŵn 25, rhwng yr oriau o 2300 a 0700 a Chyfraddiad Sŵn 35 ar bob amser arall; wedi ei fesur o fewn unrhyw annedd preswyl cyfagos.

Bydd mesurau lliniaru sŵn fel a nodir yn yr adroddiadau sbectwm sŵn uchod, yn cael eu gweithredu a'u cynnal drwy gydol defnydd y datblygiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Derbyn Nwyddau

Amseroedd derbyn nwyddau i gael eu cyfyngu i rhwng 06:00 a 23:00 yn ystod yr wythnos (Llun i Gwener) a rhwng 6:00 a 23:00 ar ddydd Sadwrn.

Argymhellir fod cyfyngiadau pellach yn cael eu gosod ar yr amseroedd derbyn nwyddau, oherwydd yr eiddo preswyl cyfagos, i rhwng 08:00 a 18:00 ar ddydd Sul.

Sŵn y Safle Adeiladu

Oherwydd bod eiddo preswyl cyfagos, bydd yr oriau gweithredu a ganiateir ar gyfer adeiladu'r adeilad, yn cynnwys gweithgareddau cysylltiedig fel derbyn nwyddau (cyflenwadau sydd eu hangen/yn gysylltiedig gyda adeiladu), yn cael eu cyfyngu i'r oriau safonol:

- 8am-6pm (Llun i Gwener);
- 8am – 12pm (Sadwrn);
- Ni chaniateir gwaith ar ddydd Sul, gwyliau banc na gwyliau cenedlaethol eraill

Pan fo gwaith yn cael ei ymgymryd y tu allan i'r oriau hyn, bydd angen caniatâd ymlaen llaw.

Ansawdd Aer/llwch

Mae cynllun rheoli adeiladu wedi ei ymgymryd ac fe awgrymwyd mesurau lliniaru/rheoli yn unol ag arfer da y diwydiant. Os yw'r safle yn derbyn unrhyw gwynion yn ystod y cyfnod adeiladu, disgwylir i reolwyr y safle/amgylcheddol roi gwybod i'r awdurdod cynllunio lleol gan fonitro bod y terfyn llwch yn cael ei gynnal. Dylai'r gwaith monitro gael ei gytuno gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn dechrau ar y gwaith dymchwel/adeiladu.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Dim gwrthwynebiad yn amodol i osod amod am lefelau llawr gorffenedig a chyngor cyffredinol am ddatblygu amgylcheddol.

Awdurdod Tân:

Dim sylwadau. Bydd gan yr Awdurdod Tân gyfle i wneud sylwadau yn ystod y Broses Ymgynghori ar y Rheoliadau Adeiladu.

Llywodraeth Cymru (Cefnffyrdd):

Nid yw Llywodraeth Cymru, fel yr Awdurdod Prifffyrdd i gefnffordd yr A55, yn cyflwyno cyfarwyddyd o ran y cais yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Economi a
Chymuned:

Heb eu derbyn.

Gwasanaethau yr
Iaith Gymraeg:

Cytuno gyda chanfyddiadau'r asesiad sef bod y risg yn niwtral oherwydd y ffaith y bydd swyddi newydd yn cael eu creu i'r boblogaeth leol ac nid yw'r datblygiad yn cynrychioli risg i unigolion sy'n defnyddio'r Gymraeg. Mae'r sylwadau wedi gofyn am wybodaeth ychwanegol i gryfhau'r asesiad ac mae'r asiant wedi cytuno i ymateb i'r sylwadau hyn cyn y Pwyllgor.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd yn y wasg leol a ger y safle a hefyd hysbyswyd trigolion/eiddo cyfagos. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd y sylwadau isod wedi eu derbyn oedd yn codi pryder ar sail yr isod:

- Nid oedd yn beth da cael uned wag arall yng nghanol Bangor.

Yn ychwanegol i'r gwrthwynebiadau, roedd llawer o sylwadau o gefnogaeth hefyd wedi eu derbyn ac roeddent yn cynnwys:

- Safle yn fwy hygyrch.
- Byddai cylchfan newydd yn arafu traffig ac yn cynyddu diogelwch.
- Bydd yn cynnig gwelliant gweledol sydd fawr ei angen yn yr ardal.
- Mae gwell mynediad yn fanteisiol.
- Bydd yn hybu'r economi leol ac yn darparu cyfleoedd cyflogaeth.
- Gan ei fod yn agos at yr A55 bydd yn denu cwsmeriaid o ardal ehangach.
- Mae trigolion lleol yn edrych ymlaen at y datblygiad yma.
- Bydd mwy o le yn y siop a mwy o le i barcio yn fanteisiol.
- Yn sicr mae angen siop fwy, yn aml mae'r maes parcio yn llawn ac nid oes digon o le yn yr eil.
- Mae'r siop bresennol yn rhy fach ac yn rhy gyfyng.
- Mae'n well cael siopau archfarchnad mawr ar gyrion trefi.
- Rwyf yn byw tu ôl i ble mae'r bwriad a chroesawaf y datblygiad yma.

Roedd sylwadau eraill yn cynnwys:

- Wnewch chi os gwelwch yn dda gynnwys coed ar ffin y safle.
- Mae angen llochesi bws a biniau i'r arosfan bws.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5. Asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Fel yr amlinellwyd uchod, mae'r cais ar gyfer dymchwel adeilad presennol oedd yn flaenorol yn siop dalu a chludo (cash & carry) (Dosbarth Defnydd B8) a chodi archfarchnad 1801m² (Dosbarth Defnydd A1), gyda 1,254m² o arwynebedd llawr gwerthu. Er mai cais am siop werthu bwyd A1 yw'r cais mae'r dystiolaeth a'r dogfennau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cyfeirio yn benodol at Aldi Stores Ltd. Er hynny, dylid cydnabod y bydd unrhyw ganiatâd yn cyd-fynd â'r tir, a gellid ei weithredu gan unrhyw adwerthwr. Wedi dweud hynny, mae'n rhesymol tybio os yw caniatâd yn debygol o gael ei roi (os yw'n cael ei gymeradwyo) bydd yn cael ei weithredu gan Aldi.
- 5.2 Mae nifer o bolisiau cynllunio sy'n ymwneud ag egwyddor y datblygiad hwn yn sgil ei leoliad a'r ystyriaethau polisi cynllunio. Lleolir safle'r cais oddi mewn i ffin ddatblygu Bangor ond nid oes gan y safle unrhyw ddynodiadau tir penodol yn y CDLI ar y Cyd. Ystyrir bod y safle yn dir a ddatblygwyd o'r blaen fel y diffinnir gan PCC a'r CDLI ar y Cyd.
- 5.3 Mae polisi strategol PS 15 o'r CDLI ar y Cyd yn cyfeirio at Ganol Trefi ac Adwerthu ac mae'n cynnwys yr hierarchaeth adwerthu ar gyfer Gwynedd a Môn. Mae Bangor wedi'i adnabod fel Canolfan Adwerthu Is-ranbarthol yn y CDLI ar y Cyd sydd ar frig yr hierarchaeth adwerthu. O gofio bod Bangor ar frig yr hierarchaeth disgwylir mai'r ddinas fydd y prif ffocws i ddatblygiadau adwerthu a masnachol ond mae'r polisi hefyd yn ceisio amddiffyn bywiogrwydd a hyfywedd canolfannau trefi yn ardal y cynllun.
- 5.4 Cynhaliwyd Astudiaeth Adwerthu yn 2013 i baratoi ar gyfer y CDLI ar y Cyd, a daeth i'r casgliad nad oedd angen ychwaneg o ofod llawr nwyddau cymharol, ac mai dim ond angen cyfyngedig oedd am ofod llawr i nwyddau cyfleus (e.e. cynnyrch groser). Caiff y canfyddiadau eu hadlewyrchu ym mholisi PS 15 ac mae Caernarfon a Phwllheli wedi eu hadnabod fel yr unig aneddiadau sydd angen gofod llawr nwyddau cyfleus ychwanegol. Nid oedd Bangor wedi cael ei hadnabod fel aneddiad sydd angen gofod llawr nwyddau cymharol ychwanegol. Wedi dweud hynny nid yw polisiau PS 15, MAN 1 a MAN 3 yn rhwystro datblygiadau adwerthu newydd y tu allan i ganolfannau trefi diffiniedig ac o safbwynt hyn ni ystyrir fod egwyddor y datblygiad yn groes i'r cynllun datblygu (yn amodol i ofynion manwl y polisi).
- 5.5 Mae Polisi MAN 3 yn berthnasol gan ei fod yn delio gyda manwerthu y tu allan i ganol trefi diffiniedig ond oddi mewn i ffiniau datblygu. Dywed y polisi "Diogelir siopau sydd wedi'u lleoli tu allan i ganol trefi diffiniedig ond oddi mewn i'r ffin ddatblygu trwy wrthod cynigion am ddefnyddiau eraill oni bai y gellir dangos ei bod yn bosib cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:
- Na fyddai'r datblygiad yn tansilio'r goeden fanwerthu sydd wedi'i nodi ym mholisi PS 15 a
 - Na fyddai'r datblygiad, un ai ar ei ben ei hun neu wedi'u gyfuno â datblygiadau eraill sydd wedi'u caniatáu, yn tansilio bywiogrwydd a hyfywdra canol tref ddiffiniedig
 - Y dangoswyd tystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol;
 - Caiff cynigion eu pennu yn unol â'r dull dilyniannol a nodir yn PCC.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.6 Mae Polisi MAN 1 hefyd yn gofyn bod angen i ddatblygiadau manwerthu a masnachol tu allan i'r canol trefi diffiniedig gael eu cefnogi gan dystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol, a bodloni'r dull dilyniannol sydd wedi'i nodi yn PCC a chydymffurfio â pholisïau eraill yn y Cynllun.

Hierarchaeth manwerthu

- 5.7 O gofio bod Bangor wedi'i hadnabod fel Canolfan Adwerthu Is-ranbarthol yn y CDLI ar y Cyd a'i bod ar frig y goeden adwerthu ni ystyrir y gallai'r bwriad danseilio'r hierarchaeth adwerthu gan y disgwylir i Fangor fod yn brif ffocws i adwerthu a datblygiadau masnachol yng Ngwynedd a Môn.

Bywiogrwydd a hyfywra canol y dref

- 5.8 Er nad oes ei angen yn unol â maint trothwy (2,500m²) y PCC a'r CDLI ar y Cyd, ar gais yr ACLI mae'r ymgeisydd wedi cynnal asesiad isafswm effaith manwerthu. Mae paragraff 6.3.109 of CDLI ar y Cyd yn cydnabod y gall datblygiadau ar raddfa lai na 2,500 metr sgwâr gros. effeithio'n andwyol ar fywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a chanolfannau lleol. Felly, ystyriwyd ei bod yn rhesymol gofyn am asesiad i asesu effeithiau posib y bwriad.
- 5.9 Mae'r asesiad effaith manwerthu a gyflwynwyd gyda'r cais yn cydnabod bod siopau Aldi yn gyffredinol yn dargyfeirio masnach o siopau tebyg fel Lidl a hefyd siopau Aldi eraill ac maent yn gynyddol yn cystadlu yn erbyn archfarchnadoedd mawr fel Tesco, Asda a Morrisons. Mae'r gystadleuaeth rhwng adwerthwyr yn debygol o barhau gyda siop Aldi fwy wedi ei had-leoli. Er hynny, prif bwyslais polisi cynllunio adwerthu yw asesu effaith y bwriad ar hyfywedd a bywiogrwydd canol y dref, nid ei fwriad yw atal cystadleuaeth rhwng adwerthwyr penodol neu rhai cyffelyb. Mae gan y prif archfarchnadoedd mawr eisoes gynrychiolaeth dda ym Mangor ond maent ar gyrion y canol neu allan o ganol y ddinas.
- 5.10 Mae siop bresennol Aldi yng nghanol dinas Bangor ac oherwydd ei lleoliad a'r maes parcio, mae'n debygol bod siopau a gwasanaethau eraill yn cael budd o deithiau cysylltiedig a wneir gan siopwyr Aldi. Wedi dweud hynny, mae Aldi yn dadlau bod y cynnyrch a werthir yn eu siopau yn gyfyngedig, gyda dim ond cyfran fechan o nwyddau brand yn cael eu gwerthu sy'n annog teithiau cysylltiedig. Mae hi'n debygol y bydd y rhai fydd yn dewis siopa yn y siop Aldi arfaethedig yn dal i deithio i ganol y ddinas i brynu mathau eraill o nwyddau, yn wahanol i'r rhai a gynigir gan Aldi. Mae llawer o fusnesau yng nghanol y dref sydd yn cynnig nwyddau hollol wahanol i siop fel Aldi ac archfarchnadoedd eraill. Byddai pobl hefyd yn dal i ddefnyddio'r amryfal wasanaethau a chyfleusterau eraill fel banciau, tai tafarn a chaffis nad ydynt yn gyffredinol yn cael eu darparu ar hyd Ffordd Caernarfon, ac nid oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu pam y byddai siop Aldi wedi ei hail-leoli yn dargyfeirio siopwyr i ffwrdd rhag defnyddio busnesau eraill yng nghanol y dref.
- 5.11 Pe byddai Aldi yn gadael eu safle presennol, byddai'r safle yn parhau i fod ar gael i ddefnydd adwerthu (h.y. nid yw'r cynnig presennol yn golygu colli gofod llawr adwerthu sydd ar gael ym Mangor - yr adwerthwr presennol sydd eisiau adleoli) a byddai'r hawl i'w defnyddio fel siop adwerthu heb gyfyngiadau yn parhau. Gallai'r ffaith fod y safle ar gael annog adfywio a buddsoddiad newydd yn y rhan yma o'r ddinas. Oherwydd mai Aldi yw perchennog y safle maent wedi dweud na fyddai ar gael i rhywun fyddai yn cystadlu yn eu herbyn ac yn gwerthu nwyddau cyfleus, mae'r safle felly yn fwy tebygol o gael adwerthwr cymharol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.12 Mae'r adroddiad adwerthu a gyflwynwyd yn tybio effaith ar fasnach o 2% ar hyfywedd a bywiogrwydd canol dinas Bangor o ganlyniad i'r adleoli. Mae hyn ar gyfer nwyddau cyfleus ac ni ystyrir y bydd ganddo effaith niweidiol andwyol ar hyfywedd a bywiogrwydd canol y ddinas. Nid oes unrhyw ganiatadau adwerthu mawr ym Mangor sydd heb eu gweithredu a fedrai gyfrannu tuag at ardrawiadau cronus ar ganol y ddinas.
- 5.13 Hysbysebwyd y cais yn helaeth ac roedd hyn yn cynnwys hysbysiad yn y wasg leol. Ar y cyfan, roedd y sylwadau a dderbyniwyd yn cefnogi'r cynllun ond fe wnaeth un llythyr godi pryder am gael uned wag arall yng nghanol Bangor. Cafwyd mynegiant o ddiddordeb am gynnydd y cais gan un o'r adwerthwyr nwyddau cyfleus mawr ond ar amser paratoi'r adroddiad nid oedd unrhyw sylwadau pellach wedi eu derbyn ac ni dderbyniwyd dim gan unrhyw adwerthwyr o ganol y ddinas.
- 5.14 Gellir hefyd rheoli effaith y datblygiad ar ganol y ddinas trwy osod amodau cynllunio er sicrhau nad yw defnydd y siop arfaethedig yn y dyfodol yn tansilio swyddogaeth canol y ddinas. Byddai hyn yn cynnwys cyfyngu'r defnydd o ofod llawr adwerthu diffiniedig a byddai hefyd yn atal unedau yn y siop rhag cael eu rhannu'n unedau llai a fyddai yn fwy tebygol o gystadlu gyda unedau ar y Stryd Fawr.
- 5.15 Yn gyffredinol, ystyrir na fydd unrhyw effaith sylweddol ar hyfywedd a bywiogrwydd canol y ddinas o adleoli siop Aldi. Ystyrir bod y Datganiad Cynllunio ac Adwerthu yn dangos na fydd unrhyw wrthdaro materol gyda pholisïau PS16, MAN 1 a MAN 3.

Tystiolaeth o Angen

- 5.16 Mae Polisi MAN 1 a MAN 3 yn gofyn bod angen i gynigion manwerthu a masnachol y tu allan i ganol trefi diffiniedig gael eu cefnogi gan dystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol. Dylid nodi nad yw'r cynlluniau yn y CDLI ar y Cyd yn gwahaniaethu rhwng angen ansoddol a meintiol. Mae felly yn fater o ffaith a graddfa i'r ACLI i gydbwysu yr ystyriaethau materol sy'n ymwneud â'r angen gan ystyried Polisi Cenedlaethol (PCC) a Chanllaw (TAN 4).
- 5.17 Gwelir y polisi cynllunio adwerthu cenedlaethol ym Mholisi Cynllunio Cymru (PCC) Argraffiad 10 a Nodyn Cyngor Technegol (TAN 4) "Datblygiad Manwerthol a Masnachol". Dywed PCC y dylai awdurdodau cynllunio yn gyntaf ystyried os oes angen darpariaeth manwerthu ychwanegol y tu allan i derfynau canolfan fasnachol a dylid rhoi blaenoriaeth i sefydlu angen meintiol cyn angen ansoddol. Dywed TAN 4 nad yw cyngor y llywodraeth yn nodi unrhyw fethodoleg benodol i ymgymryd ag asesiadau angen ansoddol. Er hynny, dylent gael eu paratoi mewn "ffordd resymegol a thryloyw" ac fel arfer byddant yn cynnwys rhagamcan o'r gwariant ar nwyddau a gaiff eu gwerthu gan gynnwys data gwerthiant ar gyfer y ddarpariaeth manwerthu bresennol ac i'r dyfodol.
- 5.18 Mae TAN 4 yn pwysleisio ymhellach ei fod yn fater i'r Awdurdod Lleol i benderfynu a chyfiawnhau y pwysau a roddir i unrhyw asesiad angen ansoddol sydd wedi ei seilio ar ddarpariaeth siopa o ansawdd i gymunedau unigol. Mae paragraff 6.7 o TAN 4 yn adnabod rhai o'r amgylchiadau, ble mewn cyfuniad y gellid gwneud gwelliannau i ansawdd siopa. Gallai'r rhain ymysg eraill gynnwys cwrdd ag amcanion strategaeth manwerthu a lleoli siopau mewn safle hygyrch iawn i gludiant cyhoeddus, cerddwyr a beicwyr.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Angen Meintiol

- 5.19 Cyflwynodd yr ymgeisydd asesiad (Datganiad Cynllunio ac Adwerthu) i weld a oes capasiti gwario digonol (angen meintiol) yn ardal yr astudiaeth i gyfiawnhau siop Aldi newydd, a seiliwyd ar arolwg pwrpasol o aelwydydd a phatrymau siopa trigolion ynghyd â data gwariant cyfredol y boblogaeth a ddarparwyd gan CACI. Seiliwyd yr asesiad o angen meintiol ar nwyddau cyfleus yn unig gan fod cyfran y nwyddau cymharol a werthir yn ategol i werthiant nwyddau cyfleus a gellir ei reoli yn addas gan amodau cynllunio. Wedi dweud hynny, mae Polisi PS 15 wedi adnabod bod angen 7,913m² o ofod llawr nwyddau cymharol ychwanegol ym Mangor.
- 5.20 Mae Tabl 3 o'r Datganiad Cynllunio ac Adwerthu, sy'n ddefnyddio tueddiadau gwario personol a'r boblogaeth, yn dangos y bydd gwariant nwyddau cyfleus cyffredinol y dalgylch yn cynyddu o £71.17m yn 2019 i £71.78m yn 2024. O ystyried y wybodaeth am y patrwm siopa o'r arolwg sampl aelwydydd sef rhwng 250-300 o drigolion, ac amcangyfrif mewnlif gwariant twristiaeth, amcangyfrifir y bydd cyfanswm trosiant siopa nwyddau cyfleus (yn y dalgylch) yn £82.54m erbyn 2024 (Tabl 5 o'r Datganiad Cynllunio ac Adwerthu).
- 5.21 Mae Tabl 6 o'r Datganiad yn amcangyfrif y bydd angen capasiti sbâr oherwydd y cynnydd mewn gwariant o ganlyniad i'r cynnydd mewn poblogaeth yn 2021 a 2024 a drwy ychwanegu'r colledion gwariant o du allan i ardal dalgylch yr astudiaeth. Mae hyn yn £5.31m a £5.76m ar gyfer y blynyddoedd perthnasol. Mae swm sylweddol o'r capasiti yma yn golledion siopa i ardaloedd eraill y tu allan i'r dalgylch o £4.85m a £4.88m. Bydd peth o hyn yn cael ei grafangu'n ôl i'r dalgylch o ganlyniad i siop Aldi fwy wedi ei moderneiddio. Disgwylir hefyd y bydd mwy o fasnach yn cael ei ddargyfeirio i Aldi o'r siopau cyfleus presennol yn y dalgylch.
- 5.22 Mae Tabl 7a o'r Datganiad yn amcangyfrif y bydd y siop Aldi arfaethedig erbyn 2021 yn cynyddu trosiant o £2.13m sydd y tu hwnt i berfformiad tebygol y siop bresennol pe byddai yn aros fel y mae. Rhaid cymharu'r trosiant ychwanegol yma gyda'r cynnydd gwariant a amcangyfrifir sydd wedi ei gyfrif i fod yn £5.31m yn 2021 a £5.76m yn 2024. Mae'r ymgeisydd wedi amcangyfrif y bydd y cynnydd gwariant yma'n ddigonol i gwrdd â'r cynnydd trosiant ddaw o siop Aldi fwy. .
- 5.23 O ran y cwestiwn o angen, mae "Astudiaeth Adwerthu Gwynedd ac Ynys Môn Cyfrol 1: Prif Ganolfannau" (Chwefror 2013) yn berthnasol. Paratowyd yr astudiaeth gan Applied Planning i Wynedd a Môn ac roedd yn cyfarwyddo'r gwaith wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (2011-2026) a fabwysiadwyd gan y ddau Gyngor. Er bod yr astudiaeth yma hefyd yn ymdrin gyda siopa cymharol a'i bod bellach wedi dyddio, mae'r casgliadau yn dal yn berthnasol. Ym mharagraff 4.32 o'r astudiaeth, daw i'r casgliad unwaith y daeth Asda yn weithredol ym Mangor bod gwarged (yn 2012) o 1,322m² o ofod llawr nwyddau cyfleus ac felly 'nid oedd angen dyrannu gofod llawr nwyddau cyfleus ychwanegol ym Mangor yn ystod cyfnod y cynllun i 2026'. Ar sail hyn ni wnaed unrhyw ddyraniadau pellach yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Nid yw'r gofod llawr siopa nwyddau cyfleus wedi newid yn sylweddol ers 2012 oherwydd bod siopau wedi cau neu ddatblygiadau newydd, ac nid yw'r boblogaeth wedi cynyddu'n sylweddol ym Mangor nac yn y dalgylch ehangach. Er hynny, mae patrymau siopa wedi newid a daeth archfarchnadoedd disgownt yn fwy poblogaidd gyda defnyddwyr. Felly, mae astudiaeth 2012 yn dal i fod yn lled berthnasol heddiw yng nghyd-destun y cynllun datblygu. Mae'n werth nodi bod y safle arfaethedig yn dir llwyd a bod y warws sylweddol sydd wedi dyddio yn parhau ar y safle, dyma ble roedd y cyn siop talu a chludo (defnydd B8) oedd a chyfran o werthiannau adwerthu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.24 Gofynnodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r ymgeisydd gymharu eu canfyddiadau gyda Astudiaeth Adwerthu 2012. Roedd yr ymateb yn datgan fod eu ffigyrau yn fwy cyfredol ac wedi eu seilio ar gynnydd mewn poblogaeth ac ar arolwg diweddar a seiliwyd ar dueddiadau siopa lleol cyfredol. Ar sail hyn, erbyn 2021 bydd mwy o wariant ar gael yn y dalgylch sef £6.96m na'r hyn a ragwelwyd. Maent hefyd yn datgan fod astudiaeth 2012 wedi goramcangyfrif faint o siopa oedd ar y we, oedd yn sylweddol is ar y pryd (2%) na'r ffigwr cenedlaethol ar gyfartaledd a ddefnyddiwyd yn yr astudiaeth (6.5%), oedd yn dibynnu ar ffigyrau gwariant meincnodi cyffredinol sy'n uwch na amcangyfrifon lleol. Mae'r uchod yn esbonio peth o'r gwahaniaethau yn y canfyddiadau adwerthu a'r cynnydd yn y gwariant sydd ar gael yn y dalgylch ac mae crafangu colledion gwariant o'r tu allan yn darparu angen siopa. Nid oes gan yr Awdurdod unrhyw reswm i amau'r asesiad na'r hyn gaiff ei honni, ac nid oes ganddo dystiolaeth mwy diweddar sy'n gwrthdweud asesiad yr ymgeiswyr.
- 5.25 O ystyried yr uchod i gyd, dangosodd yr ymgeisydd bod angen ansoddol am ofod llawr ychwanegol mewn siop Aldi fwy.
- 5.26 **Angen Ansoddol**
- 5.27 Ers yr 1980au mae mwyafrif y datblygiadau adwerthu newydd ym Mangor i nwyddau cymharol wedi canolbwyntio ar bob ochr i Ffordd Caernarfon - oherwydd y lle cyfyngedig sydd ar gael yng nghanol y ddinas i siopau mwy a lle parcio cysylltiedig. Mae mwyafrif gofod adwerthu'r ddinas erbyn hyn wedi ei leoli yn yr ardal yma a bydd siopwyr yn disgwyl bod ystod o nwyddau a gwasanaethau ar gael sydd yn cynnig dewis o nwyddau o ran pris ac ansawdd. Er bod yr ardal yma y tu allan i ganol y ddinas mae'n parhau o fewn ffiniau datblygu'r ddinas ac yn ochr un o'r prif lwybrau i mewn ac allan o'r ddinas. Felly, mae'n bwysig i apêl gyffredinol Bangor fel cyrchfan siopa ranbarthol i ogledd orllewin Cymru.
- 5.28 Bydd gwella'r safleoedd adwerthu presennol a chyd-leoli cyfleusterau yn ychwanegu at yr amrywiaeth adwerthu a gynigir gan wella safle Bangor fel canolfan is-ranbarthol. Mae safle arfaethedig y cais wedi bod yn wag am nifer o flynyddoedd ac mae angen ei ail-ddatblygu. Felly, nid oes unrhyw syndod bod adwerthwr yn dymuno adleoli i ardal fasnachol bresennol ble mae siopwyr eisoes ac sy'n agos at ardaloedd preswyl o fewn pellter cerdded hawdd i'r safle. Bydd y siop yn cynnig mwy o amrywiaeth o nwyddau cyfleus ar ddisgownt a nwyddau cymharol i'r ardaloedd preswyl presennol ac i'r rhai a gynigir yn y cynllun datblygu. Fel y nodwyd ym mharagraff 5.62 o'r adroddiad, mae'r ymgeisydd wedi cytuno i ddarparu llochesi bws newydd fydd yn gwneud y siop arfaethedig ac adwerthwyr cyfagos yn fwy hygyrch i bobl sydd heb geir.
- 5.29 Mae dewis helaeth o gyfleusterau adwerthu cymharol ar ochr orllewinol y ddinas ar hyd Ffordd Caernarfon. Nid yw hyn yn wir gyda nwyddau cyfleus gan mai dim ond un prif archfarchnad a leolir gerllaw. Bydd adleoli siop Aldi felly yn rhoi mwy o ddewis o nwyddau cyfleus yn bennaf mewn prif ardal adwerthu ar safle tir llwyd ac nid oes safleoedd dynodedig na chaniatadau sydd heb eu gweithredu fyddai'n cwrdd â'r diffyg yma. Erbyn hyn y realiti yw fod amrywiaeth adwerthu Bangor wedi ei leoli yn yr ardal gyfagos i safle'r cais. I gefnogi ei gais dywed yr ymgeisydd y bydd y profiad siopa yn gwella gyda siop fodern newydd fydd yn cynnig ystod ehangach o nwyddau ar brisiau gostyngedig.
- 5.30 Felly i gloi, ystyrir y bydd y bwriad yn gwella'r dewis ansoddol cyffredinol yn yr ardal gyfagos a'r dalgylch ehangach sy'n gwasanaethu Bangor gan wella safle'r ddinas fel canolfan siopa ranbarthol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Asesiad o'r Safle Dilyniannol

- 5.31 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ymgymryd â thrafodaethau cyn cyflwyno cais gyda Aldi ers peth amser ac mae'n derbyn fod y safle presennol yn gyfyng yn ffisegol, gan atal ymestyn neu addasu'r siop bresennol i gwrdd â safonau eu siopau modern. Petai wedi bod yn bosib ymestyn y siop bresennol, ac o gofio am ei lleoliad yng nghanol diffiniedig y ddinas, ni fyddai rhaid profi'r angen am ofod llawr ychwanegol oherwydd o dan yr amgylchiadau cefnogir gofod llawr nwyddau cyfleus a chymharol ychwanegol gan bolisi cynllunio.
- 5.32 Mae'r ymgeisydd wedi cynnal chwiliad safle dilyniadol yn unol â Adran 7 o PCC gan edrych yn gyntaf am safle amgen yng nghanol y ddinas, ac yn ail am safle ar gyrion y canol. Ni welwyd safle addas yn y lleoliadau hyn ac felly ehangwyd yr ardal i'r safle arfaethedig sy'n safle y tu allan i'r canol ond o fewn cyfyngiadau'r aneddiad a'r ffin datblygu.
- 5.33 Mae'r trafodaethau cyn cyflwyno cais hefyd wedi caniatáu i'r Awdurdod gael mewnbwn i'r broses o ddethol safle ac mae'r swyddogion yn fodlon gyda chasgliadau'r asesiad dilyniadol ac nid yw'n ymwybodol o unrhyw safleoedd dilyniadol gwell (h.y. yn gyntaf yng nghanol y ddinas neu ar gyrion y canol). Yn y cyd-destun yma, ystyrir fod y cais wedi cydymffurfio gyda gofynion polisi MAN 3, MAN 1 ac Adran 7 o PCC o ran dethol safle dilyniadol.

Draenio Tir a Llifogydd

- 5.34 Lleolir safle'r cais ar dir sydd wedi'i ddsbarthu fel Parth Llifogydd C2 ac felly mae polisi strategol PS6 a pholisi PCYFF 2 o'r CDLI ar y Cyd yn berthnasol. Er hynny, nid oes unrhyw bolisiâu manwl sy'n berthnasol i'r asesiad i dderbyn datblygiadau sydd mewn perygl o lifogydd a gellir gweld y rhain ym Mhennod 14 o PCC ynghyd â chanllaw manwl yn TAN 15.
- 5.35 Mae TAN 15 yn categoreiddio parthau llifogydd C2 fel ardaloedd o'r gorlifdir sydd heb isadeiledd sylweddol i amddiffyn rhag llifogydd gan ddangos mai dim ond datblygiadau llai agored i niwed ddylai gael ei ystyried yn amodol ar ganlyniadau'r prawf cyfiawnhad, gan gynnwys derbynioldeb y canlyniadau. Mae TAN 15 hefyd yn categoreiddio gwahanol fathau o ddatblygiadau yn ôl risg, ac mae defnydd adwerthu wedi ei ddsbarthu fel defnydd sy'n llai agored i niwed. Gellir felly asesu'r bwriad yn erbyn y profion cyfiawnhau ym Mhennod 6 o TAN 15.
- 5.36 O ystyried fod safle'r cais wedi'i leoli y tu mewn i ffin datblygu Bangor a'i fod yn cydfynd â pholisiâu parthed lleoli datblygiadau busnes a chyfflogaeth, ystyrir fod y cynnig yn diwallu'r ddau brawf cyntaf. Mae'r safle yn dir a ddatblygwyd o'r blaen ac felly mae'n cwrdd â'r trydydd prawf. Cefnogwyd y cais gan Asesiad Canlyniad Llifogydd ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau fod canlyniadau posib yn gallu cael eu rheoli'n ddigonol ar y safle hwn, yn dibynnu ar osod amod sy'n sicrhau na fydd lefel llawr gorffenedig y datblygiad wedi ei osod yn ddim is na 39.0m AOD. Ystyrir felly bod y pedwerydd prawf wedi'i ddiwallu a bod y bwriad yn unol â gofynion polisi PS6, PCYFF 2 a TAN 15.
- 5.37 Dywed Polisi PCYFF 6 y dylai cynigion sy'n fwy na 1,000m² fod gyda Datganiad Cadwraeth Dŵr. Mae'r polisi yn ceisio sicrhau bod y cynigion yn ymgorffori mesurau cadwraeth dŵr ble fo'n ymarferol, yn cynnwys systemau draenio trefol cynaliadwy (SUDS). Ble fo'n bosib dylai'r holl gynigion weithredu mesurau lleihau neu liniaru

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

llifogydd, i ostwng dŵr ffo wyneb a lleihau cyfraniad at beryglon llifogydd mewn mannau eraill.

- 5.38 Nid yw'r cais fel y'i cyflwynwyd wedi cael ei gefnogi gan asesiad ar wahân sy'n delio yn benodol gyda chadwraeth dŵr fel sy'n ofynnol gan y polisi. Er hynny, cefnogwyd y cais gan Asesiad Canlyniadau Llifogydd, Datganiad Strategaeth Draenio a Datganiad Cynllunio ac Adwerthu. Yn y cyd-destun yma a chan ystyried y cyfan o'r uchod, ystyrir fod y canfyddiadau/casgliadau cronrus yn ddigonol i asesu'r cynnig dan bolisi PCYFF 6. Arwynebau caled sydd ar y safle presennol yn bennaf ac mae dŵr wyneb yn cael ei drin drwy system wanhau cyn ei ryddhau i gwlfert afon Adda. Dengys yr ymchwiliadau nad yw ffosydd cerrig ar y safle yn ateb hyfyw oherwydd cyflwr y tir. Mae'r cynnig wedi ymgorffori cynaeafu dŵr glaw i ostwng cyfraddau gollwng dŵr a chyfaint y dŵr cysylltiedig ddaw oddi ar y to o'r safle datblygu gyda'r gweddill yn cael ei ryddhau i gwlfert afon Adda.
- 5.39 Cadarnhaodd yr Uned Rheoli Perygl Llifogydd ac Erydu Arfordirol fod y cais cynllunio yn dangos fod y datblygwr wedi mabwysiadu egwyddorion SuDS yn y datblygiad a bod gosodiad y safle yn galluogi cydymffurfio gyda safonau cenedlaethol SUDS (rhaid i ddatblygwyr gael cymeradwyaeth SUDS sydd yn broses caniatáu ar wahân i gynllunio). O gofio fod y cais wedi ei gyflwyno gyda gwybodaeth ddigonol i ddangos y gall y cynllun gydymffurfio gyda safonau SUDS cenedlaethol, ystyrir y gellid gosod amod i sicrhau y cynllun manwl. Gydag amod ystyrir fod y cynllun yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 6.

Effaith Ieithyddol

- 5.40 Yn unol â gofynion polisi PS 1 a'r Canllaw Cynllunio Atodol - 'Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy' cyflwynwyd Datganiad yr Iaith Gymraeg gyda'r cais. Mewn ymateb, mae Uned Iaith y Cyngor wedi gofyn am wybodaeth ychwanegol i gryfhau'r datganiad. Er hynny daethant i'r casgliad eu bod yn cytuno gyda chanfyddiadau'r asesiad a welodd fod y risg yn niwtral oherwydd y ffaith y bydd y swyddi newydd gaiff eu creu ar gael i'r boblogaeth leol ac nad yw'r datblygiad yn cynrychioli risg i unigolion sy'n defnyddio'r Gymraeg.
- 5.41 Mae'r ymgeisydd wedi ymateb i sylwadau'r Uned Iaith gan gadarnhau bod gan holl siopau newydd Aldi yng Nghymru arwyddion dwyieithog y tu fewn a'r tu allan. Darparwyd ffotograffau o siopau yn Llangollen a Llangefni fel tystiolaeth. Cadarnhawyd fod y cyhoeddiadau uchelseinydd yn y siop i ddweud pa dil sy'n agored yn y Gymraeg a'r Saesneg.
- 5.42 O ran cyfleoedd swyddi, cadarnhaodd Aldi eu bod yn recriwtio o'r ardal leol gyda mwyafrif y staff yn byw yn lleol. Ar gyfartaledd mae dau draean o'r staff yn byw o fewn pum milltir i'w siopau a tua 90% o fewn 10 milltir. O ran tâl mae Aldi yn cynnig un o'r cyfraddau uchaf o dâl yn sector yr archfarchnadoedd, gyda mwyafrif staff Aldi bellach yn derbyn cyfradd lleiafswm o £9.10 yr awr, beth bynnag yw eu hoed, o Chwefror 2019. Maent hefyd wedi darparu gwybodaeth ar eu cynlluniau i raddedigion ac i brentisiaid.
- 5.43 Trosglwyddwyd y wybodaeth ychwanegol i Uned Iaith y Cyngor ond ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau pellach. Er hynny, ar sail y wybodaeth ddaeth i law, mae cytundeb yr Uned iaith fod yr effaith yn niwtral a'r gallu i osod amodau cynllunio (e.e. sicrhau arwyddion dwyieithog/mesurau lliniaru) ystyrir fod y cais yn cyd-fynd gyda pholisi PS 1 a'r CCA.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Yr Economi

- 5.44 Dywed Nodyn Cyngor Technegol 23, sy'n ymwneud â Datblygu Economaidd: "Mae'n bwysig bod y system gynllunio'n cydnabod yr agweddau economaidd ar bob datblygiad a bod penderfyniadau cynllunio'n cael eu gwneud mewn ffordd gynaliadwy gan bwysu a mesur ystyriaethau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd". Ymhellach dywed, dylai awdurdodau cynllunio lleol gydnabod arwyddion y farchnad a rhoi sylw i'r angen i arwain datblygiad economaidd i'r lleoliadau mwyaf addas yn hytrach na rhwystro neu atal y fath ddatblygiad. Mae twf economaidd yn werth chweil ble bynnag y'i lleolir, ac er budd twf economaidd, dylai'r system gynllunio anelu'n gyffredinol i ddarparu tir ble ceir galw amdano'.
- 5.45 Cefnogwyd y cais gan dystiolaeth sy'n adnabod bod y cynnig, pan fydd wedi'i gwblhau, yn debygol o greu 10 o swyddi sy'n gyfystyr â rhai llawn amser a sicrhau dyfodol 27 swydd llawn amser presennol. Bydd ail-ddefnydd safle presennol siop Aldi yn y dyfodol hefyd yn cyfrannu at gyflogaeth bellach, ond o gofio fod ansicrwydd am ddefnydd siop bresennol Aldi yn y dyfodol dim ond ychydig o bwysau a ellid ei roi i'r ffactor yma. Er mai dangosol yw'r ffigyrau / buddion arfaethedig, cydnabyddir fod buddion economaidd i'w cael drwy'r cynnig a'i fod yn debygol o wneud cyfraniad cadarnhaol i economi'r ardal yn unol ag amcanion y CDLI ar y Cyd.

Bioamrywiaeth

- 5.46 Mae Polisi PS 19 ac AMG 5 yn ceisio cadw a (neu) wella'r amgylchedd naturiol ac amddiffyn cadwraeth bioamrywiaeth lleol. Cefnogwyd y cais gan asesiad ecolegol rhagarweiniol. Casgliad yr asesiad oedd fod gan y safle botensial cyfyngedig ar gyfer adar sy'n nythu ac mai ychydig o werth cynefin a bioamrywiaeth sydd ganddo ac o'r herwydd nid oes angen unrhyw gamau lliniaru. Er hynny, mae'r adroddiad yn cydnabod y gallai peth budd bioamrywiaeth fod yn bosib drwy ddewis planhigion a choed yn ofalus fel rhan o'r cynigion tirlunio. Nid oes gan dîm Bioamrywiaeth y Cyngor unrhyw sylwadau mewn ymateb i'r ymgynghoriad. Trwy osod amod i gytuno ar waith tirlunio / mathau o goed, ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda polisi PS 19 ac AMG 5.

Dyluniad a Mwynderau Gweledol

- 5.47 Fel y trafodwyd eisoes, lleolir safle'r cais mewn ardal ble mae defnydd cymysg. Ar hyn o bryd, mae warws mawr ar y safle ac nid oes ganddo unrhyw ansawdd na rhinweddau pensaernïol. Oherwydd ei fod yn wag mae bellach yn dirywio ac nid yw'n cyfrannu at yr ardal mewn ffordd gadarnhaol. Mae polisi CYFF 3 a pholisi PCYFF 4 yn ymwneud â dylunio, siapio lle a thirweddau. Mae'r ddau bolisi yn ceisio hyrwyddo dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i'r safle a'r hyn sydd o'i amgylch.
- 5.48 Mae lleoliad yr adeilad arfaethedig yn unol â llinell adeilad siop gyfagos Dunelm ac wedi ei osod ymhellach yn ôl na siop Laura Ashley. Bydd y gosodiad yn helpu i ostwng amlygrwydd yr adeilad gan hefyd gadw'r ymdeimlad fod y rhan yma o Ffordd Caernarfon yn agored gan ddarparu peth ysgafnder gweledol o'r datblygiadau eraill sydd ar hyd y ffordd yma.
- 5.49 Dyluniwyd yr adeilad gyda tho un rhediad sy'n is yn y cefn ac yn codi'n raddol yn y blaen, gan ddarparu peth ysgafnder gweledol i'r eiddo preswyl sydd yn y cefn. Byddai'r adeilad newydd yn llai diwydiannol o ran ei edrychiad na'r adeilad presennol ac o safbwynt y tai tu ôl i'r safle, mae'n debygol o fod yn welliant o ran effaith gweledol. Bydd y datblygiad hefyd yn gweld bwlch mawr rhwng yr adeilad newydd a siop

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Dunelm gan agor rhai golygfeydd i eiddo preswyl i'r cefn o Ffordd Trehwfa. Ni ystyrir y bydd gan lleoliad a dyluniad yr adeilad effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl.

- 5.50 Mae'r deunyddiau arfaethedig yn bennaf yn cynnwys cymysgfa o wydr a chladin sy'n nodwedd gyffredin o adeiladau masnachol yn y cyffiniau. Roedd y sylwadau a dderbyniwyd yn dilyn y cyfnod hysbysebu yn gadarnhaol gyda amryw yn cydnabod y byddai'r cynllun yn sicrhau gwelliant gweledol sydd ei angen yn y rhan yma o Fangor.
- 5.51 Cafodd y cais ei gefnogi hefyd gan gynllun tirweddu manwl a fydd yn cadw ac yn gwella yr ardal las ar hyd blaen y safle. Trwy ddefnyddio amodau fe ystyrir bod y dyluniad a'r olwg weledol yn dderbyniol ac yn unol â pholisiau PCYFF 3 a PCYFF 4.
- 5.52 Oherwydd graddfa'r datblygiad, creu arwynebedd llawr newydd o dros 1,000m², dywed polisi PCYFF 5 fod angen cyflwyno asesiadau manwl ynglŷn â rheolaeth carbon. Ar y dechrau cyflwynwyd gwybodaeth annigonol i fedru asesu'r cynllun yn llawn o dan y polisi hwn. Er hynny, ar ôl gofyn iddo cyflwynodd yr asiant ddatganiad cynaliadwyedd manwl. Mae'r datganiad wedi asesu cyfnodau adeiladu a gweithredu'r datblygiad. Ar ôl asesu'r wybodaeth a gyflwynwyd, ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PCYFF 5. O ran

Mwynderau Preswyl a Chyffredinol

- 5.53 Mae polisi PCYFF 2 o'r CDLI ar y Cyd yn ceisio gwarchod mwynderau preswyl. Fel y trafodwyd eisoes mae'r cais mewn ardal defnydd cymysg oddi ar un o'r prif lwybrau i fewn ac allan o Fangor. Hefyd, dylid rhoi ystyriaeth i'r defnydd cyfreithlon heb gyfyngiadau o'r safle fel siop talu a chludo, ble gellid derbyn a danfon nwyddau ar unrhyw amser o'r dydd a'r nos.
- 5.54 Lleolwyd yr adeilad arfaethedig mewn safle tebyg i'r warws presennol gyda ffrynt y siop yn wynebu Ffordd Caernarfon. Golyga hyn fod cefn yr adeilad, sy'n wynebu eiddo preswyl, gyda ond dau ddrws dihangfa dân allanol a dwy ffenestr ac mae hefyd wedi ei leoli ar dir sy'n is na'r tai annedd. O ganlyniad, bydd cefn yr adeilad yn lleihau presenoldeb gweithgareddau ychwanegol ar flaen y safle. Er bod peth lle i barcio ceir rhwng yr adeilad newydd a siop Dunelm, mae'r storfa droliau a mwyafrif y lle parcio o flaen yr adeilad a dylai hyn helpu i ostwng y sŵn cyffredinol gaiff ei greu gan gwsmeriaid a'r sŵn sy'n gysylltiedig gyda defnyddio troliau.
- 5.55 Mae'r fynedfa gwasanaeth a'r prif ardal derbyn nwyddau yn parhau ar y drychiad de orllewinol oddi ar Ffordd Toronnen. Caiff yr adeilad presennol ei wasanaethu gan ddau agoriad gyda drysau caeadau diogelwch ble gall loriau fagio yn ôl at yr adeilad ond fel arall nid fyddai dim yn eu gorchuddio. Mewn amgylchiadau o'r fath, bydd yn rhaid defnyddio'r lifftiau ar gefn loriau yn aml i ddadlwytho'r stoc a fydd yn cynyddu effaith sŵn. Bydd y bwriad yn golygu un fynedfa i nwyddau a gall un lori fagio yn ôl i ardal gaeedig gyda llwyfan wedi'i godi i ddadlwytho'r stoc dan do ar yr un lefel gan ostwng effaith y sŵn a'r amser a gymer i ddadlwytho danfoniadau. Yn y cyd-destun hwn, mae'r sefyllfa arfaethedig yn welliant ar y sefyllfa bresennol o ran danfoniadau.
- 5.56 Mae'r sylwadau a dderbyniwyd gan Adran Gwarchod y Cyhoedd yn cydnabod y bydd gan y datblygiad beth effaith ar eiddo oddi amgylch, ac os yw'n cael ei gymeradwyo, dylai'r cyfnod adeiladu a rhedeg y siop gael eu rheoli gan amodau cynllunio i sicrhau bod yr effeithiau yn cael eu cadw i lefelau derbyniol. Mae amodau o'r fath yn cynnwys oriau adeiladu, amodau sŵn i beiriannau ac offer, manylion systemau awyru, amser danfoniadau ac agor y siop a mesurau ansawdd aer/lliniaru llwch.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5.57 Derbyniwyd nifer o sylwadau gan drigolion cyfagos yn cefnogi'r cynllun ac ni dderbyniwyd un oedd yn codi pryder neu'n gwrthwynebu'r cynllun. O osod amodau fe ystyrir y gellid rheoli'r effaith ar fwynderau i lefel foddhaol yn unol â pholisi PCYFF2.

Effeithiau Priffyrdd

5.58 Gwasanaethir safle'r cais gan fynedfa bresennol oddi ar Ffordd Caernarfon sef un o'r prif ffyrdd i mewn ac allan o Fangor. Mae yna hefyd arosfan bws ar y briffordd o flaen y safle. Mae'r bwriad yn cynnwys ail strwythuro mynedfa'r safle gaiff ei rhannu gyda siop Dunelm ar hyn o bryd, gan gynnwys creu cylchfan newydd a newidiadau i'r trefniant parcio.

5.59 Mae Cyngor y Ddinas wedi gwrthwynebu gan fod pryder am lefel bresennol symudiadau traffig a thagfeydd yn yr ardal yma, ac y byddai allfa manwerthu mawr arall yn creu cynnydd annerbyniol yn llif y traffig ar Ffordd Caernarfon ble mae'r traffig yn aml ar stop. Er hynny, mae'r sylwadau a dderbyniwyd gan drigolion cyfagos yn croesawu cynnwys y gylchfan gan y bydd yn arafu'r traffig ac yn gwella diogelwch y briffordd.

5.60 Yn unol â gofynion polisi TRA 1, cefnogwyd y cais gan Asesiad Trafnidiaeth a Chynllun Teithio. Daeth yr Asesiad Trafnidiaeth i'r casgliad fod y safle yn hygyrch ac ar gael drwy sawl modd o deithio fydd yn gostwng y ddibyniaeth ar ddefnyddio ceir preifat. Dywedodd y canfyddiadau hefyd fod y rhwydwaith priffyrdd yn gallu ymdopi gyda effeithiau y datblygiad a ystyrir i fod yn ddibwys ac ni ddylent yn faterol waethygu unrhyw sefyllfa bresennol. Yn dilyn y cyfnod ymgynghori nid oedd Awdurdod Priffyrdd Llywodraeth Cymru yn dymuno rhoi cyfarwyddyd (o ran effeithiau ar yr A55). Nid oes gan Uned Drafnidiaeth Cyngor Gwynedd wrthwynebiad, a nodwyd fod y dyluniad i'r fynedfa newydd yn dderbyniol ac maent wedi argymhell amodau a nodiadau er gwybodaeth pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo. O ystyried y dystiolaeth a gyflwynwyd a'r sylwadau gan yr ymgynghorai statudol ac er gwrthwynebiad Cyngor y Ddinas, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith annerbyniol ar y rhwydwaith ffyrdd.

5.61 Codwyd pryderon am amllder y gwasanaethau bws ar hyd Ffordd Caernarfon ac anfonwyd y rhain ymlaen at yr Uned Drafnidiaeth ar gyfer sylwadau. Hysbyswyd fod y gwasanaeth bws cyhoeddus ar hyd Ffordd Caernarfon yn wasanaeth masnachol, yn hytrach nag un a ariennir gan Gyngor Gwynedd ac o ganlyniad mae'n gweithredu ar sail galw. Er hynny, maent wedi cydnabod bod y darparwr bws masnachol wedi mynegi diddordeb mewn cynyddu'r gwasanaeth bws ar hyd ffordd Caernarfon pe byddai'r datblygiad yn cael ei gymeradwyo. O ystyried hyn, ni ystyrir bod yn rhaid sicrhau darpariaeth ychwanegol drwy'r cais cynllunio presennol.

5.62 Er hynny mae'r Uned Cludiant Integredig wedi gofyn fod yr ymgeisydd yn darparu llochesi bws fel rhan o'r gwelliannau i'r briffordd. Hyd yn oed os nad yw amllder y gwasanaeth bws yn cynyddu, mae'n debygol y bydd y defnydd a wneir o'r llochesi bws yma'n cynyddu gyda'r gwasanaeth presennol o ganlyniad uniongyrchol i'r datblygiad. Felly, ystyrir bod sicrhau darpariaeth llochesi bws yn gais rhesymol gan y byddant yn cyfrannu'n gadarnhaol i ddefnyddio dulliau teithio cynaliadwy yn unol â pholisi ISA 1, PS 4 a TRA 1.

5.63 Ar ôl derbyn y sylwadau, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y byddant yn barod i ddarparu'r llochesi bws ac maent wedi cyflwyno cynllun safle diwygiedig a manylion y llochesi. Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau bod y manylion yn dderbyniol yn amodol i ystyriaeth fanwl fel rhan o waith priffordd adran 278. Er bod pryderon

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Cyngor y Ddinas wedi cael eu hystyried, credir fod y bwriad yn cyd-fynd gyda pholisi PS 4, TRA 1, TRA 2 a TRA 4.

6. Casgliadau

- 6.1 Y prif fater a godwyd gan y bwriad yw a oes angen am fwy o siopa adwerthu nwyddau cyfleus ym Mangor. Seiliwyd canfyddiadau'r Datganiad Cynllunio ac Adwerthu ar asesiad adwerthu cyfredol sydd wedi'i seilio ar holiadur siopa sy'n darogan y cyfanswm gwariant adwerthu yn y dalgylch a sut mae hyn yn debygol o gael ei ddsbarthu ymysg y prif ddarparwyr adwerthu nwyddau cyfleus. Dengys hyn bod gwariant ar gael i gwrdd a'r angen am siop Aldi fwy ac na fydd ei hadleoli yn cael effaith annerbyniol ar ganol y ddinas.
- 6.2 Dangosodd astudiaeth adwerthu 2012, a gomisiynwyd gan y Cyngor, y seiliwyd y Cynllun Datblygu Lleol (CDLL ar y Cyd) arni, nad oedd angen rhagor o ofod llawr adwerthu tan 2026, dyddiad terfyn y Cynllun. Gofynnodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r ymgeiswyr i esbonio'r gwahaniaeth rhwng eu canfyddiadau a rhai Astudiaeth Adwerthu 2012. Yn eu hateb maent yn tynnu sylw at arolwg siopa mwy diweddar gyda sampl mwy ac na ddefnyddiwyd ffigyrau meincnodi cenedlaethol i gyfrif ffigyrau trosiant sy'n wahanol i ffigyrau lleol ac felly yn llai dibynadwy. O ganlyniad maent yn pwysleisio bod digon o gapasiti gwario ar gael i gwrdd â chynnydd mewn trosiant gan siop Aldi fwy. Mae tystiolaeth bellach gan yr ymgeisydd yn ceisio cyfiawnhau y bydd cyfran o'r colledion gwariant o du allan i'r dalgylch yn dychwelyd o ganlyniad i siop Aldi fwy a gwell.
- 6.3 Dylid hefyd ystyried yr uchod ar y sail fod Aldi eisoes yn masnachu'n llwyddiannus yn y ddinas ac mae'r cynnydd net ychwanegol yn y gofod llawr gwerthu o 496m² yn gymharol fach o'i gymharu gyda'r gofod llawr nwyddau cyfleus yn y dalgylch. Petai wedi bod yn bosib byddai'r cwmni wedi ymestyn y siop bresennol, a dylid cydnabod na fyddai'n rhaid profi'r angen yno o gofio am leoliad y siop yng nghanol y ddinas. Maent wedi dilyn polisi cynllunio o ran dethol safle dilyniadol ac mae swyddogion o'r farn fod y prawf dilyniadol wedi ei basio. Mae swyddogion hefyd yn fodlon fod yr angen ansoddol wedi ei ddangos ac mae tystiolaeth o hyn yn y sylwadau a dderbyniwyd gan y cyhoedd o ganlyniad i'r ymgynghoriad cyhoeddus. Bydd y siop newydd yn cynnig mwy o ddewis o nwyddau a gwell profiad siopa.
- 6.4 Ystyrir fod y lleoliad mewn lleoliad cynaliadwy, gyda gwasanaeth bws yn ei wasanaethu, ac yn agos at ardal breswyl fawr. Mae'r safle presennol yn dir llwyd sydd wedi dirywio gan iddo fod yn wag (ai farchnata) ers 2016. Nid yw'r safle yn cyfrannu yn gadarnhaol at yr ardal leol a nodweddir gan ddatblygiadau defnydd cymysg ar un o'r prif ffyrdd i mewn ac allan o Fangor. Caiff ei leoli i gyd o fewn parth llyfogydd C2 sy'n golygu nad yw'n addas i ddefnydd sy'n fwy agored i niwed fel tai. Bydd y buddsoddiad yn y safle yn cyfrannu'n gadarnhaol at fwynderau gwledol yr ardal ac yn arbennig i drigolion cyfagos. Bydd yr adeilad newydd yn well o safbwynt ei effeithlonrwydd ynni. Mae'r cais wedi dangos trwy ddefnyddio SUDS fe all y safle leihau dŵr wyneb a'r perygl o lifogydd.
- 6.5 Bydd caniatáu ad-leoli'r safle yn sicrhau dyfodol siop Aldi a'r gweithlu presennol o 27 o staff ym Mangor a dylai greu 10 swydd newydd ychwanegol. Ystyrir fod hyn yn gyfraniad cadarnhaol i'r economi leol.
- 6.6 Mae'r budd i'r cyhoedd a ddaw o'r bwriad yn economaidd a chymdeithasol, ond yn benodol dylid rhoi pwysau ar bwysigrwydd datblygu'r safle gwag yma er defnydd buddiol a'r buddion amgylcheddol sy'n gysylltiedig gyda hynny. Yn yr achos yma, nid oes unrhyw wrthwynebiad sylweddol o ran polisi adwerthu ac mae'r bwriad wedi llwyddo i gael peth cefnogaeth leol. Ar sail hyn ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ystyriaethau cynllunio materol, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol a dylid ei gymeradwyo.

7. Argymhelliad

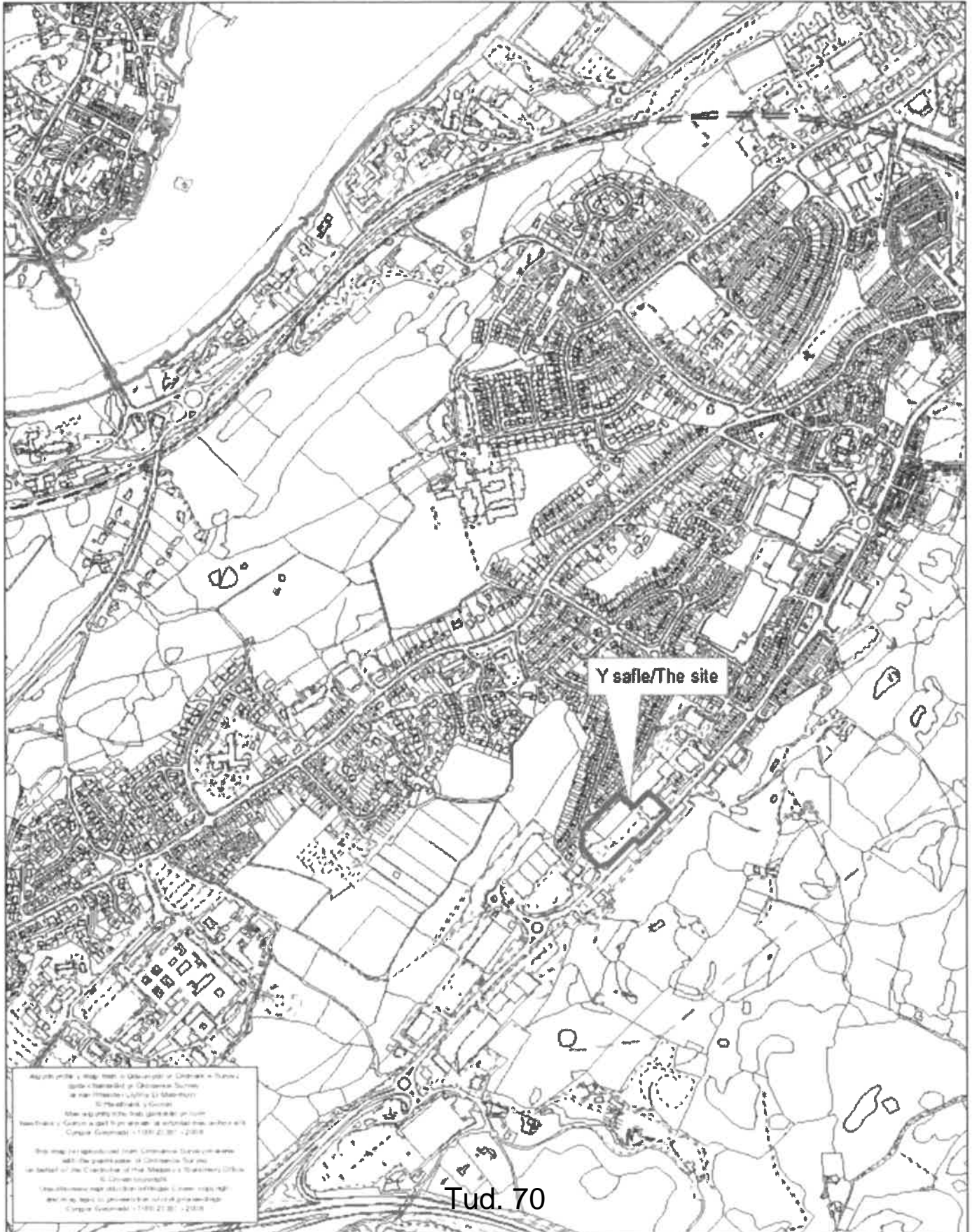
Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod:

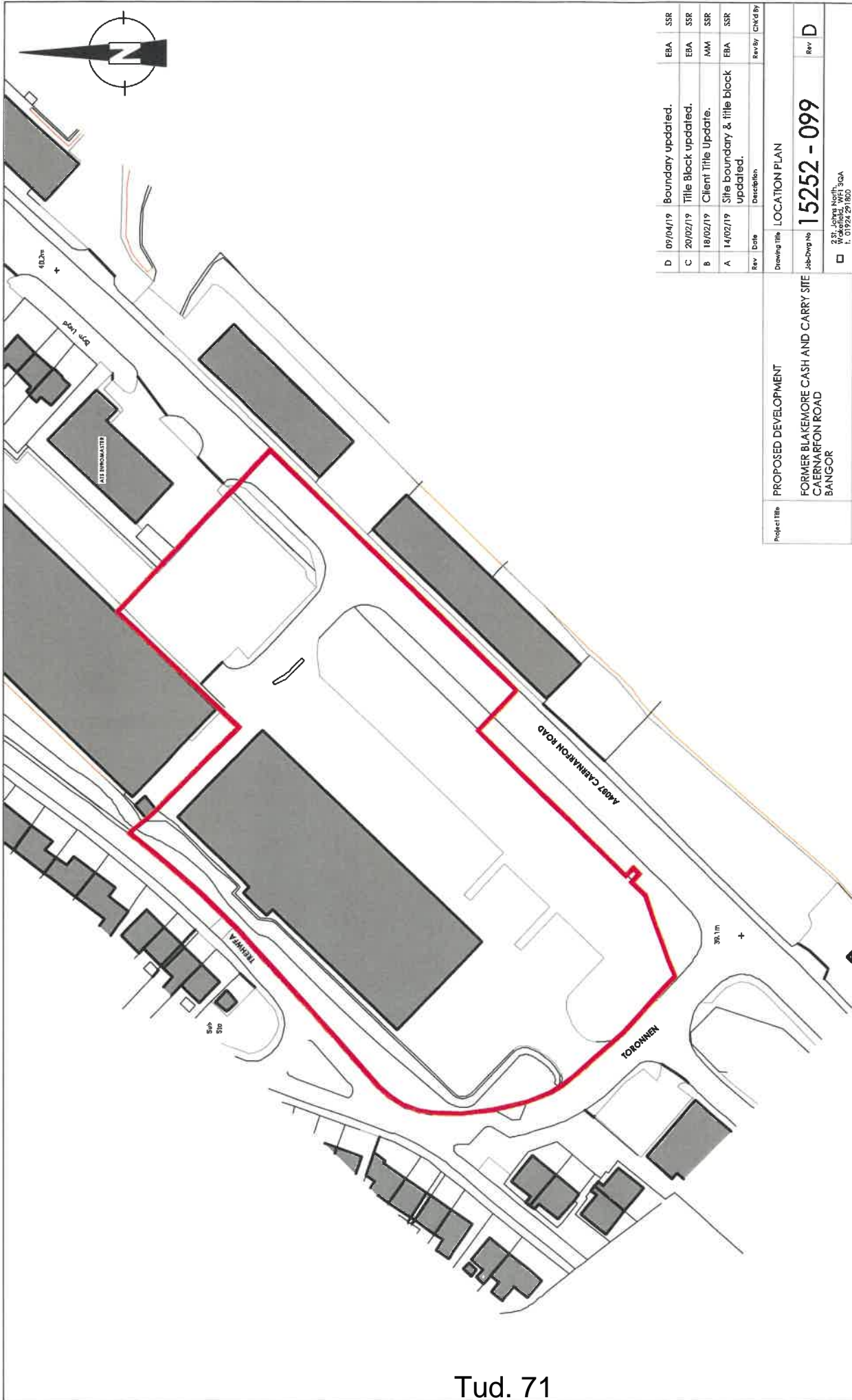
1. Amserlenni
2. Yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd.
3. Deunyddiau.
4. Dŵr Cymru / SUDS
5. Amodau manwerthu i gyfyngu arwynebedd gofod llawr, dim rhannu'n unedau llai
6. Amser agor y siop a danfoniadau.
7. Amseroedd adeiladu.
8. Lefel Llawr Gorffenedig.
9. Amodau mynediad priffyrdd a darpariaeth dau loches bws.
10. Tirlunio
11. Mesurau gwella/lliniaru y Gymraeg
12. Ansawdd aer (Cynllun Rheoli'r Amgylchedd adeiladu)



Rhif y Cais / Application Number : C19/0398/11/LL

**Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.**





Tud. 71

Location Plan - 1:1250 scale



Site Area =
12,530sqm / 3.10 acre

This drawing is copyright and may not be reproduced in whole or part without written authority. Do not scale off this drawing.

Rev	Date	Description	Rev By	Check'd By
D	09/04/19	Boundary updated.	EBA	SSR
C	20/02/19	Title Block updated.	EBA	SSR
B	18/02/19	Client Title Update.	MM	SSR
A	14/02/19	Site boundary & title block updated.	EBA	SSR

PROPOSED DEVELOPMENT	
Project Title	FORMER BLAKEMORE CASH AND CARRY SITE CAERNARFON ROAD BANGOR
Client	BAMPTON PROPERTY GROUP
Status	PLANNING
Scale	1:1250
Date	JAN 19
Drawn by	SSR
Check'd by	SSR

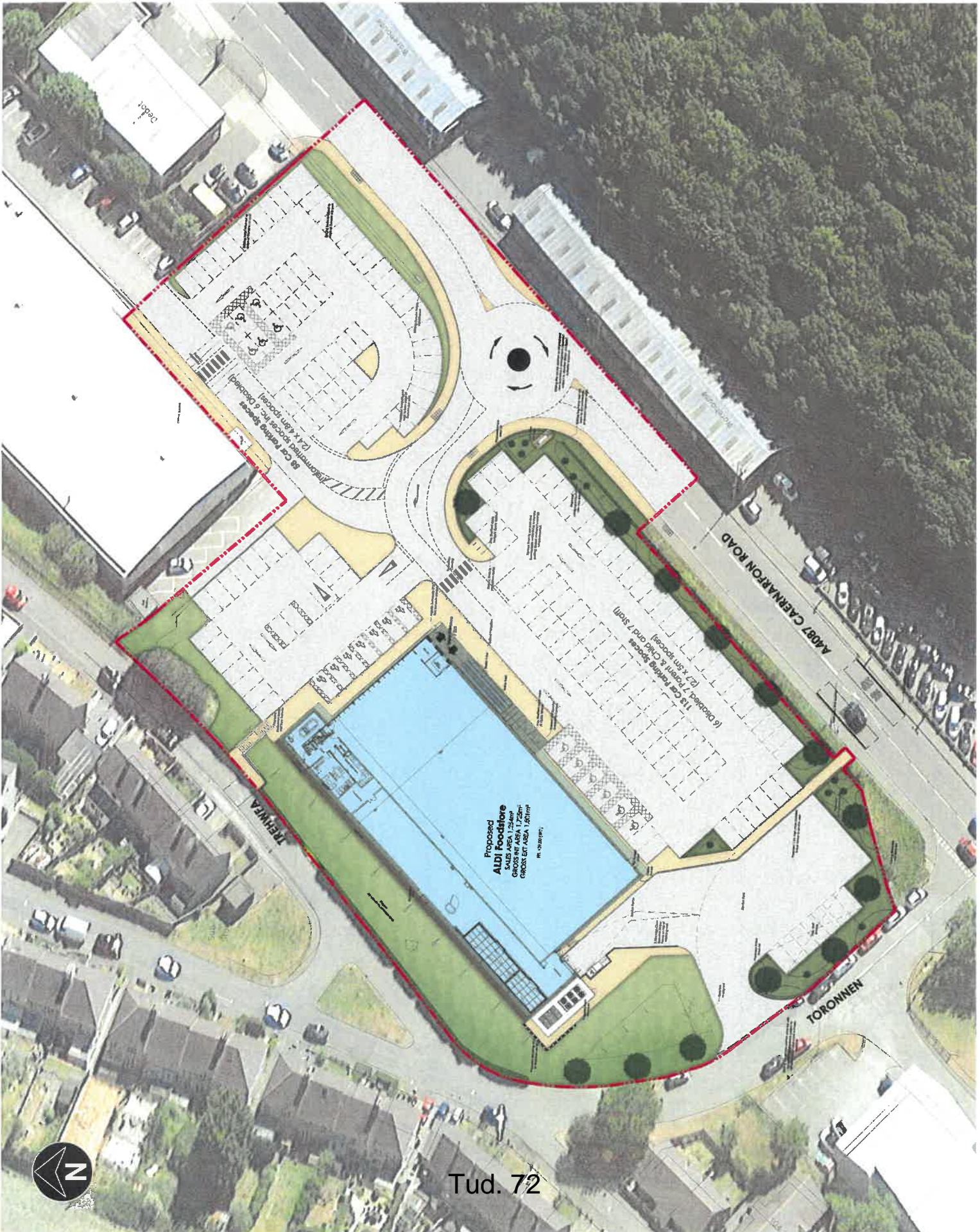
LOCATION PLAN	
Job-Dwg No	15252 - 099
Rev	D
2 St. Johns North, Wakefield, WF1 3GA T. 01924 291800 Carvers Warehouse, 77 Dale Street, London, W1C 2JG T. 0161 2288553 The Old Rectory, 79 High Street, Newport Pagnell, MK16 5AB T. 01908 21577 10 London Road, London, W11 1JJ T. 0118 907700 10 Gates Court, 51 Cheltenham Place, London, W1U 1JJ T. 0207 4991215	



**Proposed Development
Caernarfon Road
Bangor**

Client: Bangor Property Group
 Date: 28/07/2015
 Scale: 1:1000 (100% Proposed Site Plan)
 Scale: 1:2000 (A0)

THE HARRIS PARTNERSHIP
 ARCHITECTS
 216, 218, 220, 222, 224
 TORONNEN ROAD
 BANGOR, LL57 2DQ
 TEL: 01248 504444
 WWW.HARRISPARTNERSHIP.CO.UK





Tud. 74

Proposed Site Plan = 1:200 scale

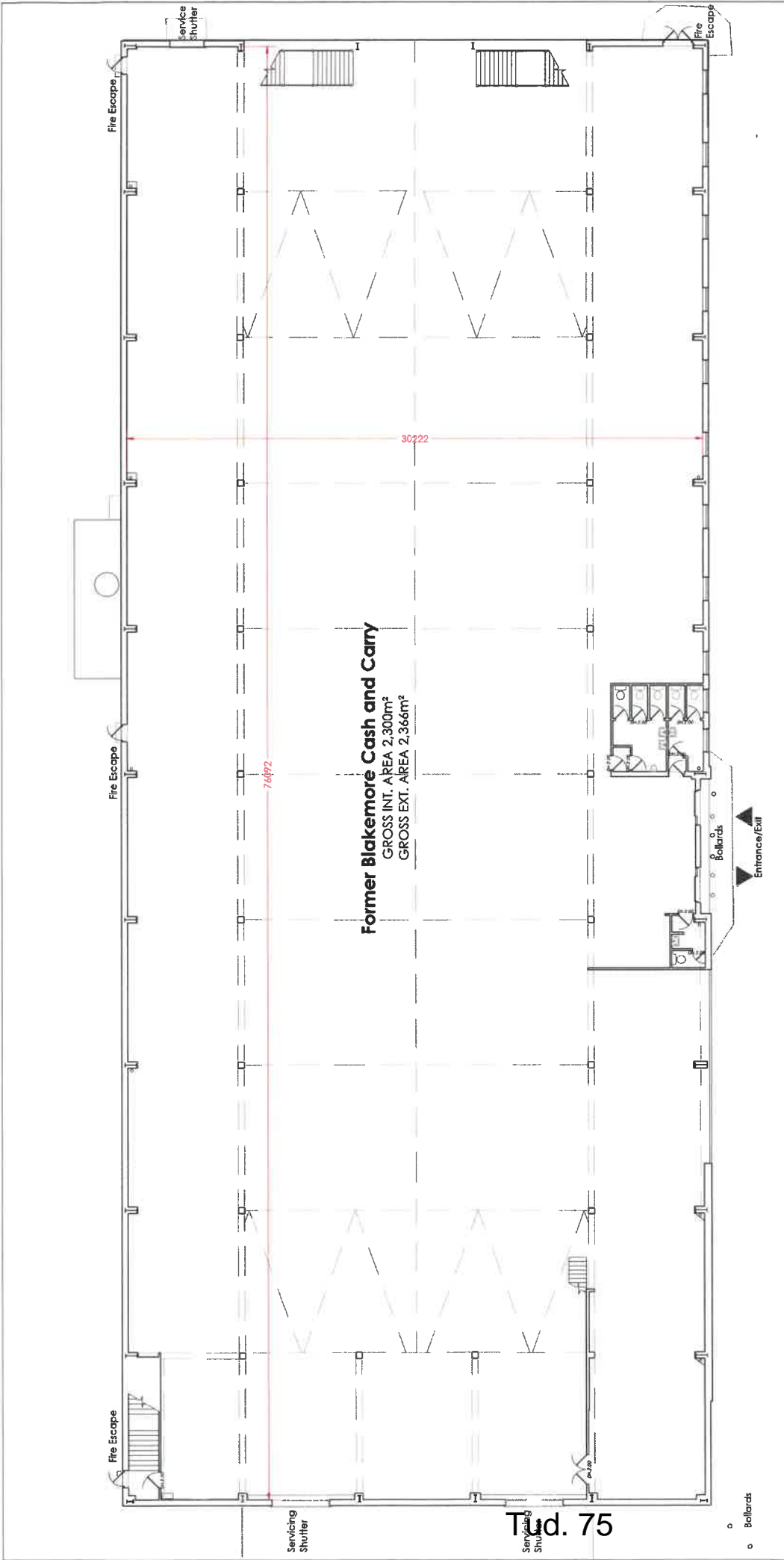
0 10m

Please note Proposed Levels taken from engineering drawing. All heights are subject to change. Proposed Levels (2017/02/24)

Application Area = 12,550sqm / 3,10 acre

NO.	REVISION	DATE	BY	CHKD.
1	ISSUED FOR PERMIT	15/02/2017
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

PROJECT NO: 15252 - 101
 DATE: 15/02/2017
 DRAWN BY: ...
 CHECKED BY: ...
 PROJECT NO: 15252 - 101
 DATE: 15/02/2017
 DRAWN BY: ...
 CHECKED BY: ...
 PROJECT NO: 15252 - 101
 DATE: 15/02/2017
 DRAWN BY: ...
 CHECKED BY: ...



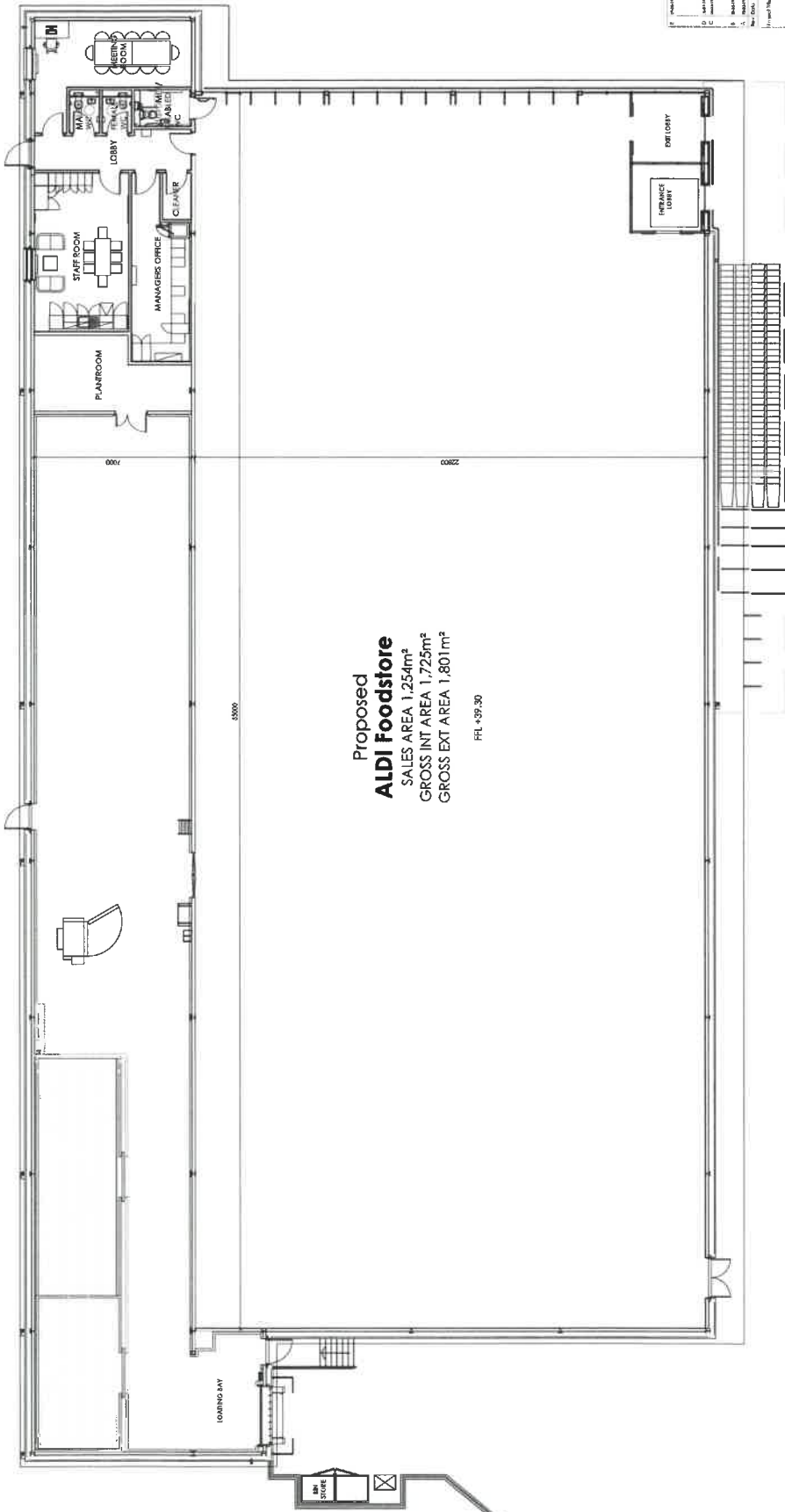
Top d. 75

Scale	1:100	Project No.	15252 - 102
Date	15/10/2019	Client	BAMPTON PROPERTY GROUP
Author	RB 2019	Discipline	PLANNING
Check	RB 2019	Discipline	PLANNING
Drawn	RB 2019	Discipline	PLANNING
Checked	RB 2019	Discipline	PLANNING
Approved	RB 2019	Discipline	PLANNING

PROPOSED DEVELOPMENT
 FORMER BLAKEMORE CASH AND CARRY SITE
 15252 - 102
 BANGOR ROAD
 BANGOR

THE HARRIS PARTNERSHIP
 ARCHITECTS
 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

PROPOSED G.A. PLAN - SCALE 1:100
 0 1000 2000 3000 4000 5000mm
 SCALE 1:100
 CAD FILE REFERENCE



Proposed
ALDI Foodstore
 SALES AREA 1,254m²
 GROSS INT AREA 1,725m²
 GROSS EXT AREA 1,801m²

FRL +39.30

6000

2200

7000

Tud. 76

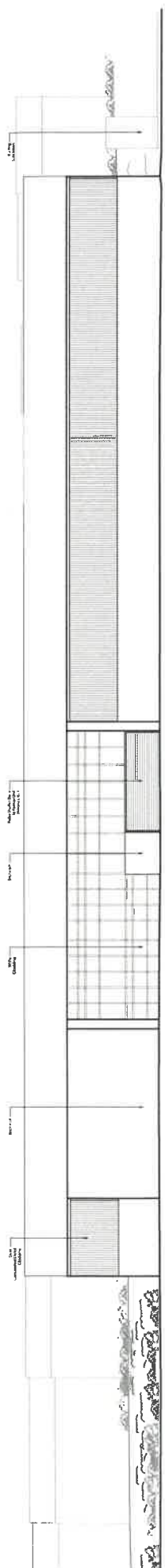
1. Name	Proposed G.A. Plan	1A	104
2. Date	11/02/2019		
3. Scale	1:100		
4. Author	Architect		
5. Client	Proposed G.A. Plan		
6. Status	Proposed G.A. Plan		
7. Notes	Proposed G.A. Plan		
8. Status	Proposed G.A. Plan		
9. Status	Proposed G.A. Plan		
10. Status	Proposed G.A. Plan		
11. Status	Proposed G.A. Plan		
12. Status	Proposed G.A. Plan		
13. Status	Proposed G.A. Plan		
14. Status	Proposed G.A. Plan		
15. Status	Proposed G.A. Plan		
16. Status	Proposed G.A. Plan		
17. Status	Proposed G.A. Plan		
18. Status	Proposed G.A. Plan		
19. Status	Proposed G.A. Plan		
20. Status	Proposed G.A. Plan		

PROPOSED DEVELOPMENT	
FORMER BLAKEMORE CASHING CARRY	
15252 - 104	
BANKTON ROAD	
BANKTON	
BANKTON PROPERTY GROUP	
PLANNING	
Scale	1:100
Date	FEB 2019
Drawn by	BA
Checked by	LR
Drawing title: PROPOSED G.A. PLAN	
Address	15252 - 104
Sheet No.	1 of 1

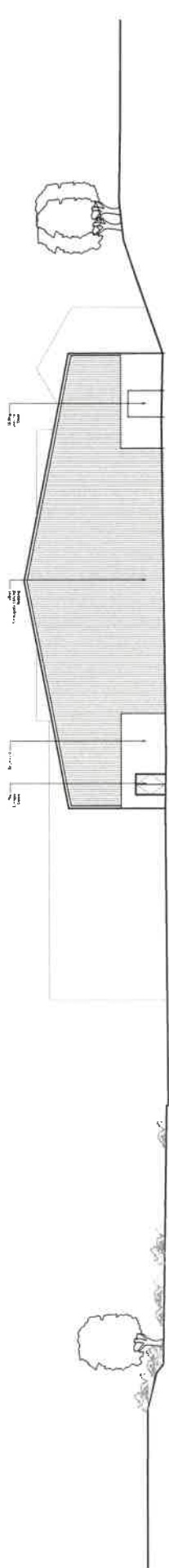
1. Proposed G.A. Plan
 2. Proposed G.A. Plan
 3. Proposed G.A. Plan
 4. Proposed G.A. Plan
 5. Proposed G.A. Plan
 6. Proposed G.A. Plan
 7. Proposed G.A. Plan
 8. Proposed G.A. Plan
 9. Proposed G.A. Plan
 10. Proposed G.A. Plan
 11. Proposed G.A. Plan
 12. Proposed G.A. Plan
 13. Proposed G.A. Plan
 14. Proposed G.A. Plan
 15. Proposed G.A. Plan
 16. Proposed G.A. Plan
 17. Proposed G.A. Plan
 18. Proposed G.A. Plan
 19. Proposed G.A. Plan
 20. Proposed G.A. Plan

THE HARRIS PARTNERSHIP
 15252 - 104
 BANKTON ROAD
 BANKTON
 SCOTLAND
 DD10 9JG
 TEL: 01307 551111
 FAX: 01307 551112
 WWW.HARRISPARTNERSHIP.CO.UK

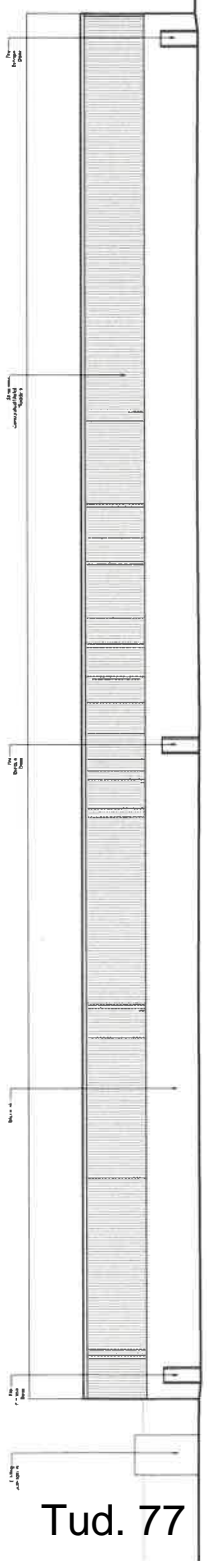
PROPOSED G.A. PLAN - SCALE 1:100
 0 1000 2000 3000 4000 5000mm
 SCALE 1:100



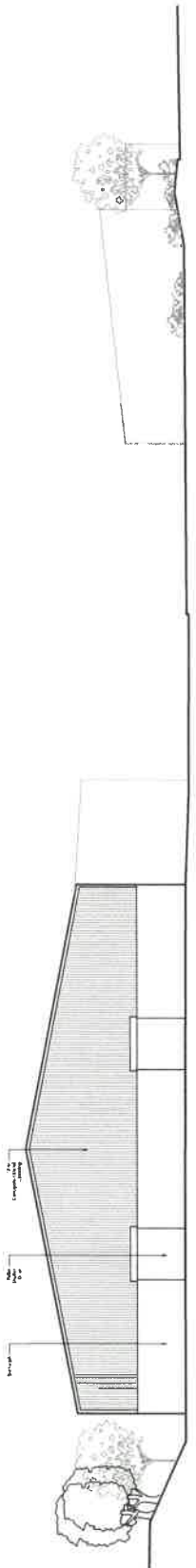
South East Elevation - A



North East Elevation - B



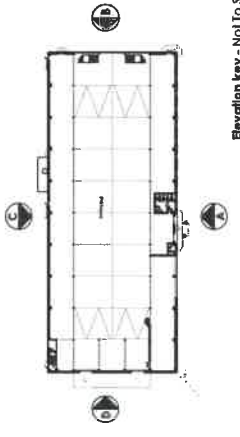
North West Elevation - C



South West Elevation - D

Tud. 77

Existing Elevations - 1:200 scale



Elevation key - Not To Scale

Drawn by	The Block Updated	EBA	LSR		
Checked by	Client file updated	JML	LSR		
Rev	Date	Description	Rev by	Chkd by	
Project Title					
PROPOSED DEVELOPMENT					
FORMER BLAKEMORE CASH AND CARRY SITE					
CAERNARFON ROAD					
BANGOR					
Client	BAMPTON PROPERTY GROUP				
Phase	PLANNING				
Scale	1:200	Drawing Size	A2		
Date	FEB 2019	Drawn by	EBA	Created	
Drawn by	EXISTING ELEVATIONS				
Job/Proj No	15252 - 103			Rev	0
<input type="checkbox"/> 255 John North, Wexford, WIJ 3CA T. 01522 291800 <input type="checkbox"/> 100 Water Street, Manchester, M1 2PS T. 0161 238555 <input type="checkbox"/> Newbold Parkway, M11 8AB T. 01905 211577 <input type="checkbox"/> 101 London Road, Telford, TF1 1LX T. 01827 507700 <input type="checkbox"/> 10 Green Court, 31 Chappelfield Place, Derby, DE1 2JL T. 0207 407211					





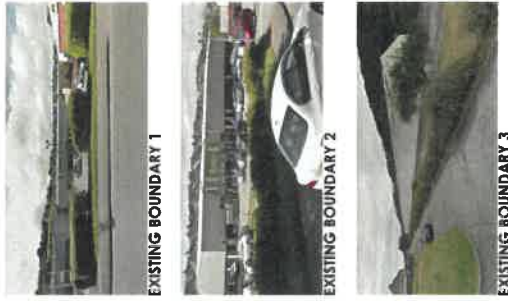
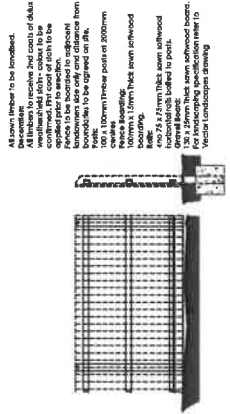
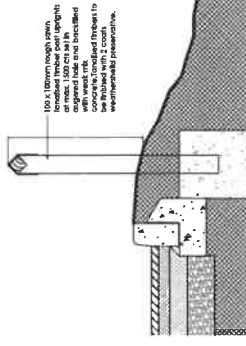
Boundary Treatment As Existing



Timber Knee Rail: 750mm High
Scale 1:20



Close Boarded Timber Fence: 1.5m High
Scale 1:50



F	1:2000	Coordinate with updated site plan	Rev	CHU
E	1:2000	Updated to line with latest site plan	Rev	CHU
D	1:2000	Boundary updated	Rev	CHU
C	1:2000	Boundary updated	Rev	CHU
B	1:2000	Fence to service front parcel to 1.5m	Rev	CHU
A	1:2000	Boundary consultation updates	Rev	CHU
		Rev Date	Description	Rev By
PROPOSED DEVELOPMENT FORMER BLAKESMORE CASH AND CARRY SITE CARNARVON ROAD BANGOR				
Client	BAMPTON PROPERTY GROUP			
Status	PLANNING			
Scale	1:500	Drawing Size	A2	
Date	FEB 2019	Drawn by	EBA	Checked by
Drawing Title: PROPOSED BOUNDARY TREATMENT				
Jobbing No	15252 - 107			Rev
<input type="checkbox"/> E. J. Jones (Arch) <input type="checkbox"/> W. Williams (W/S) SGA <input checked="" type="checkbox"/> E. 01922 291800 <input checked="" type="checkbox"/> E. 0161 2388555 <input type="checkbox"/> E. 01922 211577 <input type="checkbox"/> 101 London Road <input type="checkbox"/> 10 Green Court St Chilworth Place <input type="checkbox"/> B40 7LJ <input type="checkbox"/> E. 0207 4071215 THE HARRIS PARTNERSHIP A R C H I T E C T S www.harrisarchitects.com				

Boundary Treatment Plan - 1:500 scale



Application Area =
12,530sqm / 3.10 acre

Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 3

Cais Rhif: C19/0858/45/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 24/09/2019**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Pwllheli

Ward: Gogledd Pwllheli North

Bwriad: Dymchwel adeilad presennol ac adeiladu adeilad preswyl 3 llawr yn cynwys 28 fflat gofal ychwanegol (16 fflat 2 ystafell wely a 12 fflat 1 ystafell wely, defnyddiau llawr daear atodol yn cynnwys cyfleusterau cymunedol, swyddfa, ystafell beiriannau, storfa bin a storfa 'buggy') ynghyd â llefydd parcio a tirlunio cysylltiol

Lleoliad: Frondeg, Ala Uchaf, Pwllheli, LL53 5RE

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: HAWL I WEITHREDU I GANIATAU GYDAG AMODAU YN DDAROSTYNGEDIG I DDERBYN CYNLLUNIAU DIWYGIEDIG AR GYFER Y PATRWM FFENESTRI AR EDRYCHIAD CEFN Y BWRIAD A MESURAU LLINIARU ECOLEGOL**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeilad sylweddol presennol a chodi adeilad preswyl fyddai'n rhannol ddeulawr a rhannol 3 llawr i gynnwys 28 fflat gofal ychwanegol i rai sydd dros 55 oed (16 fflat 2 ystafell wely a 12 fflat 1 ystafell wely) a defnyddiau atodol ar y llawr daear. Yn allanol byddai llefydd parcio a thirlunio cysylltiol yn cael eu darparu.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar safle o fewn tref Pwllheli ac o fewn yr Ardal Gadwraeth. Ei ddefnydd diwethaf oedd fel swyddfeydd ynghyd â defnyddiau cymdeithasol amrwyiol. Mae defnydd o'r adeilad presennol wedi dod i ben ers rhai misoedd ac mae'r adeilad bellach yn wag. Mae defnydd yn cael ei wneud o'r maes parcio o hyd. Mae'r safle wedi ei amgylchynu gan dai preswyl yn bennaf, gyda'u gerddi cefn yn ffinio gyda'r safle. Mae blaen y safle yn ffinio gyda Ffordd Ala Uchaf.
- 1.3 Mae'r bwriad ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol a chodi adeilad o'r newydd ar ffurf siap U sy'n amrywio mewn uchder o ddeulawr i drillawr mewn rhannau. Mae'r adeilad o ddyluniad modern gyda to pits llechi a gorffeniad carreg, rendr a cladid metel. Mae bwriad darparu maes parcio ar gyfer 23 o gerbydau (gan gynnwys 2 ar gyfer yr anabl a llecynau gwyrdd agored o gmwpas yr adeilad. Mae bwriad darparu ramp mynediad o'r safle i Ffordd Ala Uchaf.
- 1.4 Byddai llawr gwaelod yr adeilad yn darparu 4 fflat 2 ystafell wely a 4 fflat 1 ystafell wely ynghyd â chyfleusterau cymdeithasol a chymunedol (lolfa, swtddfa, storfa biniau a storfa cadeiriau olwyn, derbynfa ac ystafell offer ayyb). Byddai'r llawr cyntaf yn darparu 7 fflat 2 ystafell wely a 4 fflat 1 ystafell wely, ac byddai'r ail-lawr yn darparu 5 fflat 2 ystafell wely a 4 fflat 1 ystafell wely.
- 1.5 Mae'r dogfennau/asesiadau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:
- Datganiad Cadwraeth Dwr
 - Arolwg Cynefin Cam 1 Estynedig
 - Datganiad Dylunio a Mynediad
 - Datganiad Cymysgedd Tai
 - Datganiad Cymunedol a Ieithyddol
 - Datganiad Tai Fforddiadwy
 - Asesiad Effaith Traffic
 - Datganiad Cynllunio
 - Datganiad Trafnidiaeth
 - Adroddiad ymgynghoriad cyn cyflwyno cais.

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 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 cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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 lesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon.

PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Gymreig
 PS 2 – Isadeiledd a chyfraniad gan ddatblygwyr
 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 effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
 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 Dwr
 PS 16 – Darpariaeth Tai
 PS 17 – Strategaeth Aneddleoedd
 TAI 1 – Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
 TAI 8 – Cymysgedd Briodol o dai
 TAI 11 – Cartrefi gofal preswyl, tai gofal ychwanegol neu lety gofal arbenigol ar gyfer y henoed
 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 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 Llecynnau Agored mewn Datblygiad Tai Newydd 2018
 Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy 2019
 Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai 2019
 Canllaw Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy 2019

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 10 2018

NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy 2006
 NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur 2009
 NCT 12: Dyluniad 2016
 NCT 18: Trafnidiaeth 2007
 NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg 2017

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

2/25/GC 387 – Estyniad i weithdy bresenol i bobl ifanc o dan gynllun cymdeithasol ieuencid – CANIATAU 17 Mawrth 1983.

2/25/387A – Dymchwel bloc toiledau – CANIATAU 17 Mai 1993

C97D/0031/25/R3 – Dymchwel adeilad o fewn safle Canolfan Frondeg – CANIATAU 28 Ebrill 1997.

C97D/0239/25/R3 – Codi ports a chanopi – CANIATAU 14 Gorffennaf 1997

C04D/0325/45/R3 – Newidiadau i Faes Parcio a mynedfa – CANIATAU 11 Awst 2004

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cytuno
Cymuned/Tref:

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthywnebiad i'r bwriad. Mae'r dyluniad yn cynnwys parcio o fewn y cwrtill ar lefel priodol i'r defnydd arfaethedig ac yn cynnig cyfle i ddarparu fwy o barcio ar y stryd cyfagos.

Fel a ddangosir ar y cynllun 'Site Plan' argymhellir i'r datblygwr wella'r cyswllt ar droed rhwng y safle a canol y dref trwy lledu'r palmant ochr gogleddol ar hyd y ffordd ac adnabyddir fel Ala Uchaf.

Ni welaf gynllun manwl ar gyfer y gwaith lledu yma, felly argymhellaf cynnwys amodau/nodyn gydag unrhyw caniatad cynllunio a roddir i cyflwyno'r gwaith o dan cytundeb adran 278 o'r deddf Priffyrdd. Mae angen amod priodol ar gyfer cyflwyno CTMP cyn cychwyn ar y gwaith hefyd.

Argymhellaf cynnwys yr amodau / nodiadau sydd wedi'u hawgrymu yn yr ymateb llawn.

Dwr Cymru: Amodau i gynnwys cynllun draenio

Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned
Bioamrywiaeth:

Sylwadau 22.10.2019

Bioamrywiaeth

Mae'r hen adeilad y Cyngor Gwynedd gyda tho cymhleth, felly mae'n debygol i ddarparu llefydd clwydo i ystlumod ac adar fel gwenoliaid du nythu.

Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu arolwg rhywogaethau sydd wedi eu gwarchod (ystlumod ac adar nythu) a gynhaliwyd tra bod ystlumod yn actif yn ystod misoedd yr haf (Mai tan fis Medi). Dylai'r adroddiad gynnwys strategaeth liniaru.

Dylai'r ymgeisydd ddarparu Aseiad Effaith Ecolegol sydd wedi dilyn y canllawiau a gynhyrchwyd gan CIEEM yn 2016. Dylai'r adroddiad hwn gynnwys arolwg cynefin, a map o gynefinoedd enwedig rhai a restrwyd o dan adran 7 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016. Rhaid darparu ardaloedd (mewn metrau sgwâr) o golled cynefinoedd dros dro a pharhaol.

Mae Adran 6 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 yn gosod dyletswydd ar bob awdurdod cyhoeddus i ddiogelu a gwella bioamrywiaeth. Rhaid i awdurdod cyhoeddus geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth arfer swyddogaethau mewn perthynas â Chymru, a thrwy hynny hyrwyddo gwytnwch ecosystemau, i'r graddau y mae'n gyson ag arfer y swyddogaethau hynny yn briodol.

Argymhellaf fod yr ymgeisydd yn darparu cynllun gwella Bioamrywiaeth, er enghraifft dylid adeilad newydd gynnwys nodweddion ar gyfer bywyd gwyllt fel blychau ystlumod a gwenoliaid du.

Datblygiad Cynaliadwy

Mae dymchwel yn ddinistriol ac yn achosi llawr o wastraff; ail-adeiladu yn defnyddio adnoddau newydd.

Sylwadau 20.11.2019

Diolch yn fawr am gopi o Arolwg Cynefinoedd Cam 1 estynedig gan AES-Ltd.

Mae'r adroddiad o ansawdd derbyniol ac mae'n ymdrin â'r rhan fwyaf o'm pryderon ynghylch y datblygiad.

Gwneir nifer o argymhellion ar ddiwedd yr adroddiad. I fedru gwneud penderfyniad ar y cais, credaf bod angen eu cryfhau mewn Datganiad Lliniaru ac yna fe ellid gosod amodau i'r perwyl hwn. Mae angen i'r datganiad hwn gael ei ysgrifennu gan ecolegydd, neu gyda mewnbwn gan ecolegydd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Dylai gynnwys:

- manylion y gwaith dymchwel er mwyn isafu'r effeithiau posib ar ystumod ac adar, gan gynnwys yr amseriad a'r dull o dynnu'r to i lawr.
- manylion penodol ynghylch pa flychau ystumod fydd yn cael eu cynnwys yn y strwythur newydd a'u lleoliadau. Dylid cynnwys y lleoliadau yn y cynlluniau diwygiedig hefyd.

Nid oes llawer o gyfeiriad yn yr adroddiad at adar yn nythu ar y strwythur presennol – Adar y To, Gwenoliaid Duon a Gwenoliaid y Bondo yn benodol. Gan nad ydym yn gwybod p'un a oedd y rhywogaethau hyn yn defnyddio'r strwythur (mae'n edrych yn hynod addas), dylid cymryd dull rhagofalus a chael darpariaeth nythu ddigonol er mwyn i'r tair rhywogaeth gael eu hymgorffori yn y strwythur newydd. Eto, dylid cyflwyno cynlluniau diwygiedig yn nodi nifer a lleoliad y blychau nythu cyn mynd ati i wneud penderfyniad.

Swyddog
Cadwraeth:

Saif y safle o fewn ardal cadwraeth Pwllheli gyda sawl adeilad rhestredig gerllaw. Mae'r bwriad yn golygu dymchwel yr adeilad presennol a chodi adeilad newydd ar y safle. Ni chredir y byddai'r bwriad yn amharu ar osodiad yr adeiladau rhestredig yn yr achos yma.

Mae'r adeilad yn drawiadol o fewn ardal cadwraeth Pwllheli gyda nodweddion sy'n cyfrannu at y cymeriad, e.e. y genethod a'r bechgyn uwchben y drysau, a maint agoriadau'r ffenestri sydd yn nodweddiadol o hen ysgolion yr ardal. Mae'r datganiad dyluniad a mynediad a gyflwynir gyda'r cais yn datgan "It is of 1930's design built for a specific purpose and is not considered to contribute to the overall conservation area of Pwllheli due to its design and location when compared to the overall conservation area of Pwllheli". Ni chytunaf a'r datganiad hwn, ac ystyrir bod dyluniad a chymeriad yr adeilad yn cyfrannu at gosodiad yr ardal cadwraeth, sydd yn cynnwys hefyd y lleoliad tu allan i'r canol sydd ar safle uchel ac amlwg o fewn yr ardal. Ystyrir y byddai dymchwel yr adeilad yn golled i gymeriad yr ardal cadwraeth yn yr achos yma.

Uned Strategol Tai:

Mae wybodaeth yn y datganiad tai fforddiadwy yn gyson hefo wybodaeth o'r angen yn yr ardal.

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun cyfarch yr angen yn yr ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mae Cymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn ac bydd yr eiddo yn cwrdd a gofynion DQR.

Mae wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan LC.

Adran Draenio Tir:

Sylwadau cychwynol

Ers y 7fed o Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dwr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 ty 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 a safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddyd gan Weinidogion Cymru.

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

Oherwydd maint a natur y datblygiad mae'n debyg y bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwyo SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'r ffurflen gais cynllunio yn awgrymu fod y datblygwr yn bwriadu cyfeirio dwr wyneb tuag at suddfan dwr, fodd bynnag hyd nes y gwneir cais i'r CCS, nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth a'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol.

Sylwadau yn dilyn derbyn Datganiad Cadwraeth Dwr

Bydd cynnwys y ddogfen yma o ddiddordeb yng nghydestun cais SAB ar gyfer y safle yn y dyfodol, ond does gan yr uned ddim sylwadau i'w cynnig ar hyn o bryd o ran draenio tîr na risg llifogydd yn gysylltiedig a'r cais cynllunio.

Gwasanaeth Iaith Gymraeg:

Mae'r risg/effaith ieithyddol a adnabyddir yn niwtral gyda rhywfaint o effaith bositif.

Cytunir yn gyffredinol gyda'r farn a roddir yn y datganiad, ond dylid ystyried sut mae posib mesur effaith eilaidd y datblygiad wrth adleoli trigolion a'r posibilrwydd o adael eiddo gwag ar y farchnad agored.

Bwrdd Iechyd Lleol:

Heb eu derbyn

Adran Oedolion, Iechydd a Llesiant y Cyngor

Mae'r Adran Oedolion Iechyd a Llesiant yn gefnogol i'r cais a'r cyfle i gael unedau tai amgen fydd yn gallu gwasanaethu tref Pwllheli a chymunedau ehangach ym

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mhen Llyn. Mae'r model o ddarpariaeth Gofal Ychwanegol wedi ennill ei blwyf ac yn boblogaidd mewn ardaloedd eraill a byddwn yn dymuno ymestyn nifer yr unedau byw o'r math i leoliadau eraill ar draws Gwynedd. Byddai'r datblygiad yn cynnig adnodd gyda safon uchel o ran dyluniad fyddai'n hwyluso darparu gofal gan ei bod yn hygyrch a hwylus ac yn rhad i'w cynnal a gwresogi o gymharu a'r cyflenwad presennol.

Mae ymchwiliadau* ac arolygon yn rhagweld y bydd galw a'r wasanaethau bobl hyn yn cynyddu dros y 20 mlynedd nesaf a thref Pwllheli ar cymunedau o amgylch wedi adnabod fel ardal twf. Gwyddwn nad oes darpariaeth o eiddo gwarchod ar hyn o bryd a bod prinder o unedau llai sy'n addas ar gyfer pobl gydag anghenion gofal. Mae Pwllheli yn dref farchnad sy'n draddodiadol yn gwasanaethu ardal ehangach felly byddwn yn hyderus y byddai'r datblygiad, oherwydd ei leoliad hwylus o fewn cyrraedd cerdded i'r dref a gwasanaethau ategol yn boblogaidd ac yn gynaliadwy.

Mae'r model arfaethedig wedi addasu i gyfarch gofynion trefi llai a byddai adnodd yn gallu gwasanaethau pobl gydag anghenion gofal yn ogystal a phobl hyn dros 55 oed. Byddai'r unedau yn cynyddu ystod y ddarpariaeth a chynnig cyfleon i bobl gydag angenion gofal gan ryddhau unedau eraill sy'n cael ei tanfeddiannu neu'n anaddas ar ei cyfer.

*Strategath Lletya Pobl Hyn, Dadansoddiad Statws ar gyfer ardal Dwyfor, Asesiad Anghenion Tai Lleol.

Gwasanaeth
Cynllunio
Archeolegol
Gwynedd:

Mae angen asesiad effaith treftadaeth ar gyfer y bwriad yma.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhoddyd rhybudd ar y safle ac yn y papur lleol a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ar a derbyniwyd y sylwadau canlynol:

- Goredrych
- Gormesol
- Effaith swm
- Colli golau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle arfaethedig wedi ei leoli yng nghanol tref Pwllheli ac o fewn y ffin ddatblygu a'r Ardal Gadwraeth. Yn unol â pholisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisiau a chynigion eraill y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, polisiau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.
- 5.2 Mae'r bwriad ar gyfer dymchwel yr adeilad sylweddol presennol a chodi adeilad preswyl fyddai'n rhannol ddeulawr a'n rhannol dri-llawr. Byddai'n cynnwys 28 fflat gofal ychwanegol i rai sydd dros 55 oed (16 fflat 2 ystafell wely a 12 fflat 1 ystafell wely) a defnyddiau atodol ar y llawr daear/yn allanol fyddai'n cynnwys cyfleusterau cymunedol, swyddfa, ystafell beiriannau a storffeydd a storfa biniau ynghyd â llefydd parcio a tirlunio cysylltiol.
- 5.3 Mae'r bwriad yn cael ei ddisgrifio fel fflatiau gofal ychwanegol i rai sydd dros 55 oed, ac mae'r cynlluniau llawr yn dangos fod y fflatiau i gyd yn hunangynhaliol gyda ystafell(oedd) gwely, stafell molchi, lolfa a chegin yn ogystal ceir lolfa gymunedol a chegin gymharol fychan yn gysylltiedig iddo. Polisi TAI 11 sy'n delio gyda chynigion ar gyfer cartrefi gofal preswyl, tai gofal ychwanegol neu lety gofal arbenigol ar gyfer yr henoed. Mae paragraff 6.4.74 o eglurhad y polisi yma yn cadarnhau y caiff tai gofal preswyl sy'n cynnwys dim ond ystafell wely (ac ystafell ymolchi o bosib) ond gyda phopeth arall yn gymunedol, gan gynnwys prydu bwyd, eu hystyried yn ddosbarth defnydd C2. Byddai datblygiadau eraill sy'n seiliedig ar lety hunangynhaliol gyda dim ond warden yn bresennol a dim darpariaeth gofal uniongyrchol yn cael eu hystyried yn ddosbarth defnydd C3. Er mwyn i gyfleusterau gofal ychwanegol gael eu hystyried yn ddefnydd C2, dylai'r cynllun gynnwys cyfleusterau cymunedol helaeth. Yn yr achos yma ni ystyrir fod y cyfleusterau cymunedol yn ddigonol ar gyfer eu ystyried yn ddefnydd C2, ac felly caiff y datblygiad ei asesu yn erbyn polisiau TAI 1-4 a'r holl bolisiau perthnasol eraill yn y Cynllun.
- 5.4 Mae Adran Oedolion, Iechyd a Llesiant wedi cadarnhau eu bod yn gefnogol i'r cais ac y bydd y galw am y math yma o ddarpariaeth yn codi dros y 20 mlynedd nesaf gyda Pwllheli wedi ei adnabod fel ardal twf. Gan fod y bwriad wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu ac ar safle tir llwyd sydd o fewn pellter addas i ganol y dref, ac fod yna angen am y ddarpariaeth ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi TAI 11.
- 5.5 Mae polisi TAI 1 yn caniatáu codi tai o fewn safleoedd addas o fewn y ffin ddatblygu, ac mae polisiau PS18 a TAI 15 yn ceisio sicrhau darpariaeth briodol o dai fforddiadwy ac yn y Canolfannau Gwasanaethol Trefol mae'r ffigwr trothwy yn nodi fod angen darparu tai fforddiadwy ar gyfer cynlluniau o 2 neu fwy o unedau preswyl. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig 28 uned preswyl, mae hyn yn cyd-fynd â'r gofynion a nodwyd yn y polisiau perthnasol ar gyfer gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy.
- 5.6 Gan fod Pwllheli wedi'i leoli yn Ardal Pris Tai 'Aneddleoedd Arfordirol Mwy' yn y Cynllun, nodir y byddai darparu 30% o dai fforddiadwy yn hyfyw. Yn yr achos yma, Cartrefi Cymunedol Gwynedd (ADRA) yw'r ymgeisydd, a honnir yn y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais y bydd 100% o'r unedau'n rai fforddiadwy sydd felly'n yn golygu bod y bwriad yn bodloni gofynion polisi TAI 15. Mae'r Uned Strategol Tai hefyd wedi cadarnhau fod y bwriad yn cyfarch gofynion yr ardal, ac fod Cymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn ac bydd yr eiddo yn cwrdd â gofynion DQR, ac ei fod wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.7 Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (2018) yn nodi: "Disgwylir i bob cynnig am ddatblygiad preswyl ddarparu tai marchnad a/neu dai fforddiadwy sy'n diwallu'r angen a'r galw am dai lleol a dystiolaethwyd". Nodi'r fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Tai Fforddiadwy a Datganiad Cymysgedd Tai gyda'r cais, ac fod y bwriad yn cynnig cymysgedd o unedau 1 a 2 lofft ar sail angen penodol i'r rhai hynny sydd 55 oed neu drosodd yn yr ardal. Mae Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod y cynnig yn cyfarch yr angen yn yr ardal ac felly ystyrir yn yr achos yma fod y cymysgedd tai a gynigir yn briodol ac yn cydymffurfio â gofynion y polisi a'r CCA.
- 5.8 Ar sail yr uchod, ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisiau PCYFF1 Ffiniau Datblygu, PS16 Darpariaeth Tai, PS17 Strategaeth Anheddleod, TAI 1 Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol, TAI 8 Cymysgedd Briodol o Dai, TAI 11 Cartrefi Gofal Preswyl, Tai Gofal Ychwanegol neu Lety Gofal Arbenigol ar gyfer yr Henoed, PS18 Tai Fforddiadwy a TAI 15 Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad o'r Cynllun Datblygu Lleol a'i fod yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.9 Mae'r bwriad ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi adeilad o'r newydd sy'n amrywio o fod yn ddeulawr i drillawr ar gyfer defnydd preswyl ar ffurf fflatiau gyda elfennau cymunedol ar y llawr gwaelod. Mae'r adeilad presennol yn sylweddol ac mae wedi ei ddefnyddio tan yn ddiweddar fel swyddfeydd ac ar gyfer defnyddiau cymdeithasol amrywiol. Mae'r adeilad bellach yn wag ac mae'r defnyddiau cymdeithasol oedd yn cymruyd lle yno wedi eu ail-lleoli yn barod. Ar hyn o bryd, mae'r maes parcio o gwmpas y safle yn parhau i gael defnydd.
- 5.10 Mae'r adeilad bwriedig yn rhannol ddeulawr ac yn rhannol drillawr ac ar ffurf 'U'. Mae'r bwriad yn cynnwys to pits traddodiadol gyda elfennau modern gan gynnwys rhannau to fflat a ffenestri dormer gyda to fflat a chladin metel. Mae gweddill yr adeilad i'w orffen gyda rendr neu garreg ac ystyrir fod hyn yn dderbyniol.
- 5.11 Byddai edrychiad blaen yr adeilad newydd yn drillawr gyda dau dalcen bob pen ac yn ymddangos yn rhannol deulawr yn y canol gyda lle yn y to a ffenestri cromen. Mae'r edrychiad yma yn gwynebu Ffordd Ala Uchaf a'r tai teras preswyl traddodiadol sydd wedi eu lleoli yr ochr arall y ffordd. Byddai lefel y llawr yn uwch na'r ffordd yn debyg i'r hyn sy'n bodoli'n bresennol, ac mae bwriad darparu ramp mynedfa o'r safle i'r ffordd a'r palmant cyhoeddus. Ystyrir fod yr edrychiad yma yn dderbyniol ac na fydd yn achosi effaith andwyol gweledol na chael effaith ar fwynderau'r tai cyfagos yn y lleoliad yma.
- 5.12 Mae edrychiad cefn yr adeilad newydd yn rhannol ddeulawr a rhannol trillawr ac yn gwynebu cefn tai teras Penlon Llyn. Mae bwriad defnyddio'r ardal rhwng yr adeilad newydd a'r ffin gyda gerddi y tai teras yn y lleoliad yma fel gardd gymunedol. Mae'r maes parcio i'r dwyrain o'r adeilad yn cael ei gadw ar gyfer defnydd parcio (tu cefn i 8-22 Penlon Llyn, 7-9 Stryd y Moch, a 5-15 Ala Uchaf).
- 5.13 Mae rhan deulawr o'r adeilad newydd wedi ei leoli tu cefn i rifau 24-26 Penlon Llyn, ac mae'r rhan trillawr wedi ei leoli tu cefn i 28-32. Mae'r rhan deulawr o'r adeilad newydd wedi ei leoli rhwng 7 a 10.5m i ffwrdd o'r wal ffin gyda gerddi cefn y tai teras,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ac mae'r rhan trillawr wedi ei leoli rhwng 10 a 16m i ffwrdd o'r wal ffin. Mae'r pellter rhwng yr adeilad a'r wal ffin yn cynyddu wrth deithio tua'r gorllewin sy'n adlewyrchu cynydd yn yr uchder o ddeulawr i drillawr. Ystyrir fod y pellteroedd rhwng yr adeilad newydd a'r ffin (sy'n amrywio o 7m i 16m), a chefnau'r tai teras (sy'n amrywio o 17-20m o ffenestr i ffenestr) yn dderbyniol ac yn nodweddiadol o ddatblygiad canol tref.

- 5.14 Nodir fod pryder wedi ei godi dros ffenestri corridor a lolfa ar lorïau 1 a 2 yn y rhan trillawr o ran eu maint a'r angen i'w cymylu yn rhannol er mwyn lleddfu effaith annerbyniol sylweddol. Mae pryder am y ffenestri penodol yma oherwydd eu maint sy'n debyg i ddrws a'u bod wedi eu lleoli yn lolfeydd y fflatiau bwriedig. Ystyrir bod modd lleihau effaith y goredrych yma drwy leihau maint y ffenestri/cymylu/darparu lliniaru priodol neu symyd yr agoriadau, ac mae Swyddogion mewn trafodaeth a'r asiant er mwyn sicrhau datrysiad addas.
- 5.15 Byddai defnydd o'r tir tu cefn i'r adeilad newydd a thu cefn i dai 24-32 Penlon Llyn fel gardd cymunedol yn dderbyniol a dim gwaeth na defnydd fel gardd preswyl cyffredinol na'r defnydd parcio presennol. Ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r trigolion cyfagos.
- 5.16 Mae edrychiad ochr dwyreiniol yr adeilad newydd yn cynnwys dau ran sy'n ymestyn tua'r dwyrain – un yn ddeulawr ac un yn drillawr. Mae yna bellter o leiaf 10m rhwng yr adeilad newydd a gardd agosaf eiddo presennol (15 Ala Uchaf) ac mae'r maes parcio presennol a'r fynedfa bresennol i'r safle rhwng yr adeilad newydd a'r teras presennol. Ystyrir fod hyn yn dderbyniol ac na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar drigolion cyfagos o ran hyn.
- 5.17 Mae edrychiad ochr gorllewinol yr adeilad newydd yn drillawr i gyd ac yn ymestyn 37m o hyd ar hyd yr un linnell a'r adeilad presennol sy'n paralel i ffin y safle sydd oddeutu 6m i ffwrdd. Mae'r edrychiad yma yn ffinio gyda gardd eiddo preswyl (Tŷ Winllan) a Neuadd Seiri Rhyddion. Ni ystyrir fod yr adeilad newydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r Neuadd Seiri Rhyddion – mae yna bellter o 5m o'r adeilad newydd i'r ffin ac yna 15m ymhellach i'r adeilad ac mae maes parcio y Neuadd rhyngddo a'r ffin.
- 5.18 Mae eiddo Tŷ Winllan wedi ei leoli ar Ffordd Ala Uchaf gyda gardd sylweddol i'w gefn. Mae'r ardd ar wahanol lefelau gyda rhan i'r ochr gorllewin yn gwbl breifat ynghyd â phatio/'decking' wrth ei ochr. Nid oes gan yr eiddo yma ffenestri sy'n gywnebu safle'r bwriad, ac byddai'r rhannau gwbl breifat o'r gardd yn barhau yn breifat er y datblygiad gerbron. Mae'r rhan dwyreiniol o'r ardd yn cynnwys rhannau coediog a rhannau agored ac mae'n ffinio gyda safle'r cais. Mae'r bwriad gerbron wedi ei ddylunio i warchod y rhan o'r ardd yn Tŷ Winllan sy'n agored ac yn ffinio'n uniogyrchol gyda safle'r cais, ac er fod y rhan yma yn parhau yn drillawr, ystyrir fod y nifer, lleoliad, natur amaint y ffenestri yn fwriadol wedi eu gwneud yn llai/yn wahanol i weddill y ffenestri ar yr edrychiad yma er mwyn atal unrhyw or-edrych fyddai'n cael ei ystyried i fod yn annerbyniol. Ar sail y cynlluniau gerbron a'r hyn sydd ar y safle'n bresennol ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol annerbyniol ar eiddo Tŷ Winllan yn fwy na'r hyn sy'n bodoli yn barod. Cydnabyddir y bydd yn newid i'r defnydd ac i'r adeilad o'i gymharu a'r sefyllfa yn bresennol ond ni ystyrir fod hyn ynddo'i hun yn creu sefyllfa andwyol i'r graddau y byddai'n annerbyniol.
- 5.19 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Gadwraeth Pwllheli ac yn cefnu ar adeiladau rhestredig 5-7 ac 11 Ala Uchaf (ble mae'r maes parcio bwriedig i'w leoli). Mae Datganiad Dylunio a Mynediad wedi ei gyflwyno ar gyfer y bwriad sy'n cynnwys pennod ar effaith ar dreftadaeth, ac mae hyn wedi ei amlygu i Wasaneth Cynllunio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Archeolegol Gwynedd. Ni dderbyniwyd ymateb yn ôl gan y Gwasanaeth Archeolegol. Mae Uwch Swyddog Cadwraeth y Cyngor wedi mynegi pryder dros ddymchwel yr adeilad gan nodi fod ei gymeriad a'i ddyluniad yn cyfrannu at osodiad yr Ardal Gadwraeth. Er hyn, ni ellir gwrthwynebu dymchwel yr adeilad heb ei restru'n ffurfiol ac ni ystyrir fod hynny'n opsiwn yn yr achos yma, ac felly o gysidro'r darlun llawn yn y sefyllfa yma ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar yr Ardal Gadwraeth na'r adeiladau rhestredig ogwmpas y safle.

- 5.20 Ar sail yr uchod felly, ac yn ddarostynedig i dderbyn cynlluniau diwygiedig ar gyfer rhai agoriadau ar edrychiad cefn yr adeilad, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran dyluniad, maint, graddfa a deunyddiau allanol, ac na fydd y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol sylweddol annerbyniol ar unrhyw drigolion neu eiddo lleol. Ystyrir fod y bwriad felly yn cydymffurfio gyda pholisiau PS 5 Datblygu Cynaliadwy, PCYFF 2 Meini prawf datblygu, PCYFF 3 Dylunio a Siapio Lle, PCYFF 4 Dylunio a Thirweddau, PS 20 Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth, ac AT 1 Ardaloedd Cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig.

Materion Priffyrdd

- 5.21 Mae'r bwriad yn golygu cadw'r prif fynedfa i'r safle oddi ar Ffordd Ala Uchaf, a chau'r ddau fynedfa arall (Ffordd Ala Uchaf a Penlon Llyn) drwy gloi y giatiau. Mae bwriad darparu parcio o fewn ardal sy'n cael defydd parcio presennol, ac mae'r datblygwr yn bwriadu gwella'r cyswllt ar droes rhwng y safle a chanol y dref drwy ledu'r palmant ochr gogleddol ar hyd Ffordd Ala Uchaf. Mae Asesiad Effaith Traffic a Datganiad Trafnidiaeth wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais.
- 5.22 Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau fod y dyluniad yn cynnwys parcio o fewn y cwrtel ar lefel priodol i'r defnydd arfaethedig ac yn cynnig cyfle i ddarparu fwy o barcio ar y stryd cyfagos. Nid oes cynllun manwl wedi ei gyflwyno ar gyfer y gwaith lledu ac felly argymhellir cynnwys amodau/nodyn gydag unrhyw caniatad cynllunio a roddir i cyflwyno'r gwaith o dan cytundeb adran 278 o'r deddf Priffyrdd. Er mwyn delio gyda traffic dymchwel ac adeiladu, mae angen amod priodol ar gyfer cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu.
- 5.23 Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau PS4 Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd, TRA 2 Safonau Parcio, TRA 4 – Rheoli Ardrowiadau Cludiant

Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Gymreig

- 5.24 Lefel cyflenwad dangosol Pwllheli dros gyfnod y cynllun yw 323 uned (gan gynnwys 10% o 'lithriad a ganiateir', sy'n golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigur wedi ystyried y tebygolrwydd o amgylchiadau nas rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth tai, e.e. materion perchenogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2018, cwblhawyd cyfanswm o 78 uned ym Mhwellheli (pob un o'r rhain ar safleoedd ar hap). Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, yn cynnwys 37 uned ym mis Ebrill 2018, gyda phob un o'r rhain yn debygol o gael eu hadeiladu. Ar sail yr uchod, nid yw'r cynnig yn mynd y tu hwnt i'r trothwy a bennir ym maen prawf 1b Polisi PS 1. Nodir fod Datganiad Iaith Gymraeg wedi ei gyflwyno gyda'r cais beth bynnag, ac mae'r Gwasanaeth Iaith Gymraeg wedi cadarnhau fod y risg/effaith ieithyddol ag adnabyddir yn niwtral gyda rhywfaint o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

effaith bositif a nodir yn gyffredinol gyda'r farn a roddir yn y datganiad, ond dylid ystyried sut mae posib mesur effaith eilaidd y datblygiad wrth adleoli trigolion a'r posibilrwydd o adael eiddo gwag ar y farchnad agored.

- 5.25 Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurio â gofynion polisi PS 1 Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Gymreig a'r Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Llecynnau Agored

- 5.26 Gan fod y bwriad yn golygu codi mwy na 10 o unedau byw, mae polisi ISA5 yn cadarnhau fod angen asesu angehnion yr ardal ar gyfer darparu llecynnau agored priodol o ganlyniad i'r datblygiad bwriedig. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn asesu ardaloedd o ran y ddarpariaeth bresennol, ac yn cadarnhau'r angen ar gyfer darpariaeth ychwanegol.

- 5.27 Mae paragraff 3.4.1 a 3.4.2 o'r CCA Llecynnau Agored mewn Datbygiadau Tain Newydd (Mawrth 2019) yn dweud:

“3.4.1 Ni cheisir cyfraniad tuag at fannau chwarae plant gan anheddau un ystafell wely, llety myfyrwyr, tai gwarchod a thai i'r henoed, cyfleusterau gofal ychwanegol a mathau eraill o ddatblygiadau arbenigol lle na fydd plant 0-14 oed fel arfer yn byw ynddynt. Nid yw Cyfrifiad 2011 yn nodi bod plant yn byw mewn eiddo un ystafell wely.

3.4.2 Yn yr un modd, ni cheisir cyfraniad tuag at wella a datblygu caeau chwarae a chyfleusterau hamdden gan gyfleusterau tai gwarchod a chyfleusterau gofal ychwanegol, gan ei bod yn annhebygol y byddai preswylwyr y datblygiadau hyn yn defnyddio caeau chwarae. Bydd dal angen ystyried a yw'r datblygiad yn esgor ar yr angen i gyfrannu at fannau amwynder agored ar gyfer y gymdogaeth.”

- 5.28 Nodir fod ardaloedd mwynder yn cael ei ddarparu ar y safle ar gyfer preswylwyr y datblygiad, ac mae yna ardaloedd mwynder (ardal y marina, y cob, y traeth ayyb) o fewn pellter cerdded o'r datblygiad arfaethedig.

- 5.29 Ar sail y ddarpariaeth bresennol a'r math o ddarpariaeth sydd yn ofynnol o'r math yma o ddatblygiad ynghyd â'r hyn sy'n cael ei gynnig ar sail y cynlluniau a gyflwynwyd, ystrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisiau PS 2 Isadeiledd a chyfraniad gan ddatblygwyr, ISA 1 Darpariaeth Isadeiledd, ISA 5 Darparu Llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd a Chanllaw Cynllunio Atodol Llecynnau Agored mewn Datblygiad Tai Newydd 2018.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.30 Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod angen darparu asesiad ecolegol gan gynnwys adroddiad ysltmod ar gyfer y bwriad a'r safle. Derbyniwyd Arolwg Cynefin Cam 1 Estynedig ar y 19.11.2019 ac mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod yr adroddiad o safon dderbyniol ac mae'n delio gyda'r rhan fwyaf o bryderon bioamrywiaeth ar y safle.

- 5.31 Mae nifer o argymhellion yn cael eu cynnig ar ddiwedd yr adroddiad, ac er mwyn gallu cefnogi'r bwriad mae angen cadarnhau'r argymhellion a'r mesurau lliniaru o fewn Datganiad Lliniaru sydd i gynnwys manylion dymchwel a dull tynnu'r to i leihau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

effaith ar ystlumod ac adar, gan gynnwys amseru a manylion penodol o'r math o focsys ystlumod a nythu sydd i'w gynnwys yn yr adeilad newydd a'u lleoliad, ynghyd â chynlluniau diwygiedig yn dangos eu lleolaid. Gan fod yr arolwg yn cadarnhau'r sefyllfa ecolegol ar y safle a'r math o liniaru sydd ei angen mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod modd gofyn am yr wybodaeth yma drwy amod cynllunio.

- 5.32 Ar sail hyn, ystyrir fod y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau ei effaith ecolegol lleol ac ar rywogaethau a warchodir yn ddarostynedig i dderbyn datganiad lliniaru perthnasol a chynlluniau yn dangos lleoliad a math o flychau nythu ac ystlumod, ac ystyrir fod y bwriad felly yn cydymffurfio â gofynion polisiau PS 19 Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol, AMG 5 Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol a NCT 5 Cynllunio a Chadwraeth Natur.

Materion Carbon a Dŵr

- 5.33 Gan fod y bwriad ar gyfer mwy na 10 o unedau byw, mae'n ofynnol dapraru Datganiad Cadwraeth Dwr yn nghyswllt darparu system draenio trefol cynaliadwy (SUDS) ar gyfer y safle. Mae Uned Draenio Tir wedi cadarnhau y bydd y bwriad yn destun cais SUDS ar wahan ac felly bydd materion cadwraeth dŵr yn derbyn sylw bryd hynny.
- 5.34 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel yr adeilad presennol sydd ar y safle, a chodi adeilad o'r newydd sy'n ymddangos wedi ei ddylunio'n fodern ac sy'n debygol o fod yn llawer fwy effeithlon o ran ynni na'r adeilad presennol. Mae'r safle yn ganolog o fewn y dref ac mae'r bwriad yn cynnwys gwelliannau i gysylltiadau ar droed i'r Stryd Fawr. Ystyrir fod y bwriad yn debygol o fod yn llawer fwy effeithiol o ran egni na'r sefyllfa bresennol ac y bydd yn cynnig cyfle i fyw yn gynaliadwy o fewn cyffiniau y dref.
- 5.35 Ar sail yr uchod ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisiau PS 5, PS 6, PCYFF 5 a PCYFF 6.

Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.36 Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac yn y papur lleol a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau canlynol:
- Goredrych
 - Gormesol
 - Effaith swm
 - Colli golau
- 5.37 Ystyrir fod yr adroddiad uchod yn asesu'r materion yma yn llawn.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol yn llawn gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ystyrir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir uchod.

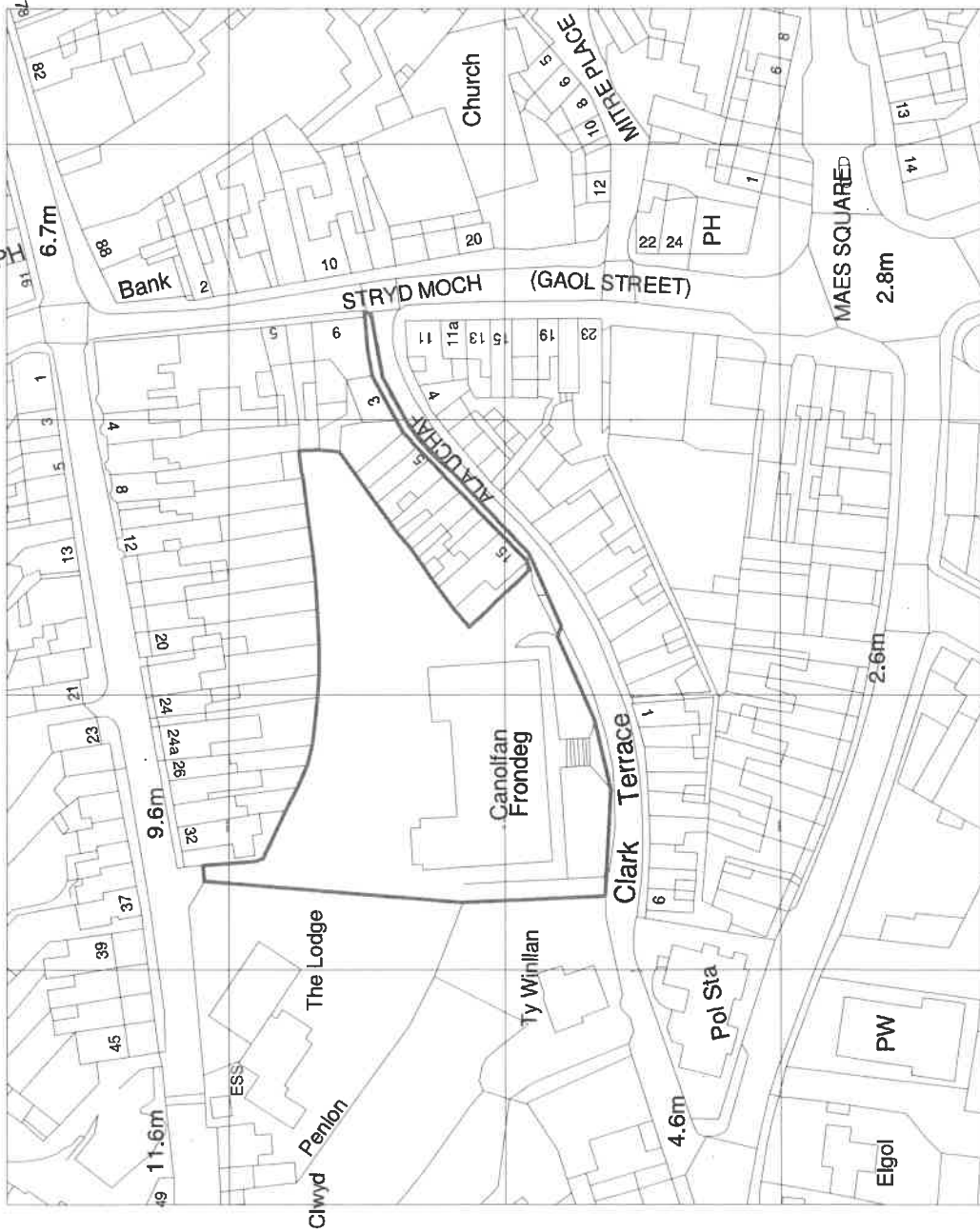
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran Amgylchedd i ganiatau'r cais yn ddarostynedig i dderbyn cynlluniau diwygiedig derbyniol ar gyfer ffenestri ar edrychiad cefn y bwriad a gwybodaeth derbyniol yn ymwneud gyda mesurau lliniaru bioamrywiaeth, a hefyd amodau perthnasol:

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau
3. Llechi
4. Deunyddiau allanol i'w cytuno
5. Tynnu hawliau gosod ffenestri newydd
6. Cynllun goleuo allanol ac ardaloedd grisiau mewnol
7. Ffenestri wedi eu cymylu
8. Cynllun Draenio (SUDS)
9. Datganiad lliniaru bioamrywiaeth a lleoliad blychau ystlumod a nythu
10. Amod tai fforddiadwy ar gyfer unigolion dros 55
11. Amodau priffyrdd
12. Oriau dymchwel/gweithio
13. Amodau Gwarchod y Cyhoedd (os angen)
14. Cynllun rheoli dymchwel

Nodiadau
Dŵr Cymru
SUDS
Priffyrdd



Ordnance Survey, (c) Crown Copyright 2017. All rights reserved. Licence number 100022432

SITE BOUNDARY

ADDRESS
CANOLFAN FRONDEG
ALA UCHAF
PWLLHELI
LL53 5RF

EASTINGS
237288

NORTHINGS
335103

1 | LOCATION PLAN

SCALE 1 : 1250

B	Red line boundary amended	10/07/19	DP
A	Address added	11/03/19	R W
REV	DESCRIPTION	DATE	BY

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

PROJECT
FRONDEG EC, PWLLHELI
for CCG

DRAWING TITLE
LOCATION PLAN

SCALE 1 : 1250 @A4 | **DATE** 10/12/18 | **DRAWN** RW | **CHECKED** DP

DRAWING STATUS **PLANNING**

JOB No C928 | **DRAWING No** 001 | **REVISION** B



THE OLD POLICE STATION, 15 GYNNY WAY, HAWARDEN, CH5 3RS
 Tel: 01244 537100 | www.ainsleygomon.co.uk
 Ainsley Gomon Architects Ltd., Registered in England & Wales No. 0187948
 Registered Offices: 1 Price Street, Harlow Square, Birkbeck CH41 6RN

PRINTED: 05/09/2019 16:18:23 **A4**

TOPOGRAPHIC SURVEY PRODUCED BY CO-SURVEY'S LTD. PLEASE CHECK ACCURACY OF LEVELS AND CO-ORDINATES PRIOR TO SETTING OUT AND CONSTRUCTION



Tud. 97

NO.	DESCRIPTION	DATE	BY

PROJECT
FRONDEG EC, PWLLHEL
for CCG

DOCUMENT TITLE
EXISTING SITE PLAN

SCALE	DATE	REVISED	DATE
1:200 (A1)	23/07/15		

STAGE
PLANNING

JOB NO
C928 002

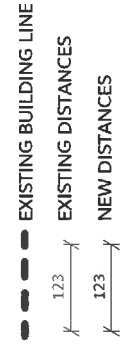
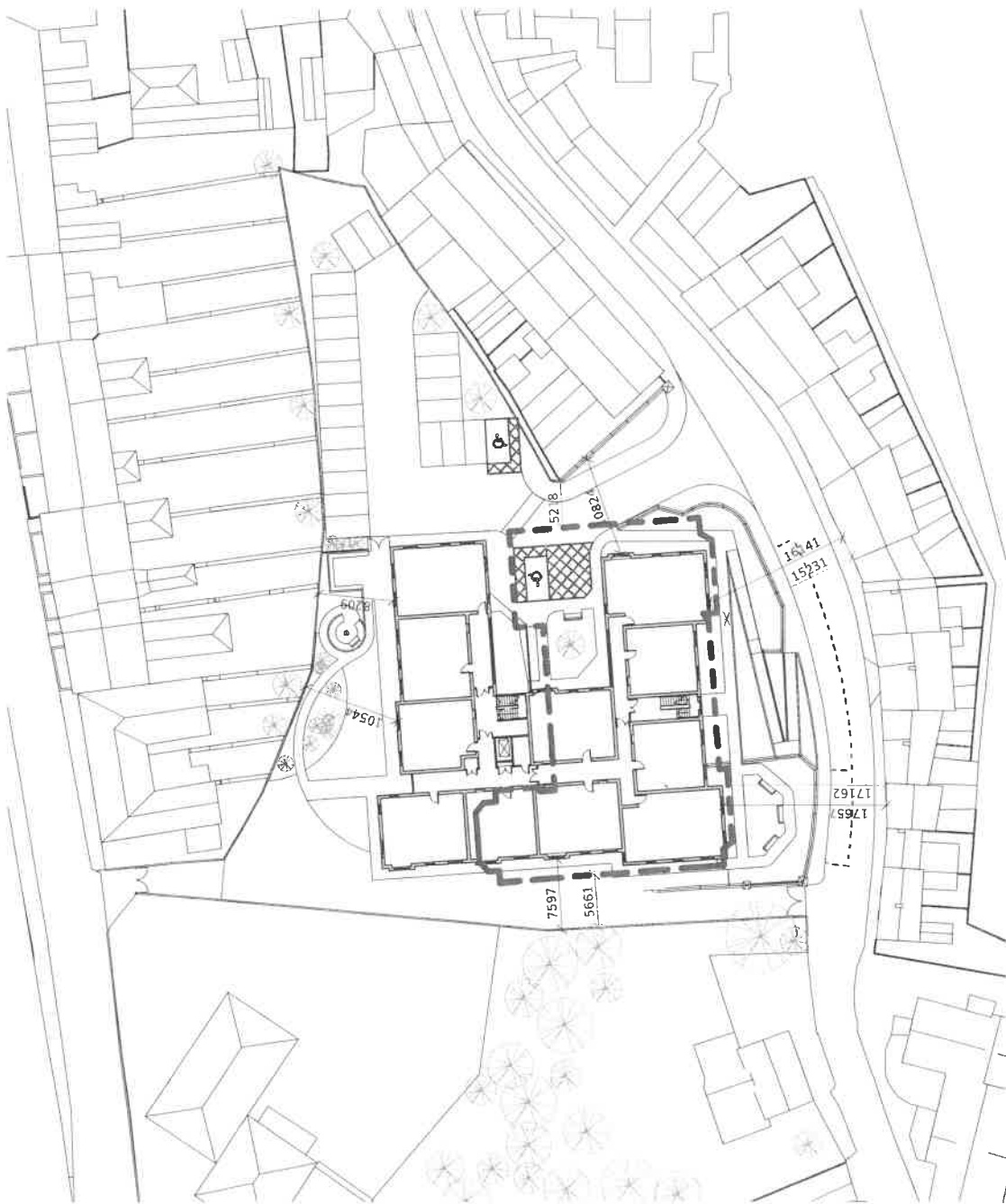
REVISION NO

AG A AINSLEY GARDNER ARCHITECTS

THE BRIDGEMAN BUILDING, 15, COLMAN ROAD, HARLEIGH, CB3 0YU
TEL: 01223 810111 FAX: 01223 810112
E: a.gardner@agarchitects.co.uk W: www.agarchitects.co.uk

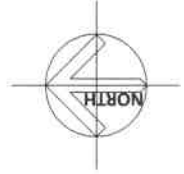
PRINTED: 03/07/2015 15:25:28

A1



1 | SITE OVERLAY

SCALE 1 : 500



REV	DESCRIPTION	DATE	BY

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF AINSLEY COMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ANY DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR INFORMATION ONLY. REFER TO THE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
FRONDEG EC, PWLLHELI
for CCG

DRAWING TITLE
EXISTING BUILDING
OVERLAY

SCALE 1:500 @A3 | DATE 23/08/19 | DRAWN RW | CHECKED DP

DRAWING STATUS PLANNING

JOB No C928 | DRAWING No 014 | REVISION

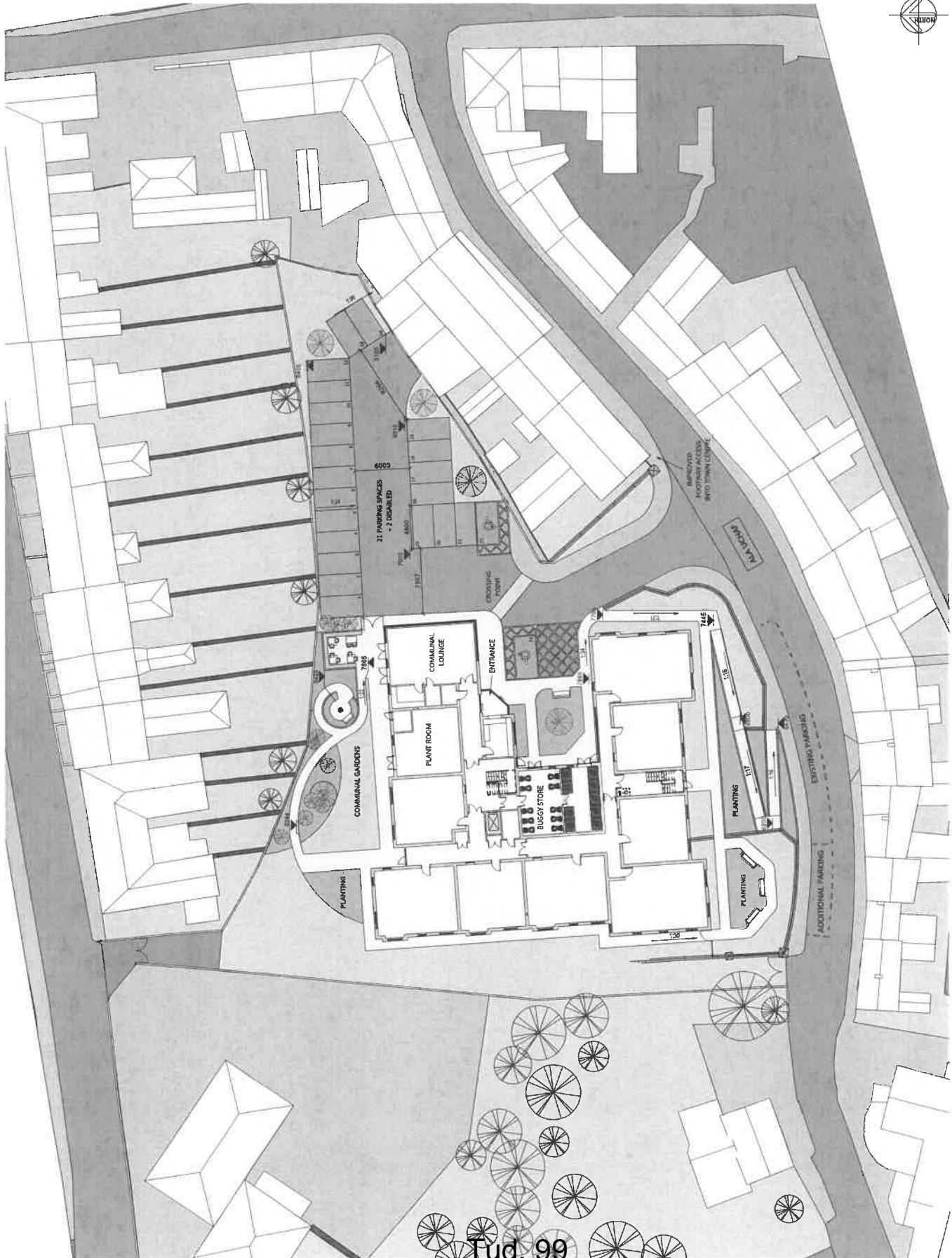
AG AINSLEY COMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GLAYNE WAY, HARWARDEN, C19 3JG
Tel: 01494 337 183 | www.ainsleycommon.co.uk
Ainsley Common Architects Ltd. Incorporated in England & Wales No. 4179444
Registered Office: 1 The Arcade, Harwood Square, Harwood, Cheshire

PRINTED: 08/09/2019 16:10:02

A3





Tud. 99

1 | SITE PLAN
SCALE 1:200 @ A1

DATE	BY	CHKD	CRD
11/07/23	AS	AS	AS
PROJECT	FRONDEG EC, PWLLHELI for CCG		

PROJECT
FRONDEG EC, PWLLHELI
for CCG

SITE PLAN

DATE	BY	CHKD	CRD
11/07/23	AS	AS	AS
PROJECT	FRONDEG EC, PWLLHELI for CCG		

AGI AINSLEY
ARCHITECTS
11, LAMAR PLACE, ABERYSTWYTH, Ceredigion, SA23 3DQ
01432 821111
www.ainsleyarchitects.co.uk

1 | 00 - GROUND FLOOR

SCALE: 1:100



ALLWEDD / KEY

- ATODOL - ANCILLARY
- CYLCHREDIAD - CIRCULATION
- C'YMNEDOL - COMMUNAL
- FFLAT 1 GWELY - 1 BEDROOM FLAT
- FFLAT 2 GWELY - 2 BEDROOM FLAT

	3P2B	2P1B
GROUND FLOOR	4	4
FIRST FLOOR	7	4
SECOND FLOOR	5	4
TOTAL	16	12
	28	



REV	DESCRIPTION	DATE	BY
C	Plan room swapped with	23/08/19	RW
B	High development for PAC	09/07/19	DP
A	Design development	01/05/19	RW
	Incorporating comments from client, M&E engineer and Fire Consultant		

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. IT IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND SITE SPECIFICALLY IDENTIFIED HEREIN. IT IS NOT TO BE REPRODUCED, COPIED, EITHER WHOLLY OR PARTIALLY, OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS.

PROJECT
FRONDEG EC, PWILHELI
 for CCG

DRAWING TITLE
GROUND FLOOR PLAN

SCALE 1:100 @ A2
 DATE 14/08/19
 DRAWN BY
 CHECKED BY
 STATUS
PLANNING

JOB NO. DRAWING NO. REVISION
C928 004 C

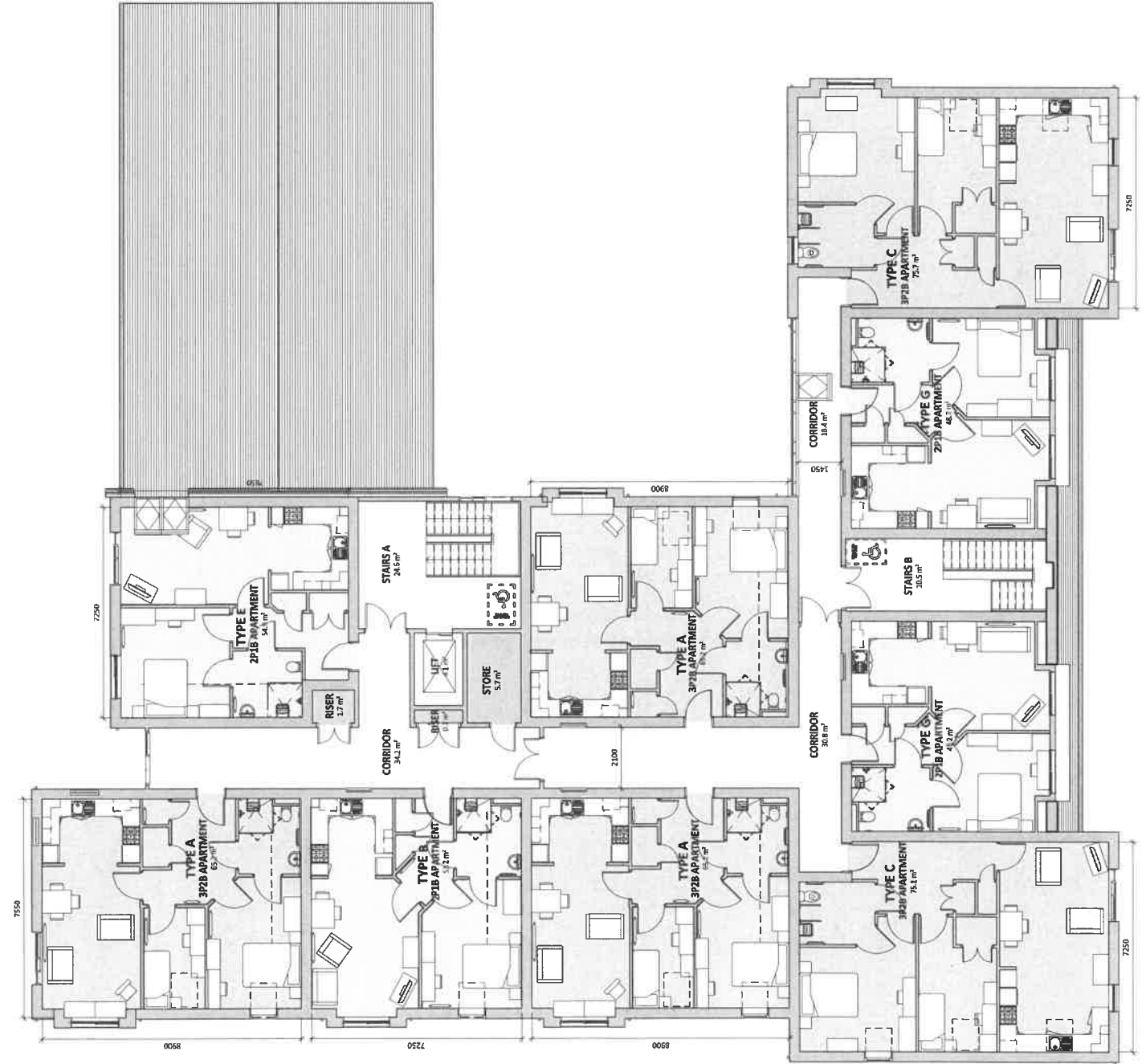
AG | AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

10, GYFARWYD, TRAFALGAR SQUARE, CARDIFF, CF10 1AT, WALES
 Tel: +44 (0)1495 344444
 Email: info@ainsleygommon.co.uk
 Registered Office: 1 Ffynnon Street, Tŷfach, Tŷfach, Cardiff, CF10 1AT

PRINTED: 03/09/2019 16:33:52 **A2**

1 | 02 - SECOND FLOOR

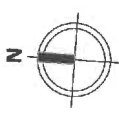
SCALE: 1 : 100



ALLWEDD / KEY

- ATODOL - ANCILLARY GIA = 123.5m²
- CYLCHREDIAD - CIRCULATION GIA = 424m²
- FLAT 1 GWELY - 1 BEDROOM FLAT GIA = 631m²
- FLAT 2 GWELY - 2 BEDROOM FLAT GIA = 1108m²

	3P2B	2P2B
GROUND FLOOR	4	4
FIRST FLOOR	7	4
SECOND FLOOR	5	4
TOTAL	16	12
	28	



E Windows adjusted on plot 25/11/19 DP
28. Bat box locations added to elevations.

D Tender issue 09/10/19 DP
E Category areas added 13/10/19 DP
F Category areas added 13/10/19 DP
G Design development for PAC 09/10/19 DP
H Design development for PAC 09/10/19 DP
I Design development for PAC 09/10/19 DP
J Design development for PAC 09/10/19 DP
K Design development for PAC 09/10/19 DP
L Design development for PAC 09/10/19 DP
M Design development for PAC 09/10/19 DP
N Design development for PAC 09/10/19 DP
O Design development for PAC 09/10/19 DP
P Design development for PAC 09/10/19 DP
Q Design development for PAC 09/10/19 DP
R Design development for PAC 09/10/19 DP
S Design development for PAC 09/10/19 DP
T Design development for PAC 09/10/19 DP
U Design development for PAC 09/10/19 DP
V Design development for PAC 09/10/19 DP
W Design development for PAC 09/10/19 DP
X Design development for PAC 09/10/19 DP
Y Design development for PAC 09/10/19 DP
Z Design development for PAC 09/10/19 DP

PROJECT
FRONDEG EC, PWLLHELI
for CCG

DRAWING TITLE
SECOND FLOOR PLAN

SCALE 1:100 DATE 12/02/19 DRAWN BY [redacted] CHECKED BY [redacted]
DRAWING STATUS FOR TENDER
JOB NO. C928 006 DRAWING NO. [redacted] REVISION E

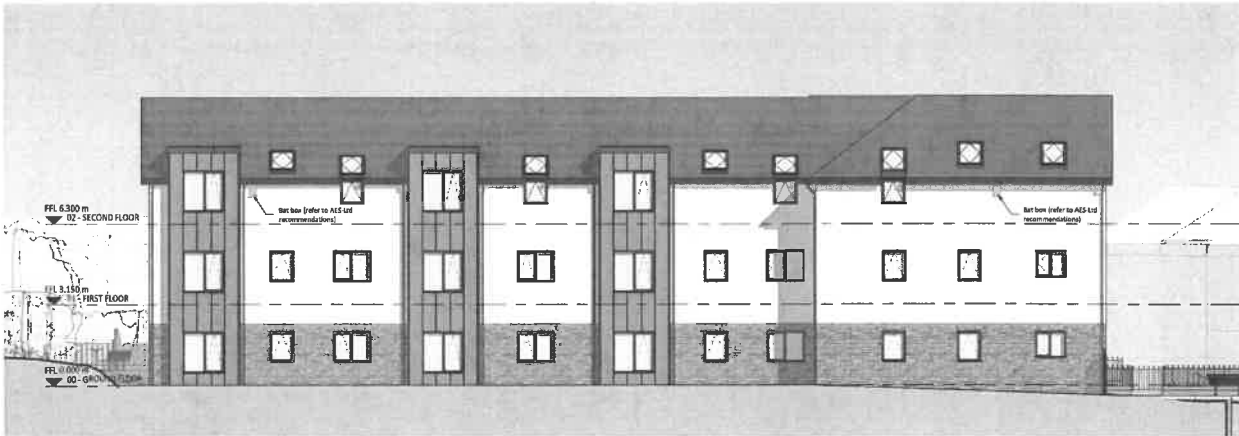
AG | AINSLEY COMMON ARCHITECTS
 11 FRODOG STREET, LONDON, SE1 1JL
 020 7494 1234
 Registered Office: 11 Frodo Street, London SE1 1JL
 PRINTED: 31/01/2019 09:26:45 **A2**



1 | SOUTH ELEVATION
SCALE: 1 : 100

SCHEDULE OF MATERIALS

- MAIN WALLS:**
RENDER - STO RENDER OR EQUAL APPROVED
STONE - TAYLOR MAXWELL STONE/PANEL METAL CLADDING - TATA STEEL COLORCOAT URBAN, OR EQUAL APPROVED
- ROOF TILES**
NATURAL SLATES TO LA APPROVAL WITH MATCHING DRY RIDGE DETAIL. MAIN ROOF PITCHES TO BE 37.5°, 30° AND 25°
- WINDOWS**
HIGH PERFORMANCE GREY UPVC WINDOWS TO MEET SECURE BY DESIGN AND EMERGENCY EGRESS REQUIREMENTS. ALL WINDOWS TO FIRST FLOOR BEDROOMS TO BE ESCAPE TYPE I.E. UNOBSTRUCTED OPENABLE AREA AT LEAST 850 HIGH AND 500mm WIDE. ALL WINDOWS TO BE INTERNALLY BEADED WITH SECURITY LOCKS. OBSCURE GLAZING TO BATHROOMS AND W.CS.
- DOORS**
SEE DOOR SCHEDULE
- FASCIAS/BARGEBOARDS**
BLACK UPVC
- SOFFITS**
BLACK UPVC
- RAINFATER GOODS**
BLACK UPVC DEEPFLOW GUTTERS AND MATCHING SQUARE DOWNPIPES.



2 | WEST ELEVATION
SCALE: 1 : 100



3 | NORTH ELEVATION
SCALE: 1 : 100



4 | EAST ELEVATION
SCALE: 1 : 100

F	Windows adjusted on plot 28. Bat box 15/11/19	DF
E	Locations added to elevations	20/11/19 DF
D	Obscure glazing notes added	09/12/19 DF
C	Render finish	23/02/20 DF
B	Material schedule added	18/02/20 DF
A	Plant rooms swapped with Bat	23/02/20 DF
	Design details issued for PAC issue	09/07/20 DF

FRONDEG EC, PWWLHELI
for CCG

DRAWING TITLE
ELEVATIONS

SCALE	A1 @ A1	DATE	10/05/19	DRAWN	DP	CHECKED	MF
SIGNATURE		STATUS	PLANNING	REVISION			
JOB NO	C928	DRAWING NO	010	REVISION	F		

AG AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
THE OLD RECTORY 117, TUDOR, 11 GARDEN LANE, HAVANT, RG26 2JG
Tel: 01344 777 180 | Email: enquiries@ag1.com | www.ag1architects.co.uk
Registered Office: 11 GARDEN LANE, HAVANT, RG26 2JG
PRINTED: 25/11/2019 09:42:00

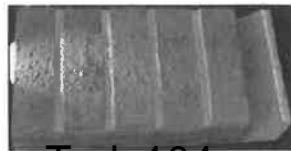
Tud. 103

Key:

■ Bat box

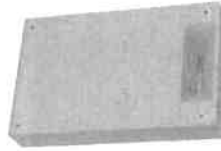


Ibstock Enclosed Bat Box C

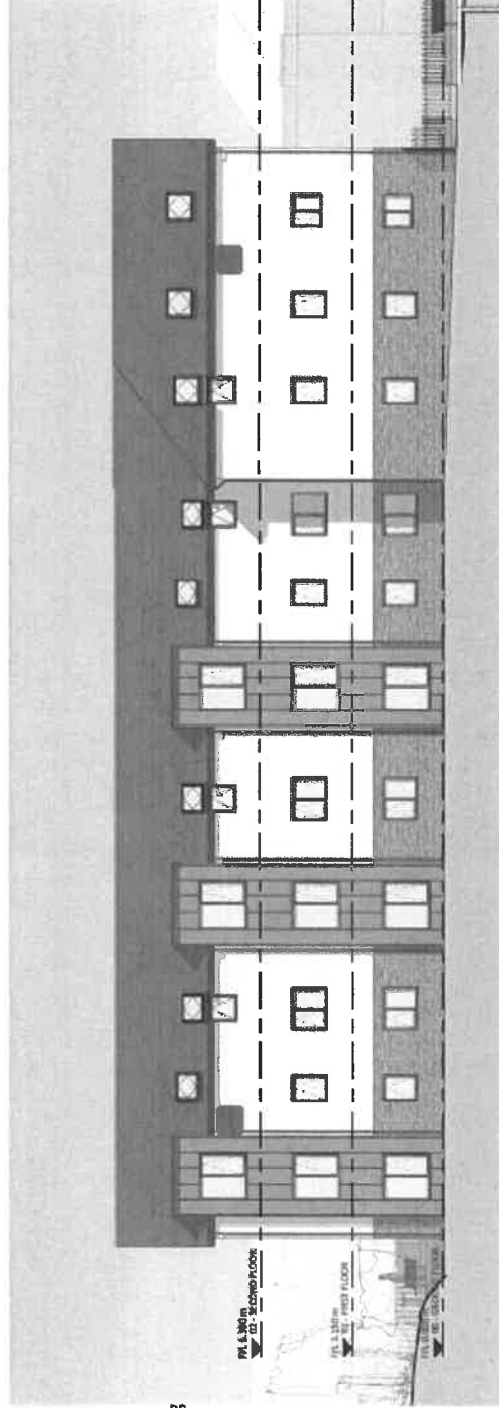
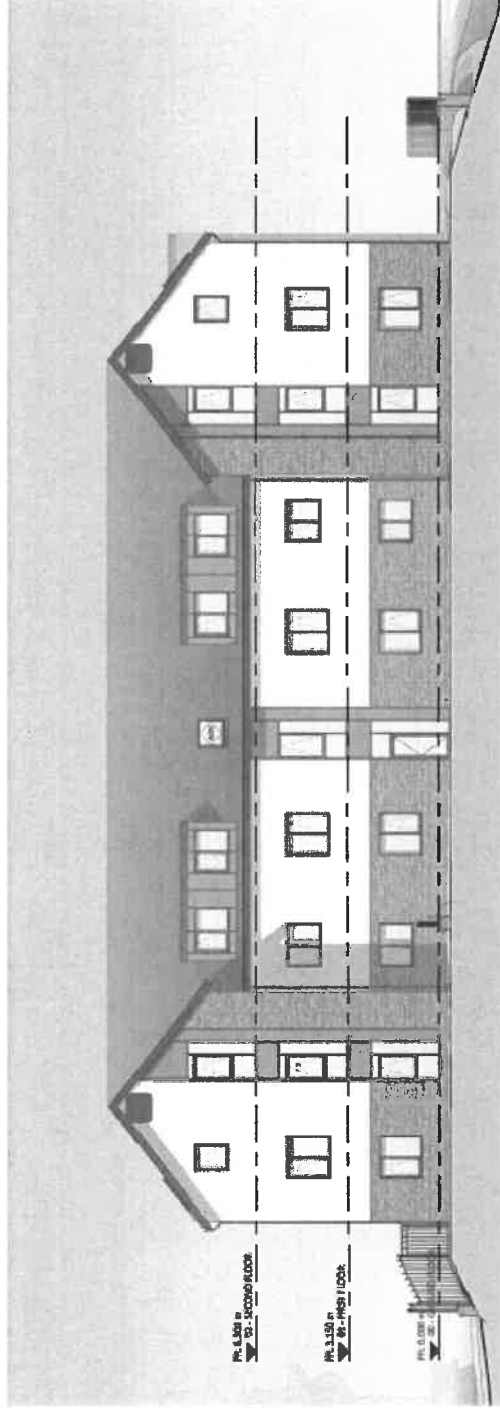


Tud. 104

Habitat bat box – custom brick facing



1W1 Schwegler Summer & winter Box



Bat boxes to be integrated into the building at a height of 3 – 5m, on the southern and western aspect. Avoid placement above windows or doors.

A combination of Ibstock, habitat and Schwegler boxes can be installed for variety, boxes can differ to those specified if boxes are not available. Alternative boxes to be agreed with AES-LTD.

Key:

■ Bird box

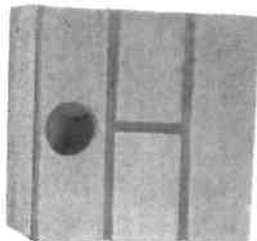


Ibstock Ecohabitat for swifts

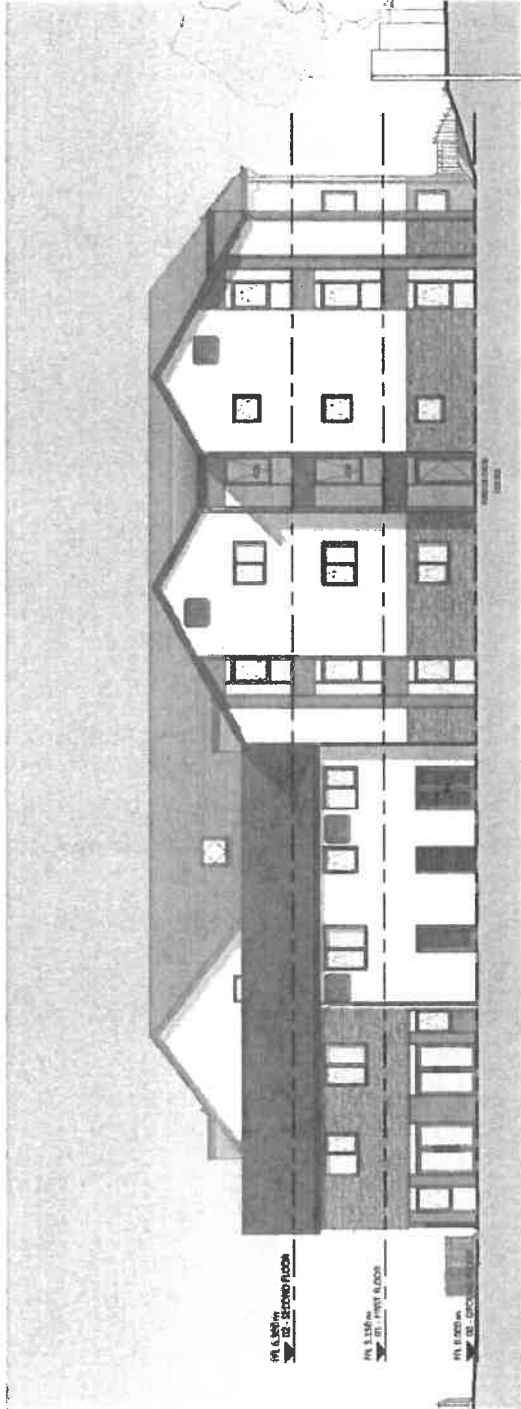


Tud. 105

Habitat terraced sparrow box

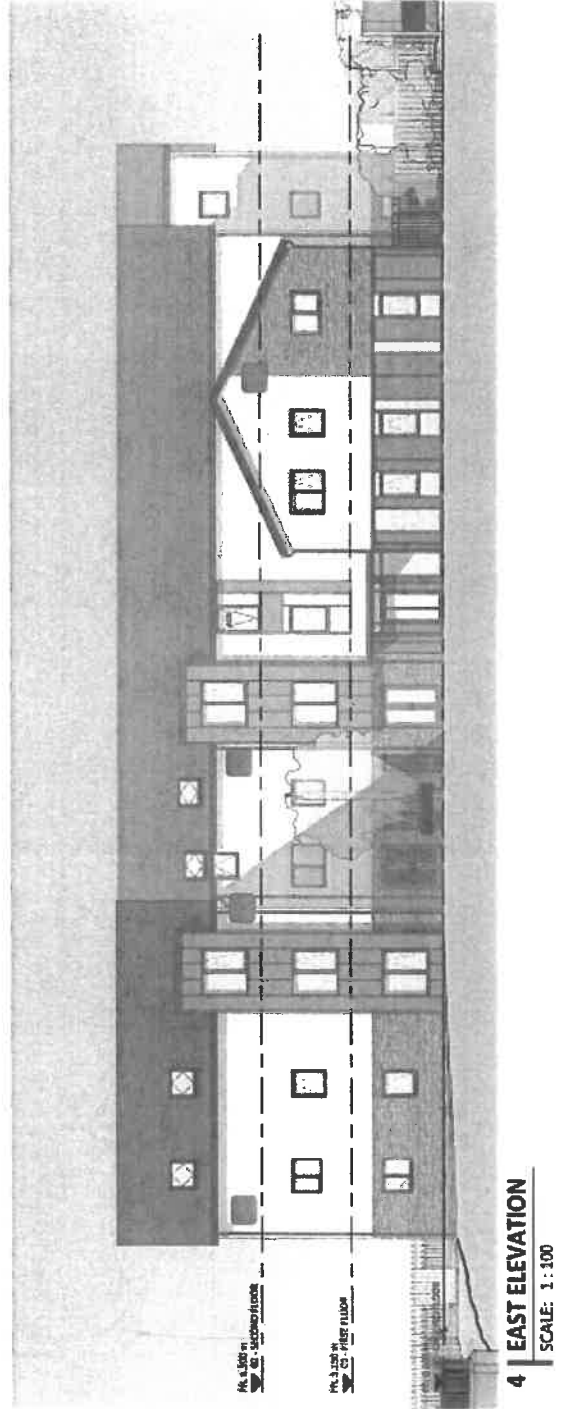


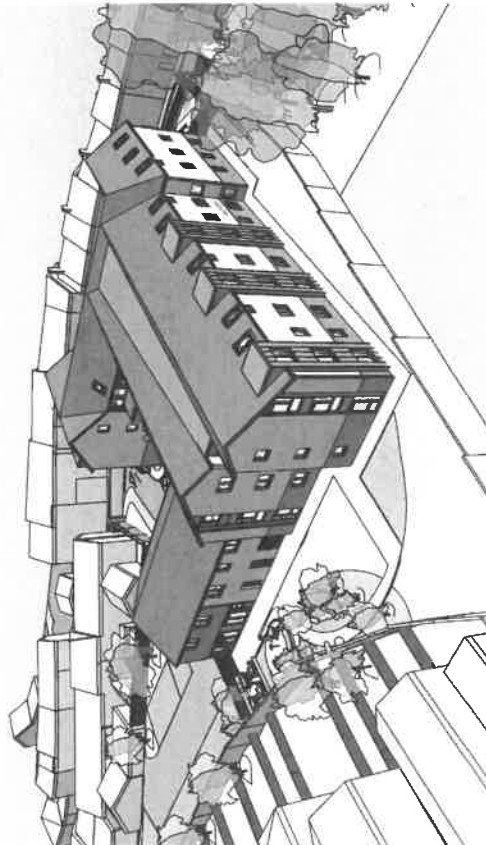
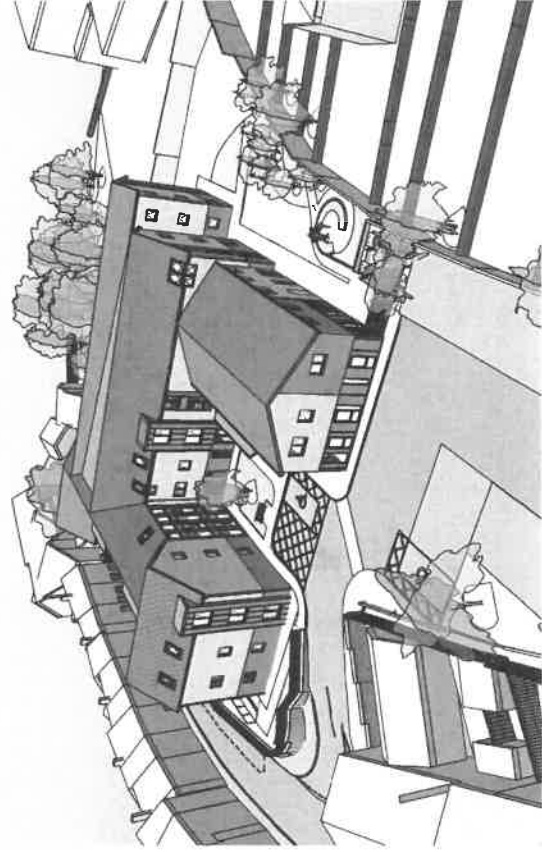
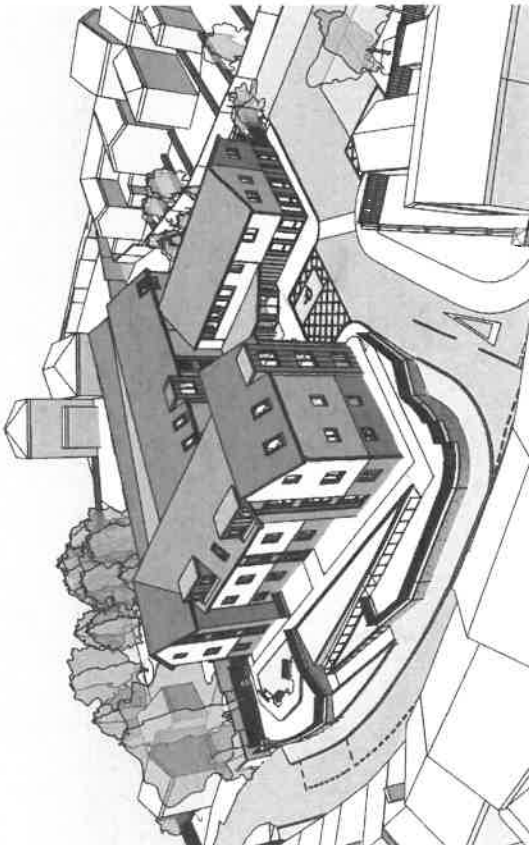
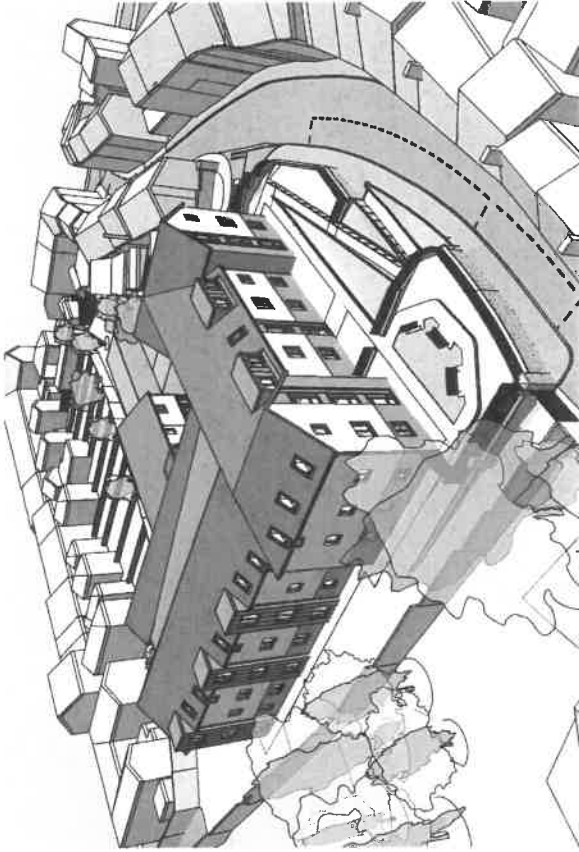
Habitat starling box



Bird boxes to be integrated into the building at a height of 2 – 4m, on the north and eastern aspect. Avoid placement above windows or doors.

A combination of Ibstock and habitat boxes to be installed, boxes can differ to those specified if boxes are not available. Alternative boxes to be agreed with AES-LTD.





REV	DESCRIPTION	DATE	BY
B	Windows adjusted on plot 26. Rat box locations added to elevations	25/11/19	DP
A	Tender Issue	09/10/19	DP

THE DRAWINGS ARE THE PROPERTY OF AINSLEY COMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THESE DRAWINGS. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ANY DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT. SURVEY DATA AND THE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR DETAILS AND SPECIFICATION, SEE THE STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
FRONDEG EC, PWLLHELI
for CCG

DRAWING TITLE
3D AERIAL VIEWS

SCALE @A3 DATE 09/07/19 DRAWN DP CHECKED MF

DRAWING STATUS PLANNING

JOB No DRAWING No REVISION
C928 012 B

AG AINSLEY COMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GUYNE WAY, HAWARTHEN, CRO 3HS
Tel: 01544 537 100 | info@ainsleycommon.co.uk
Ainsley Common Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 418794
Registered Office: 1 Tyns Street, Thurston Square, Frinton-on-Sea, Essex, UK

PRINTED: 25/11/2019 09:48:08 **A3**

Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 4

Cais Rhif: C19/0847/22/LL

Dyddiad 03/09/2019
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanllyfni

Ward: Llanllyfni

Bwriad: Cais i osod 4 pabell 'saffari', 1 adeilad 'sauna', cadw ardal chwarae i blant a gwaith cysylltiol

Lleoliad: Tir yn / Land at Tal Y Maes Mawr, Nebo, Caernarfon, LL54 6RY

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn i osod 4 pabell saffari, gosod adeilad cysylltiol i'w ddefnyddio fel 'sauna' ynghyd â gwaith cysylltiol eraill gan gynnwys creu llecynnau parcio a man troi cerbydau, tirlunio, cysylltiad gwasanaethau a gosod gwaith trin carthffosiaeth. Yn ogystal, cedwir llecyn chwarae i blant sydd eisoes wedi ei greu o fewn rhan o'r safle.
- 1.2 Cae amaethyddol yw'r tir presennol gyda waliau carreg traddodiadol yn ffurfio terfynau'r cae a chaeau oddi amgylch. Gweler rhywfaint o goed unigol eithaf bychan yn wasgaredig o fewn y tir ac ar diroedd cyfagos. Mae mynediad tuag at y safle yn arwain trwy gwrtil preswyl yr ymgeisydd ar hyd ffordd fynediad breifat bresennol sydd yn cefnu gyda thŷ preswyl ar wahân.
- 1.3 Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i unrhyw ffin datblygu ddiffiniedig ac felly yng nghefn gwlad agored. Mae'r tir wedi ei leoli o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig a Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Nantlle tra fod y fynediad bresennol a rhan o'r ffordd fynediad wedi ei leoli o fewn parth llifogydd C2. Mae rhan o'r safle wedi ei ddynodi fel safle bywyd gwyllt. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg trwy'r caeau sydd yn gyfochrog â ffin dwyreiniol y safle.
- 1.4 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos y canlynol:
- Mynediad oddiar ramp sydd eisoes wedi ei chreu rhwng cwrtil tŷ'r ymgeisydd i mewn i'r cae cyfochrog, creu llain gyda gorffeniad 'grasscrete' ar gyfer manau parcio a throi i 8 cerbyd.
 - Codi 4 pabell saffari o wneuthuriad canfas ar ffrâm bren a osodir ar lwyfannau pren sydd yn cael eu gosod ar y tir a'u diogelu i'r ddaear gyda chyfres o 'angorau' neu begiau metel. Dangosir cysylltiadau gwasanaethau yn arwain i'r unedau unigol. Oddimewn maent i gynnwys ardal byw/bwyta a chegin agored ynghyd ac ystafell ymolchi a 2 ystafell wely. Yn ogystal, mae rhan o'r llawr mewnol yn dangos y gellir ei ddefnyddio fel storfa neu i osod gwely ar gyfer plant. Y tu allan mae ardal decin i'w godi ar y blaen gan roi cyfanswm arwynebedd llawr o 51.3m². Mi fyddai uchder y pebyll yn mesur 3.5m o'r llawr pren i'r crib. Mae'r datganiad a gyflwynwyd yn nodi y bydd y pebyll yn cael eu gosod yn sownd i'r llawr pren a'r decin ac nid yn uniongyrchol ar y ddaear a'u tynnu i lawr ar ddiwedd y tymor. Dywedir y bydd y lloriau pren yn cael eu gosod ar y ddaear.
 - Gosodir un adeilad ar wahân i'r pebyll i'w ddefnyddio fel ystafell sauna, mi fyddai ar ffurf 'casgen' o wneuthuriad pren, yn mesur oddeutu 2.2m x 2.0m ac wedi ei osod ar sylfaen carreg gyda graean yn amgylchynu.
 - Gosod gwaith trin carthffosiaeth safonol gyda cyswllt i'r 4 pabell
 - Creu cysylltiadau trydan a dŵr newydd i mewn i'r safle o'r eiddo presennol gan fwydo yn unigol i mewn i'r 4 pabell ac i'r offer trin carthffosiaeth.
 - Plannu coed newydd o fewn y safle.
- 1.5 Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd Datganiad Cymeriad Tirwedd, Cynllunio a Dylunio a Mynediad.
- 1.6 Er gwybodaeth, dyma ail gyflwyniad o gais blaenorol a wrthodwyd gyda'r newidiadau canlynol wedi eu cynnwys:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Symud lleoliad y pebyll i gae sydd yn nês at eiddo preswyl yr ymgeisydd a lleihau ardal y datblygiad gyfan
- Newid y ffurf o osod y sylfeini pren i'r ddaear trwy waredu cyfres o bostiau pren a oedd i'w gosod i'r ddaear
- Gwaredu'r ffordd fynediad a llwybrau ffurfiol a pharhaol
- Newid y math o adeilad sauna
- Tynnu cyfres o oleuadau

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

Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru Effaith Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4 Dylunio a Thirweddu

Polisi TWR 3: Safleoedd carafannau sefydlog a siale a llety gweryslla amgen

Polisi TWR 5: Safleoedd carafannau teithiol, gweryslla a llety gweryslla amgen dros dro

Polisi PS 19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

Polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig

Polisi AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd lleol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Yn ogystal a'r uchod, credir fod y canlynol hefyd yn berthnasol:

Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau

Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a llety i dwristiaid (fersiwn drafft ond rhoddir ystyriaeth i rannau na wrthwynebwyd yn ystod y cyfnod mabwysiadu)

Isle of Anglesey, Gwynedd and Snowdonia National Park – Landscape Sensitivity and Capacity Assessment – Gillespies Mawrth 2014.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru argraffiad 10 Rhagfyr 2018

Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl o lifogydd

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Cais C19/0279/22/LL – cais llawn i osod 4 pabell safari, 1 adeilad sauna ynghyd â gwaith cysylltiol – gwrthodwyd 13/07/19

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu – effeithio ar breifatrwydd trigolion cyfagos, diogelwch ffordd a'r cynnydd mewn trafndiaeth, niwsans ar sail sŵn trafndiaeth ac ymwelwyr ar fwynderau preswylwyr.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Nodir fod y 4 uned o faint ar gyfer cyplau neu deuluoedd ac felly yn debygol o ddenu grwpiau mewn 1 cerbyd mesul uned. O ganlyniad tybir mai nifer isel o gerbydau sy'n debygol o ymweld ar unrhyw un adeg ac o ganlyniad yn anhebygol o greu cynnig traffig sylweddol ar ffyrdd lleol.

Uned Llwybrau: Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth: Mae'r ardal gwaith trin carthffosiaeth yn ymestyn rhywfaint i mewn i'r cae i'r gogledd o'r safle. Gan fod yr oel troed yn gymharol fychan ac y bydd y safle yn parhau i gael ei reoli fel porfa does dim pryderon Bioamrywiaeth am y cais.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Cyfoeth Naturiol Cymru:	Yn wreiddiol nodwyd pryderon sylweddol am y datblygiad ac yn gwrthwynebu onibai fod y safle yn cysylltu gyda'r prif system garthffosiaeth neu fod tystiolaeth yn cael ei ddarparu i ddangos nad yw yn rhesymol i wneud hynny. O dderbyn manylion pellach gan gynnwys cofnod o drafodaethau gyda Dŵr Cymru a CNC, derbynir fod gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i gyfiawnhau defnyddio system garthffosiaeth breifat, o ganlyniad ni wrthwynebir y datblygiad o safbwynt yr elfen yma. Cyflwynir hefyd sylwadau ynglyn â'r effaith ar y tirwedd, llifogydd a rhywogaethau gwarchoddedig. Fe drafodir y materion hyn ymhellach yn yr adroddiad yma.
Dŵr Cymru:	Amodau a chyngor safonol parthed lleoliad offer, cysylltiadau a draeniau
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Swyddog Coed:	Dim gwrthwynebiad
Swyddog Carafanau/Trwyddedu:	Mi fyddai angen trwydded ac angen cydymffurfio gyda gofynion deddfwriaeth berthnasol i safleoedd o'r fath.
Uned Draenio Tir:	Dim sylw
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	<p>Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o lythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gwrthwynebiadau yn parhau fel yn achos y cais blaenorol • Effaith niweidiol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol • Lonydd lleol yn is-safonol ar gyfer cynydd traffig • Effaith ar fwynderau gweledol/tirlun gan gynnwys Ardal Tirwedd Arbennig ar sail ffurf a maint y pebyll • Effaith niweidiol ar fwynderau trigolion a'r ardal leol ar sail sŵn, colli preifatrwydd ayyb • Safle/maint datblygiad anerbyniol i'r ardal • Gosod cysail • Effaith niweidiol ar fioamrywiaeth lleol/dim asesiad o effaith y datblygiad ar rywogaethau wedi eu gwarchod • Dim tirlunio addas

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Elfennau parhaol yn cael eu cadw ar y safle er yr honir y byddai'r pebyll yn cael eu tynnu
- Hanes Cynllunio lleol o wrthod ceisiadau tebyg ar sail effaith ar fwynderau lleol
- Gormodedd a safleoedd tebyg

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

- Safleoedd eraill wedi eu gwrthod gan y Clwb Carafanio
- Mae'r safle eisioes yn cael ei hysbysebu/hyrwyddo ar wefannau cymdeithasol
- Materion cynllunio yn ymwneud â safleoedd eraill gerllaw
- Mi fyddai'n arwain at gynnydd mewn lefelau troseddu

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Dyma ail gyflwyniad o gais blaenorol a wrthodwyd gyda newidiadau i rhai elfennau gan gynnwys ail leoli'r safle i leoliad yn nês at eiddo preswyl yr ymgeisydd. Mae nifer o bolisiau o fewn y CDLL sy'n berthnasol wrth ystyried cais fel yma. Credir mai'r prif bolisiau sydd angen ystyriaeth yn yr achos yma yw polisiau TWR 3 a TWR 5. Mae TWR 5 yn datgan y caniateir cynigion am safleoedd teithiol, gweryslla neu lety gweryslla amgen dros dro os cydymffurfir gyda'r cyfan o'r meini prawf a nodir.
- 5.2 Fe ddadleuir yn y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais mai polisi TWR 5 dylid ei ystyried gan na fyddai'r pebyll yn barhaol am mai cysylltiad cyfyngedig fyddai gyda'r tir.
- 5.3 Ond am resymau fel a eglurir yn yr adroddiad, fe ystyrir yn yr achos yma ac fel a wnaed yn achos y cais blaenorol a wrthodwyd, mai polisi TWR 3 sydd y fwyaf perthnasol yn yr achos yma gan fod elfennau fwy parhaol yn cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad.
- 5.4 Rhoddir cadarnhad yn y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, y bydd ffrâm a gorchudd canfas y pebyll yn cael eu tynnu, yn ogystal â'r llwyfannau pren sydd bellach yn cael eu gosod ar y ddaear ac yn cael eu angori i'r ddaear trwy gyfres o begiau. Er fod cadarnhad yn cael ei roi fod yr angorau, y llwyfannau pren, y polion a'r gorchudd i gyd yn cael eu tynnu o'r safle ar ddiwedd y tymor yn ogystal â'r adeilad 'sauna', mae swyddogion o'r farn bod elfennau parhaol eraill yn parhau ar y safle trwy gydol yr amser sef cysylltiadau trydan/dŵr/carthffosiaeth i'r pedair pabell unigol yn ogystal â'r sylfaen garreg o dan adeilad y 'sauna'. Er gwaethaf y cadarnhad a roddir y bydd y strwythurau yn cael eu tynnu o'r safle, mae swyddogion yn cwestiynu pa mor ymarferol byddai datgymalu'r pebyll a'r offer cysylltiedig (sef ystafell ymolchi a chegin) a'u tynnu yn gyfan gwbl o'u lle ar ddiwedd tymor (nodir fod safle we'r ymgeisydd yn cadarnhau fod cegin llawn ym mhob pabell gan gynnwys stôf ac oergell yn ogystal â gwresogydd llosgi coed).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.5 Er gwaethaf hynny, fe ystyrir fod y bwriad i osod cysylltiadau trydan a dŵr i'r pebyll unigol yn ogystal â'r cysylltiadau i'r system trin carthffosiaeth a sylfaen parhaol i'r adeilad 'sauna', yn creu elfennau parhaol sydd yn groes i faen prawf 3 o bolisi TWR 5 a'r eglurhad iddo. Yn ogystal, mae rhan o baragraff 6.3.85 o eglurhad polisi TWR 5 yn nodi "*Dim ond cyfleusterau sylfaenol ar gyfer cysgu, eistedd a bwyta y dylent eu darparu, ac ni ddylid gosod gwasanaethau dŵr neu ddarpariaeth draenio ar gyfer toiledau, cawodydd ac ymolchi ynddynt. Mae hyn yn sicrhau nad yw'r strwythurau yn dod yn ddigon parhaol i gynyddu lefel yr effaith ar y dirwedd neu effaith adfer y safle pe bai angen symud y strwythurau*". Ni ystyrir felly fod y bwriad i osod cysylltiadau trydan, dŵr a charthffosiaeth a sylfaen garreg ar ddechrau tymor gwyliau ac yna eu codi ar ddiwedd y tymor yn cwrdd gyda gofynion maen prawf 3 o Bolisi TWR 5 na'r eglurhad iddo.
- 5.6 O ystyried yr elfennau yma yn eu cyfanrwydd, credir y byddai'r bwriad yn golygu sefydlu elfennau parhaol na ellir eu symud yn hawdd heb ddatgysylltu'r systemau gyfan, sydd ddim yn ymddangos yn ymarferol nac yn unol gyda pharagraff 6.3.85 (gweler uchod) sydd yn darparu eglurhad i Bolisi TWR 5. Fe ystyrir y byddai'r elfennau yma yn sefydlog neu'n barhaol ac felly ni ellir cytuno gyda barn yr asiant fod y bwriad yn cynnig llety gwersylla amgen dros dro yn unol â gofynion Polisi TWR 5. Mae swyddogion felly o'r farn fod rhaid rhoi ystyriaeth i ofynion perthnasol polisi TWR 3 sy'n ymwneud gyda 'Safleoedd carafannau sefydlog a siale a llety gwersylla amgen' o ganlyniad.
- 5.7 Mae'r safle yma o fewn Ardal Tirwedd Arbennig (ATA), rhaid felly ystyried rhan 1 o bolisi TWR 3 sydd yn datgan "*gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafannau sefydlog newydd (h.y. carafan sengl neu ddwbl), safleoedd siale gwyliau newydd neu llety gwersylla amgen parhaol yn...Ardaloedd Tirwedd Arbennig*".
- 5.8 Mae'r safle a'r ardal gyfagos yn ei gyfanrwydd wedi ei leoli o fewn Ardal Tirwedd Arbennig 07 Ymylon Gogledd Orllewin Eryri ac wedi ei ddynodi oherwydd ei swyddogaeth bwysig fel "*ucheldir ymylol sy'n ffurfio'r trawsnewidiad o fynyddoedd Eryri i'r bryniau is a'r tiroedd amaeth sy'n amgylchynu'r Parc Cenedlaethol*".
- 5.9 Nid yw polisi TWR 3 yn caniatáu datblygu safle llety gwersylla amgen parhaol ar safleoedd oddi mewn i Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Fel sydd wedi ei nodi eisioes, credir fod y bwriad yma yn un i greu safle parhaol newydd. Nid yw'r bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion sylfaenol polisi TWR 3 o safbwynt creu safleoedd newydd oddi mewn i Ardal Tirwedd Arbennig ac o ganlyniad ystyrir fod y datblygiad arfaethedig yn groes i ofynion perthnasol TWR 3.
- 5.10 Comisyndwyd astudiaeth ar ffurf adroddiad gan gwmni Gillespies gan Awdurdodau Lleol y Gogledd Orllewin mewn ymateb i bwysau cynyddol ar y tilrun er mwyn gwarchod tirluniau myaf sensitif a nodedig rhag datblygiadau amhriodol ac er mwyn annog datblygiadau addas o fewn ardaloedd priodol. Mae'r adroddiad yn darparu astudiaeth yn seiliedig ar dystiolaeth o sensitifrwydd a chapasiti cymharol o'r tirlun i gymhwyso amrywiol fath o ddatblygiadau ac o wahanol faint. Mae asesiad yr ardal ble mae safle'r cais yma wedi ei leoli yn nodi fod dynodiad yr ardal fel Tirwedd Arbennig wedi ei wneud yn benodol ar gyfer cyfyngu ac arafu datblygiadau amrywiol gan gynnwys datblygiadau twristiaeth.
- 5.11 Ni chredir fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol gan ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd mae swyddogion yn ystyried mai Polisi TWR 3 yw'r polisi perthnasol. Mae rhan 1 o TWR 3 yn datgan: "*gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafannau sefydlog*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

newydd (h.y. carafan sengl neu ddwbl), safleoedd siale gwyliau newydd neu lety gwersylla amgen parhaol yn...Ardaloedd Tirwedd Arbennig”.

Mwynderau gweledol

- 5.12 Mae ffurf ac edrychiad y pebyll yn safonol ar gyfer y math yma o ddatblygiad. Er hynny, credir fod maint yr unedau yn fawr. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos y byddai llawr pren y pebyll yn mesur cyfanswm o 37.8m² a'r decin allanol yn 13.5m² gan roi cyfanswm cyflawn o 51.3m². Credir fod maint fel yma yn fawr iawn ar gyfer y math yma o ddatblygiad. Mewn penderfyniad apêl diweddar (cyf.APP/W1850/W/18/3208401) mae'r Arolygydd yn nodi yn yr achos yna fod maint arwynebedd llawr pabell oedd dros 45m² yn 'fawr iawn'.
- 5.13 Ystyrir fod lleoliad y datblygiad fel a gyflwynwyd a'r lleihad mewn nodweddion parhaol yn y cais hwn o'i gymharu a'r cais blaenorol a wrthodwyd yn welliant o sabwynt mwynderau gweledol ac yn sicrhau datblygiad mwy rhesymegol (derbynnir nad yw hyn ynddo'i hun yn goresgyn y materion polisi sylfaenol sydd yn ymwneud gyda'r egwyddor o'r datblygiad).
- 5.14 Er hynny, ac er fod y safle gyfan wedi ei leihau o'r hyn a fwriadwyd yn flaenorol drwy ail leoli'r pebyll mae'n debygol fod yr effaith yn rhywfaint llai nac yn flaenorol, ni chredir er gwaethaf yr ail leoli y byddant yn ymdoddi'n llwyr o ganlyniad i'w natur a'i maint a natur agored y tir a'r ardal oddi amgylch. Mae amheuaeth a phryder na fyddai'r tirlunio fel a ddangosir ar y cynlluniau yn ddigonol i warchod mwynderau gweledol yr ardal yn gyfan gwbl. Mi fyddai tirlunio mewn ardal agored ac uchel fel yma yn debygol o gymeryd cryn amser i sefydlu gan olygu hyd yn oed pe byddai'n gallu bod yn briodol a'i peidio, mi fyddai'r safle yn weladwy am gryn amser. O ganlyniad, ystyrir fod y bwriad fel a ddangosir yn annerbyniol o safbwynt yr agwedd yma ac yn methu bodloni gofynion perthnasol maen prawf 2 o polisi PCYFF 3 sydd yn cyfeirio at effaith datblygiad ar unrhyw safle a'i le yn y dirwedd lleol.
- 5.15 Er fod presenoldeb waliau ffin traddodiadol oddiamgylch y safle yn debygol o warchod edrychiadau/golygfeydd i raddau, mi fyddai'r pebyll wedi iddynt gael eu gosod yn debygol o fod yn weladwy o tu allan i'r safle yn enwedig o diroedd uwch gerllaw. Mae'r cynnig yn cynnwys tirlunio cyfyngedig ar hyd ffiniau'r safle er mwyn darparu sgrinio ychwanegol. Ni chredir fod yr hyn a ddangosir yn ddigonol er mwyn sicrhau sgrinio priodol o'r safle, ac felly ni chredir y byddai'n bodloni gofynion penodol polisi PCYFF 4 o ystyried ei leoliad sensitif yng nghefn gwlad yn ogystal ac Ardal Tirwedd Arbennig a Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Nantlle.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.16 Fel sydd wedi ei nodi uchod, derbyniwyd gwrthwynebiadau gan drigolion lleol gan gyfeirio at effaith niweidiol tebygol y bwriad ar eu mwynderau preswyl. Mae natur y math yma o ddatblygiad yn debygol o amharu i raddau ar fwynderau cyffredinol unrhyw ardal oherwydd natur y symudiadau, aflonyddwch, sŵn ac ati.
- 5.17 Mae'r ffordd fynediad i'r safle yn cefnu gyda dau eiddo preswyl tra fod safle'r pebyll o ganlyniad i'w ail leoli, bellach yn nêd at gartref yr ymgeisydd. Mae'n bur debyg y byddai elfen o amharu ar yr ardal yn gyffredinol er na ellir mesur graddfa'r amharu yma. Er hynny, nid yw hyn yn gyfiawnhad yn ei hun tros ganiatau datblygiad allai amharu ar y gymdogaeth leol. Er fod tirlunio yn cael ei gynnig ni chredir y byddai hyn yn ei hun yn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos yn gyfan gwbl.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.18 Er y byddai cyfnodau pan fyddai'r pebyll neu'r safle yn wag, mae disgwyl y byddai deiliaid ynddynt yn ystod rhan fawr o'r flwyddyn ac yn ystod misoedd yr haf pan fyddai trigolion yn rhagweld gallu defnyddio'u gerddi a chael eu ffenestri ar agor heb unrhyw darfu gormodol ac annerbyniol. Byddai'r ardaloedd allanol sydd yn cynnwys decin ar gyfer pob pabell yn golygu y byddai ardal gweithgaredd allanol parhaol ar gael i'r pebyll. Er hynny, mae'r lleoliad newydd yn welliant o safbwynt yr agwedd yma o ran yr effaith ar eiddo Bryn Tirion.
- 5.19 Cydnabyddir na fyddai deiliaid y pebyll yn debygol o dreulio'u holl amser tu allan. Serch hynny, credir y byddai pabell 4 yn benodol a'r man parcio yn gymharol agos at dai Tai Newyddion. Gan ystyried agosrwydd y lleoliadau yma at ffin y safle a'r pellter cyfyngedig rhwng Tai Newyddion a'r safle, mae'n bur debyg fod yna botensial am swm gan bobl sydd ar eu gwyliau yn y pebyll all achosi tarfu ar drigolion lleol wrth iddynt ddefnyddio'u heiddo.
- 5.20 Er na wnaeth Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd sylw ar y cynnig ac mae swm yn fater a reolir gan ddeddfwriaeth ar wahân, credir fod gan y bwriad arfaethedig y potensial i gael effaith niwedol ar amodau byw trigolion y tai cyfagos. Mae gofynion polisi PCYFF 2 yn datgan y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo lleol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch neu ffurfiau eraill o aflonyddwch gan gynnwys swm. Credir felly er gwaethaf ail leoli'r pebyll y byddai'r bwriad oherwydd ei natur gwyliau a'r mynd a dod cysylltiedig yn debygol o greu mwy o weithgaredd ac aflonyddwch yn yr ardal lleol sydd yng nghefn gwald agored a all gael gael effaith andwyol ar fwynderau meddianwyr eiddo lleol ac y byddai trwy hynny yn annerbyniol o safbwynt gofynion perthnasol maen prawf 7 o Bolisi PCYFF 2.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.21 Amlygwyd nifer o bryderon gan drigolion lleol am effaith y datblygiad ar faterion yn ymwneud a thrafnidiaeth a mynediad. Yn bennaf, gwelir fod pryderon am gynnydd mewn trafndiaeth ar y rhwydwaith ffyrdd wledig bresennol. Fel sydd eisioes wedi ei nodi uchod, derbyniwyd ymateb gan yr Uned Drafndiaeth i'r ymgynghoriaeth statudol. Maent yn nodi, ar sail y niferoedd sydd wedi ei nodi ar y cynllun sef 4 pabell ar gyfer teuluoedd neu gyplau, nad yw'n debygol y byddai cynnydd sylweddol yn nifer y symudiadau i mewn ac allan o'r safle.
- 5.22 Mae'r Uned Drafndiaeth yn ystyried fod y ddarpariaeth barcio a'r fynediad fel a ddangosir yn dderbyniol ar gyfer y bwriad. O ganlyniad credir fod yr elfen yma felly yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau TRA 2 a TRA 4 yn unig.
- 5.23 O ganlyniad i benderfyniad apêl diweddar mae wedi ei amlygu fod rhaid hefyd ystyried os yw cynnigion fel hyn yn ddatblygiad cynaliadwy gan ystyried polisiau cynllunio sy'n ymwneud â lleoliad y datblygiad arfaethedig. Mae polisi PS 5 yn cefnogi datblygiadau sy'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy a ble'n briodol, dylai datblygiadau *"leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml a phosib drwy defnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus"*.
- 5.24 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ac ymhell y tu allan i ffin ddatblygu. Er fod y tir dan sylw o dan berchnogaeth eiddo Tal y Maes Mawr nid yw'r tir yn ffurfio rhan o gwrtil yr eiddo ac wedi ei nodi ar y ffurflen gais fel tir pori amaethyddol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5.25 Mae Polisi PS 5 yn ymwneud gyda ‘Datblygu Cynaliadwy’ ac mae maen prawf 12 yn ymwneud gyda’r angen i leihau’r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat. Fel y nodwyd eisoes ni ystyrir fod y safle dan sylw yn un cynaliadwy ac y gellir ei gyrraedd drwy amrywiol ffyrdd gan gynnwys cerdded, beicio a cludiant cyhoeddus ac sy’n lleihau’r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat. Mae safle’r cais felly mewn lleoliad gwledig diarffordd a chryn bellter o’r pentref agosaf sydd â darpariaeth siopau a gwasanaethau. O ganlyniad i leoliad gwledig y datblygiad arfaethedig, byddai’r ymwelwyr yn debygol o ddefnyddio trafndiaeth eu hunain i deithio i’r safle. Byddai angen i unrhyw ddefnyddwyr sy’n dymuno defnyddio’r bws ddiwynnu ar wasanaeth achlysurol iawn er mwyn teithio i’w cyrchfan. O ganlyniad i natur wledig yr ardal a’r dirwedd leol mae’n debygol mai ond rhai teithiau, os o gwbl, fyddai’n cael eu gwneud ar droed neu ar feic. Felly, mae’n debygol iawn y byddai ymwelwyr yn defnyddio trafndiaeth breifat i deithio o ddydd i ddydd. Trwy fethu felly i leihau’r angen i deithio gyda trafndiaeth breifat mae’r bwriad yn methu cwrdd gyda gofynion maen prawf 12 o Bolisi PS 5 a gofynion Polisi Cynllunio Cymru sydd yn hybu datblygiadau cynaliadwy.

Materion bioamrywiaeth

5.26 Mae’r safle ble lleolir y gwaith trin carthffosiaeth yn dir sydd wedi ei ddynodi fel safle bywyd gwyllt. Mewn ymatebnododd yr Uned Bioamrywiaeth “Mae’r ardal gwaith trin carthffosiaeth yn ymestyn rhywfaint i mewn i’r cae i’r gogledd o’r safle. Gan fod yr oel troed yn gymharol fychan ac y bydd y safle yn parhau i gael ei reoli fel porfa does dim pryderon Bioamrywiaeth am y cais”.

5.27 Credir fod yr elfen yma felly yn dderbyniol o safbwynt ei effaith ar faterion bioamrywiaeth a’i fod o ganlyniad yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisi AMG 5.

Materion llifogydd

5.28 Mae’r unig fynedfa tuag at safle’r cais (sydd hefyd yn darparu mynedfa i dŷ’r ymgeisydd) wedi ei leoli o fewn Parth C2. Gan fod y fynedfa ei hun a rhan o’r ffordd fynediad tuag at y safle o fewn parth llifogydd C2, ac yn ffurfio rhan allweddol o’r datblygiad arfaethedig, mae’n rhaid ystyried y mater o safbwynt cydymffurfiaeth gyda polisiau a chynghor perthnasol. Mae’n hanfodol egluro fod Nodyn Cyngor Technegol 15 yn adnabod y math yma o ddefnydd tir i fod yn fath o ddatblygiad sy’n agored iawn i niwed (highly vulnerable) ac yn y cyd-destun yma mae NCT 15 a’r cyngor cysylltiedig yn gwbl glir na ellir cefnogi y math yma o ddatblygiadau o fewn parth llifogydd C2.

2.29 Mae Adran 6 o NCT 15 yn darparu fframwaith rhagofalus i lywio penderfyniadau cynllunio ac mae’n nodi’r profion cyfiawnhau y dylid eu gweithredu yn achos pob datblygiad newydd y tu mewn i barthau llifogydd gwahanol. Mae cyngor ym mharagraff 6.2 o’r NCT yn argymhell bod datblygiadau newydd yn cael eu cyfeirio oddi wrth Barth C ac mae’n nodi’n benodol ‘na ddylid caniatau datblygiad sy’n agored iawn i niwed...ym marth C2’ caiff y safbwynt polisi cynllunio hwn ei ailadrodd yn llythyr Prif Gynllunydd Llywodraeth Cymru at bob Awdurdod Cynllunio Lleol, dyddidig 9/1/14. Yn ogystal, mae rhan 11.22 o’r NCT yn ymwneud yn benodol gyda ‘Meysydd Carafannau a Safleoedd Gwersylla’ ac yn datgan y ‘dylid gwrthod y math yma o ddatblygiad ym mharth C2 fel y dylid gwrthod newid defnydd i dai symudol preswyl neu i dai parhaol...’. Mae’r ymateb sydd wedi ei dderbyn gan Cyfoeth Naturiol Cymru o dan y pennawd “Perygl Llifogydd” yn datgan:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

“Nodwn fod rhan o’r rodfa fynediad y safle datblygu o fewn C2. Wedi holi ein mapiau, mae dyfnder y llifogydd yno rhyw 120mm yn ystod y digwyddiad eithafol (0.1% AEP). Mae nodyn cyfarwyddyd OGN105a CNC yn cynghori nad yw llifogydd i ardaloedd ategol fod mwy na 300mm, felly, nid oes gennym sylwadau pellach ar berygl llifogydd”.

- 5.30 Er gwaethaf y sylwadau yma, mae NCT 15 yn datgan mai dim ond datblygiad a ddiffinir yn llai agored i niwed ddylai gael ei ystyried yn addas o fewn ardaloedd parth C2. Yn yr achos yma, mae’r bwriad arfaethedig yn disgyn o fewn y diffiniad o ddefnydd sydd yn ‘agored iawn i niwed’ ac felly gan fod rhan o’r safle o fewn parth C2, ni ellir cefnogi’r bwriad o safbwynt yr agwedd yma gan y byddai’n groes i ofynion TAN 15. Mae’r mater yma yn cael ei gadarnhau mewn llythyr/cyfarwyddyd gan Llywodraeth Cymru sydd yn cadarnhau’r farn yma, yn benodol, *“Mae paragraff 6.2 o NCT 15 yn nodi na ddylid datblygiadau sy’n agored iawn i niwed gael eu caniatáu o fewn parth C2.”*
- 5.31 Ar sail yr asesiad uchod ac er gwaethaf sylwadau CNC, ni ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail risg risg llifogydd ac fod y bwriad felly yn methu cydymffurfio gyda gofynion perthnasol NCT 15 na rhan 4 o Bolisi Strategol 6.

Materion isadeiledd

- 5.32 Amlygwyd pryderon sylweddol am y datblygiad arfaethedig fel y’i cyflwynwyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru o ran y bwriad i gael gwared ar ddraenio budr i system garthffosiaeth breifat yn hytrach na chysylltu gyda’r prif system garthffos. Roeddylt yn datgan yn wreiddiol hefyd fod y datblygiad arfaethedig wedi ei leoli o fewn ardal sydd â charthffosiaeth cyhoeddus ac o ganlyniad byddant yn disgwyl i ddatblygiad newydd gysylltu a’r system gyhoeddus onibai y cyflwynir tystiolaeth boddhaol i ddangos nad yw’n rhesymol cysylltu a’r prif gyflenwad.
- 5.33 Derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol gan yr asiant gan gynnwys cofnod o drafodaeth gyda Dŵr Cymru a Cyfoeth Naturiol Cymru yn ogystal â phrisiad gan gontractwr lleol o’r gwaith fyddai angen i gysylltu gyda’r system gyhoeddus. O dderbyn y wybodaeth yma mae Cyfoeth Naturiol Cymru bellach yn derbyn ar sail anawsterau peirianyddol a chostau uchel fod sail i osod system breifat yn hytrach na chysylltu gyda system gyhoeddus ac nad ydynt yn gwrthwynebu’r bwriad.
- 5.34 Credir felly fod y wybodaeth gyda’r bwriad fel ac y mae yn dderbyniol ac o ganlyniad yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisi ISA 1.

Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.35 Fel y cyfeirwyd ato eisioes, derbyniwyd sylwadau/gwrthwynebiadau gan drigolion lleol yn erbyn y bwriad gan godi nifer o faterion yn ymwneud â’r datblygiad arfaethedig.
- 5.36 Credir fod yr holl faterion perthnasol wedi cael eu ystyried yn drylwyr yn yr asesiad uchod. Mae’r hyn a ellir ei ystyried fel materion cynllunio perthnasol yn eithaf penodol, ni roddir ystyriaeth i’r holl faterion a godwyd yn y sylwadau megis hanes cynllunio safloedd lleol eraill gan nad ydynt yn berthnasol i’r datblygiad penodol yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

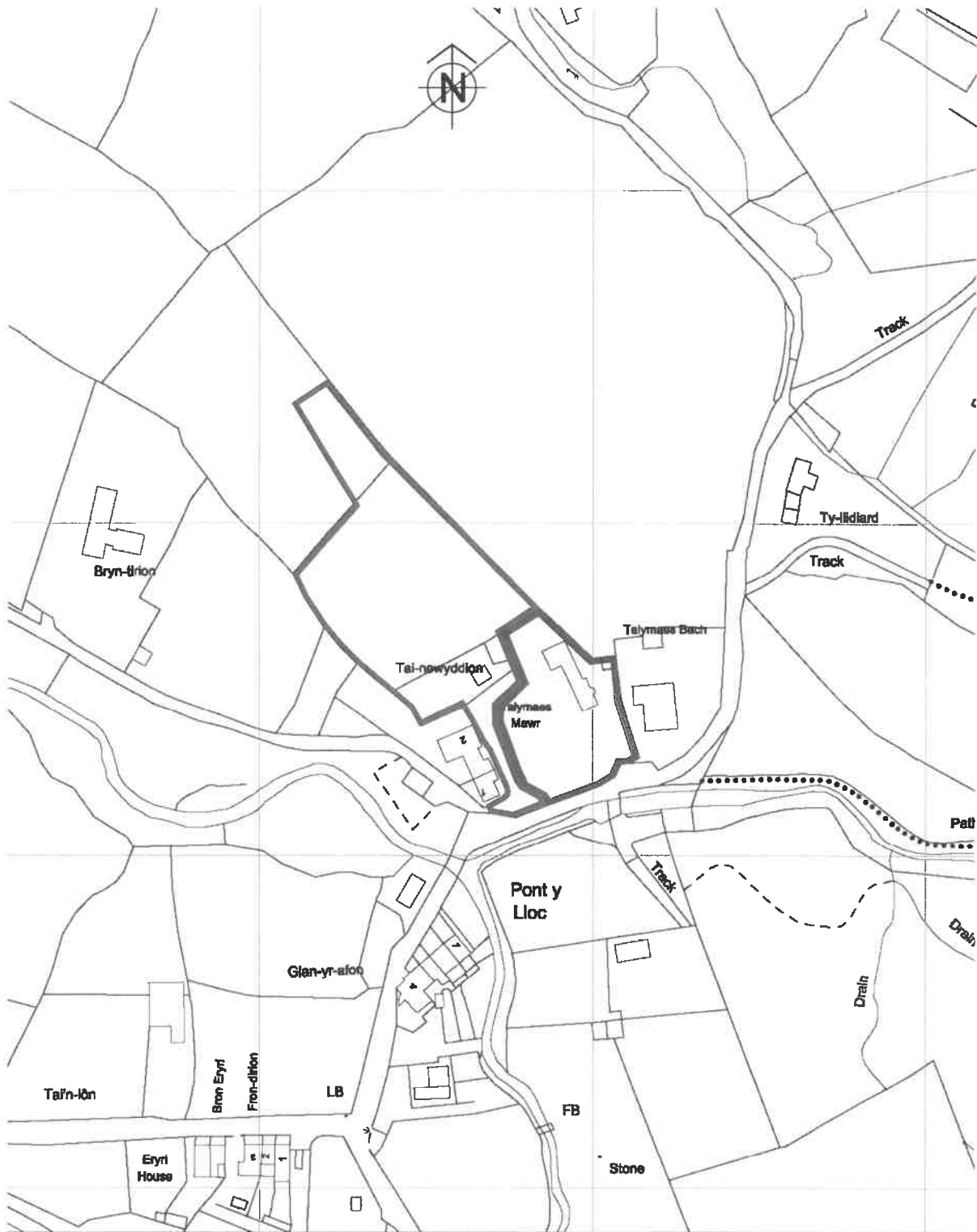
6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn annerbyniol gan ei fod yn methu bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Mae'r bwriad yn golygu creu safle llety gwersylla amgen sefydlog newydd gyda elfennau parhaol oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. Nid yw polisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn caniatáu datblygu safleoedd llety gwersylla amgen sefydlog newydd oddi fewn i Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).
2. Mae'r bwriad yn golygu sefydlu safle gwyliau glampio newydd yng nghefn gwlad agored ac ymhell tu allan i unrhyw ffin ddatblygu mewn lleoliad anghynladwy ble byddai'r mwyafrif o'r ymwelwyr yn ddibynnol ar ddefnyddio eu cerbydau preifat. Ystyrir felly fod y bwriad yn gwrthdaro â gofynion rhan 12 o bolisi PS5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).
3. Mae maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 yn datgan y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo lleol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn neu ffurfiau eraill o aflonyddwch. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn fod y bwriad yn debygol o arwain at aflonyddu annerbyniol ar fwynderau tai lleol ag y byddai trwy hynny yn groes i ofynion polisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).
4. Mae gofynion cyffredinol polisiau PCYFF 3 a PCYFF 4 yn nodi y bydd disgwyl i ddatblygiadau barchu cyd-destun safle a'i le yn y dirwedd ac yn integreiddio gyda'r hyn sydd o gwmpas. Credir fod y bwriad ar sail presenoldeb ffurf a graddfa'r pebyll yn nodweddion annerbyniol sydd yn groes i ofynion perthnasol meini prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 3 yn ogystal â meini prawf 3 a 4 o bolisi PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).
5. Mae bwriad arfaethedig yn ymwneud gyda defnydd tir sydd yn cael ei ystyried i fod yn un 'agored iawn i niwed' (highly vulnerable) ac mae rhan o'r safle o fewn parth llifogydd C2. O ganlyniad, mae'r bwriad yn groes i ofynion NCT 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd a rhan 4 o PS 6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.



Location Plan

Scale 1:1250

Site Area - 0.390 hectares

Client Name	Mr and Mrs D Roberts		
Project Name	Proposed Safari Tent installation at, Tal y Maes Mawr, Nebo Caernarfon, LL54 6RY		
Drawing title	Location Plan		



architectural design
john parry jones

designing for - retail - commercial - residential

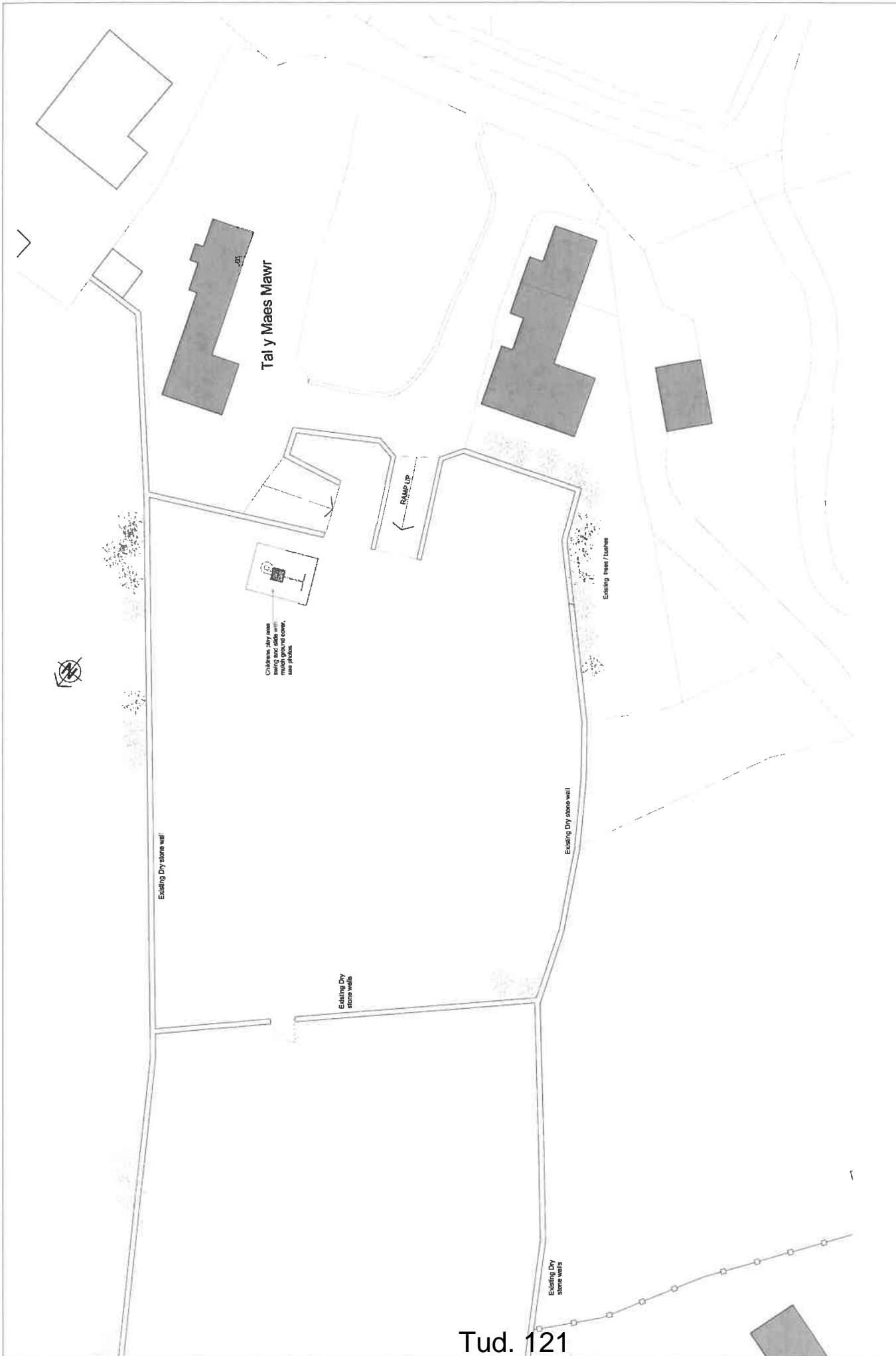
1 Lhwynon Terrace
Great Orme,
Llandudno,
Conwy,
LL30 2QP

Tel: 01492 873042
Mail: 07778 836792
email: jparry@ajol.com
www.jparchitecturalsdesigns.co.uk

Project No	drg.no	Rev.	Scales	Status
636 - 02 - 19	05	A	1:1250 @ A3	

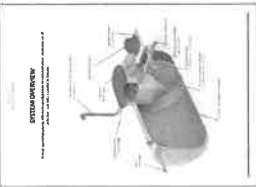
© Copyright John parry jones - architectural design services. All dimension to be checked on site before commencing work and any discrepancies to be reported back to the design consultant.

Tud. 120



Tud. 121

PROJECT Proposed Safari Tent Installation at Tal y Maes Mawr, Nebo Caernarfon LL54 6RY	client: Mr and Mrs Roberts	date: 1200 @A1	job no. 636 - 02 - 19	dfg no. 101	rev
	title: Existing Site Plan	architect: JP architectural design john jones jones	job no. 636 - 02 - 19	date 	date
NOTES: All dimensions shown between the area schedule or specification must be referred back to the relevant building work to be completed. This drawing must not be copied in whole or in part without the prior written permission of John Jones Jones					
no 	revisions 	description 	date 		



**Klargester BioEfficient
6 Treatment Plant**



Solar Lights



Woody Plus Safert Tents



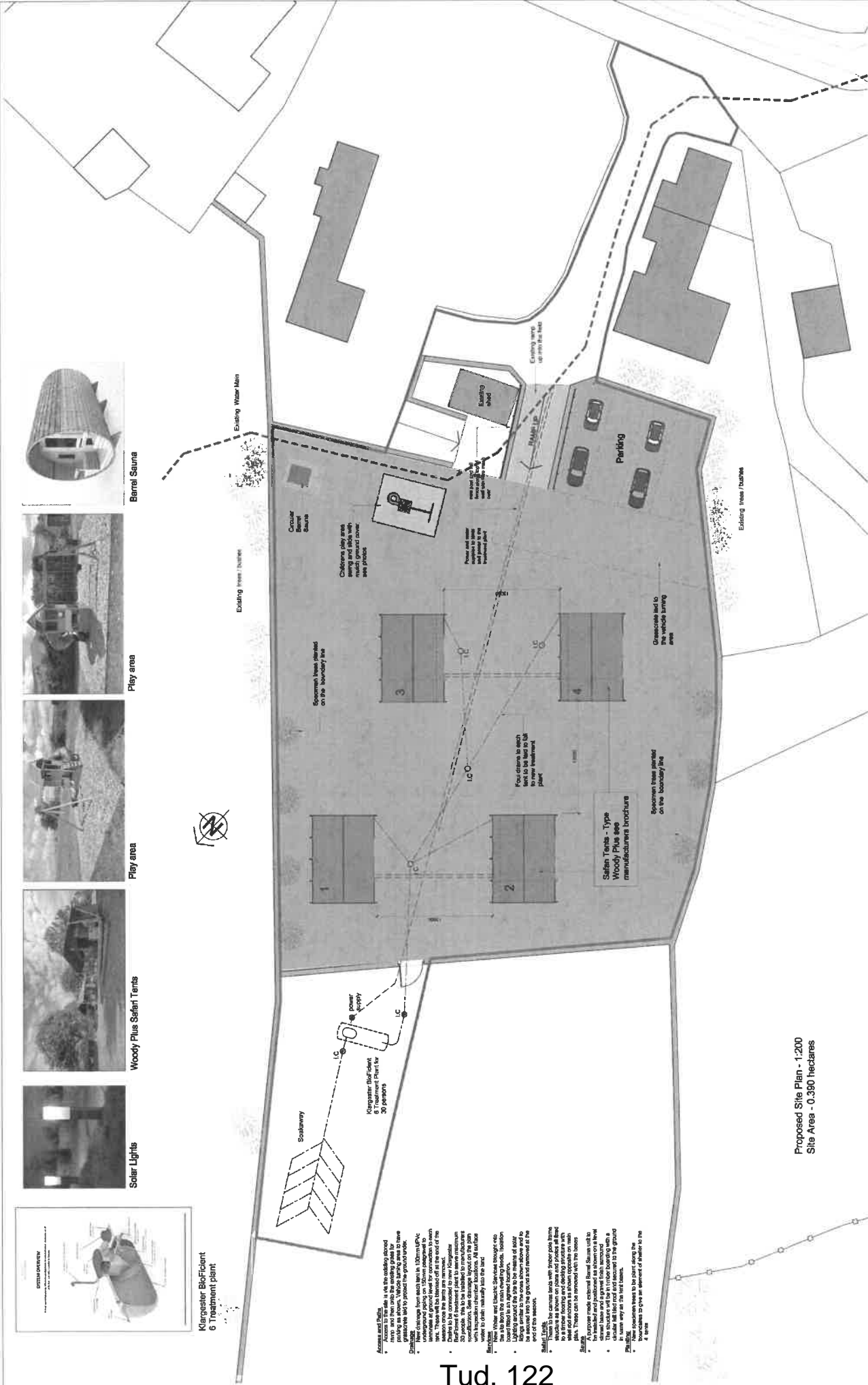
Play area



Play area



Barrel Sauna



Proposed Site Plan - 1:200
Site Area - 0.350 hectares

- Access and Path:**
- Access to the site is via the existing street fronting the site.
 - Access to the site is via the existing street fronting the site.
 - Access to the site is via the existing street fronting the site.
- Drainage:**
- Drainage from the site is to be provided by a stormwater management system.
 - Drainage from the site is to be provided by a stormwater management system.
 - Drainage from the site is to be provided by a stormwater management system.
- Lighting:**
- Lighting is to be provided by solar powered lights.
 - Lighting is to be provided by solar powered lights.
 - Lighting is to be provided by solar powered lights.
- Other:**
- Other features include a playground, a barrel sauna, and a play area.
 - Other features include a playground, a barrel sauna, and a play area.
 - Other features include a playground, a barrel sauna, and a play area.

Proposed Site Sections - 1:200

Project: Proposed Safert Tent installation at The Mass Mall, New Caspation LLSA-GRY

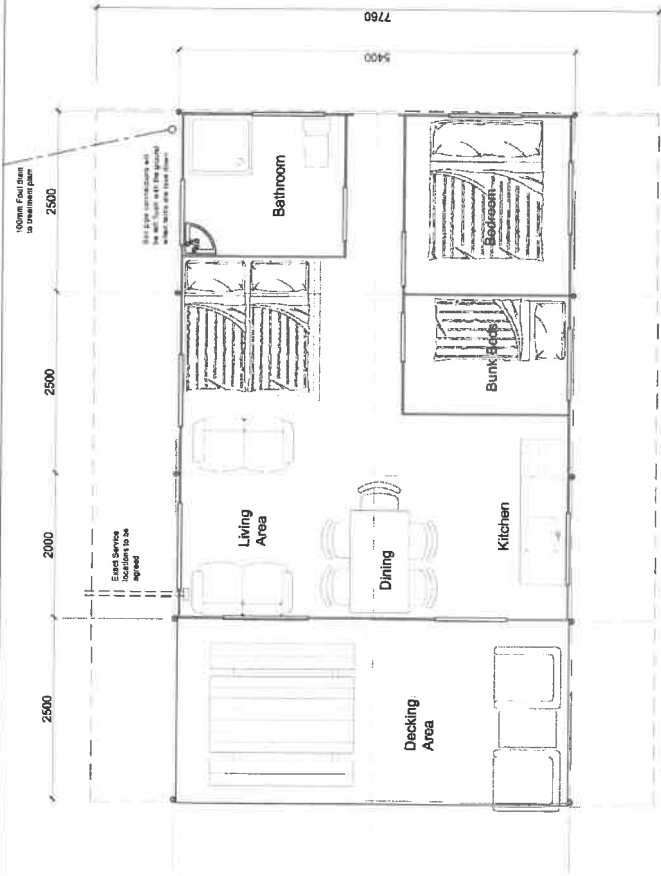
Client: Mr and Mrs Roberts
Site: Proposed Site Plan

GENERAL NOTES:
1. All dimensions are in meters unless otherwise specified.
2. The site plan is based on the information provided by the client.
3. The site plan is subject to change without notice.

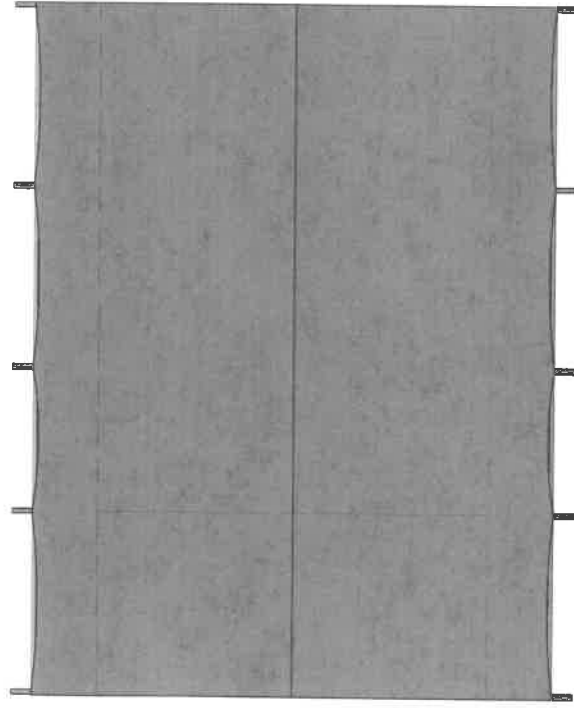
no.	description	date

architectural design
julia perry jones
11 Merton Terrace
Grand Central Station
New York, NY 10022
USA
Tel: +1 212 695 1234
www.architecturaldesign.com

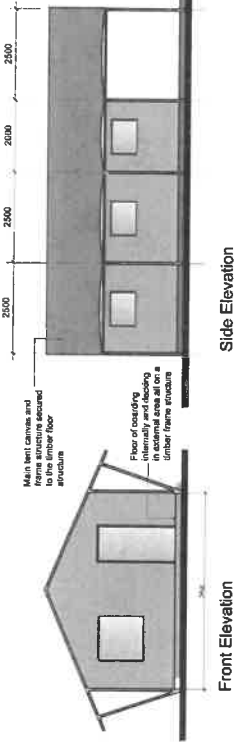
JOB NO.: 638 - 02 - 19
SHEET NO.: 102
SCALE: 1:200 @A1
DATE: 04/04



Proposed Floor Plan

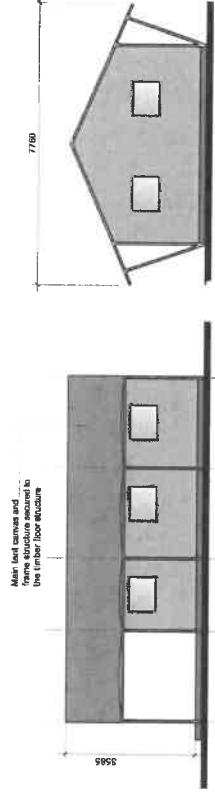


Proposed Roof Plan



Side Elevation

Front Elevation



Rear Elevation

Side Elevation
Woody Plus Safari Tent

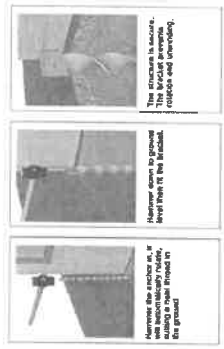


Woody Plus Safari Tents



Circular Sauna

Mobile Sauna to be secured in the same way as the tent bases for removal at season end



Tent Base Ground Anchors

The Anchors are to secure the base plates to the ground and the number will be to Tent Manufacturers specification. Anchors can be removed by pulling out of the ground with a machine at end of season

Access and Paths

- Main level entrance and upper level entrance to be secured to the timber floor structure
- 100mm Foul Drain to treatment plant

Drainage

- New drainage from each tent in 100mm UPVC underground piping on 150mm precast concrete on 100mm gravel to 150mm concrete to each tent. These will be blanked off at the end of the season once the tents are removed.
- Drains to be connected to new Kingstater Efficient 6 treatment plant to serve maximum 30 people. This to be installed to manufacturers specifications and to be installed in the plan with inspection chambers to provide all services water to drain naturally into the land

Services

- New Water and Electric Services brought into the site from the main dwelling feeds. Isolation to be fitted in an agreed location.
- Lighting to be installed in the form of solar fittings similar to the ones shown above and to be secured into the ground and removed at the end of the season.

Safari Tents

- These to be canvas tents with timber pole frame structure as shown on plans and photos all fixed to a timber flooring and ceiling structure with 100mm insulation as shown opposite on main plan. These can be removed with the bases

Sauna

- A purpose made external Barrel Sauna unit to be installed and positioned as shown on a level stoned base and to be gravel finish surround
- Stoned base will be in timber boarding with a circular hole for the chimney to be secured to the ground in some way as the tent bases.

Planting

- New specimen trees to be planted along the boundaries to give an element of shelter to the 4 tents

GENERAL NOTES:

- Any discrepancy found between this and any schedule or specification must be referred back to the consultant before work is enclosed.
- Dimensions to be checked as they are not to scale.
- This drawing must not be copied in whole or in part without the prior written permission of JRM party Jones

no	description	date

project
Proposed Safari Tent installation at Tai y Maes Mawr, Nebo Caernarfon, LL54 6RY

client
Mr and Mrs Roberts

title
Proposed Plans and Elevations of Woody Plus Safari Tent

date:

scale: 1:100, 1:150 @ A2

drawn:



architectural design
JRM party Jones

job no.: 636-02-19
drg no.: 103
rev