



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 13EG IONAWR, 2020

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

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

Lleoliad

Siambr Dafydd Orwig, Swyddfa'r Cyngor,

Caernarfon, Gwynedd. LL55 1SH

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679878

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 3 Ionawr 2020)

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 - 14

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd Rhagfyr 9fed 2020 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, LL53 7LH 15 - 53

Adeiladu 2 dy fforddiadwy (cais diwygiedig)

AELOD LLEOL: Cynghorydd John Brynmor Hughes

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

5.2. CAIS RHIF C18/1183/08/LL MAES PARCIO, PORTMEIRION, PENRHYNDEUDRAETH, LL48 6ER 54 - 77

Cais ar gyfer creu maes gweryslla i leoli hyd at 23 o gerbydau gweryslla yn ogystal â gwneud newidiadau i adeilad gwasanaethu a ganiatawyd o dan C17/0116/08/LL ynghyd â gwaith tirlunio cysylltiol

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Thomas

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

5.3. CAIS RHIF C19/0988/42/LL BWTHYN BRIDYN, LON BRIDIN, MORFA NEFYN, PWLLHELI, LL53 6BY 78 - 86

Creu balconi a drws mynediad o'r tŷ ynghyd â gosod dau bwmp gwresogi

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Jones

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

5.4. CAIS RHIF C19/0443/11/CR 196-200, STRYD FAWR, BANGOR, LL57 1NU 87 - 103

Addasiadau mewnol ac allanol i drosi rhan cefn o'r cyn siop Debenhams yn 6 uned byw

AELOD LLEOL: Cynghorydd Steve Collings

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

5.5. CAIS RHIF C19/0444/11/LL 196-200, STRYD FAWR, BANGOR, LL57 1NU 104 - 123

Trosi a newid defnydd rhan cefn o'r cyn siop Debehams yn 6 uned byw (5 x 1 ystafell wely ac 1 x 2 ystafell wely)

AELOD LLEOL: Cynghorydd Steve Collings

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

5.6. CAIS RHIF C19/0995/11/LL 233-235, STRYD FAWR, BANGOR, LL57 1PA 124 - 129

Diddynu amod rhif 3 o ganiatad cynllinio C19/0323/11LL sy'n cyfyngu 2 uned allan o'r 8 i fod yn unedau fforddiadwy

AELOD LLEOL: Cynghorydd Steve Collings

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO 09/12/19

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

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

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyngorwyr Simon Glyn, Louise Hughes, Dilwyn Lloyd,

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Y Cyngorydd Berwyn Parry Jones (sydd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0398/11/LL) oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Adra

Roedd yr aelod o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais.

- b) Datganodd yr aelod canlynol ei fod yn aelod lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:

- Y Cyngorydd Gareth A Roberts (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio C19/0398/11/LL)

3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 21 Hydref 2019, fel rhai cywir.

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu.

Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisiau.

PENDERFYNWYD

5.1. Cais Rhif C19/0027/39/LL TIR GER DRWS Y LLAN, LLANENGAN

Adeiladu 2 dy fforddiadwy (cais diwygiedig)

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

Roedd yr Aelodau wedi ymweld ar safle

- a) Cyfeiriwyd at y daflen sylwadau ychwanegol lle nodwyd bod cais wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd i ohirio trafod y cais hyd Pwyllgor Ionawr 2020 fel bod cyfle iddynt drafod yr opsiynau a gyfeiriwyd atynt yn yr adroddiad. Ategwyd nad oedd gan yr Adran Gynllunio wrthwynebiad i ohirio'r cais
- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio y cais
- c) **PENDERFYNWYD gohirio'r cais i gyfarfod Ionawr y 13eg 2020**

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

- a) 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. (Er mai cais am siop werthu bwyd A1 yw'r cais mae'r dystiolaeth a'r dogfennau a gyflwynwyd yn cyfeirio yn benodol at Aldi Stores Ltd)

Roedd yr Aelodau wedi ymweld ar safle

- b) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod y cais wedi ei ohirio ym mhwyllgor 21.10.19 yn dilyn sylwadau a dderbyniwyd gan yr Asiant mewn ymateb i'r adroddiad pwyllgor. Nodwyd mai cais ydoedd i ddymchwel adeilad presennol oedd yn flaenorol yn cash and carry a chodi archfarchnad a datblygiadau cysylltiedig ar safle oddi ar Ffordd Caernarfon, Bangor, tu allan i'r ganol tref ddiffiniedig ond oddi fewn i'r ffin datblygu.

Cyfeiriwyd yn yr adroddiad at y nifer o bolisiâu cynllunio oedd yn berthnasol i'r bwriad ynghyd ag asesiad llawn o unrhyw effaith ar fywiogrwydd a hyfywdra canol tref yn ogystal â delio gyda'r Dystiolaeth o'r angen; yr Angen Meintiol; yr Angen Ansoddol a'r Angen Dilyniadol. Yn gyffredinol, ystyriwyd na fydda unrhyw effaith sylweddol ar hyfywedd a bywiogrwydd canol y ddinas o adleoli siop Aldi. Eglurwyd bod rhan 5.16 - 5.18 o'r adroddiad yn nodi bod polisiâu MAN1 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.

Yng nghyd-destun angen ansoddol, dangosodd yr ymgeisydd angen ansoddol am ofod llawr ychwanegol mewn siop Aldi fwy ac fe ysgytwyd y byddai'r bwriad yn gwella'r dewis ansoddol cyffredinol yn yr ardal gyfagos a'r dalgylch ehangach sydd yn gwasanaethu Bangor gan wella safle'r ddinas fel canolfan siopa ranbarthol.

Roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ymgymryd â thrafodaethau cyn cyflwyno cais gyda Aldi ers peth amser a chyfeiriwyd yn yr adroddiad bod trafodaethau cyn cyflwyno cais 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. Cydnabuwyd nad oedd modd ymestyn y siop yn ei leoliad presennol.

Er y cydnabuwyd fod buddion economaidd a chymdeithasol i'w cael drwy'r cynnig ac y byddai'n debygol o wneud cyfraniad cadarnhaol i economi'r ardal yn unol ag amcanion y CDLI ar y Cyd. Tynnwyd sylw at sylwadau'r Uned Iaith oedd wedi dod i'r casgliad bod y risg yn niwtral i'r iaith oherwydd byddai'r swyddi newydd a gaiff eu creu ar gael i'r boblogaeth leol.

Adroddwyd o ran gwelliant gweledol nad oedd pryderon o safbwynt effaith weledol y bwriad - roedd y sylwadau a dderbyniwyd yn dilyn y cyfnod hysbysebu yn gadarnhaol gydag amryw yn cydnabod y byddai'r cynllun yn sicrhau gwelliant gweledol sydd ei angen yn y rhan yma o Fangor. Nodwyd y 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.

Amlygwyd o'r asesiad y byddai'r sefyllfa arfaethedig yn welliant ar y safle presennol mewn sawl ffordd. Cyfeiriwyd at sylwadau a dderbyniwyd gan Adran Gwarchod y Cyhoedd yn cydnabod y byddai'r datblygiad beth effaith ar yr eiddo o'i amgylch, a phetai'r cais yn 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. Ategwyd bod amodau o'r fath yn cynnwys oriau adeiladu, amodau sŵn i beiriannau ac offer, manylion systemau awyru, amser danfoniadau ac agor y siop yn ogystal â mesurau ansawdd aer/lliniaru llwch. Ni dderbyniwyd unrhyw bryder na gwrthwynebiad gan drigolion lleol.

Nodwyd bod y safle yn cael ei wasanaethau gan fynedfa bresennol oddi ar Ffordd Caernarfon sef un o'r prif ffyrdd i mewn ac allan o Fangor. Mae yna hefyd arosfan bus 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. Amlygwyd nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiadau i'r cais ac ategwyd bod y dyluniad i'r fynedfa newydd yn dderbyniol. Nodwyd hefyd bod y materion draenio tir a llifogydd yn dderbyniol.

Cadarnhawyd bod y casgliadau yn crynhoi'r asesiad. Ystyriwyd fod y budd i'r cyhoedd a ddaw o'r bwriad yn economaidd a chymdeithasol a bod modd 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 oedd 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 ystyriaethau cynllunio materol, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac y dylid ei gymeradwyo.

- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y safle yn cael ei ddatblygu gan nad yw safle presennol Aldi yn addas i bwrpas bellach
 - Y cwmni wedi bod yn edrych am safle addas ers bron i bedair blynedd. Dim safle addas yng nghanol y ddinas
 - Bod y bwriad yn cynnig buddion ychwanegol i gwsmeriaid
 - Yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus, cwsmeriaid wedi datgan yr angen am siop newydd, fodern
 - Dim gwrthwynebiadau wedi eu derbyn
 - Cyrchfannau bus yn cael eu darparu - hyn yn ofyn cyffredinol - cynyddu amledd y teithiau bus
 - Bydd arwyddion yn siop yn amlygu'r iaith Gymraeg
 - Bod yr ail leoli yn cynnig buddsoddiad o £5m; yn gwarchod 27 swydd bresennol a 10 swydd newydd
 - Bod y datblygiad yn un cynaliadwy
- d) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor hwn) y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei fod yn cefnogi'r bwriad
 - Bod y datblygiad yn welliant, yn tacluso'r ardal – yr adeilad presennol bellach yn ddolur llygad –
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais yn unol â'r argymhelliad

- e) Mewn ymateb i anfodlonrwydd rhai o'r Aelodau o dderbyn gohebiaeth ynglŷn â'r cais, nododd y Cyfreithiwr bod gan y cwmni hawl i lobio ac mai mater i'r Aelodau oedd datgan hynny.

Mewn ymateb i bryder ynglŷn â dymchwel yr adeilad sydd ar y safle presennol a'r angen am sicrwydd na fyddai llwch asbestos yn ymledu, nododd y Rheolwr Cynllunio y byddai'r adran Rheolaeth Adeiladu a'r cyrff perthnasol yn rheoli'r gwaith a bod deddfau pwrpasol yn eu lle i sicrhau bod y datblygwr yn cydymffurfio.

Mewn ymateb i sylw y dylai'r iaith Gymraeg ymddangos yn gyntaf ar unrhyw arwydd / ohebiaeth, amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod modd rheoli arwyddion allanol drwy drefniadau cynllunio; gellid annog y datblygwr i weithredu yn yr un modd gydag arwyddion mewnol. Awgrymwyd y gall Menter Iaith Bangor fod yn rhan o'r trafodaethau.

Mewn ymateb i bryder y byddai'r siop Aldi bresennol yn troi'n ddolur llygad ynghanol y ddinas unwaith y bydd y gwasanaeth wedi symud, nodwyd y byddai'r siop yn parhau ar gael ar gyfer defnydd adwerthu. Ategwyd mai Aldi yw perchennog y safle ac maent wedi nodi na fyddai'r safle ar gael i rywun fyddai yn cystadlu yn eu herbyn ac yn gwerthu nwyddau cyfleus. Awgrymwyd hefyd gan mai Aldi yw'r perchennog y byddai'r debygol o gadw'r safle yn daclus.

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

- Angen canmol bod cwmni o'r Almaen yn rhoi blaenoriaeth i'r Gymraeg - gosod esiampl dda
- Byddai'r ardal yn tacluso yn sylweddol
- Croesawu cylchfan newydd i hwyluso ac arafu llif y traffig
- Gwarchod cyflogaeth yn yr ardal
- Bod y gwelliant i'w groesawu
- Croesawu'r bwriad i gynyddu'r gwasanaeth bws - hyn yn annog pobl i beidio defnyddio eu ceir

- A oes modd ystyried cadw siop bresennol Aldi yn agored ar gyfer y tymor byr?

PENDERFYNWYD caniatáu y 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 Llwr Gorffenedig.**
9. **Amodau mynediad priffyrdd a darpariaeth dwy loches bws.**
10. **Tirlunio**
11. **Mesurau gwella/lliniaru'r Gymraeg**
12. **Ansawdd aer (Cynllun Rheoli'r Amgylchedd adeiladu)**

Angen anfon llythyr gyda'r penderfyniad yn annog y datblygwr i gysylltu gyda'r Fenter Iaith Leol.

5.3 Cais Rhif C19/0858/45/LL – FRONDEG, ALA UCHAF, PWLLHELI

Dymchwel adeilad presennol ac adeiladu adeilad preswyl 3 llawr yn cynnwys 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 thirlunio cysylltiol.

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle wedi ei leoli o fewn tref Pwllheli ac o fewn Ardal Gadwraeth. Eglurwyd bod y bwriad yn cael ei ddisgrifio fel fflatiau gofal ychwanegol i rai sydd dros 55oed gyda'r cynlluniau yn dangos y byddai'r fflatiau yn hunangynhaliol gydag ystafell(oedd) gwely, stafell ymolchi, lolfa a chegin yn ogystal â lolfa gymunedol a chegin gymharol fechan cysylltiedig.

Amlygwyd bod yr Adran Oedolion, Gofal a Llesiant wedi cadarnhau eu bod yn gefnogol i'r cais ac wedi nodi bod galw am y math yma o ddarpariaeth yn debygol o godi dros yr 20mlynedd nesaf gyda Pwllheli wedi ei adnabod fel ardal twf. Nodwyd mai ADRA yw'r ymgeisydd a bod y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn amlygu y byddai 100% o'r unedau yn rai fforddiadwy sy' golygu bod y bwriad yn bodloni gofynion polisi TAI15. Adroddwyd bod yr Uned Strategol Tai hefyd wedi cadarnhau bod y bwriad yn cyfarch gofynion yr ardal, a bod Cymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn. Roedd yr eiddo hefyd yn cwrdd â Gofynion Ansawdd Datblygu, ac wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, amlygwyd bod edrychiad cefn yr adeilad newydd yn rhannol ddeulawr a rhannol drillawr ac yn wynebu cefn tai teras Penlon Llŷn. Eglurwyd y cynlluniau diwygiedig yn ymwneud gyda ffenestri a pherthynas y datblygiad a'r tai presennol yn ogystal â rhai o'r pellteroedd rhyngddynt ac unrhyw effaith ar fwynderau preswylwyr y tai. Nodwyd bod bwriad defnyddio'r ardal rhwng yr adeilad newydd a ffin y tai teras fel gardd gymunedol gyda maes parcio i'r dwyrain o'r adeilad yn cael ei gadw ar gyfer defnydd parcio.

Yng nghyd-destun llecynnau agored, amlygwyd bod polisi ISA5 yn cadarnhau'r angen i asesu anghenion yr ardal ar gyfer darparu llecynnau agored priodol o ganlyniad i'r datblygiad bwriedig (mwy na 10 o unedau byw). Er hynny, yn unol â geiriad y Canllaw Cynllunio Atodol nid oedd angen gwneud cais am gyfraniad o lecyn agored yn y cyd-destun yma.

Wrth ystyried materion bioamrywiaeth, nodwyd bod Arolwg Cynefin wedi ei dderbyn gyda'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau bod yr adroddiad yn delio gyda'r rhan fwyaf o bryderon bioamrywiaeth ar y safle. Ategwyd, fel bod modd cefnogi'r bwriad bod angen cadarnhau'r argymhellion a'r mesurau lliniaru o fewn y Datganiad Lliniaru sydd i gynnwys dull tynnu'r to i leihau effaith ar ystumod ac adar. Bydd angen cynnwys amserlen a manylion penodol o'r math o focsystlumod a nythu sydd i'w cynnwys yn yr adeilad newydd a'u lleoliad ynghyd a chynlluniau diwygiedig. Caiff y Datganiad Lliniaru ei gynnwys fel amod.

Ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau perthnasol lleol a chenedlaethol. Nodwyd gan fod cynlluniau diwygiedig derbyniol wedi eu derbyn fod yr argymhelliad wedi ei ddiwygio i ganiatáu yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y prif bwyntiau canlynol:-
- Nad yw'r cynllun diwygiedig yn ymateb yn llawn i'r pryderon. Derbyniwyd bod datrysiad rhesymol wedi ei gyflwyno, ond bod modd gwella ymhellach, yn enwedig y ddau lawr sydd yn goredrych dros dai Stryd Llŷn
 - Rhai egwyddorion yn annerbyniol - y cynllun yn ormesol, yn orddatblygiad o'r safle
 - Pryderon goredrych - rhai tai o fewn 17m o'r datblygiad
 - Gall y cynllun fod yn fwy sympatheg

- Darpariaethau parcio annigonol - er i'r adroddiad nodi bod parcio ar gyfer 22 yn ddigonol, gall y ffigwr, mewn gwirionedd fod oddeutu 56
- Cais i'r pwyllgor ohirio er mwyn cynnal trafodaethau pellach gyda'r datblygwr i geisio datrasiadau

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeiswyr y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod y datblygiad yn cynnig 28 uned fforddiadwy
- Bod Adra yn ymateb yn strategol i'r galw cynyddol am unedau o'r fath - modelau tebyg wedi eu datblygu ym Mangor a Phorthmadog - cyfle erbyn hyn i Bwllheli gael y ddarpariaeth
- Ystyriaethau wedi eu gwneud i leihau pryderon y gwrthwynebwyr o ran materion goredrych a mwynderau gweledol - ategwyd bod y datblygiad yn un trefol ac felly goredrych yn fater tebygol
- Bod bwriad gwella a lledaenu maint y palmentydd i hyrwyddo mynediad diogel i'r dref / siopa

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio'r penderfyniad am y rhesymau canlynol:

- bod yr egwyddor a'r prosiect yn dderbyniol ond angen cynnal trafodaethau pellach gyda'r asiant i ddatrys pryderon trigolion Stryd Pen Llyn
- angen ymateb ymhellach i bryderon goredrych a pharcio
- cyfle i geisio gwybodaeth bellach a gwneud ymholiadau pellach
- angen sicrhau bod pob elfen yn cael ei ystyried yn llawn ac nad oedd angen brysio

d) Mewn ymateb i'r sylwadau mynegodd y Rheolwr Cynllunio mai nifer isel o bryderon lleol oedd wedi ei derbyn o ystyried mai cynllun trefol yw'r bwriad. Ategwyd bod pellter o 17m yn dderbyniol (rhwng ffiniau tai Stryd Llyn) i ganol tref ac mai anorfod fyddai rhywfaint o oredrych. Amlygwyd nad oedd gan yr Adran Priffyrdd wrthwynebiad i'r bwriad a bod y dyluniad yn cynnwys parcio ar lefel briodol i'r defnydd arfaethedig. Nodwyd hefyd bod cais i'r datblygwr wella'r cyswllt ar droed rhwng y safle a chanol y dref.

Mewn ymateb i'r cynnig i ohirio, mynegodd Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd nad oedd mantais dros ohirio'r cais gan fod y cais yn cyfarch y materion cynllunio ac yn cwrdd â'r gofynion. Ategwyd bod trafodaethau wedi eu cynnal rhwng y Gwasanaeth Cynllunio a'r ymgeisydd ynghyd ag ymgynghoriad cyhoeddus

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

- Croesawu bod yr unedau yn 100% fforddiadwy
- Bod y safle yn le addas ar gyfer y math yma o ddatblygiad - yn gyfleus i'r dref ac felly yn diwallu angen cael car
- Bod yr adeilad presennol ei hun yn ormesol
- Bod y bwriad yn ymateb i'r angen am dai gofal ychwanegol

e) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ohirio'r cais er mwyn cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd Disgynnodd y cynnig

f) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais yn unol â'r argymhelliad

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau perthnasol:

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau diwygiedig
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

5.4 Cais Rhif C19/0847/22/LL - TIR YN TAL Y MAES MAWR, NEBO, CAERNARFON

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd 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. Eglurwyd bod y cais yn ail gyflwyniad o gais blaenorol a wrthodwyd gyda newidiadau i rai elfennau gan gynnwys ail leoli'r safle i leoliad yn nes at eiddo preswyl yr ymgeisydd. Eglurwyd hefyd fod cynllun lleoliad newydd wedi ei dderbyn y bore hwnnw oedd yn newid y llinell goch/glas oedd yn amlinellu safle'r cais.

Tynnwyd sylw at bolisi TWR 5 sydd yn datgan y caniateir cynigion am safleoedd teithiol, gwrsylla neu lety gwrsylla amgen dros dro os cydymffurfir gyda'r cyfan o'r meini prawf perthnasol.

Dadleuwyd yn y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais mai polisi TWR 5 ddylid ei ystyried gan na fyddai'r pebyll yn barhaol am mai cysylltiad cyfyngedig fyddai gyda'r tir. Er hynny, roedd y swyddogion cynllunio o'r farn mai polisi TWR 3 oedd yn fwyaf perthnasol, fel ag a wnaed yn achos y cais blaenorol a wrthodwyd, gan fod elfennau mwy parhaol yn cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad.

Tynnwyd sylw at y cadarnhad yn y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, y bydd ffrâm a gorchudd canfas y pebyll yn cael eu tynnu o'r safle ar ddiwedd y tymor yn ogystal â'r llwyfannau pren sydd bellach yn cael eu gosod ar y ddaear ac yn cael eu hangori i'r ddaear trwy gyfres o begiau. Er y wybodaeth, roedd y swyddogion o'r farn bod creu elfennau parhaol eraill 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' sydd yn groes i faen prawf 3 o bolisi TWR 5. Roedd y swyddogion hefyd yn cwestiynu pa mor ymarferol fyddai datgymalu'r pebyll a'r offer cysylltiedig (sef ystafell ymolchi a chegin) a'u tynnu yn gyfan gwbl o'u lle ar ddiwedd tymor.

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 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 ac o'r farn bod rhaid rhoi ystyriaeth i ofynion perthnasol polisi TWR 3 sy'n ymwneud gyda 'Safleoedd carafanau sefydlog a siale a lety gwrsylla amgen'.

Rhodddwyd ystyriaeth i ofynion perthnasol polisi TWR 3 sydd yn datgan “*gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd (h.y. carafán sengl neu ddwbl), safleoedd siale gwyliau newydd neu llety gwersylla amgen parhaol yn...Ardaloedd Tirwedd Arbennig*”. Nodwyd nad yw polisi TWR 3 yn caniatáu datblygu safle llety gwersylla amgen parhaol ar safleoedd oddi mewn i Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Gan ystyried fod y bwriad yn un i greu safle parhaol newydd, nid yw’n cydymffurfio gyda gofynion sylfaenol polisi TWR 3 o safbwynt creu safleoedd newydd oddi mewn i Ardal Tirwedd Arbennig.

Yng nghyd-destun materion llifogydd, amlygwyd bod yr unig fynedfa at safle’r cais wedi ei leoli o fewn Parth Llifogydd C2. Nodwyd nad oedd hyn wedi ei amlygu yn gywir yn y cais blaenorol o wrthodwyd. Eglurwyd fod y cynlluniau diwygiedig a gyflwynwyd y bore hwnnw yn tynnu’r fynedfa allan o’r llinell goch sy’n dangos safle’r cais ond nad yw hynny yn newid y sefyllfa. Eglurwyd bod Nodyn Cyngor Technegol 15 yn datgan mai dim ond datblygiad a ddiffinnir yn *llai agored i niwed* ddylai gael ei ystyried yn addas o fewn ardaloedd parth C2. Yn yr achos yma, ystyriwyd bod y 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 ellid cefnogi’r bwriad ar sail risg llifogydd a’r bwriad felly yn methu cydymffurfio gyda gofynion perthnasol NCT 15 na rhan 4 o Bolisi Strategol 6.

O ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, ystyriwyd fod y bwriad yn annerbyniol gan ei fod yn methu bodloni gofynion y polisiâu perthnasol.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn unol â’r argymhelliad
- c) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chais tebyg a gafodd ei ganiatáu yn Llanengan yn dilyn apêl, nododd y Rheolwr Cynllunio nad oedd cymhariaeth rhwng y ddau gais ac nad oedd costau yn erbyn y Cyngor o ganlyniad i’r apêl.
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelodau:
 - Pryder nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i’r cais o ystyried bod lonydd cul iawn yn yr ardal dan sylw ac yn anaddas ar gyfer ymdopi gyda chynnydd mewn trafndiaeth i mewn ac allan o’r safle.

PENDERFYNWYD gwrthod – rhesymau

1. **Mae’r bwriad yn golygu creu safle llety gwersylla amgen sefydlog newydd gydag 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 polisiâu 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.

Dechreuodd y cyfarfod am 2.00pm a daeth i ben am 3:10pm.

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
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: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ADRODDIAD I'R PWYLLGOR CYNLLUNIO CYFEIRIO I GYFNOD CNOI CIL

DYDDIAD PWYLLGOR CYNLLUNIO:	13 Ionawr 2020
DISGRIFIAD A LLEOLIAD Y CAIS:	C19/0027/39/LL – 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 Gohiriwyd penderfynu'r cais ym Mhwyllgor Cynllunio 9 Rhagfyr 2019 yn dilyn cais gan yr ymgeisydd i ohirio trafod y cais yn y pwyllgor hwnnw er rhoddi cyfle iddi roi sylwadau ar yr adroddiad/derbyn barn bellach ar gynnwys yr adroddiad. Fodd bynnag, cynhaliwyd yr ymweliad safle ar fore'r pwyllgor 9 Rhagfyr 2019. 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 gyda 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: 13/01/2020
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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

hwnnw. Eglurwyd nad oedd modd cyflwyno'r cais i Bwyllgor 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 chwrtil 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

3.1 Canllawiau Cynllunio Cenedlaethol

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."

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)

3.2 Polisiau Cynllunio Lleol

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 aneddleoedd), TAI 6 (tai mewn clystyrau), TAI 15 (trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad) ac AMG 5 (cadwraeth bioamrywiaeth leol).

Nodir hefyd fod y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) canlynol yn berthnasol:

- Tai Fforddiadwy (2019)
- Tai Newydd mewn Pentrefi Gwledig (2010)

3.3 Diffyg angen wedi ei brofi am dŷ fforddiadwy angen lleol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mae maenprawf 1 Polisi TAI 6 yn gofyn fod angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn unol â'r Rhestr Termau) 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.

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.

3.4 **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**

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.

3.5 **Maint y tai ddim yn adlewyrchu maint tai fforddiadwy**

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.

3.6 **Gwerth y tai ddim yn eu gwneud yn fforddiadwy**

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 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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.

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 ymgeisydd.

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.

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.

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:

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.

Prisiad DV

I fod yn fforddiadwy dylai pris yr eiddo fod yn $£31,386 * 3.5 + 37,000 = £146,851$

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.

Mae'r Uned Strategol Tai hefyd yn nodi fod 83% o aelwydydd wedi eu prisio allan o'r farchnad yn y ward hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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.

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

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)	£166,5000	£148,000

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.

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 dynt 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 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.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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.

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 neillog 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.

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.

3.7 Diffyg arolwg ymlusgiaid

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 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.

3.8 I grynhoi

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.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

pholisiau penodedig Llywodraeth Cymru. Yn yr achos penodol yma ni chredir fod rhesymau a thystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i gefnogi'r rhesymau caniatâu 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 caniatâu'r cais hwn yn tanseilio 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 caniatâu. 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 caniatâu'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 posibl 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 yn y CCA Tai Fforddiadwy. Hwn yw'r unig benderfyniad posibl sydd heb risgiau i'r Cyngor.
- b) Caniatâu'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 caniatâu'r cais felly yn tanseilio polisiau a chanllawiau lleol yn ymwneud gyda thair fforddiadwy a gyda risg o beidio â gweithredu yn gyson ar bolisiau a'r canllawiau perthnasol.
- c) Caniatâu dau dŷ marchnad agored tu allan i'r ffin - Hwn yw'r risg mwyaf i'r Cyngor gan y fyddai'n caniatâu dau dŷ marchnad agored yng nghefn gwlad heb unrhyw reolaeth o ran meddiannaeth nac ychwaith pris. Byddai hyn yn tanseilio polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn llwyr gan danseilio hygyrdded 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**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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.

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 a 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 Pholisi TAI 15 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a hefyd i'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019).

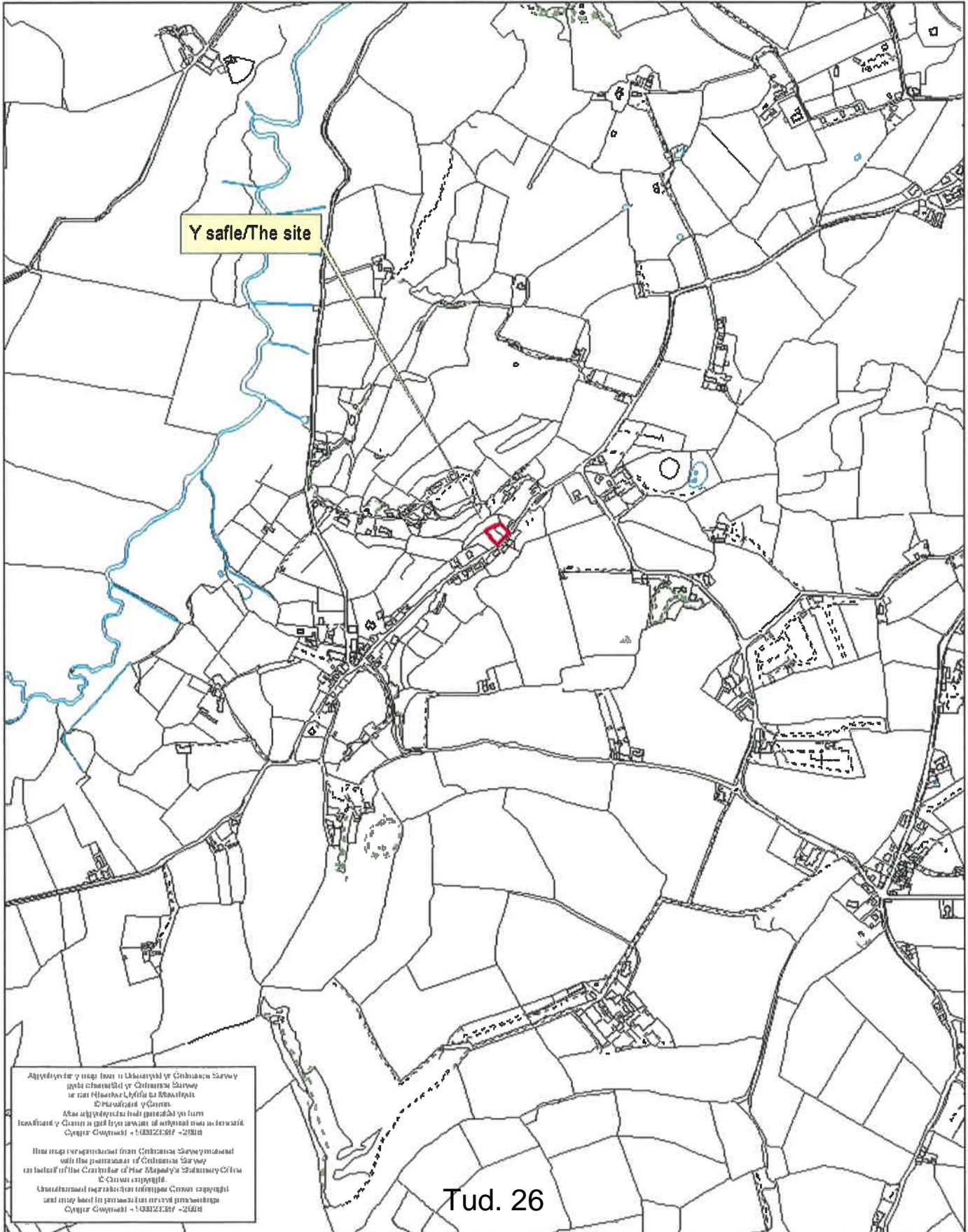
6. ATODIADAU

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



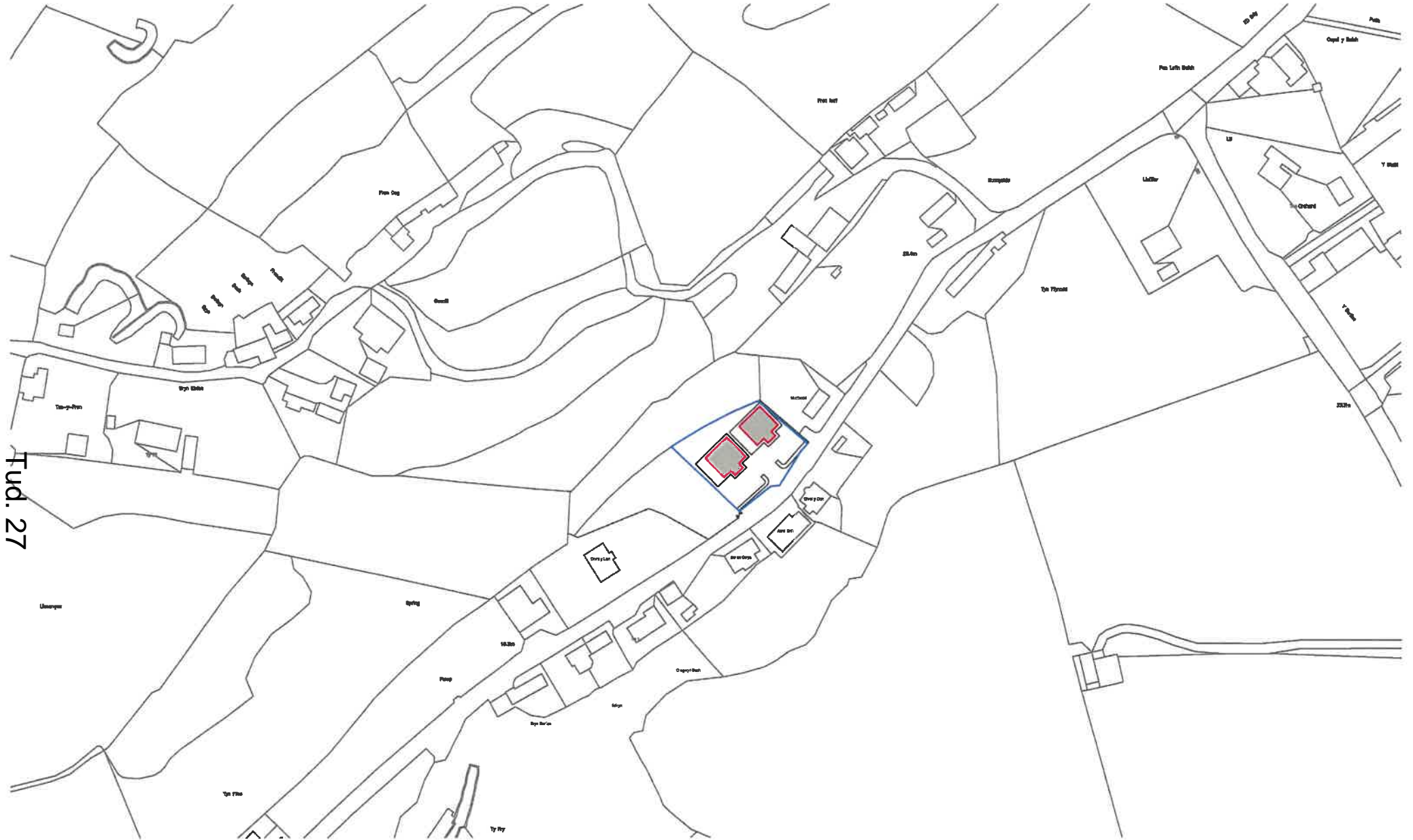
Rhif y Cais / Application Number : C19/0027/39/LL

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



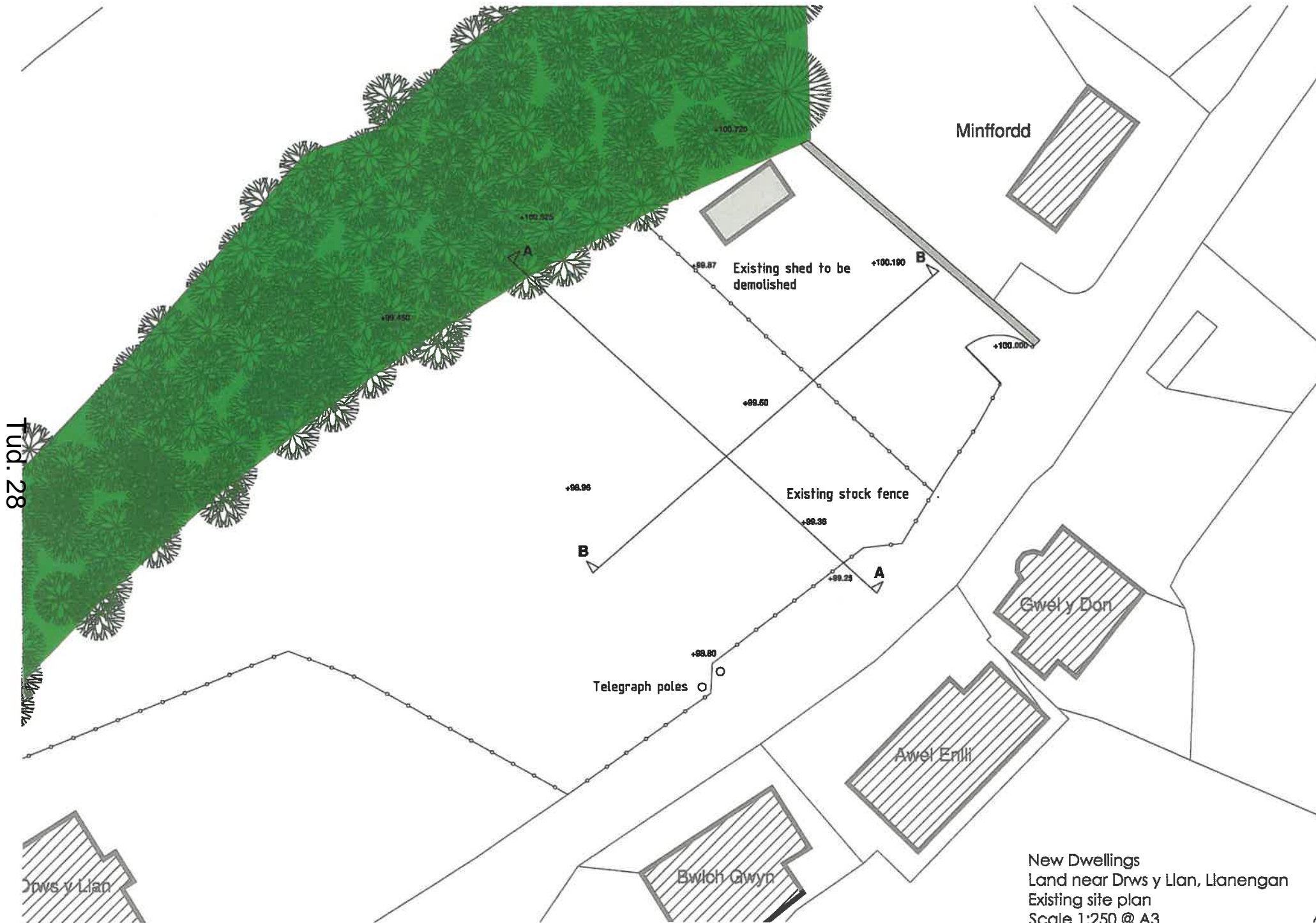
Aphwyntwr y map hon y Cynllunwr y Cynllunwr Sefydli
dros y safle y Cynllunwr Sefydli
ar ym 19/09/2019, 10:00 am
© Cynllunwr Sefydli
Mae'r map hon yn cael ei hysgrifdu gan y Cynllunwr Sefydli
Ieudod y Cynllunwr Sefydli a'r Cynllunwr Sefydli
Cynllunwr Sefydli - 03002739 - 2019

Yn eiddo'r Cynllunwr Sefydli
o'r Cynllunwr Sefydli
ar ym 19/09/2019, 10:00 am
© Cynllunwr Sefydli
Mae'r map hon yn cael ei hysgrifdu gan y Cynllunwr Sefydli
Ieudod y Cynllunwr Sefydli a'r Cynllunwr Sefydli
Cynllunwr Sefydli - 03002739 - 2019

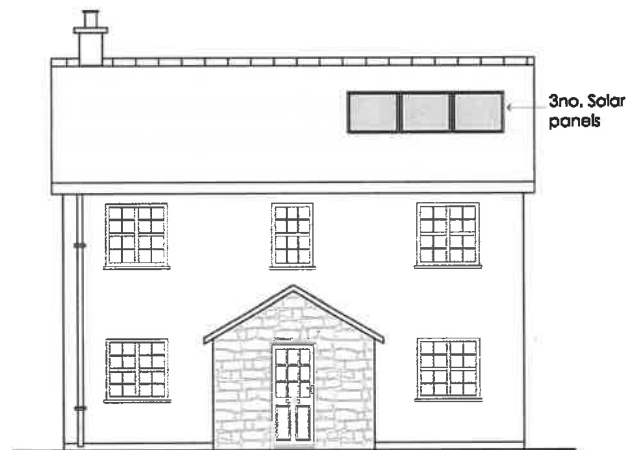


Tud. 27

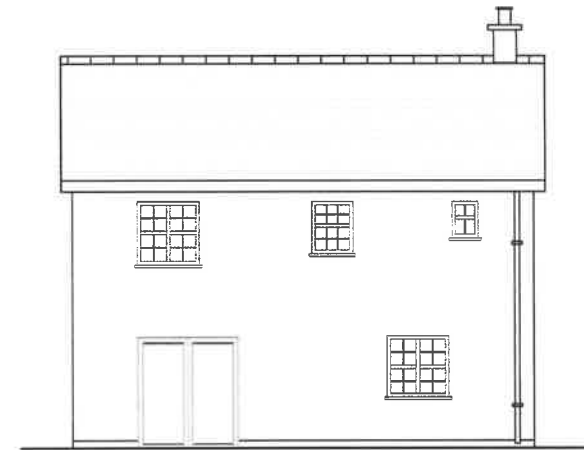
New Dwellings
Land near Drws y Llan, Llanengan
Proposed Location plan
Scale 1:1250 @ A3



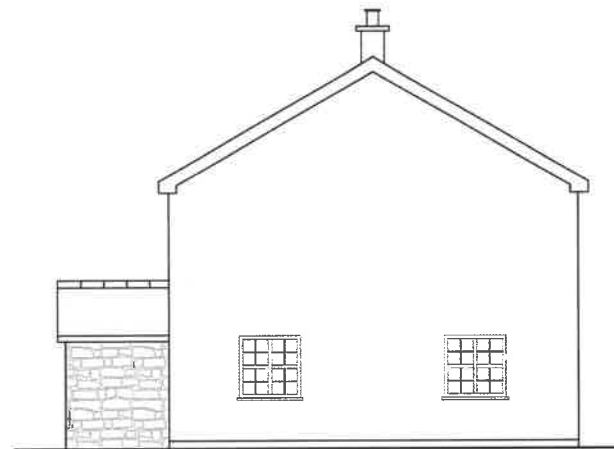
New Dwellings
 Land near Drws y Llan, Llanengan
 Existing site plan
 Scale 1:250 @ A3



FRONT ELEVATION



REAR ELEVATION

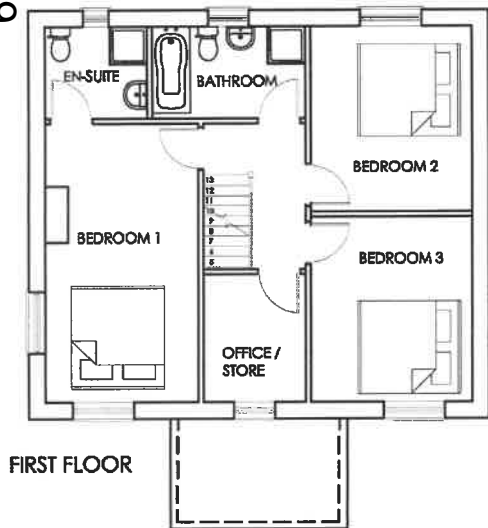


SIDE ELEVATION



SIDE ELEVATION

Tud. 29



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.

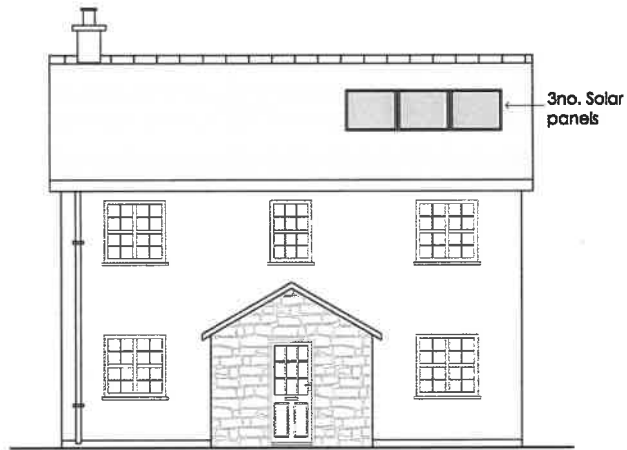
Fascias - White uPVC.

HOUSE 1

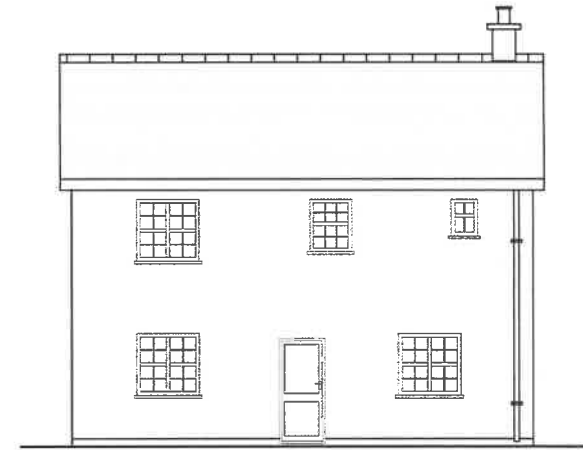
New Dwellings
Land near Drws y Llan, Llanengan
Proposed floor plans and Elevations
Scale 1:100 @ A3



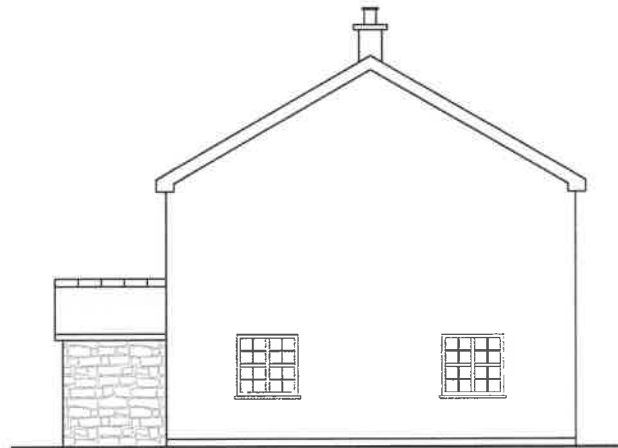
GROUND FLOOR



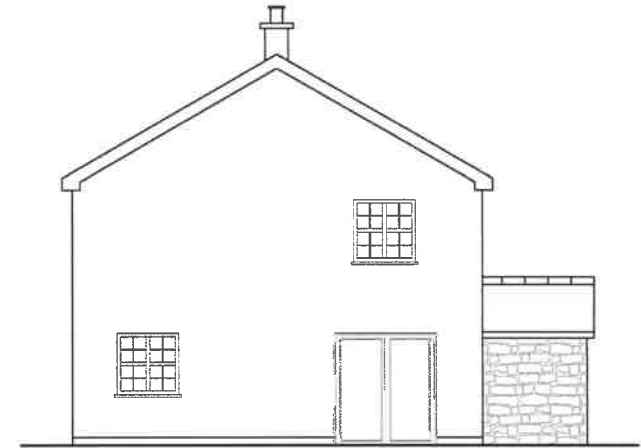
FRONT ELEVATION



REAR ELEVATION

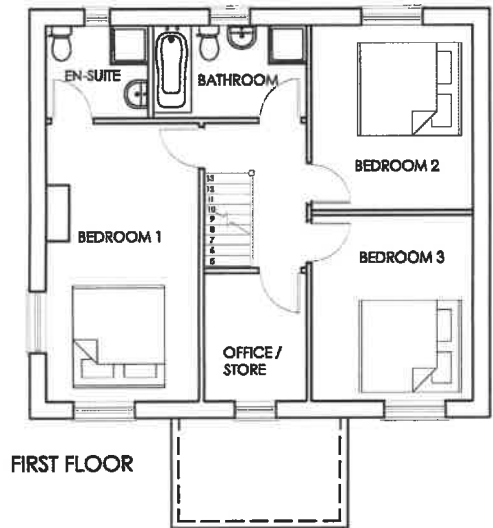


SIDE ELEVATION



SIDE ELEVATION

Tud. 30

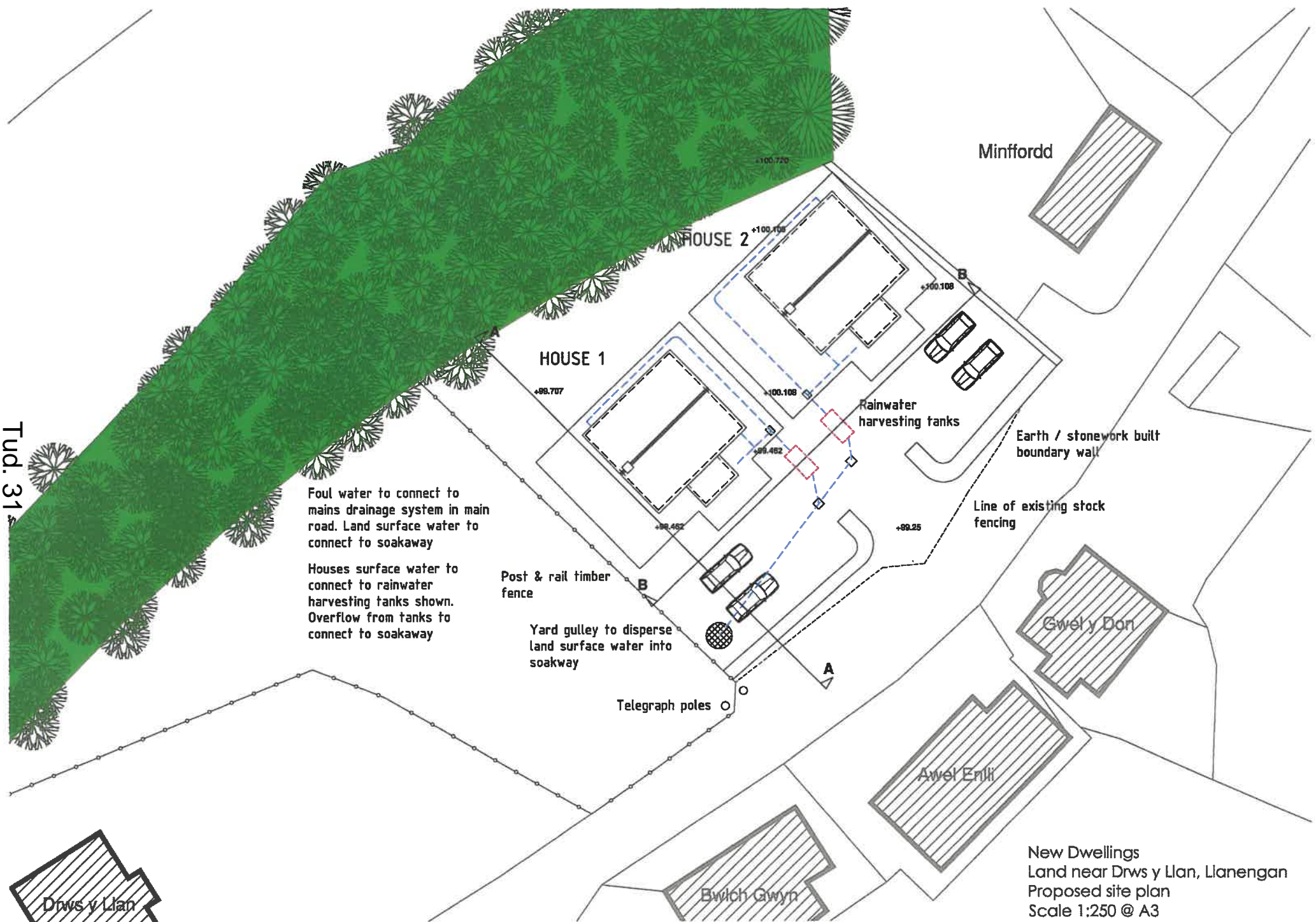


FIRST FLOOR

- 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. 31

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

Gwely Dan

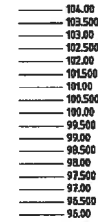
Awel Enlli

Bwlch Gwyn

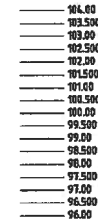
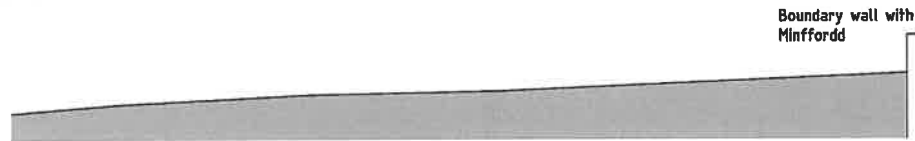
New Dwellings
Land near Drws y Llan, Llanengan
Proposed site plan
Scale 1:250 @ A3

Drws y Llan

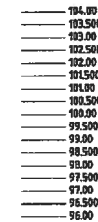
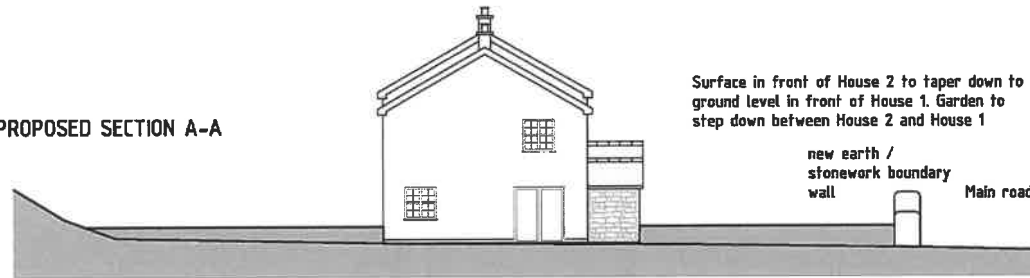
EXISTING SECTION A-A



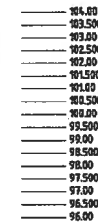
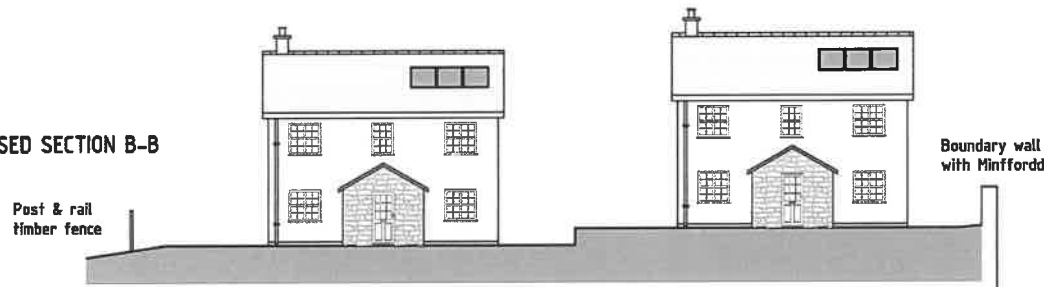
EXISTING SECTION B-B



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

Rhif: 3

Cais Rhif: C19/0027/39/LL

Dyddiad 23/01/2019

Cofrestru:

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 Lleifior, 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 aneddeoedd

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 foderdy 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 Cyngorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd
Y Cyngorydd 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 Iarll (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 Cyngorydd 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 Cyngorydd 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 polisïau.

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 Termu) 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;
- Llwyf 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 prisio 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: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 2

Cais Rhif: C18/1183/08/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 20/08/2019**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Penrhyndeudraeth

Ward: Penrhyndeudraeth

Bwriad: Cais ar gyfer creu maes gweryslla i leoli hyd at 23 o gerbydau gweryslla yn ogystal a gwneud newidiadau i adeilad gwasanaethu a ganiatawyd o dan C17/0116/08/LL ynghyd a gwaith tirlunio cysylltiol

Lleoliad: Maes Parcio, Portmeirion, Penrhyndeudraeth, Gwynedd, LL48 6ER

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais gerbron ar gyfer creu maes gweryslla i leoli hyd at 23 o gerbydau gweryslla yn ogystal â gwneud newidiadau i adeilad gwasanaethu a ganiatawyd o dan gyfeirnod C17/0116/08/LL ynghyd â gwaith tirlunio cysylltiol.

1.2 Mae safle'r cais wedi ei leoli ar gyrion pentref trawiadol Portmeirion ble mae maes parcio sefydledig wedi ei leoli. Gwelir amrywiol ddefnydd gerllaw gan gynnwys llecynnau storio deunyddiau, cadw biniau, parcio i ymwelwyr ac i staff ayyb. Mae adeilad presennol wedi ei godi i ochr safle'r cais ar gyfer defnydd biomas tra bod gwaith tirlunio wedi ei gynnal yn gyffredinol oddi amgylch yr ardal gyfagos. Mae caniatâd cynllunio wedi ei roi ar gyfer codi adeilad gwasanaethau cynnal gerllaw o dan gyfeirnod C17/0116/08/LL ac mae'r cais gerbron yn golygu gwneud newidiadau i'r datblygiad yma a'i ymgorffori yn rhan o'r datblygiad maes gweryslla. Mae nifer o goed aeddfed o fewn y safle ac yn gyffredinol yn yr ardal gyfagos. Mae'r safle o fewn ffin Ardal Gadwraeth ac o fewn ardal sydd wedi ei ddynodi fel Ardal Tirwedd Arbennig ac Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Aberglaslyn. Mae rhan o'r safle o fewn dynodiad Parc Hanesyddol Portmeirion.

1.3 Mae'r bwriad yn ymwneud â newid defnydd tir ar gyfer creu maes gweryslla ar gyfer hyd at 23 o gerbydau gweryslla ac yn cynnwys y canlynol:

- Darparu gwastraff llechi ar y llawr gan gynnwys y fynedfa a'r trac mynediad.
- Darparu 23 llain gweryslla wedi eu gosod ar leiniau wedi eu trin gyda system 'Geocell' ac wedi ei orchuddio gyda glaswellt.
- Darparu ardaloedd aml-ddefnydd wedi ei adeiladu ar system 'Geocell' o gwmpas y rhannau o'r adeilad gwasanaethu sy'n cael ei ddefnyddio gan breswylwr y gwerysllfa.
- Dymchwel adeilad pren presennol a darparu cyfleusterau toiledau a chawodydd, swyddfa, storfa a derbynfa.
- Newidiadau i osodiad mewnol ac agoriadau allanol yr adeilad gwasanaethu a ganiatawyd o dan C17/0116/08/LL. Mae bwriad gorffen yr adeilad yma gyda paneli rhychiog lliw llechen lwyd ar y to a rhannau o'r waliau ynghyd a paneli coed naturiol wedi eu llifio'n batrymog ar y waliau.
- Darparu man storio sbwriel 5m wrth 4m a ffin ar ffurf ffens bren rhwng y maes gweryslla a gweddill yr adeilad gwasanaethu.
- Darparu llwybr troed newydd ffurfiol o'r maes parcio presennol ar hyd ochr y gwerysllfa bwriedig.
- Darparu cyflenwad trydan tanddaearol i bob llecyn gweryslla.

1.4 Mae'r dogfennau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:

- Datganiad Tirwedd (Fersiwn C Awst 2019)
- Datganiad Cynllunio (Awst 2019)
- Asesiad Effaith Coed a Datganiad Dull (Awst 2019)
- Adendwm Asesiad Effaith Treftadaeth (Awst 2019)
- Asesiad Ecolegol Cychwynnol – Ystlumod (Hydref 2019)
- Asesiad Effaith Treftadaeth
- Cynllun Goleuo
- Cynllun Tirweddu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1.5 Mae cyfres o gynlluniau a dogfennau diwygiedig wedi eu cyflwyno ers cofrestru'r cais, ac mae'r disgrifiad uchod o'r bwriad a'r dogfennau perthnasol yn adlewyrchu cynnwys y cais erbyn hyn.

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 gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion lesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn Gorffennaf 2017.

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddau

PS14 : Yr Economi Ymwelwyr

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

TWR 5: Safleoedd carafanau teithiol, gwerysyla a llety gwerysyla amgen dros dro

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

AMG 2: Ardal Tirwedd Arbennig

AMG 3: Gwarchod a Gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau
 Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 10 2018
 Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
 Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth
 Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
 Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygiadau Economaidd
 Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Mae hanes cynllunio sylweddol i safle Portmeirion yn ei gyfanrwydd, yn berthnasol yn yr achos yma mae'r canlynol oherwydd ei leoliad yn gyfochrog a safle'r cais presennol yma:
- 3.2 Cais C15/0040/08/LL - codi adeilad ar gyfer defnydd biomas ynghyd a thrac mynediad cysylltiol - caniatwyd 14/07/15
- 3.3 Cais C17/0116/08/LL - Cais llawn i godi adeilad gwasanaethau cynnal newydd i gynnwys storffeydd, gweithdai, tŷ golchi a swyddfeydd ynghyd â phlannu coedlan newydd ar dir cyfagos - caniatwyd 22/05/17
- 3.4 C17/0351/08/DA - Cais am ddiwygiad ansylweddol i ganiatâd cynllunio cyfeirnod C15/0040/08/LL - caniatwyd 11/05/17
- 3.5 C17/1193/08/LL - Cais ar gyfer creu maes ar gyfer hyd at 18 o gerbydau gwerysyla yn ogystal a chodi adeilad ar gyfer derbynfa, siop a gwasanaethau ymolchi – tynnu'n ôl – 26.02.2019

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Sylwadau 10.01.2019
 Cymuned/Tref:

Dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Sylwadau 04.09.2019

Cyfeiriad at y cais uchod a cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad gan tybir na chaiff unrhyw effaith ar y rhwydwaith ffyrdd mabwysiedig lleol

Cyfoeth Naturiol Sylwadau 13.09.2019
 Cymru:

Ymateb 13.02.2019 yn parhau yn ddilys

Sylwadau 13.02.2019

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mae'r traeniad aflan yn dangos ei fod am ei gysylltu i bwmp presennol ar y sistem traeniad presennol y safle. Os ydy'r gweithredwr carthffosiaeth, Dwr Cymru yn bodlon efo'r trefniant yma, nid os gennym sylwadau pellach ar y mater yma. Mae'r trefniant dwr gwyneb hefyd yn foddhaol.

Sylwadau 04.01.2019

Sylwadau cyffredinol

Dŵr Cymru: Sylwadau 24.09.2019

Dim sylwadau i'w cynnig

Swyddog Carafanau: Sylwadau 18.10.2019

Cyfeirir at y cais diwygiedig a dderbyniwyd dyddiedig 20-08-19.

Iechyd a Diogelwch - Gweler y bydd 'hook ups' yn eu lleoli o fewn y safle, bydd rhaid ystyried yn ofalus eu lleoliad a sicrhau na fydd unrhyw angen i unrhyw weiran drydanol fod yn rhedeg ar wyneb y ddaear i greu risgiau Iechyd a Diogelwch i aelodau or cyhoedd fel baglu neu ddisgyn.

Trwyddedu - O agwedd gofynion amodau trwydded, mae'n ymddangos fod manylion y cais yn dderbyniol a mesuriadau digonol rhwng unedau fel nodir ar gynllun 5377-18 pitch dimensions.

Fodd bynnag, gweler llecynau 7 & 8 a 5 & 15, lle mae'n ymddangos yn fannau cyfyng rhwng yr unedau, ond gweler posibilrwydd i ail leoli unedau o fewn y lleiniau hyn.

Rhaid hefyd rhoi ystyriaeth y gellid cael anhawster i unedau modur anhyblyg fedru parcio mewn manau cyfyng ymhob congl.

Cerbydau Argyfwng - Rhaid sicrhau bod lled digonol i gerbydau argyfwng yn y man rhwng y goeden ger y fynedfa i'r safle ar 2 x llecyn parcio dros dro.

Rhaid i'r datblygiad hwn gydymffurfio gyda'r Deddfau ar Safonau fel a ganlyn:-

- Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960
- Safonau Model 1983 (Amodau Trwydded Carafanau teithiol / pebyll)
- Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle ayyb 1974

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Uned Llwybrau: Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth: Sylwadau 28.11.2019

Dwi'n fodlon hefo'r adroddiad ecolegol ragarweiniol Fy unig bryder yw nad yw'r goedwig hynafol yn union tu ol y siediau yn cael eu goleuo. Fel mae'r ebostr yn ddeud, gellir rheoli hyn gydag amod

Uned Coed: Sylwadau 05.12.2019

Rwyf dal or farn bod angen gorywchwyliath coedyddol (Arb Supervision) ar y gwaith sydd yn digwydd ynglwm ag adran 5 o'r adroddiad sef y Construction Exclusion Zone a bod rhaid dilyn y drefn fel a amlinellwyd yn atodiad yr adroddiad "Tree Protection Method Statement"

Yn fy sylwadau blaenorol nodwyd bod yr adroddiad yn adnabod bod RPZ T23 am gael ei draws dorri, a bu trafodaeth ynglyn a sgil yr effaith. Er bod hawl o gais blaenorol yn bodoli i dorri y goeden, nid yw hyn wedi digwydd. Mae gwerth mwynderol y goeden yn bwysig i'r safle ac mae eisiau gweithio i'w chadw. Felly mae'n hanfodol bod y mesuriadau lliniaru a amlinellwyd yn yr adroddiad – Sec 8:3 yn cael eu dilyn, gyda'r gobaith y bydd hyn yn galluogi'r goeden i gael ei chadw.

Swyddog Cadwraeth: Saif y safle o fewn Ardal Cadwraeth Portmeirion, Parc a Gardd Cofrestredig Hanesyddol ac mae sawl adeiladau rhestredig o gwmpas y safle. Yn yr achos yma, credir bod y safle ddigon pell oddi wrth unrhyw adeilad rhestredig fel ni fydd yn debygol o gael effaith ar y gosodiad, a hefyd ni ystyrir y bydd unrhyw effaith ar osodiad a chymeriad yr Ardal Cadwraeth gan y byddai'r bwriad o fewn ardal goediog a chuddiedig mewn cyd destun a safle Portmeirion yn ei gyfanrwydd. Nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad.

Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru: Sylwadau 17.10.2019

Ar ran Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru carwn ail ddatgan ein gwrthwynebiad i ddatblygu rhan o'r maes parcio ym Mhortmeirion, cais cynllunio diwygiedig C18/1183/08/LL. Mae'r cais hwn am ardal

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

wersylla gydag adeiladau gwasanaeth yn amhriodol o agos at ardd restredig Portmeirion a bydd yn difa awyrgylch y pentref, gan gynyddu lefelau sŵn yn ystod oriau cau ac yn rhoi pwysau ar ardal wyllt fregus y gerddi. Nid yw'r gwelliannau sydd wedi eu cynnwys yn y cais yma'n newid ein gwrthwynebiad i'r datblygiad.

Mae'r maes parcio eisoes yn orlawn ar adegau prysur ac yn ystod digwyddiadau - gwelwyd ceir yn ciwio yr holl ffordd i'r briffordd yn achos ffeiriau crefft diweddar. Gwaethygu'r broblem yn unig fydd lleihau'r lle sydd ar gael i barcio.

Byddai'n llawer mwy priodol gosod y cyfleuster hwn ymhellach oddi wrth y gerddi ac yn agosach at Benrhyndeudraeth.

Gwasanaeth
Cynllunio
Archeolegol
Gwynedd :

Heb eu derbyn

CADW:

Sylwadau 19.09.2019

Wedi ystyried y wybodaeth a ddarparwyd gyda'r cais cynllunio nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Ceir ein hasesiad o'r datblygiad isod.

Mae'r cais yma ar gyfer creu maes gwersylla i leoli hyd at 23 o gerbydau gwersylla yn ogystal â gwneud newidiadau i adeilad gwasanaethu a ganiatawyd o dan C17/0116/08/LL ynghyd â gwaith tirlunio cysylltliol ym Mhortmeirion. Mae'r bwriad hwn yn gynllun diwygiedig o gais a gyflwynwyd yn flaenorol i greu maes gwersylla i 20 cerbyd gwersylla ac adeilad gwasanaethu.

Mae'r Datganiad Cynllunio cefnogol gan Cadnant Planning yn cyfeirio at gais a ganiatawyd o'r blaen am adeilad gwasanaethu sef C17/0116/08/LL. Mae'n ymddangos na ymgynghorwyd gyda CADW ar gais cynllunio C17/0116/08/LL.

Mae'r bwriad presennol i greu 23 llain i gerbydau gwersylla, newidiadau i'r adeilad cynnal gwasanaethau i gynnwys toiledau, cawodydd a chyfleusterau ymolchi i'r lleiniau a gwaith tirlunio a phlannu newydd. Roedd y cynllun a gyflwynwyd o'r blaen yn cynnwys adeiladu adeiladau toiled, cawodydd a golchi dillad ar wahân ond mae'r cynllun presennol yn cynnwys y cyfleusterau hyn yn yr adeilad gwasanaethu presennol.

Mae hyn yn lleihau faint o'r datblygiad fydd yn waith adeiladu o'r newydd yn lleoliad y parc a'r ardd gofrestredig ac felly yn ein barn ni mae yn welliant ar y cynllun a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

gyflwynwyd yn flaenorol. Bwriedir lleoli tri llain cerbyd gwersylla ychwanegol yn lleoliad yr adeilad cawodydd a golchi dillad blaenorol. Mae'r cynigion yn cynnwys cryn dipyn o waith plannu coed, llwyni a phlannu addurniadol yn y datblygiad i leihau effaith y safle cerbydau gwersylla arfaethedig a'i sgrinio rhag yr ardaloedd oddi amgylch.

Yn ein barn ni, mae'r datblygiad arfaethedig yn annhebygol o gael effaith sylweddol ar osodiad y parc a'r ardd hanesyddol gofrestredig ym Mhortmeirion. Fel y nodwyd yn ein sylwadau ar yr ymgynghoriad blaenorol, rydym yn annog llunio Cynllun Rheoli Cadwraeth ar gyfer Portmeirion fel a gynghorwyd ym mesurau gwrthbwysu y ddogfen gefnogol, *'Heritage Impact Assessment'* gan Kirsty Henderson Conservation.

Uned Draenio:

Sylwadau 16.09.2019

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

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

Gan fod cais cynllunio newydd wedi ei gyflwyno ac 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 cynlluniau a gyflwynir gyda'r cais yn dangos fod y datblygwr yn bwriadu rheoli dŵr wyneb drwy ymdreiddiad, fodd bynnag hyd nes y gwneir cais i'r CCS, nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle ac o fewn papur lleol a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad derbyniwyd y sylwadau canlynol yn gwrthwynebu'r cais:

- Effaith Sŵn
- Effaith weledol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Pentref Portmeirion yn safle sy'n bwysig o ran ei nodweddion diwylliannol, economaidd, hanesyddol, treftadaeth ac amgylcheddol gyda rhannau sy'n sensitif o ran yr agweddau gwahanol yma. Mae'r safle yn eang ac yn cynnwys nifer o fathau gwahanol o ddatblygiadau presennol sy'n cynnwys adeiladau a llefydd agored, coedwigoedd a strwythurau dyluniadol; ac mae'n anorfod fod datblygu rhannau o'r safle yn gallu cael effaith ar rannau eraill gyda'r potensial o gael effaith ar werth y safle yn ei gyfanrwydd. Tra bod cefnogaeth glir ar gyfer cynlluniau cyffredinol ar gyfer gwella, ehangu a chryfhau'r busnes, ac yn sicr mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cydnabod pwysigrwydd y safle o ran budd i'r economi leol yn ogystal â'i bwysigrwydd diwylliannol, mae'n hanfodol y byddai unrhyw gynlluniau yn cydymffurfio gyda pholisiau datblygu lleol a chenedlaethol cyfredol.
- 5.2 Mae'r safle presennol yn ffurfio rhan o faes parcio sefydledig sy'n cael ei ddefnyddio gan ymwelwyr i'r pentref, ynghyd â maes parcio i'r cefn sydd wedi ei ddefnyddio yn ddiweddar ar gyfer staff. Mae'r ardal o gwmpas y safle wedi ei defnyddio yn ddiweddar ar gyfer storio cynhwysyddion ayyb; ac mae caniatâd cynllunio yn bodoli ar gyfer codi adeilad 999m sgwâr ar gyfer gwasanaethau cynnal a chadw y pentref gerllaw o dan gyfeirnod C17/0116/08/LL. Mae'r cais erbyn hyn yn cynnwys yr adeilad yma ac yn cynnig newidiadau iddo a'i ymgymryd i mewn i'r datblygiad maes gwersylla, ynghyd â darparu 23 llain gwersylla o fewn cyffiniau'r meysydd parcio, darparu trydan yn danddaearol i bob llecyn, a gwaith tirlunio cysylltiol.
- 5.3 Nodir fod y mwyafrif o safle'r cais (gan gynnwys yr adeilad gwasanaethu bwriedig) wedi ei leoli ar safle maes parcio presennol, sydd wedi ei orchuddio gyda llawr caled gwastraff llechi, gyda llinellau o goed rhwng y rhesi o lecynnau parcio a grwpiau o goed o gwmpas. Mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn cadarnhau fod bwriad i osod llawr llechi ar y ffyrdd mynediad rhwng lleiniau gwersylla a system Geocell gyda glaswellt drosto ar y lleiniau eu hunain, a Geocell ar yr ardaloedd aml-ddefnydd.
- 5.4 Yn ogystal â pholisiau cenedlaethol a lleol sy'n ymwneud â sensitifrwydd y safle (a fydd yn cael eu nodi ymhellach ymlaen yn yr adroddiad yma) mae polisi TWR 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn ystyried egwyddor y bwriad. Mae'r polisi yn nodi fod modd ystyried caniatáu ceisiadau am safleoedd teithiol newydd cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r meini prawf fel y nodir o fewn y polisi. Mae'r meini prawf hynny fel a chanlyn:
1. Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwithiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd;
 2. Yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leini caled;
 3. Mae ei gysylltiad ffisegol a'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig;
 4. Dylai unrhyw gyfleusterau atodol, os yw hynny'n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol. Os nad oes adeiladau addas ar gael rhaid dangos yn glir yr angen am gyfleusterau ychwanegol, a rhaid iddynt fod yn gymesur a graddfa'r datblygiad.
 5. Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.
 6. Mae meddiannaeth y datblygiad wedi'i gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

7. Bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio.
- 5.5 Yng nghyd-destun y maen **prawf cyntaf**, rhaid ystyried yr effaith fyddai'r bwriad yn ei gael ar y dirwedd naturiol a hynny'n benodol yn sgil ei leoliad o fewn y dynodiadau sensitif a nodir uchod. Mae gosodiad y safle ynghyd â sgrinio priodol yn ystyriaethau pwysig wrth ystyried y cais dan sylw yng nghyd-destun Polisi TWR 5 ynghyd â pholisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu. Ar sail y bwriad sydd gerbron, ei leoliad o fewn y safle, ei ddefnydd presennol fel maes parcio a'r adeiladau presennol a'r rhai hynny sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio o gwmpas y safle, ystyrir fod y safle yn un anymwithiol, gyda tirweddu naturiol ac adeiladol presennol ac bod modd ei dirweddu'n ddigonol ac yn dderbyniol er mwyn sicrhau na fydd yn peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.
- 5.6 Mae'r Swyddog Trwyddedu wedi cadarnhau bod modd i'r datblygiad gydymffurfio gyda gofynion trwydded ar gyfer safle teithiol, ac fod y ddarpariaeth toiledau ayyb yn ddigonol.
- 5.7 Nodir fod y safle wedi ei leoli yn agos i adeilad biomas presennol, darpariaeth parcio ymwelwyr Portmeirion ynghyd ac adeilad gwasanaethu ar gyfer safle Portmeirion sydd heb ei adeiladau ac sydd wedi ei gynnwys o fewn y cais gerbron erbyn hyn. Nodir fod yna gyfleon ar gyfer sefyllfaoedd ble fydd y defnyddiau yma yn gwrthdaro gyda'r defnydd gwersylla (e.e loriau HGV yn danfon i'r adeilad Biomass, a danfoniadau i'r adeilad gwasanaethu). Mae'r adeilad gwasanaethu wedi ei gynnwys o fewn y cais gerbron erbyn hyn er mwyn newid ei ddyluniad mewnol ac agoriadau allanol i leihau unrhyw wrthdaro posib; a chan mai Portmeirion sydd berchen ar y tir ac yn gyfrifol am yr holl symudiadau a gweithgareddau fydd o gwmpas y safle, bydd y cyfrifoldeb o ddelio gyda unrhyw wrthdaro yn disgyn ar yr ymgeisydd erbyn hyn.
- 5.8 Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion maen prawf 1 o TWR 5 a polisi PCYFF 4 o'r CDLI.
- 5.9 Mae'r **ail maen prawf** yn nodi yn benodol na ddylai cynigion gynnwys gormodedd o leiniau caled. Yn yr achos yma mwyafrif o'r safle wedi ei orchuddio gyda llawr caled ar hyn o bryd, ac mae bwriad ychwanegu lleini Geocell a glaswellt o fewn y safle a fydd yn gwella'r sefyllfa bresennol o ran llawr caled. Ar sail hyn, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda maen prawf 2 o bolisi TWR 5 yn yr achos yma.
- 5.10 Mae **meini prawf rhifau 3, 6 a 7** yn gysylltiedig â sicrhau mai unedau teithiol yn unig fyddai'n defnyddio'r safle ar gyfer defnydd gwyliau yn unig ac i sicrhau byddai'r unedau yn cael eu symud o'r safle pan nad ydynt yn cael eu defnyddio ac yn ystod y tymor caeedig. Nodir mai cais am osod unedau gweryslla sydd gerbron, ac i'r perwyl hyn mae'n ofynnol i safleoedd teithio gyfyngu cyfnod defnyddio'r safle i'r cyfnod rhwng Mawrth 1af a Hydref 31 yr un flwyddyn, ac felly byddai unrhyw ganiatâd cynllunio yn destun amod i'r perwyl yma. Yn ychwanegol i hyn, mae'r safle wedi ei leoli yn gyfan gwbl o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ac mae maen prawf 1 o bolisi TWR 3: Safleoedd carfanau sefydlog a siale a llety gweryslla amgen parhaol yn gwrthod yn glir cynigion i ddatblygu safleoedd sefydlog newydd o fewn yr Ardal Tirwedd Arbennig. Ystyrir felly y byddai'r bwriad, gydag amod cyfyngu cyfnod yn cydymffurfio gyda meini prawf 3, 6 a 7.
- 5.11 Mae'r bwriad erbyn hyn yn golygu darparu cyfleusterau toiledau, cawodydd a derbynfa ayyb o fewn yr adeilad gwasanaethu a ganiateir yn wreiddiol o dan C17/0116/08/LL,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ac mae'r bwriad gerbron yn darparu cynllun llawr ac edrychiadau diwygiedig ar gyfer yr adeilad yma er mwyn darparu'r cyfleusterau. Mae **maen prawf rhif 4** yn nodi dylai unrhyw gyfleusterau atodol, os yw hynny'n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol, ac ystyrir fod hyn wedi ei gyflawni yn yr achos yma ac ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion maen prawf 4.

- 5.12 Mae'r bwriad wedi ei leoli mewn safle ble mae rhwydwaith ffyrdd preifat yn bodoli yn barod, ac nid yw'r bwriad yn debygol o gael effaith sylweddol ar y rhwydwaith yma, ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion **maen prawf rhif 5**.

Tirwedd

- 5.13 Mae'r safle wedi ei leoli yn rhannol o fewn Gardd a Pharc Rhestredig Gradd II* Portmeirion, ac yn rhannol o fewn ei osodiad. Mae'r safle hefyd o fewn yr Ardal Gadwraeth a Thirwedd o Werth Hanesyddol Eithriadol ac Ardal Tirwedd Arbennig. Mae Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru a Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn mynegi pryder sylweddol am y bwriad a'i effaith ar yr Ardd a'r Parc Rhestredig a'i osodiad a'r amgylchedd hanesyddol.
- 5.14 Byddai'r bwriad yma yn golygu colli rhai lleiniau parcio i ymwelwyr ac i staff. Nodir fod maes parcio ychwanegol wedi ei greu yn ddiweddar i'r gogledd o'r maes parcio presennol, ac er fod y datblygiad wedi ei gario allan heb ganiatâd cynllunio yn y lle cyntaf, mae caniatâd cynllunio wedi ei roi o dan C18/0525/08/LL ar gyfer estyniad i'r maes parcio ac ystyrir y byddai hyn yn ddigonol ar gyfer digolledu colled parcio cyffredinol. Nodir fod adegau penodol pryd mae Portmeirion yn cynnal digwyddiadau tymhorol achlysurol sy'n golygu fod yna bwysau mawr ar barcio o fewn y safle, ond nodir mai achlysurol yw'r adegau ac ni ystyrir y byddai hyn yn ei hun yn debygol o gael effaith andwyol ar y dirwedd.
- 5.15 Mae polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig yn cadarnhau wrth ystyried cynnig o fewn Ardaloedd Tirwedd Arbennig (ATA), bydd angen rhoi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad gan sicrhau na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd. Ai ymlaen i nodi y dylai'r cynnig rhoi sylw i'r 'Datganiad o Werth ac Arwyddocâd' perthnasol a lle mae'n briodol bydd angen Asesiad Ardrawiad Tirwedd Weledol er mwyn gallu ystyried ardrawiad y datblygiad ar yr ardal ddynodedig. O ystyried sylwadau Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru, CADW a bod ansawdd tirwedd o gwmpas Portmeirion yn sgorio fel 'Eithriadol' o ran Elfen Weledol a Synhwyrol LANDMAP; ystyrir ei fod yn gwbl resymol i ddisgwyl Asesiad Ardrawiad Tirwedd Weledol ar gyfer y bwriad gerbron. Mae asesiad wedi ei dderbyn ac ystyrir fod y datblygiad o ran ei leoliad, graddfa, tirweddu ac amodau perthnasol a fyddai ynghlwm i unrhyw ganiatâd cynllunio yn sicrhau ei ddefnydd tymhorol yn diogelu y tirwedd, ac fod y bwriad felly yn cydymffurfio â gofynion polisi AMG 2 o'r CDLI.
- 5.16 Mae polisi AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol yn sicrhau y byddai datblygiadau a fyddai'n cael effaith sylweddol ar gymeriad y dirwedd fel y diffinnir gan yr Ardaloedd Cymeriad y Dirwedd a gynhwysir yn y Strategaeth Tirwedd yn dangos drwy asesiad tirwedd sut mae cymeriad y dirwedd wedi dylanwadu ar ddyluniad, maint, natur a'r broses o ddewis safle'r datblygiad. Mae safle'r cais yn dod o dan Ardal rhif 9 Porthmadog ac mae'r materion cynllunio allweddol yn cynnwys effaith twristiaeth, gan nodi y dylai unrhyw ddatblygiad newydd sy'n ymwneud â thwristiaeth gael ei ystyried mewn perthynas â'r effaith weledol ehangach ar y tirlun yn ogystal ag effeithiau penodol yn lleol, dylai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

graddfa datblygiadau adlewyrchu ffurf a graddfa'r tirlun lleol, a dylai triniaeth tirlun adlewyrchu patrwm llystyfiant presennol yn yr ardal drwy nodi dylid bod yn arbennig o ofalus wrth ddewis a defnyddio rhywogaethau, ac efallai byddai golwg y bwriad yn gwella drwy newid manylion lleoliad a chynllunio, yn hytrach na phlannu helaeth o'r newydd. Yn yr un modd felly, ar sail y cynnig gerbron, yr asesiadau sydd wedi eu derbyn, a'r amodau cynllunio a fyddai'n sicrhau tirlunio addas a defnydd tymhorol o'r safle, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi AMG 3 o'r CDLI ac maen prawf rhif 1 o PCYFF 4.

- 5.17 Mae polisi PS20: Diogelu a lle bo'n berthnasol gwella asedau treftadaeth ynghlwm â pholisi AT1: Ardaloedd Cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig yn sicrhau fod cynigion yn diogelu a lle bo'n berthnasol wella'r asedau treftadaeth berthnasol drwy roi ystyriaeth briodol i gymeriad yr Ardal Gadwraeth a'r Gofrestr o Dirweddau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol yng Nghymru. Mae'r polisi yn cadarnhau y bydd angen cyflwyno Asesiad Ardrowiad Treftadaeth lle'n briodol, ac mae paragraff 6.5.39 yn mynd ymlaen i ddatgan y bydd angen yr Asesiad ar gyfer datblygiadau o fewn gosodiad Ardaloedd Cadwraeth a Pharc neu Ardd gofrestrdig. Mae Asesiad wedi ei dderbyn ac mae CADW a'r Swyddog Cadwraeth wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad penodol i'r bwriad gerbron, ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio i ofynion polisïau PS20 ac AT1 o'r CDLI.

Mwynderau gweledol

- 5.18 Mae materion gweledol y safle yn ei gyfanrwydd wedi eu trafod uchod ac fel sydd eisoes wedi ei nodi, mae'r safle wedi ei leoli o fewn safle sensitif ym mhentref Portmeirion. Mae'r bwriad erbyn hyn yn cynnwys yr adeilad gwasanaethu a ganiatawyd o dan C17/0166/08/LL ac mae bwriad gwneud newidiadau mewnol ac allanol iddo er mwyn ei gynnwys yn rhan o'r datblygiad maes gwersyllfa. Mae'r adeilad yma yn parhau ar yr un safle ac mae ei ddyluniad cyffredinol yr un fath a'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu. Mae'r newidiadau i'r agoriadau a'r cynllun llawr mewnol yn leiafrifol o'i gysidro'r hyn sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol. Ar sail hyn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran effaith gweledol ac yn cydymffurfio a gofynion polisïau PCYFF 2, 3 a 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.19 Mae polisi TRA 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn asesu cynigion o safbwynt effaith ar ddiogelwch ffordd. Mae rhwydwaith ffyrdd preifat yn arwain o'r safle o'r briffordd ym Minffordd. Mae'r Uned Drafndiaeth wedi cadarnhau fod llif traffig amrywiol yn defnyddio'r rhwydwaith ffyrdd yn barod ac na fyddai'n debygol o gael effaith andwyol sylweddol.
- 5.20 Ar sail hyn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd, ac yn cydymffurfio â gofynion polisi TRA 4.

Coed a Bioamrywiaeth

- 5.21 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Gadwraeth, ac mae nifer o goed ar, ac o gwmpas, safle'r cais. Mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn cadarnhau fod bwriad i wneud gwaith i rhai coed ynghyd a thorri rhai eraill. Nodir fod caniatâd cynllunio C17/0116/08/LL ar gyfer yr adeilad gwasanaethu hefyd yn cynnwys gwneud gwaith i a thorri coed, ond byddai'r unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir yma yn disodli unrhyw ganiatâd blaenorol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.22 Mae caniatâd C17/0116/08/LL yn benodol yn golygu torri coed a darparu iard llawr caled / lle troi ar ardal sydd wedi ei leoli i'r de-dwyrain o'r adeilad gwasanaethau, ac sy'n ffurfio rhan o'r maes gwersylla erbyn hyn. Mae'r cais gerbron yn golygu cadw'r coed yma a tirweddu'r ardal. Mae pryderon wedi eu codi parthed addasrwydd y gwaith bwriedig o fewn ardal gwarchod gwreiddiau'r coed yn yr ardal yma, ac effaith y gwaith bwriedig yma ar ddyfodol y coed; ond gan ystyried fod caniatâd blaenorol wedi ei roi i'w torri yn gyfan gwbl, ystyrir fod y sefyllfa a gynigir fel rhan o'r cais cyfredol yma yn welliant o safbwynt cadw coed a thirweddu.
- 5.23 Mae adroddiad cychwynnol o safbwynt addasrwydd y coed ar gyfer ystumod wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac mae ei gynnwys yn dderbyniol o ran y gwaith coed a'r goleuadau a gynigir fel rhan o'r datblygiad.
- 5.24 Nodir fod yr Uned Bioamrywiaeth wedi cynnig amodau i sicrhau fod y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â gofynion yr asesiadau penodol a goleuo ychwanegol. Ar sail y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno ac yn ddarostyngedig i amodau penodol ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisiâu PS19 ac AT 1 o'r CDLL.

Materion Ieithyddol

- 5.25 Mae polisi PS1 o'r CDLL yn hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun, ac bydd yn cael ei gyflawni drwy ofyn am ddatganiad iaith Gymraeg ar gyfer datblygiadau penodol. Nid yw'r datblygiad gerbron yn disgyn o dan yr un o'r meini prawf sy'n golygu bod angen darparu datganiad iaith Gymraeg ar gyfer y datblygiad. Ar sail hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS1 a Chanllaw Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Materion Economi

- 5.26 Mae Pentref Portmeirion yn safle sy'n bwysig ac yn cyfrannu'n sylweddol i economi'r ardal leol. Mae'r safle yn eang ac yn cynnwys nifer o fathau gwahanol o ddatblygiadau presennol sy'n cynnwys adeiladau a llefydd agored, coedwigoedd a strwythurau dyluniadol; ac ystyrir y byddai'r bwriad gerbron yn ategu'r hyn sydd ar gael yn barod. Mae polisi PS14 Yr Economi Ymwelwyr yn gefnogol i ddatblygu diwydiant twristiaeth a fydd yn cyfrannu tuag at yr economi leol mae cefnogaeth clir ar gyfer cynlluniau cyffredinol ar gyfer gwella, ehangu a chryfhau'r busnes. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cydnabod pwysigrwydd y safle a'r bwriad gerbron o ran budd i'r economi leol yn ogystal â'i bwysigrwydd diwylliannol, ac i'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi PS14 o'r CDLL.

Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.27 Derbyniwyd y sylwadau canlynol o ganlyniad i'r ymgynghoriad cyhoeddus:
- Effaith Sŵn
 - Effaith weledol
- 5.28 Mae'r sylwadau yn cyfeirio'n benodol tuag at effaith swm a weledol ychwanegol a fydd yn deillio o'r datblygiad o ganlyniad i ddefnydd mwy dwys o'r safle o'i gymharu a'i ddefnydd presennol fel maes parcio ar gymydog i'r safle. Mae'r cymydog yn awgrymu y byddai modd lliniaru'r effeithiau yma drwy dirlunio sylweddol ac addas rhwng ei eiddo a safle'r cais.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.29 Nid yw safle Portmeirion yn destun oriau agor a chau sy'n deillio o unrhyw ganiatad cynllunio, ac er fod y safle yn cael ei redeg ar hyn o bryd i oriau agor a chau cyffredinol 9:30 y bore hyd at 7:30 y nos yn dyddiol gyda bwytaï sydd ar agor hyd at 9 y nos a nifer o letya gwyliau, ystafelloedd a'r gwesty o fewn Portmeirion yn agored drwy'r flwyddyn; ni fyddai ymestyn yr oriau yma yn destun cais cynllunio. Mae'n debygol felly i'r maes parcio dderbyn defnydd amrywiol drwy'r flwyddyn gan westeion y gwesty a'r bwyty hyd at hwyr y nos ar hyn o bryd, ac ni ystyrir y byddai'r bwriad gerbron yn cael effaith niweidiol na sylweddol ychwanegol ar y cymydog o'i gymharu a'r sefyllfa bresennol,
- 5.30 Nodir fod y cymydog hefyd wedi cyfeirio at effaith swm a aflonyddwch ar sail gweithgareddau hwyr yn nos, e.e barbeciw, tanau ayyb. Mae'r math yma o weithgareddau yn nodweddiadol o safleoedd gwerysyla, ond ystyrir fod y pellter rhwng y safle ac eiddo'r cymydog, ynghyd a'r adeiladau a'r maes parcio a thirweddau presennol sydd rhyngddynt ynghyd a chynllun tirlunio sydd i'w gytuno yn lleddfu unrhyw effaith sylweddol.
- 5.31 Yn yr un modd, ar sail defnydd presennol y safle fel maes parcio, y pellter rhwng y safle a'r eiddo preswyl a'r adeiladau a thirweddau presennol ar y safle ynghyd â chynllun tirlunio sydd i'w gytuno ynghyd ac amod tymhorol ar gyfer y maes gwerysyla, ni ystyrir y byddai'n debygol o gael effaith weledol andwyol yn fwy na'r hyn sy'n bresennol.

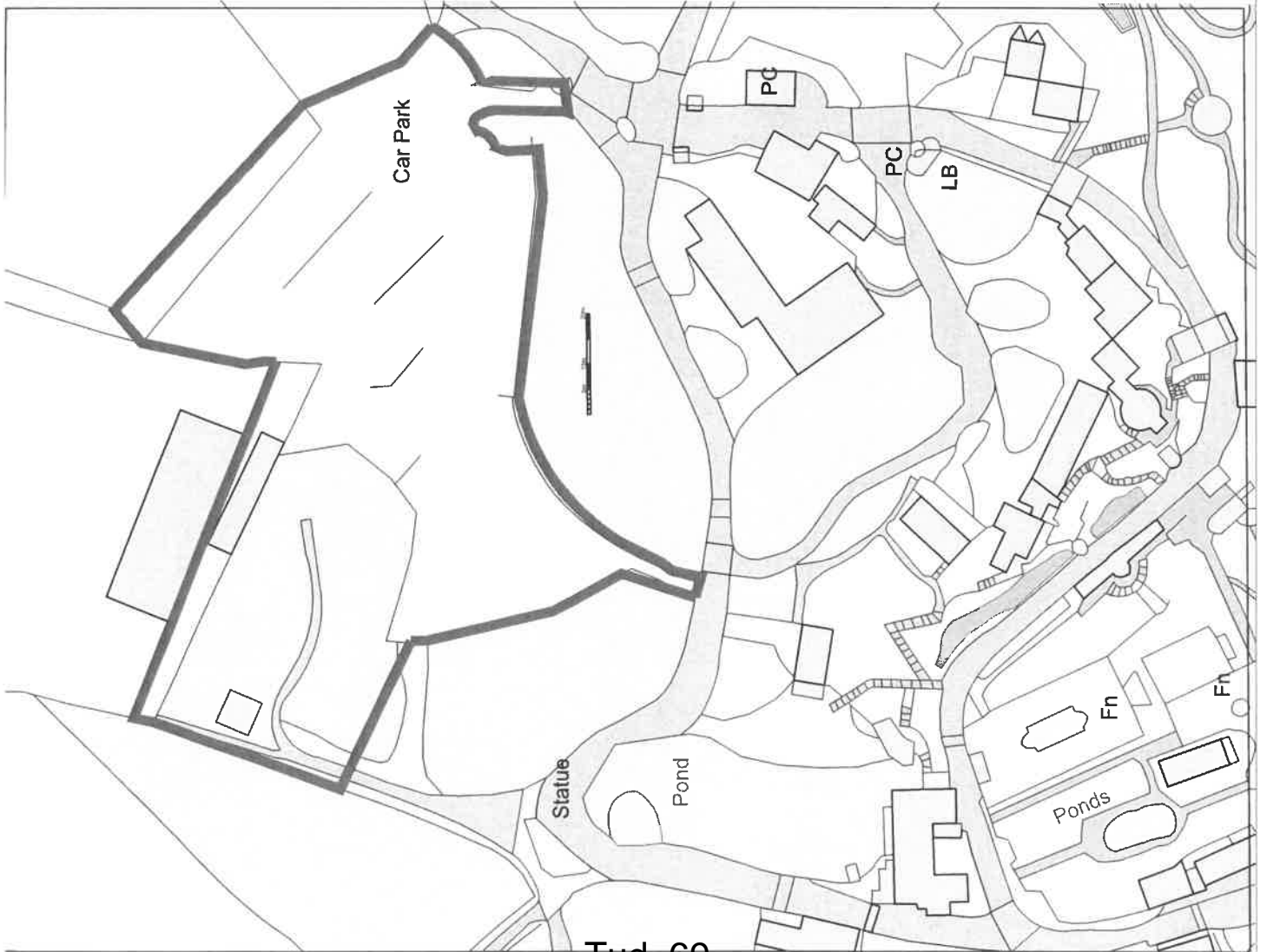
6. Casgliadau:

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

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau, adroddiad coed ac adroddiad ystlumod
3. Amod Unedau Gwyliau
4. Amod tymhorol Mawrth-Hydref
5. Cynllun tirlunio
6. Cynllunio goleuo
7. Defnydd yr adeilad yn unol a'r cynllun llawr
8. Oriau adeiladu 8-6 llun i gwener a 8-1 Sadwrn
9. Storfa sbwriel yn weithredol cyn i'r safle gwerysyla cael ei ddefnyddio
10. Cyfleusterau toiledau ayyb yn weithredol cyn i'r safle gwerysyla cael ei ddefnyddio
11. Gwaith Coed
12. Cytuno gwaith mesul cam o flaen llaw



Rev	Details	Date
.		



environmental associate
 landscape architects urban designers environmental planners

Client: .

Project: **Portmerion**
touring camper site

Title: **location plan**

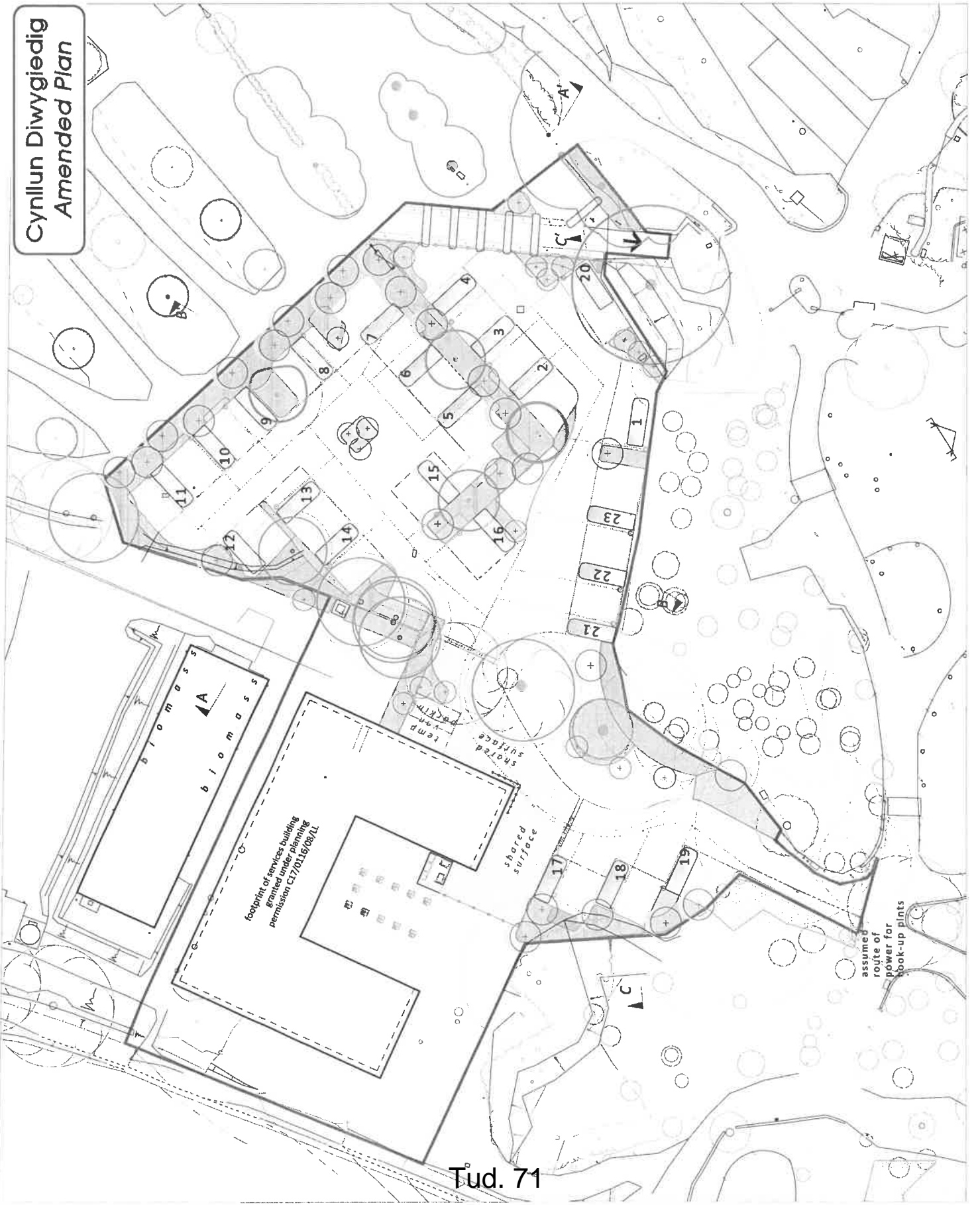
Project No:	Drawing No:	Revision:
EA/5377	5377/15	.
Scale:	Date:	
1:1250@ A4	23-10-18	

Chapel House, City Road, Chester, CH1 3AE
 Tel: 01244 311666
 email: ea@environmentalassociates.ne
 web: www.environmentalassociates.ne

© This drawing is subject to copyright

key
 hook-up point
 for cable
 route

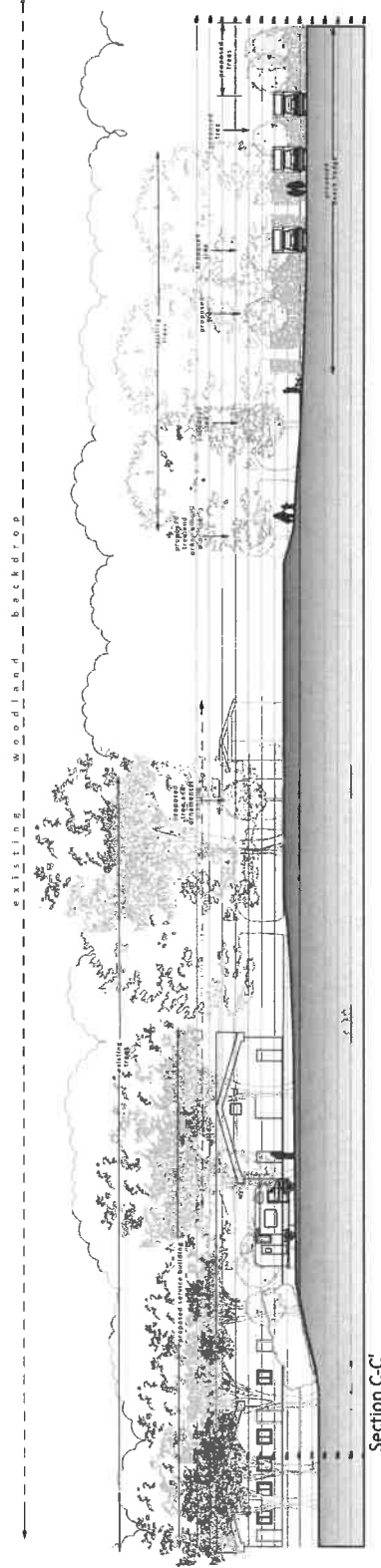
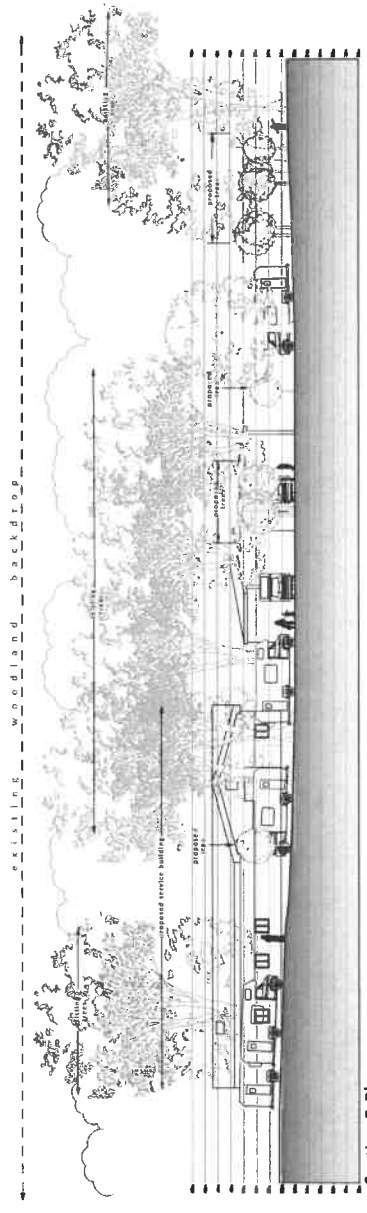
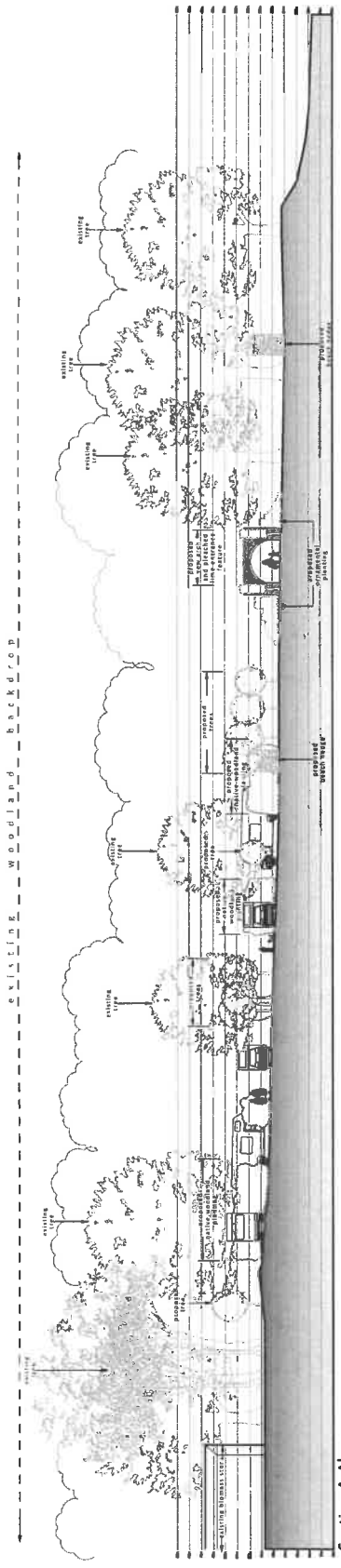
Cynllun Diwygiedig Amended Plan



C	Scale revised to 1:5000	LS
B	Units 21, 23 added	90% S
A	Some hook-up points moved from protection street 18m	90% S
Rev	South	Site
Drawn	Site	Drawn

environmental
 environmental
 touring camper site
 hook-up points & cable route

Project No: 5377/17
 Drawing No: 23-10-18
 Client: City of Cardiff, Cardiff City Council
 Date: 23-10-18
 www.environmental.com



Rev	Desc	Date	POB	Drawn
A	changes to service block and planting	07-10-14		

environmental design

landscape architects, urban designers, interior designers

Client: Portmerion

 Project: touring campsite

 Title: sections

Project No: Overseas Site: EA/B377 5377/14

 Rev: A

 Date: 23/10/14

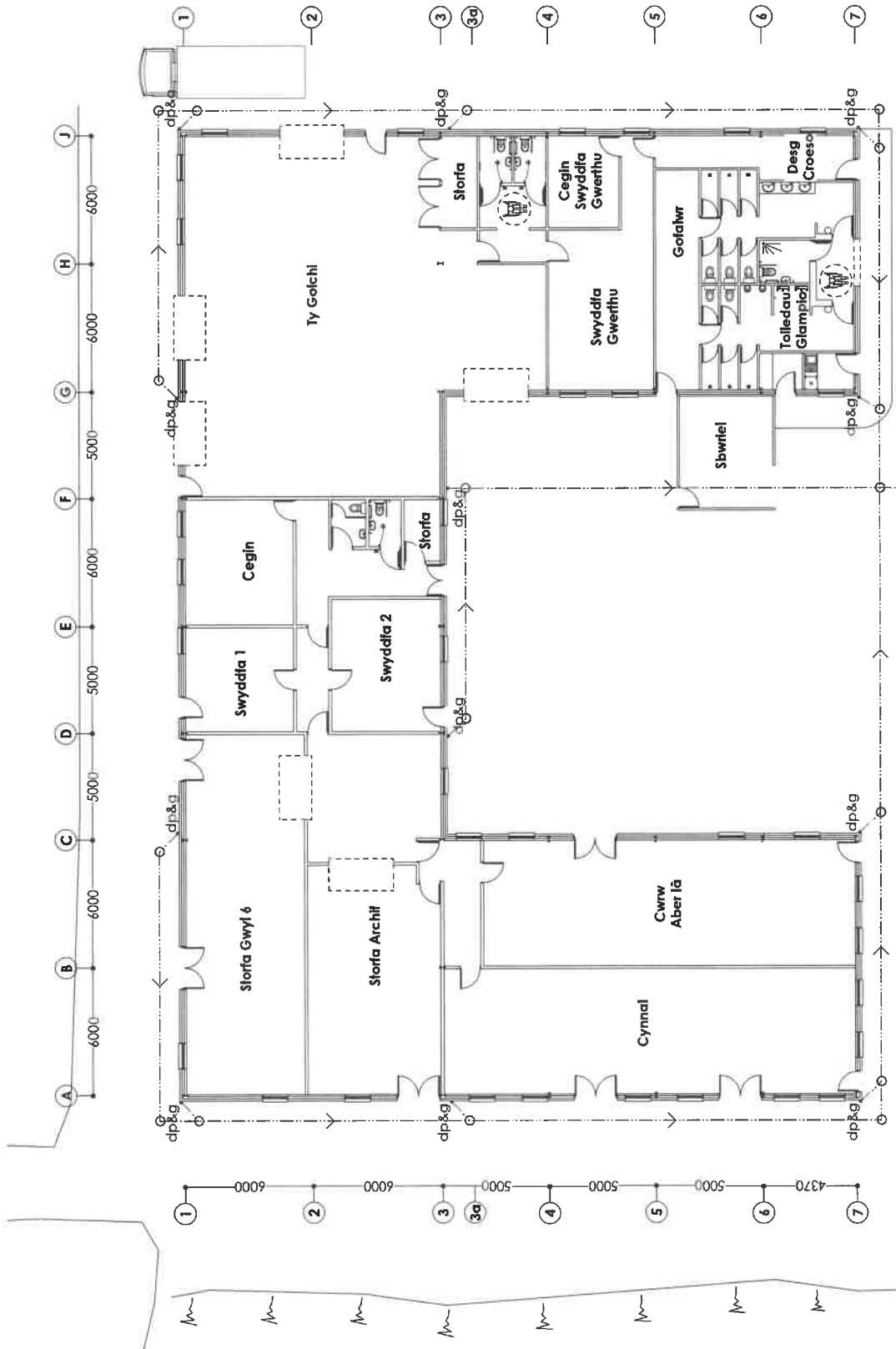
 Scale: 1:200 @ A1

Coastal House, City Road, Chester, CH1 3AQ, UK

 email: info@environmentaldesign.co.uk

 web: www.environmentaldesign.co.uk

© The drawing is subject to copyright



Dwr wynab a dwr aifan i
system gyfunol presennol

Cynllun Llwr Gwaelod Bwrleddig

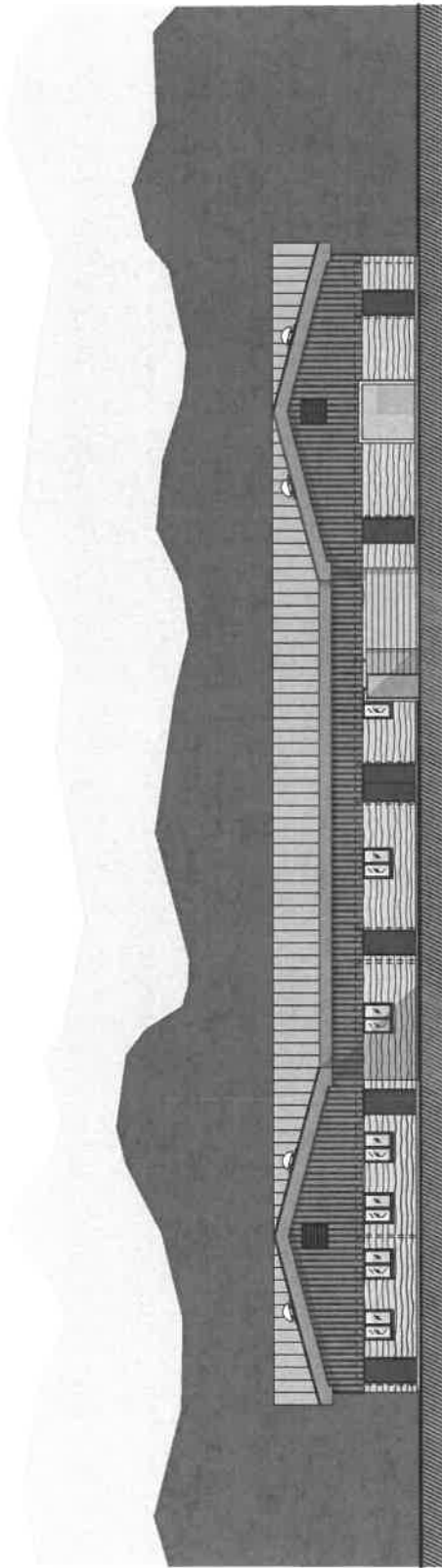
Cyfanswm arwynebedd llwr - 999m²

Ap Thomas Cyf.
104, 106, 108
Llyr, Gwynn
Parc Merthyr
Gwynedd
LL57 4DF
01248 670353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com

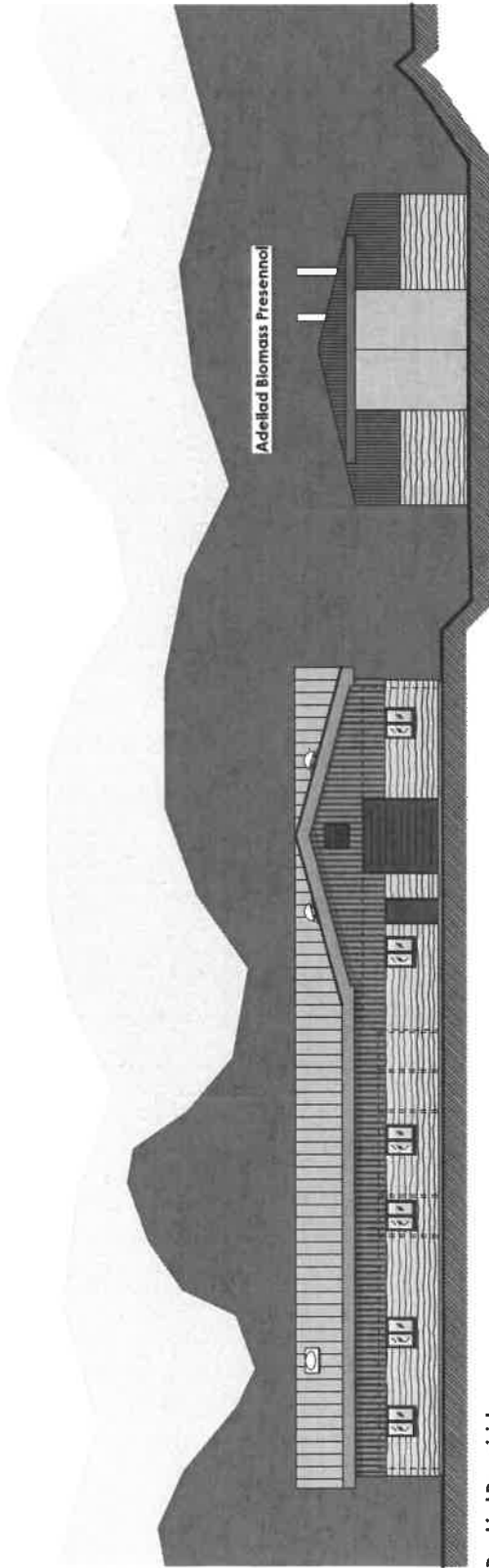
CAIS CYNLLUNIO

● The drawing is copyright of Ap Thomas Cyf. and must not be copied or reproduced in any format in whole or part hereof without written consent.
A 28.09.2016 Cynllun dwygyddig: LAG
B 18.11.2016 Cynllun dwygyddig: LAG
C 29.11.2016 Cynllun dwygyddig: LAG
D 01.05.19 Cynllun wedi diwygio yn ôl cyfarwydd
E 13.06.19 Ffynfaol gweithredol i'w cymhle TE
F 17.07.19 Newyddau ff cynllun TE
G 28.09.2016 Cynllun dwygyddig: LAG
H 01.05.19 Cynllun wedi diwygio yn ôl cyfarwydd
I 01.05.19 Cynllun dwygyddig: LAG
J 29.11.2016 Cynllun dwygyddig: LAG
K 18.11.2016 Cynllun dwygyddig: LAG
L 28.09.2016 Cynllun dwygyddig: LAG

DATE : 23.09.2016	SCALE : 1:200
DRAWN: TE	CHECKED: AMJ
JOB: Adedid Gwasanaethau Cynnal, Portmeirion, Gwynedd	
DRG. Cynllun Llwr Gwaelod Bwrleddig	
JOB NO. 5168	DRG. REF. (20)01
REV. G	



Drychriad Deheuol



Drychriad Dwyreiniol

Gorffennelladau:

- T6 - Panelli rhychiog lliw 'slate grey'.
- Cyltarpar awyru a pibau gwasanaethu.
- Muriau - Panelli rhychiog lliw 'slate grey'.
- Ffenestri - Llywd tywyll.
- Drysau - Coch tywyll.

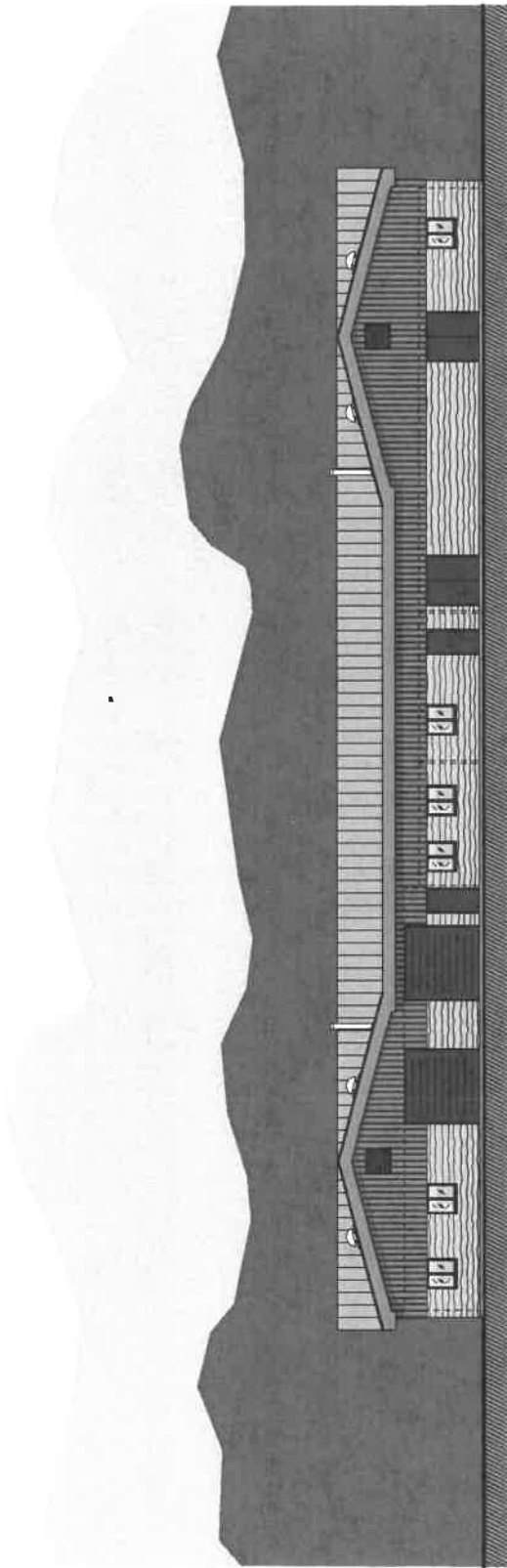
© This drawing is copyright of Ap Thomas Cŵl and must not be copied or reproduced in any format in whole or part thereof without written consent.

A 29.11.2016 Cynllun ddywygiedig: LAG
 B 04.01.2017 Cynllun ddywygiedig: LAG
 C 01.05.19 Drychriad Dwyreiniol wedi diwygu: LAG
 D 02.07.19 Ffenestri a drysau wedi'u diwyddaru: TE
 E 18.07.19 Gorffennelladau wedi eu coddennu: TE

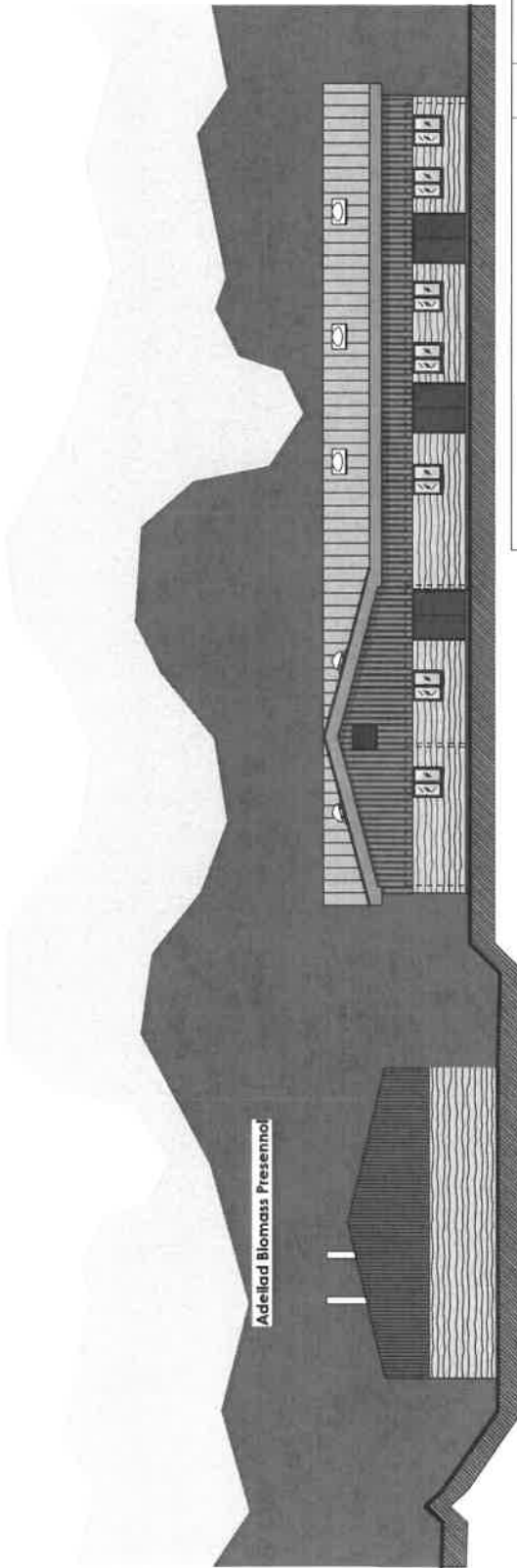
CAIS CYNLLUNIO

Ap Thomas Cŵl
 Unit 10b
 Llys Cymen
 Parc Cymenol
 Cwystudd
 LL57 4DF
 01248 670353
 info@ap-thomas.com
 info@ap-thomas.com

DATE	: 11.10.2016	SCALE	: 1:200
DRAWN:	LAG	CHECKED:	AMJ
JOB:	Adeilad Gwasanaethau Cynnal, Portmeirion, Gwynedd		
DRG.	Drychladau Bwriededig		
JOB NO.	5168	DRG. REF.	(20)03
REV.			E



Drychiad Gogleddol



Drychiad Gorllewinol

Goffeniadau:

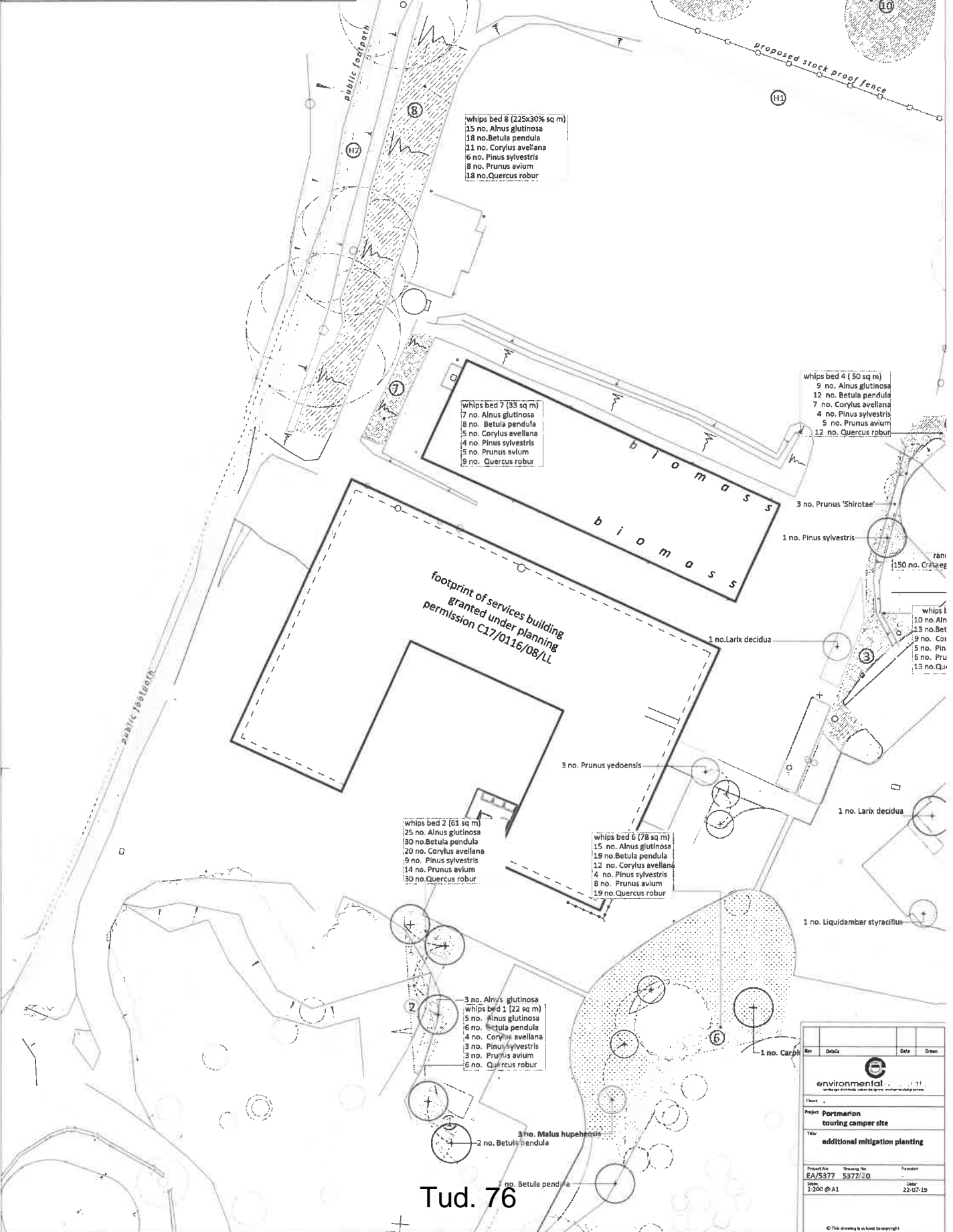
- Tô** - Panell rhychiog llw 'slate grey'.
Cyfarpar awyru a pibau gwasanaethu.
- Muriau** - Panelli rhychiog llw 'slate grey'.
Panelli coed naturiol wedi eu llifio yn batfymog.
- Ffensiwl** - Llwyd tywyll.
- Drysau** - Coch tywyll.

<p>© The drawing is copyright of Ap Thomas Cof. and must not be copied or reproduced in any form in whole or part thereof without written consent.</p>	
DATE : 11.10.2016	SCALE : 1:200
DRAWN: LAG	CHECKED: AMJ
<p>JOB: Adeilad Gwasanaethau Cynnal, Portmeirion, Gwynedd</p>	
<p>DRG. Drychiadau Dwtlededig</p>	
JOB NO. 5168	DRG. REF. (20)04
REV. D	

<p>CAIS CYNLLUNIO</p>	
<p>Ap Thomas Cof. Arlwydd Llyr Oshen Parc Menni Gwynedd LL57 4DF 01248 670353 www.ap-thomas.com info@ap-thomas.com</p>	<p>18.07.19 Goffeniadau wedi eu codio'nau 15 02.07.19 Ffensiwl a drysau wedi'u ddiweddu 04.01.2017 Cynllun ddiwydiol: LAG 29.11.2016 Cynllun diwydiol: LAG</p>

Hedging (H 1 & 2)				
Name	Common name	Qty	Spec	Plant
<i>Crataegus monogyna</i>	Hawthorn	125	min. 2 shoots	20x C
<i>Fagus sylvatica</i>	Beech	75	min. 2 shoots	20x C
<i>Ilex aquifolium</i>	Holly	25	min. 7 shoots	20x C

Trees - whips @ 1.4m centres (beds 7, 8, 9 & 10)				
Species	Common name (% of mls)	Qty	Spec (height)	Specification
<i>Alnus glutinosa</i>	Alder (20%)	57	40-60cm	BR; min 3 brks
<i>Betula pendula</i>	Birch (25%)	69	40-60cm	BR; min 3 brks
<i>Corylus avellana</i>	Hazel (15%)	42	40-60cm	BR; min 3 brks
<i>Pinus sylvestris</i>	Scots Pine (5%)	22	2t CG	min 5 brks
<i>Prunus avium</i>	Wild Cherry/Gean (10%)	31	40-60cm	BR; min 3 brks
<i>Quercus robur</i>	Oak (25%)	68	40-60cm	BR; min 3 brks



Tud. 76

Rev	Details	Date	Drawn
Client: _____			
Project: Portmerion touring camper site			
Title: additional mitigation planting			
Project No: EA/5377	Drawing No: 5377/20	Revision	
Scale: 1:200 @ A1	Date: 22-07-19		

© This drawing is not to be copied

Ref	Date	Drawn

environmental intelligence
Environmental Intelligence is a leading provider of environmental intelligence solutions for the construction industry.

Client:	Portsmouth
Project:	touring campus site
Title:	Survey plan

File No. / Rev.	Drawn By.	Date
EA/5377 / 01		18/12/18

Computer: C:\Users\Gordon.Chen\OneDrive\Documents\EA/5377\01
 User: G.Chen
 Path: C:\Users\Gordon.Chen\OneDrive\Documents\EA/5377\01
 Plot: C:\Users\Gordon.Chen\OneDrive\Documents\EA/5377\01

© This drawing is subject to copyright.



Tud. 77

Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 3

Cais Rhif: C19/0988/42/LL

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

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Nefyn

Ward: Morfa Nefyn

Bwriad: Creu balconi a drws mynediad o'r tŷ ynghyd â gosod dau bwmp gwresogi

Lleoliad: Bwthyn Bridyn, Lôn Bridin, Morfa Nefyn, Pwllheli, LL536BY

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer cynllun ar wahan i un a ganiatawyd yn flaenorol ar gyfer estyniad porth blaen, addasiadau to ac ymestyn adeilad allanol i greu anecs (C19/0338/42/LL). Mae'r bwriad yma yn ymwneud gyda gosod balconi llawr cyntaf ar hyd blaen y tŷ uwchben rhannau to gwastad presennol a gosod dau bwmp gwresogi i wasanaethu'r eiddo.
- 1.2 Saif yr eiddo cyfochrog a mynediad i draeth Morfa Nefyn ond ar lefel ychydig uwch na'r traeth, gyda wal derfyn uchel yn amgylchynu'r blaen ac ochrau. Rhed trac cerbydol gyda'r wal gefn sy'n gwasanaethu tri eiddo arall. Safle cefn gwlad ydyw. Ffordd ddi-ddosbarth yw'r Lôn Bridyn sydd gyfochrog a'r safle ac mae Llwybr yr Arfordir rhif 19 Nefyn yn rhedeg ar hyd y clogwyn i gefn y safle. Mae'r safle tu allan i ddynodiad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn, ond o fewn 240m iddo ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r traeth i'r blaen a rhannau o'r clogwyn i'r cefn o fewn Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llyn a'r Sarnau a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDDGA) Porthdinllaen i Borth Pistyll. Mae'r safle o fewn amlinell Ardal Rheoli Newid Arfordirol a gerllaw ond tu allan i Barth Llifogydd C2.
- 1.3 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 (31 Gorffennaf 2017)**

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

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

AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y byd a Thirweddau, Parciau a gerddi Hanesyddol Cofrestredig

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2018

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 14: Cynllunio'r Arfordir

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C19/0338/42/LL - Estyniad porth blaen, addasiadau i'r to ac ymestyn adeilad allanol i greu anecs: Caniatawyd 02/09/19.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Heb eu derbyn
Cymuned/Tref:

Ymgynghoriad Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda
Cyhoeddus: chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd sylwadau'n gwrthwynebu'r datblygiad ar y seiliau cynllunio materol isod :

- Fe fyddai greu balconi'n or-ddatblygiad o'r safle
- Fe fyddai'r datblygiad yn anharddu golygfa adnabyddus a thrawiadol

Derbyniwyd y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol :

- Fe fyddai gosod pwmp gwresogi y tu allan i furiau'r safle'n beryglus i'r cyhoedd
- Mae'r Pwyllgor Cynllunio eisoes wedi datgan gwrthwynebiad i'r bwriad o greu balconi

Derbyniwyd hefyd gohebiaeth yn cefnogi'r cynllun

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Mwynderau gweledol

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn seiliedig ar rinweddau'r cynllun penodol sydd dan sylw ac yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig ac yn yr achos yma.

5.2 Polisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI) yw'r ystyriaeth wrth asesu dyluniad, deunyddiau ac effeithiau gweledol unrhyw ddatblygiad. O ystyried mai sgrin wydr ysgafn fyddai i flaen y balconi ac na fyddai siâp yr adeilad yn newid yn arwyddocaol nid yw swyddogion yn ystyried y byddai'r newid hwn yn amharu'n sylweddol ar edrychiad yr eiddo. Yn yr un modd, bychan iawn fyddai'r pypiau gwresogi ac wrth ystyried eu lleoliadau cuddiedig, ni chredir y byddent yn cael unrhyw effaith arwyddocaol ar ansawdd adeiledig y safle. Gan mai cymharol fychan yw'r newidiadau i'r tŷ, ystyrir eu bod yn ychwanegiadau derbyniol o ran eu hymddangosiad, graddfa a'r driniaeth drychiadau ac yn cydymffurfio â gofynion polisi PCYFF 3 CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.3 Saif yr eiddo cyfochrog a'r mynedfa i draeth Morfa Nefyn, ac mae felly'n weladwy gan y cyhoedd. Derbyniwyd gwrthwynebiad yn datgan pryder am effaith y bwriad ar gymeriad ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol fodd bynnag, nid yw'r eiddo wedi ei leoli o fewn y dynodiad hwnnw, sydd oddeutu 240m i'r gorllewin o'r eiddo i gyfeiriad Porthdinllaen. Wrth werthfawrogi'r pryder ynghylch sensitifrwydd yr arfordir yn yr ardal hon, nid yw swyddogion yn ystyried y byddai creu'r balconi hwn yn cyflwyno nodwedd amhriodol i'r safle nac yn debygol o amharu'n niweidiol ar gymeriad yr eiddo. Mae'r eiddo wedi ei gamu yn ôl ar ongl oddi wrth y tai cyfochrog gyda thir uwch i'r cefn a wal derfyn uchel i'r blaen, sy'n golygu fod y golygfeydd ohono yn gymharol leol. Sylweddolir bod golygfeydd o'r eiddo a'r bythynnod cyfagos o Bothdinllaen, sydd o fewn yr AHNE, fodd bynnag o gofio graddfa fechan y datblygiad, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn effeithio gosodiad yr AHNE, neu'r golygfeydd allan ohoni, mewn ffordd arwyddocaol o'r pellter hynny. Ni chredir felly y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais ar sail yr effaith ar yr AHNE ac ni ystyrir yn groes i bolisiau PS19 ac AMG1 CDLL.
- 5.4 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud â newidiadau i'r tŷ presennol ac, o safbwynt lleoliad a maint y newidiadau a'u bwriedir, ystyrir mai yn lleol yn unig y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisiâu PS20 ac AT 1 CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Ceir clwstwr o bedwar tŷ yn y lleoliad hwn ger y traeth, ond oherwydd eu gosodiad, yr unig eiddo fyddai'n debygol o gael ei effeithio gan y bwriad fyddai Tŷ Newydd sydd gyfochrog. Mae Tŷ Newydd wedi ei osod ymhellach ymlaen i gyfeiriad y traeth na Bwthyn Bridyn, gydag adain groes yn ymestyn allan i'r cefn. Mae ffenestri yn nhalcen gorllewinol yr adain groes a fyddai'n gymharol agos i'r balconi fodd bynnag mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn cynnwys sgrin soled 1.8m o uchder ym mhen dwyreiniol balconi er mwyn lleihau'r potensial o or-edrych i ffenestri'r cymydog. Wedi asesu'r cais yn erbyn gofynion polisi PCYFF 2 nid yw swyddogion yn credu y byddai'r datblygiad yn cael effaith ymwithiol nac andwyol ar fwynderau'r cymydog, ac felly mae'r cynnig yn dderbyniol dan bolisi PCYFF2 CDLI fel y mae'n ymdrin â materion mwynderol.

Materion eraill

- 5.6 Derbyniwyd gohebiaeth yn datgan pryder ynghylch y perygl i'r cyhoedd a all ddeillio o osod pwmp gwresogi ar y tu allan i waliau'r eiddo. Wrth gydnabod dilysrwydd y pryder hwn, mae rheolau iechyd a diogelwch eisoes mewn lle, dan ddeddfwriaeth ar wahân, i reoli diogelwch strwythurau o'r fath ac felly nid ydyw hwn ystyriaeth cynllunio ynddo'i hun.

6. Casgliadau:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y cais a'r cynlluniau diwygiedig yn erbyn gofynion y polisïau uchod ynghyd ac ystyried y sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, fe gredir fod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu gyda'r amodau a nodir isod.

7. Argymhelliad:

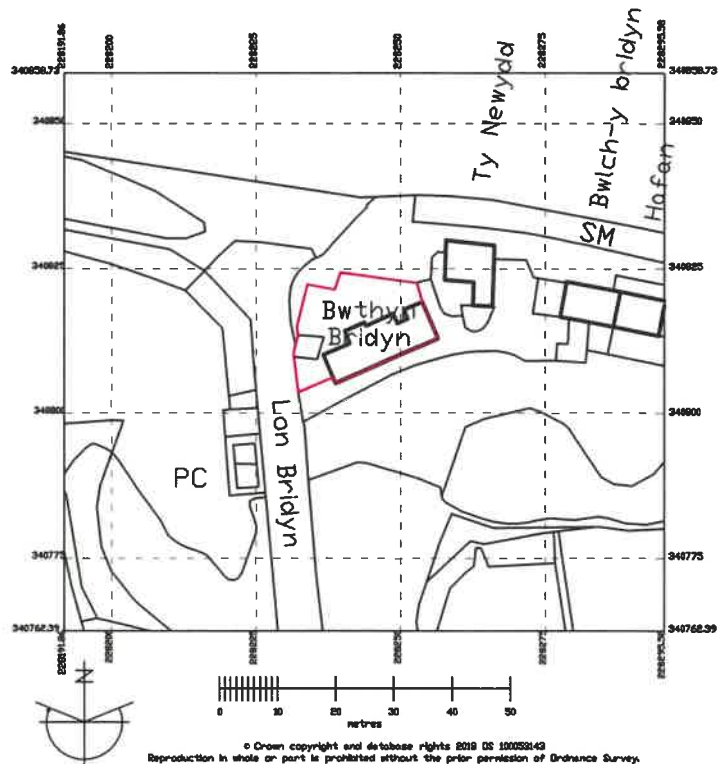
- 7.1 Caniatáu gydag amodau:
1. 5 mlynedd
 2. Unol â'r cynlluniau diwygiedig
 3. Rhaid cadw'r sgrin uchel fel y dangosir y cynlluniau a gyflwynwyd ar ochr ddwyreiniol y balconi yn barhaus



Rhif y Cais / Application Number : C19/0988/42/LL

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





28.08.18

Amendments:

WRAY architects

RIBA Chartered Architect

project - Bwthyn Brudyn

title - Location Plan

drawn - 28th August 2018

number - 18.007.00A

scale - 1:1250

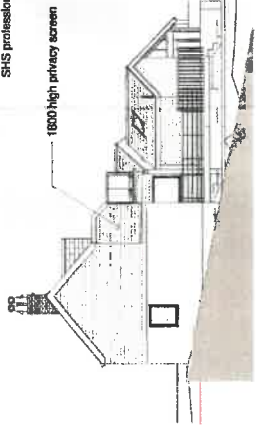
Do not scale off this drawing : Original printed at A4

© Copyright Peter Wray 2008 : Architects@MWray.co.uk

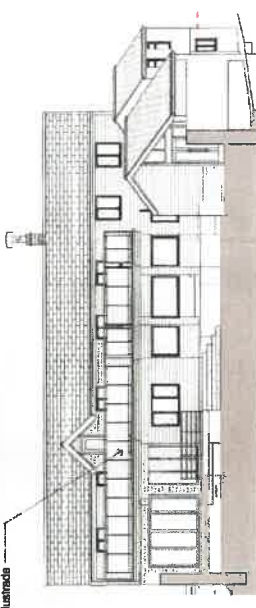
01758 720635

07804 189053

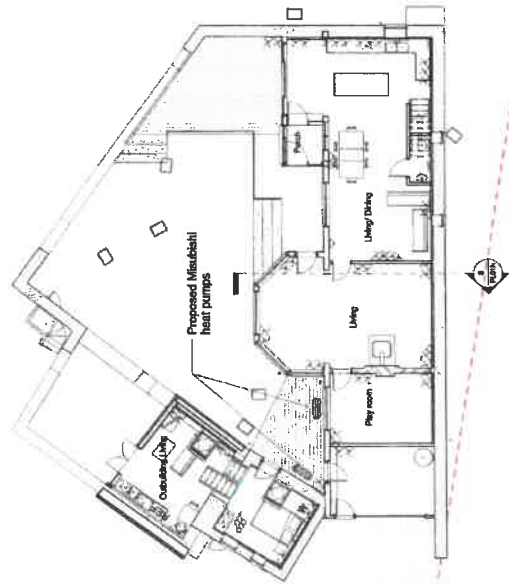
Fud. 84



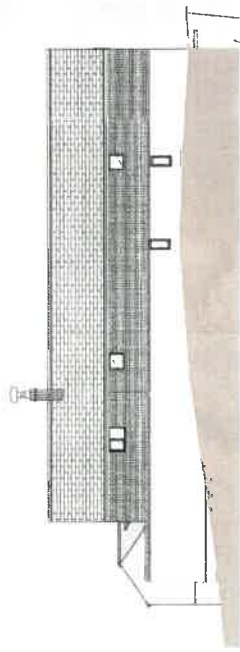
4 Proposed East
1:100



5 Proposed North
1:100



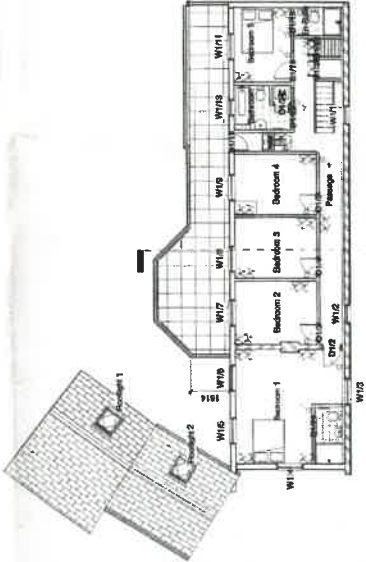
2 Proposed Ground Floor
1:100



6 Proposed South
1:100



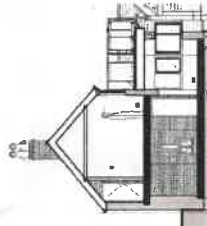
7 Proposed West
1:100



3 Proposed First Floor
1:100



1 Proposed site
1:200



8 Proposed Section 1
1:100



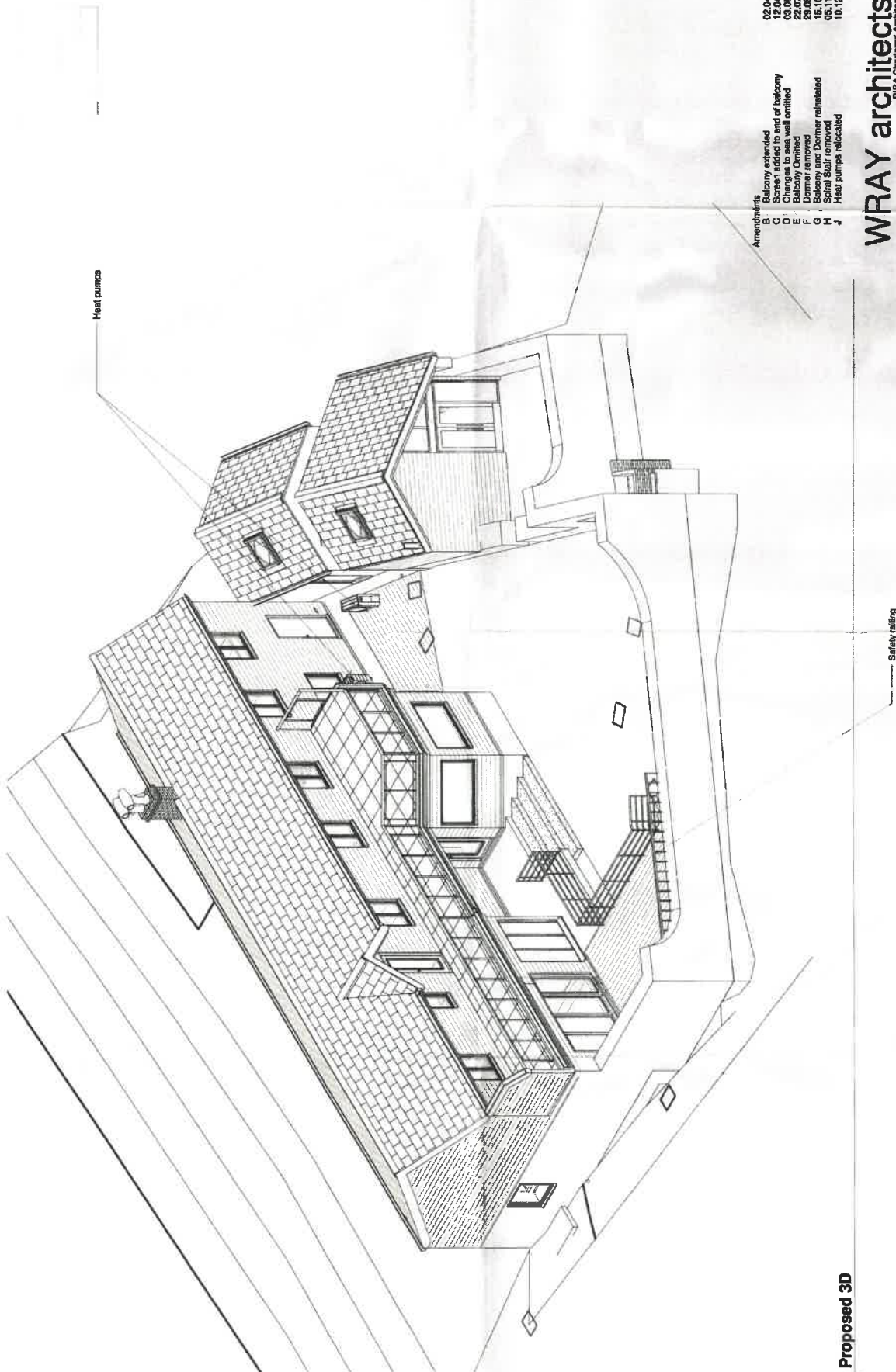
- Amendments
- B Key added, W/C enlarged
 - C Balcony and roof changed
 - D Balcony extended
 - E Screen added to end of balcony
 - F Changes to see wall removed
 - G Balcony and roof replaced
 - H Balcony removed
 - I Dormer removed
 - J Dormer and balcony reinstated
 - K Spiral Stair removed
 - L Heat pump relocated
 - M
 - N

12.11.18
23.03.18
02.04.18
12.04.18
03.05.18
22.07.18
23.08.18
15.10.18
05.11.18
10.12.18

OWNERS: D&K
REMOVED P.O. 10/12/18
LONDON

WRAY architects
RIBA Chartered Architect

Project - Evelyn Bldg
Title - Proposed Plans, Section and Elevations
Drawn - 10.06.18
Number - 18.007.PLD/IN
Scale - As Indicated
Do not scale from this drawing - Original printed at A1
© Copyright for Wray 2018 - architects
01753 726335 01753 185635



- Amendments
- 02.04.19 B Balcony extended
 - 12.04.19 C Screen added to end of balcony
 - 03.06.19 D Change to sea wall omitted
 - 03.06.19 E Balcony removed
 - 29.08.19 F Dormer removed
 - 15.10.19 G Balcony and Dormer rehabilitated
 - 06.11.19 H Spiral Stair removed
 - 10.12.19 J Heat pumps relocated

WRAY architects
 RIBA Chartered Architect

Project - Bwlyn Study
 Title - Sketch 3D View (not to scale)
 Drawn - 08.09.18
 Number - 18.007.5K2U
 Scale -
 Do not scale from this drawing : Original printed at A1
 © Copyright Peter Wray 2018 : architects@pwwray.co.uk
 01793 726535

CYLLUN DWYGYDIG
 REVISED PLAN
 18/12/18
 Llofnoddydd
 A.K.K.

1 Proposed 3D

Tud. 86

Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 4

Cais Rhif: C19/0443/11/CR

Dyddiad 21/06/2019

Cofrestru:

Math y Cais: Caniatad Adeilad Rhestredig

Cymuned: Bangor

Ward: Deiniol

Bwriad: Addasiadau mewnol ac allanol i drosi rhan cefn o'r cyn siop Debenhams yn 6 uned byw

Lleoliad: 196-200, Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL571NU

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais adeilad rhestredig ar gyfer newid defnydd rhan cefn o'r adeilad a arferai fod yn safle Debenhams, Bangor yn 6 uned byw hunan gynhaliol ynghyd â man addasiadau i'r adeilad, sef gosod ffenestri newydd a 8 ffenestr to. Yn fewnol, bwriedir creu 6 uned byw a fydd yn cynnwys 5 gydag un ystafell wely dwbl, ac un uned gydag un ystafell wely ddwbl ac un ystafell sengl. Bydd yr unedau yn amrywio mewn maint o 50m2 i 98m2 i'r uned 2 ystafell. Ni fwriedir adeiladu unrhyw estyniadau i'r adeilad ac ni fydd cynnydd yn arwynebedd llawr presennol yr adeilad.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn a ffin datblygu ac yng nghanol y ddinas oddi ar y Stryd Fawr ym Mangor ac oddi fewn i'r Ardal Gadwraeth. Mae'r prif adeilad sydd wedi ei leoli ar y Stryd Fawr yn rhestredig ac mae'r estyniad is-raddol hwn sydd yn fodern ac i'r cefn yn ffurfio rhan o'r adeilad ac yn rhestredig drwy gysylltiad.

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**

PS20 Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol
Rheoli newid mewn adeiladau rhestredig yng Nghymru

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C18/1087/11/LL 196-200 Stryd Fawr, Bangor - Trosi a newid defnydd lloiau cyntaf ac ail yn 4 uned byw yn ychwanegol i'r uned byw bresennol ynghyd a chreu blaen siopau newydd - Caniatáu - 14-6-19

C18/1092/11/CR 196-200 Stryd Fawr, Bangor - Addasiadau mewnol ac allanol i greu 3 siop a 5 uned byw – Caniatáu 23-7-19

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor
Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Cyngor Archeolegol
Prydeinig: Heb eu derbyn

Comisiwn
Brenhinol Henebion
Cymru: Heb eu derbyn

Cymdeithas
Henebion Hynafol: Heb eu derbyn

Y Grŵp Sioraidd: Heb eu derbyn

Cymdeithas yr
ugeinfed ganrif: Heb eu derbyn

Gwasanaeth
Cynllunio
Archeolegol
Gwynedd: Heb eu derbyn

Cymdeithas
Fictoriaidd: Heb eu derbyn

Cymdeithas Diogelu
Adeiladau Hynafol: Heb eu derbyn

Uwch Swyddog
Cadwraeth: Heb ymgynghori - Yr Uned Cadwraeth sydd wedi delio gyda'r cais yma, ac felly mae barn broffesiynol yr Uned Cadwraeth wedi ei gynnwys yn yr adroddiad ac nid yw felly yn cael ei adrodd ar wahân.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle, yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dŵad i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn cynnig sylwadau:

- Mynediad i'r adeiladwyr a pheiriannau
- Materion sŵn yn cael effaith ar ein busnes

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Effaith y datblygiad ar osodiad a chymeriad yr Adeilad Rhestredig

- 5.1 Dywed Paragraff 5.13 o Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ystyried y materion canlynol wrth ystyried ceisiadau o'r math yma:
- Pwysigrwydd a gradd yr adeilad a'i ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol cynhenid
 - Nodweddion ffisegol yr adeilad sy'n cyfiawnhau ei restru ac yn cyfrannu at ei arwyddocâd, gan gynnwys unrhyw nodweddion pwysig, megis y tu mewn i'r adeilad, a all fod wedi dod i'r amlwg ar ôl i'r adeilad gael ei gynnwys ar y rhestr
 - Cyfraniad cwrtil a lleoliad yr adeilad at ei arwyddocâd, yn ogystal â chyfraniad yr adeilad at yr olygfa leol
 - Effeithiau'r gwaith arfaethedig ar arwyddocâd yr adeilad
 - I ba raddau y byddai'r gwaith yn dod a manteision cymunedol sylweddol, er enghraifft drwy gyfrannu at economi'r ardal neu at wella ei hamgylchedd lleol.

Mae Polisi PS20 o'r CDLI yn ategu hyn yn ogystal â gofynion Pennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

- 5.2 Mae'r cais yn ymwneud gyda addasu adeilad oedd yn cael ei ddefnyddio fel rhan cefn siop Debenhams i fod yn 6 uned byw hunan gynhaliol. Mae'r rhan yma yn ychwanegiad modern i'r prif adeilad sydd yn wynebu'r Stryd Fawr ac nid yw wedi ei nodi ar y disgrifiad rhestru, fodd bynnag mae dal yn ffurfio rhan o'r rhestru oherwydd y berthynas rhwng y ddau adeilad. Nid oes unrhyw werth hanesyddol na phensaernïol i'r estyniad hwn, ac mae hefyd wedi ei leoli yng nghefn y Stryd Fawr ble nad yw yn weladwy i'r cyhoedd. Mae'r gwaith a fwriedir yn cynnwys gosod partiswns mewnol er rhannu'r llawr cyntaf yn 6 uned, ynghyd â gosod 8 ffenestr to, 6 ffenestr newydd a drws newydd ar yr ochr a fydd allan o bren gyda unedau gwydr dwbl. Oherwydd lleoliad yr adeilad a'r ffaith ei fod yn ychwanegiad modern, ni chredir y byddai trosi'r adeilad yn cael unrhyw effaith ar gymeriad hanesyddol na phensaernïol yr adeilad blaen, ac y byddai'n cwrdd â'r gofynion o fewn polisi PS20 ynghyd â'r canllawiau a'r polisiau cenedlaethol.
- 5.3 Derbyniwyd llythyr yn datgan pryder dros faterion sŵn a mynediad i'r safle gan adeiladwyr, ac mae'r materion yma wedi ei trafod yn llawn o fewn y cais cynllunio ac nid ydynt yn ystyriaeth gyda'r cais adeilad rhestredig sydd yn asesu'r effaith ar gymeriad yr adeilad rhestredig yn unig.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ni ystyrir y byddai'r gwaith a amlinellir uchod yn amharu ar integreidd, edrychiad na chymeriad yr adeilad rhestredig o ran ei nodweddion pensaernïol na hanesyddol o gofio natur yr adeilad, ac y byddai'n dderbyniol i'w ganiatáu yn unol a'r asesiad a'r polisiau uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu yn unol â'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd
2. Yn unol â'r cynlluniau/deunyddiau allanol i'w cytuno
3. Ffenestri pren newydd o wneuthuriad pren wedi eu paentio



Rhif y Cais / Application Number :

C19/0443/11/CR

C19/0444/11/LL

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





Ffidech a chymryd mesurau graidd oddi ar y ddiagram hwn
 Oie yn arddu - golyfwrch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask

Plan y ddiagram hwn yn NewTrais Pensiad Russell Hughes ac ni
 oes unrhyw gyswllt â'r awdurdod lleol.
 This drawing is the copyright of Russell Hughes Architects and
 must not be copied or reproduced without permission.

Newiddeu - Amendments

Cyflwyn - Job
**DEBENHAMS,
 BANGOR**
 Dyfyniad - Details
LOCATION PLAN

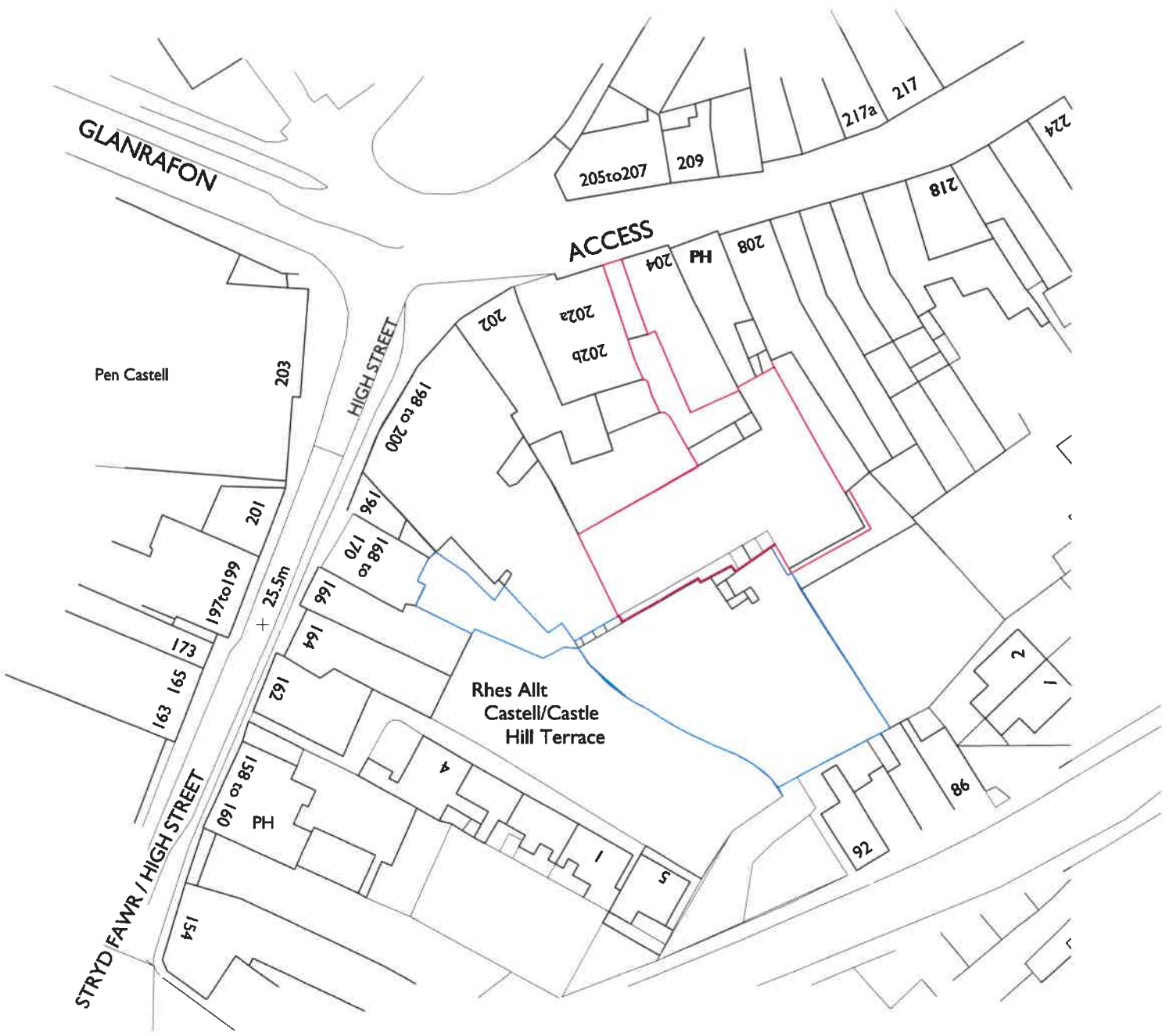
2601:18:1a

RH Dyfyniad - Drawing No
2601:18:1a
 Gradd - Scale
1:1250 @ A3
 Dyfyniad - Date
July 2018

russell-hughes cyf
 pensil/landarchitects

56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Mon
 LL77 7HH

Tel: 01248 722333
 Ffôn: 01248 750600
 E-bost: info@russellhughes.co.uk



Planiwrk a chyflwynir i'r awdurdodau gwrdddi addysg a ydychyd hys
 Os yn amau - gofynnwch
 Dyw nos eidda hys dda
 Ydychyd a ydychyd a ydychyd

Hys dda - Amawd

Cyflwynir y job
**DEBENHAMS,
 BANGOR**
 Dyw nos - Drawing
EXISTING SITE PLAN

Tud. 94

Ydychyd - Drawing No
2601:18:2b
 Dyw nos - Scale
1:500 @ A3
 Dyw nos - Date
July 2018

russell-hughes cyf
 pencefnarchitects

56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Mon
 LL77 7HH

Tel: 01248 722333
 Fax: 01248 750600
 E-mail: info@russellhughes.co.uk

EXISTING ACCESS FROM
MAIN HIGH STREET



Plunbarc a ddiwyd o'r awyrdroddiadau gwrthodol a'r ydwydded hon
O'r ym 2018 - gwybodaeth
Do not scale from this drawing
If in doubt - ask
Mae'r ddiwyd hon yn hysbysu Pen Castell a'r ydwydded hon ac et
chwilio a'r gwrthodol a'r ydwydded hon a'r ydwydded hon
This drawing is the copyright of Russell Hughes Architects and
must not be copied or reproduced without permission

Hysbysu - Arweiniadau

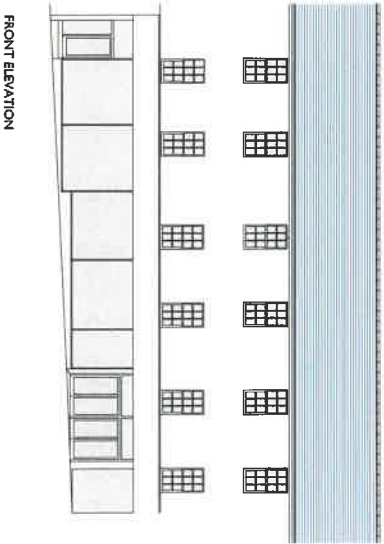
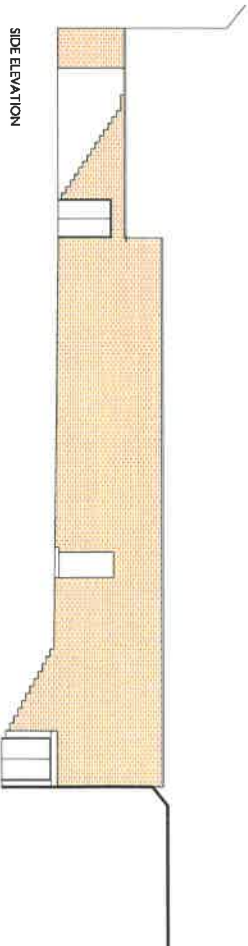
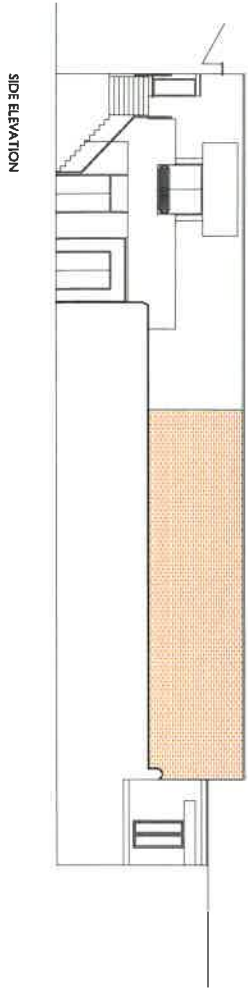
Cyfeir - Job
DEBENHAMS,
BANGOR
Dyddiad - Drawing
PROPOSED SITE PLAN

Tud. 95

Kof Ddiwyd - Drawing No
2601:18:3
Gradd - Scale
1:500 @ A3
Dyddiad - Date
July 2018

russell-hughes cyf
pensell-varchudda

56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn
LL77 7HH
Tel: 01248 722333
Ffôn: 01248 750600
E-mail: info@russellhughes.co.uk



Pediwch a dymwyl neuiridau gwaith oddi ar y gŷfandd hwn
 Os ydych chi - gofynnwch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask
 Mwy o ffordd hwn ydych chi: Rhys Iwan Jones
 daneddiwr a gwybwr ar agoriadau hysbysu ac ni
 The drawing is the copyright of Russell-Hughes Architects and
 must not be copied or reproduced without permission

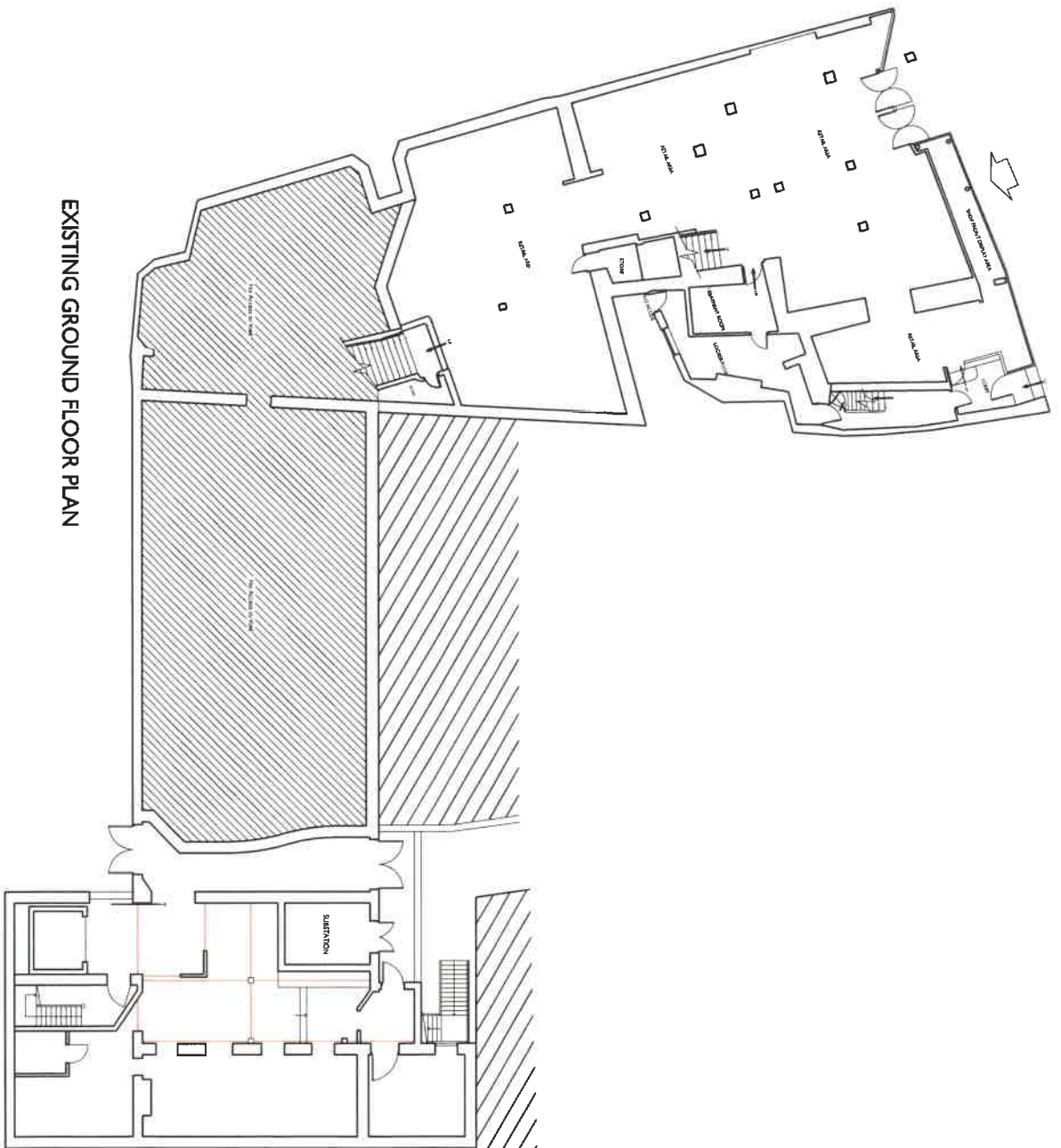
Neudidau - Amendments

Cynllun - Job
**DEBENHAMMS,
 BANGOR**
 Dyfyniad - Drawing
EXISTING ELEVATIONS

Rhif Ddaidd - Drawing No.
2601:18:8
 Gradd - Scale
1:200 @ A3
 Dyddiad - Date
July 2018



russell-hughes cyf
 penselffarchitects
 56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Môn
 LL77 7HH
 Tel: 01248 722333
 Fax: 01248 750600
 E-mail: info@russellhughes.co.uk



EXISTING GROUND FLOOR PLAN

Rheolwr a chyfrwyd neu'r ddiwydiant gwrdd oddi ar y ddiwydiant hwn
 Os ydych chi - gofynnwch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask
 Plan's obtained from the relevant Planning Authority and
 Checked at scale one of 1:200 by the architect
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
 must not be copied or reproduced without permission

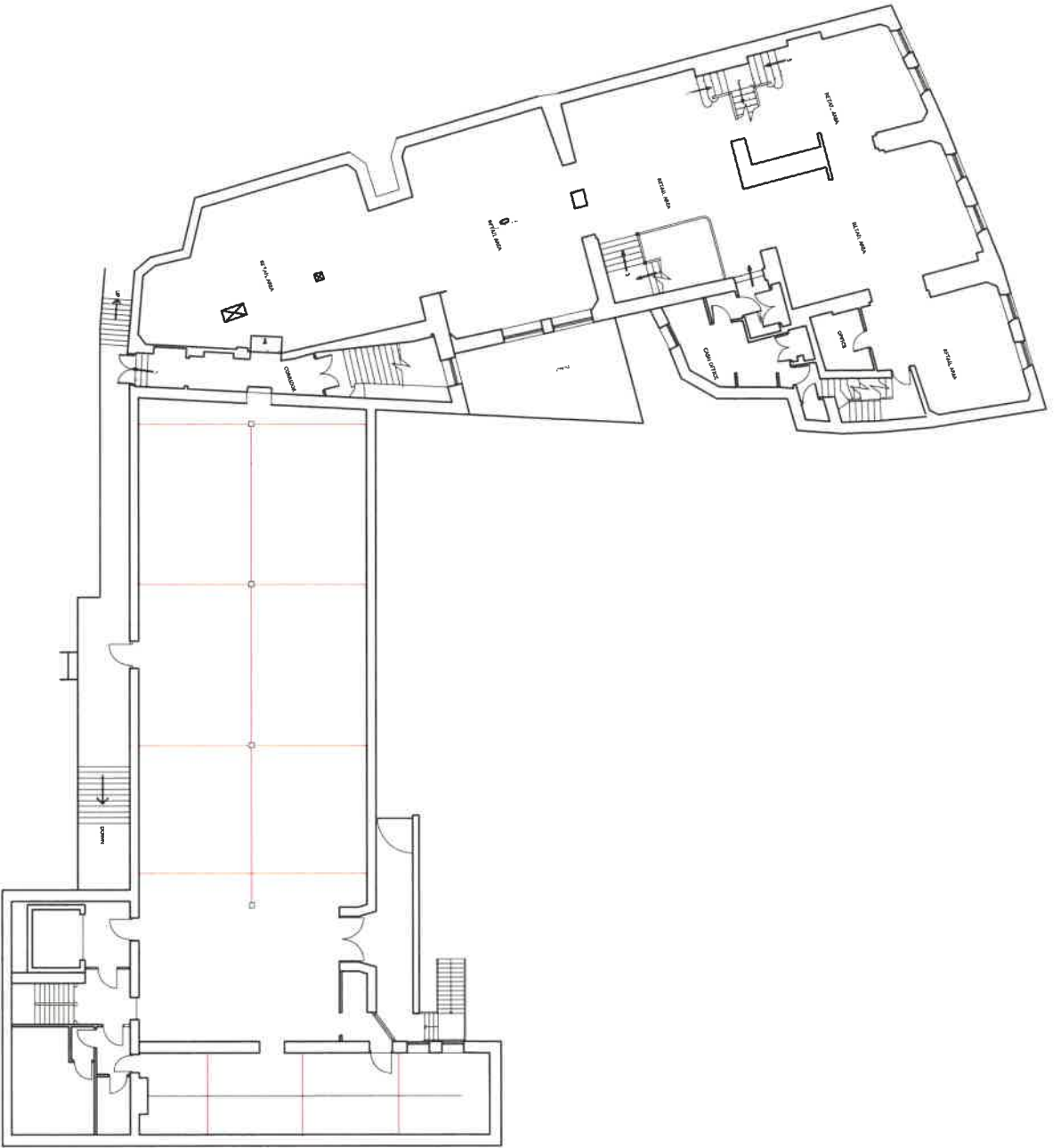
Newidolau - Amendments

Cynllun - Job
DEBENHAM,
BANGOR
 Dyfyniad - Drawing
EXISTING GROUND FLOOR PLAN

RH/Dywydiant - Drawing No.
2601-184
 Gradd - Scale
1:200 @ A3
 Dydydd - Date
July 2018



56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Môn
 LL77 7HH
 Tel: 01248 722333
 Fax: 01248 750600
 E-mail: info@russellhughes.co.uk



EXISTING FIRST FLOOR PLAN

Pedwedi a cwybwrthi mesurirddu graidd oddi ar y ddyddiad iwm
 Os yn amau - gofynnwch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask
 Mwy o gyfnewidiadau iwm yn hysbortio: Pensiwl Russell-Hughes ac ei
 chwybwrthi ei gysgu neu ei agorwch iwm graidd
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
 must not be copied or reproduced without permission

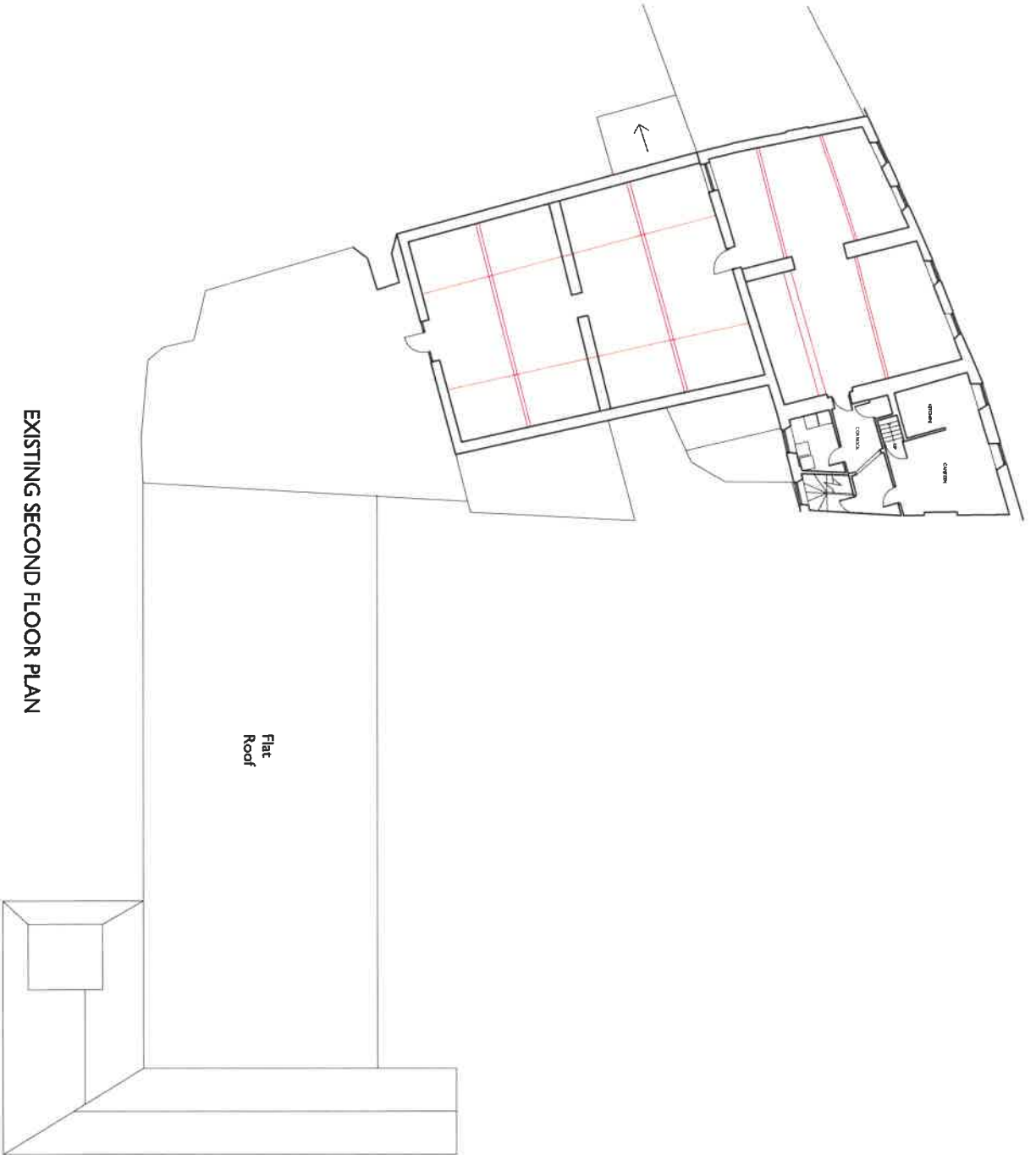
Neudiddu - Amserdwr

Cyflwr - Job
**DEBENHAMMS,
 BANGOR**
 Dyddiad - Drawing
EXISTING FIRST FLOOR PLAN

Rif Dywediad - Drawing No
2601-18.5
 Graidd - Scale
1:200 @ A3
 Dyddiad - Date
July 2018

russell-hughes cyf
 pensaifflwr/architects

56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Môn
 LL77 7HH
 Tel: 01248 722333
 Ffôn: 01248 750600
 E-bost: info@russellhughes.co.uk



EXISTING SECOND FLOOR PLAN

Flat
Roof

Pedwenti a dymmyd i'r rhestrwr, gwybodaeth oddi ar y ddiwydion
Ox ym arddu - gelymwrchi
Do not take from this drawing
If in doubt - ask
Mae'r ddiwydion hyn yn hysbysu'r Ffynwch a'r Rhestrwr
The drawing is the copyright of Russell-Hughes Architects and
must not be copied or reproduced without permission

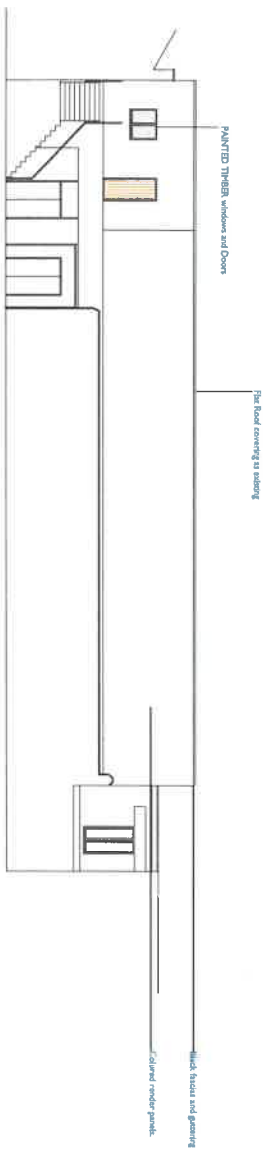
NEWIDIAU - AMENDMENTS

Cyflun - Job
**DEBENHAMMS,
BANGOR**
Dyddiad - Drawing
EXISTING SECOND FLOOR PLAN

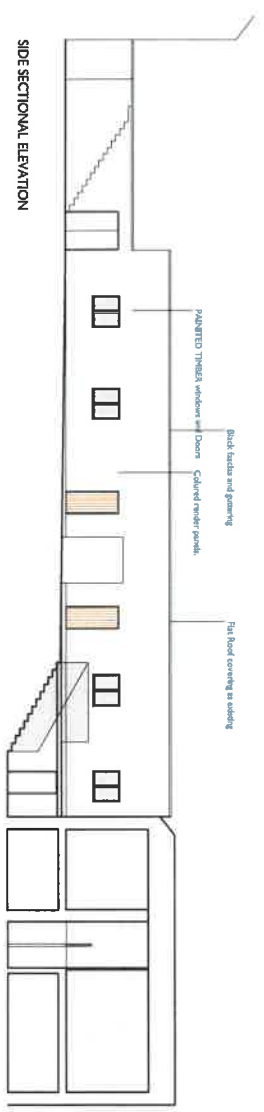
Rif Ddiwydion - Drawing No.
2601:18:6
Gradd - Scale
1:200 @ A3
Dyddiad - Date
July 2018



56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn
LL77 7HH
Tel: 01248 722333
Fax: 01248 750600
E-mail: info@russellhughes.co.uk



SIDE ELEVATION



SIDE SECTIONAL ELEVATION

Plwyddys a chyfnewidiadau graffig aeddf ar y ddiwedd hon
 O'r ym 18fed - 20fed Hydref
 Dim nodweddion o'r ddiwedd hon
 I'w hysbysu - i'w hysbysu
 Dim nodweddion o'r ddiwedd hon
 Dim nodweddion o'r ddiwedd hon

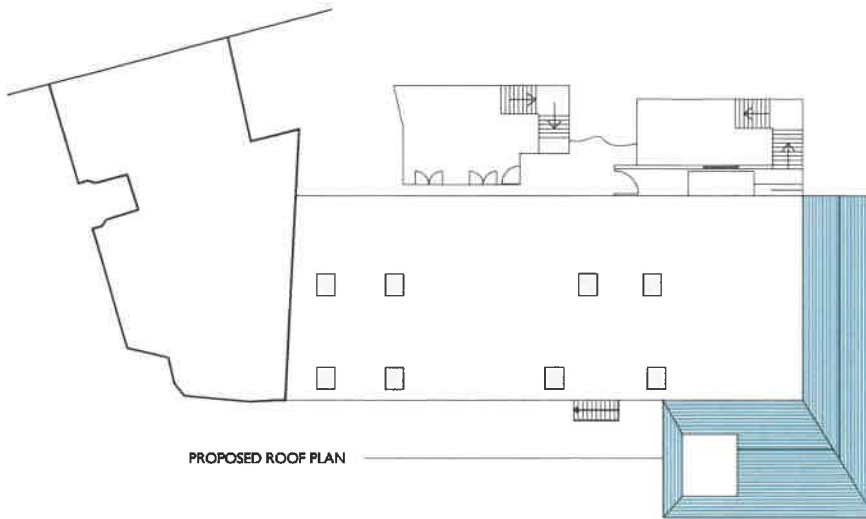
Hydref - Awdustros

Cyflwyno - I'w hysbysu
DEBENHAMMS,
BANGOR
 Dylunio - Dylunio
PROPOSED ELEVATIONS

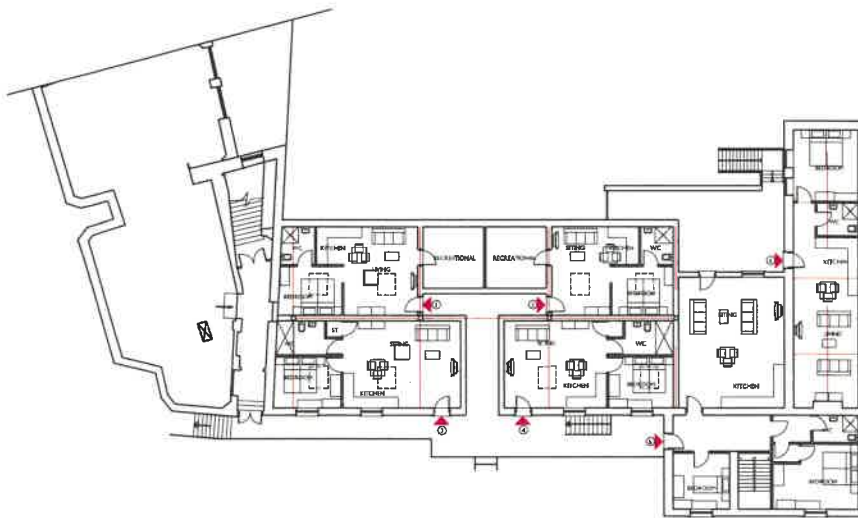
Rheolwr Dylunio - Dylunio
 2601:18:10a
 Gwedd - Sefydli
 1:200 @ A3
 Dylunio - Dylunio
 July 2018

russell-hughes cyf
 pwrsef/i/rchitects

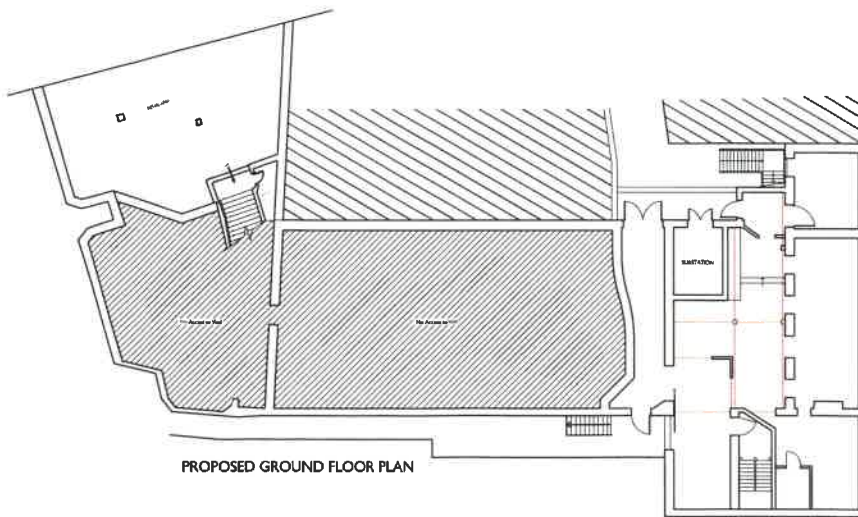
56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Môn
 LL77 7HH
 Tel: 01248 723333
 Fax: 01248 750600
 E-mail: info@russellhughes.co.uk



PROPOSED ROOF PLAN



PROPOSED FIRST FLOOR PLAN



PROPOSED GROUND FLOOR PLAN

Pŵerch a ddiwyf o'r awstraliau graffigol addi ar y ddiwyf hwn
Os yn arddu - gofynnwch
Do not scale from this drawing
If in doubt - ask

Novelty - Amendment

Plan of the building is the property of Russell Hughes and is
not to be copied or reproduced without permission
This drawing is the copyright of Russell Hughes and is
not to be copied or reproduced without permission

Cyflwr - Job
DEBENHAMS,
BANGOR
Dyddiad - Drawing
PROPOSED FLOOR PLANS

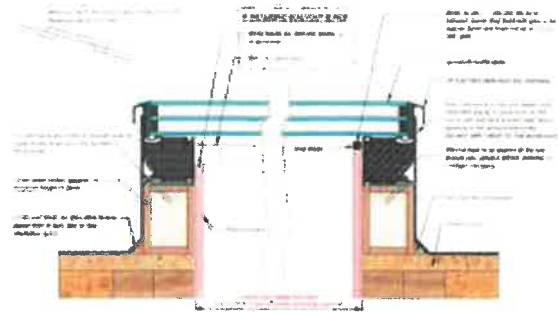
Tud. 101

RH Dafydd - Drawing No.
2601-18-9
Cwbl - Job
1:200 @ A3
Dyddiad - Date
July 2018

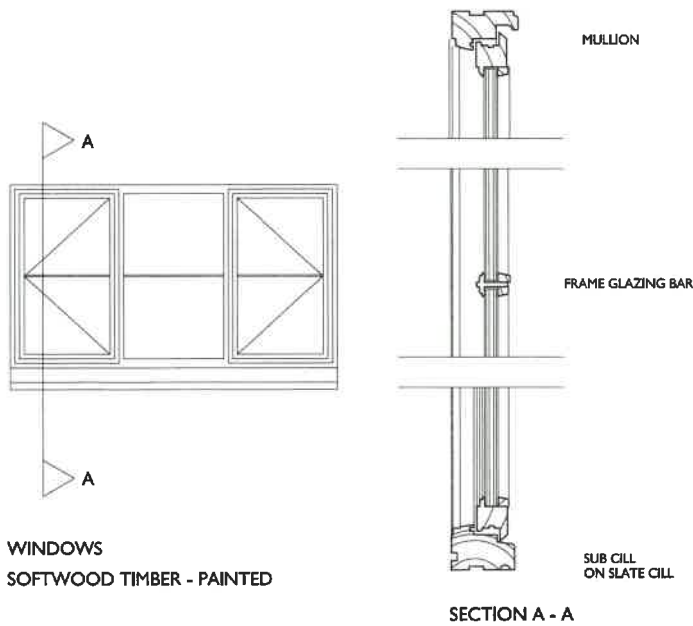
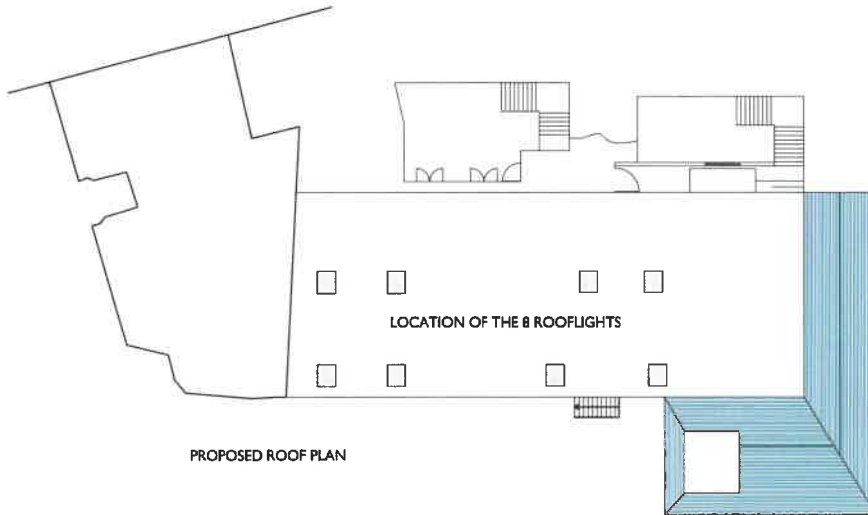
russell-hughes cyf
persen/Architects

56 Bridge Street,
Llangefni,
Ymys Môn
LL77 7HH

Tel: 01248 722333
Ffôn: 01248 750600
E-bost: info@russellhughes.co.uk



ROOFMAKER FLAT ROOF WINDOW



Pŵllwch a chysgrŷd neuorictio graidd oddi ar y ddiagram hon
Os yn astáu - golygwch
Do not scale from this drawing
If in doubt - ask

Prifffŷd ogledd hon yn hysgrifaru Pwrddd Russell-Hughes ac ni
chysgrŷd ei ddiagram hon at ddiagram neu ffigur eraill.
This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
must not be copied or reproduced without permission

Nwrddd - Arweiniad

Cyflwyn - Job

198-200 HIGH STREET,
BANGOR Tud. 102
Dyaled - Drawing
PROPOSED ALTERATIONS PLANS

Rif Dyaled - Drawing No.

2617:18:12

Gwahid - Scale

1:200 @ A3

Dyddiad - Date

July 2018

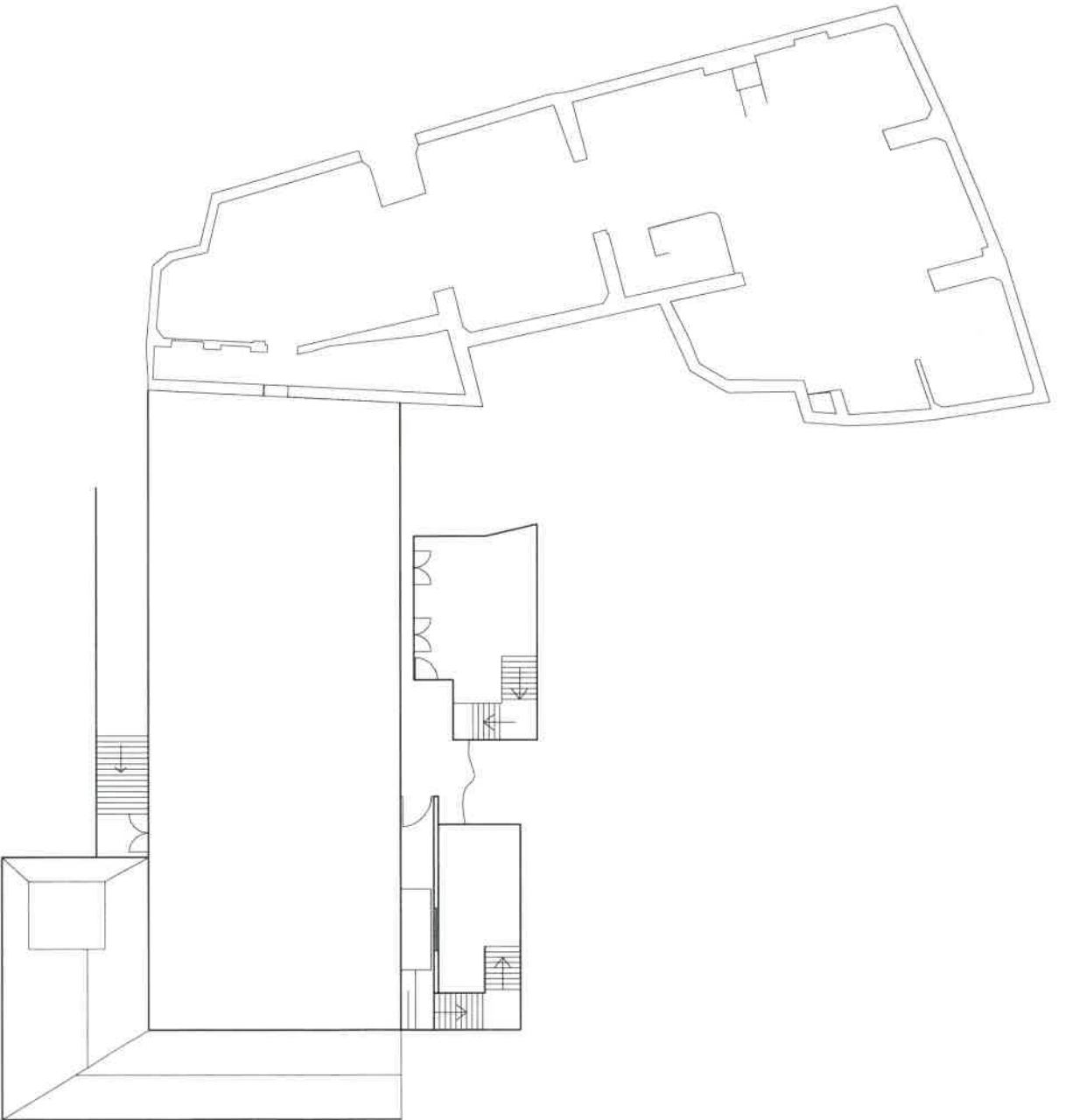
russell-hughes cyf
pensol/ architects

56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn
LL77 7HH

Tel: 01248 722333

Fax: 01248 750600

E-mail: info@russellhughes.co.uk



Tud. 103

Peirwch a chyrryd mesuridau gweddol ac i'w cyfrwngol hys
 Os ydych chi - gofynnwch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask
 Peirw' cyfrwngol hys ydych chi' hysuriant, Peirwch! Mesuridau hysuriant ac i'w
 cyfrwngol hysuriant ac i'w cyfrwngol hysuriant
 The drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
 must not be copied or reproduced without permission

Neudidau - Amendments

Cyflun - job
DEBENHAM,
BANGOR
 Dyniad - Drawing
EXISTING ATTIC AND ROOF FLOOR PLAN

Rif Dyniad - Drawing No.
2601:18.7
 Gradd - Scale
1:200 @ A3
 Oeddi - Date
July 2018



56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Môn
 LL77 7HH
 Tel: 01248 722333
 Fax: 01248 750600
 E-mail: info@russellhughes.co.uk

Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 5

Cais Rhif: C19/0444/11/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 21/06/2019**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bangor

Ward: Deiniol

Bwriad: Trosi a newid defnydd rhan cefn o'r cyn siop Debehams yn 6 uned byw (5 x 1 ystafell wely ac 1 x 2 ystafell wely)

Lleoliad: 196-200, Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL571NU

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn ar gyfer newid defnydd rhan cefn o'r adeilad a arferai fod yn safle Debenhams, Bangor yn 6 uned byw hunan gynhaliol ynghyd â man addasiadau i'r adeilad, sef gosod ffenestri newydd a 8 ffenestr to. Yn fewnol, bwriedir creu 6 uned byw a fydd yn cynnwys 5 gydag un ystafell wely dwbl, ac un uned gydag un ystafell wely ddwbl ac un ystafell sengl. Bydd yr unedau yn amrywio mewn maint o 50m2 i 98m2 i'r uned 2 ystafell. Ni fwriedir adeiladu unrhyw estyniadau i'r adeilad ac ni fydd cynnydd yn arwynebedd llawr presennol yr adeilad.
- 1.2 Bwriedir darparu storfa biniau ac ail-gylchu wrth ochr yr adeilad ar gyfer yr unedau a fydd oddi-ar y stryd ac allan o olwg cyhoeddus. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn a ffin datblygu ac yng nghanol y Ddinas oddi ar y Stryd Fawr ac oddi fewn yr Ardal Gadwraeth. Mae'r safle hefyd o fewn y dynodiad canol tref a'r brif ardal siopa fel y'i dynodir o fewn y CDLI. Mae'r adeilad yn weddol fodern o ran dyluniad, sef adeilad deulawr to fflat yng nghefn 196-200 Stryd Fawr, sydd yn adeilad traddodiadol rhestredig. Lleolir y safle oddi ar y Stryd Fawr gyda siopau i'r ddwy ochr a thai preswyl i'r de o'r safle. Mae mynediad i'r safle oddi ar y Stryd Fawr ble mae drysau dwbl rhwng dwy siop yn arwain at lwybr troed i fyny at y safle.
- 1.3 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Dyluniad a Mynediad a Datganiad Cymysgedd Tai. Mae cais Adeilad Rhestredig hefyd wedi ei gyflwyno ar gyfer y safle.

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**

Polisi PS 1 – Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg
 Polisi ISA 1 – Darpariaeth isadeiledd
 Polisi TRA 2 – Safonau parcio
 Polisi PCYFF 1 – Ffiniau datblygu
 Polisi PCYFF 2 – Meini prawf datblygu
 Polisi PCYFF 3 – Dylunio a siapiau lle
 Polisi PS 15 – Datblygiadau canol trefi a manwerthu
 Polisi MAN 2 – Prif ardaloedd manwerthu
 Polisi PS 16 – Darpariaeth tai
 Polisi PS 17 – Strategaeth aneddeleoedd
 Polisi TAI 1 – Tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol
 Polisi TAI 8 – Cymysgedd tai
 Polisi TAI 9 – Isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai amlfeddiannaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Polisi PS 18 – Tai fforddiadwy
 Polisi TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad
 Polisi PS 20 – Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth
 Polisi AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth leol
 Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai
 CCA: Tai fforddiadwy
 CCA: Cynllunio ar gyfer adeiladau'n gynaliadwy
 CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
 CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2018
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio 2016
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth 2007
 Nodyn Cyngor Technegol 22: Cynllunio ar gyfer adeiladau cynaliadwy 2010

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C18/1087/11/LL 196-200 Stryd Fawr, Bangor - Trosi a newid defnydd lloiau cyntaf ac ail yn 4 uned byw yn ychwanegol i'r uned byw bresennol ynghyd â chreu blaen siopau newydd - Caniatáu - 14-6-19

C18/1092/11/CR 196-200 Stryd Fawr, Bangor - Addasiadau mewnol ac allanol i greu 3 siop a 5 uned byw – Caniatáu 23-7-19

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Heb eu derbyn
 Cymuned/Tref:

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad - Safle'n ganolog o fewn y ddinas ac o fewn pellter cerdded / beicio i nifer o gyfleusterau gan cynnwys colegau / siopa / llefydd gwaith, gyda nifer o feysydd parcio talu ac arddangos hefyd yn lleol.

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

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad ond yn cynnig amodau safonol parthed carthffosiaeth ac ychwanegu at ddŵr glaw oddi ar unrhyw ychwanegiad mewn to. Yn yr achos yma nid yw'r ail amod yn berthnasol gan nad yw'r bwriad yn golygu creu mwy o estyniadau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Bioamrywiaeth: Yn dilyn ymweliad a'r safle, cadarnheir nad oes angen arolwg ystlumod yn yr achos yma gan mai potensial isel sydd o ystlumod ar y safle. Fodd bynnag, teimlir y byddai'n ddoeth gosod amod yn rhwystro unrhyw waith ar y safle i ddechrau tu allan i'r cyfnod Mai i Fedi a pe ddarganfyddir unrhyw ystlumod i atal gwaith.

Uned Strategaeth Tai: Yn ôl ffigyrau Tîm Opsiynau Tai y Cyngor ymddengys bod 51 ar restr aros Tai Teg angen unedau 1 a 2 lofft, gyda 26% ar gofrestr tai cyffredin Cyngor Gwynedd angen fflatiau 1 a 2 lofft. Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais ymddengys bod y bwriad yn rhannol cyfarch yr angen am yr unedau sydd hefyd yn gymysg a disgwylir i 20% o'r unedau fod yn fforddiadwy, ond ystyrir y byddai'r unedau yn fforddiadwy fodd bynnag oherwydd y lleoliad a maint yr unedau.

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

- Na fydd unrhyw ychwanegiad mewn maint yr adeilad
- Ni fydd y ffenestri newydd yn gor-edrych trigolion cyfagos
- Bydd mynediad i'r unedau drwy'r Stryd Fawr yn unig ac nid y cefn.
- Mae'r llecyn cefn yn ardal a ddefnyddir gan fywyd gwyllt ac nid oes sôn yn y cais o sut y byddai peiriannau a nwyddau adeiladau yn cael eu cludo i'r safle
- Diffyg llecynnau parcio i'r unedau ac y bydd yn cynyddu'r problemau parcio presennol i breswylwyr.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Fel cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu canolfan isranbarthol Bangor ac felly mae'r cais yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PCYFF 1 o'r CDLI. Mae polisi MAN 2 yn cyfeirio at brif ardaloedd manwerthu ble caniateir cynigion i newid defnydd llawr gwaelod eiddo o ddsbarth A1 siopau i ddefnyddiau arall os y gellir dangos nad yw'r eiddo yn hyfyw mwyach ar gyfer y defnydd fel siop ac yn gwneud pob ymdrech i gynnal y defnydd A1.
- 5.2 Noder yn yr achos yma fod llawr cyntaf y safle wedi ei ddefnyddio fel warws/siop ble roedd y mynediad drwy'r prif siop Debenhams ar y Stryd Fawr. Nid oedd mynediad ar wahân i'r rhan yma o'r siop ac mae'n rhaid datgan fod 3 siop yn parhau ar lawr gwaelod y prif adeilad ar y Stryd Fawr. Mae sefyllfa gymhleth yma gyda sawl

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

perchennog o'r 'safle' oedd yn cael ei ddefnyddio gan Debenhams. Mae hyn yn creu cymhlethdodau o ran mynediad i'r cyhoedd i'r gwahanol rannau (pe byddent yn parhau yn siopau) gan gynnwys y rhan sy'n destun y cais yma, ac erbyn hyn mae'r adeilad yn dirywio heb unrhyw ddefnydd ers i'r siopau diwethaf gau beth amser yn ôl. Ar y sail yma, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi MAN 2 gan na ellir ei ystyried i fod yn siop llawr gwaelod ac hefyd fod ei ddefnydd fel siop yn ddibynnol ar gysylltiad drwy eiddo trydydd parti.

5.3 Mae Polisi TAI 9 yn caniatáu is-rannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol cyn belled ei fod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol sef:-

- Maen prawf 1 – dylai'r eiddo fod yn addas ar gyfer ei isrannu ar gyfer y math a niferoedd o unedau a fwriedir heb yr angen i gynnal addasiadau ac estyniadau sylweddol – nid oes bwriad i ymestyn yr adeilad o'r maint sylweddol a'r unig newidiadau i edrychiad allanol yr adeilad fydd creu ffenestri newydd ar hyd un ochr yr adeilad.
- Maen prawf 3 - sicrhau na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos - er bod anheddau preswyl ynghyd a defnyddiau masnachol wedi eu lleoli o amgylch safle'r cais ni chredir y byddai'r bwriad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl neu fwynderau cyffredinol (ar sail gor-edrych ac aflonyddwch sŵn) gan ystyried lleoliad canolog y safle o fewn ardal fasnachol a phrysur sefydledig. Nodir derbyniwyd llythyr yn datgan pryder dros y bwriad ac fe ymhelaethir ar y pwyntiau yma isod.
- Maen prawf 4 – ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol – gan ystyried lleoliad canolog y safle o fewn y ddinas a'i agosatrwydd at gyfleusterau lleol fel meysydd parcio a chludiant cyhoeddus ni ragwelir y byddai'r bwriad yn cyfrannu at broblemau parcio o fewn yr ardal leol.

5.4 Dywed Polisi TAI 15 bod gofyn i bob datblygiad gyflawni cymysgedd briodol ar sail deiliadaeth, mathau a maint o dai fforddiadwy sy'n cael ei ategu gan Bolisi TAI 8 ynghyd a ChCA: Cymysgedd Tai. Mae'r trothwy ar gyfer tai fforddiadwy ym Mangor yn 20%, a gan fod y bwriad yn golygu darparu 6 uned breswyl mae'r ffigwr o 20% yn golygu byddai gofyn i 1.2 o'r unedau yn fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Fodd bynnag, cyflwynwyd adroddiad prisiad marchnad agored ar gyfer yr unedau yn seiliedig ar ofynion y llyfr coch 2017 sydd yn datgan bod y prisiau a gyflwynir am yr 6 uned yn is na'r lefel fforddiadwy yr ardal ac felly nid oes angen clymu unrhyw un o'r unedau mewn cytundeb fforddiadwy. O ran cymysgedd y bwriad, credir fod darparu'r unedau o'r math a gynigir yma yn dderbyniol ar sail cymysgedd tai yn seiliedig ar ffigyrau sydd wedi eu cyflwyno gan Uned Strategol Tai y Cyngor sy'n datgan bod 51 ar restr aros Tai Teg angen unedau 1 a 2 lofft, gyda 26% ar gofrestr tai cyffredin Cyngor Gwynedd angen fflatiau 1 a 2 lofft. Daw Uned Strategol Tai y Cyngor i'r canlyniad fod y bwriad yn fodd o gyfarch yn rhannol yr angen cydnabyddedig sylweddol sydd yn bodoli am y math yma o lety yn y Ddinas.

5.5 Yn ychwanegol i'r uchod mae'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth yn seiliedig ar yr asesiad marchnad dai lleol Môn a Gwynedd sy'n datgan fod angen cyfredol ar gyfer fflatiau 1 a 2 llofft yn yr ardal ac mae hyn yn cael ei ategu gan sylwadau'r Uned Strategol Tai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.6 Gan ystyried ar asesiad uchod ac yn ddarostyngedig i'r bwriad gydymffurfio gyda'r polisiau perthnasol eraill o fewn yr asesiad hwn ystyrir bod y cais yma yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.7 Mae'r newidiadau i edrychiadau allanol yr adeilad hwn yn y lleiafswm ac wedi'u cyfyngu i greu agoriadau i'r unedau ble nad oedd unrhyw agoriadau yn bodoli yn bresennol ynghyd â gosod 8 ffenestr to ar y to fflat. Adeilad presennol deulawr to fflat yw'r adeilad hwn, sydd mewn lleoliad cuddiedig tu ôl i'r prif eiddo ar y Stryd Fawr, sydd hefyd yn is-safonol o ran edrychiad a dyluniad. Credir y bydd gosod ffenestri o fewn yr adeilad yn gwella'r edrychiad yn hytrach na waliau plaen, a ni chredir y byddai'r bwriad yn amharu'n sylweddol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r ardal nac ychwaith yn cael unrhyw effaith ar gymeriad yr Ardal Cadwraeth gan nad oes golygfeydd cyhoeddus ohono. Byddai'r bwriad yn sicrhau defnydd hirdymor i'r adeilad sydd i'w groesawu. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisiau PCYFF 2, PCYFF 3 a PS 20 o'r CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.8 Mae Polisi PCYFF 2 o'r CDLI yn datgan gwrthodir cynigion os ydynt yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau trigolion cyfagos, defnyddiau tir neu eiddo arall oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn ac yn y blaen. O ran aflonyddwch sŵn, credir byddai defnydd preswyl o'r adeilad cefn ddim yn amharu'n sylweddol ar fwynderau cyffredinol preswylwyr cyfagos o ystyried lleoliad y safle yn ganol ardal fasnachol brysur iawn ble mae tai tafarndai a bwytai eisoes yn bodoli ac ni chredir y byddai'r bwriad yn creu unrhyw sefyllfa waeth na'r presennol.
- 5.9 O ran y sefyllfa o ran gor-edrych, byddai'r ffenestri newydd yn agor allan i'r de, sydd mewn ychydig o bant gyda'r llecyn gwyrdd tu ôl iddo sydd ar hyn o bryd wedi gordyfu. Yn ogystal, mae wal yn rhannu'r ffin rhwng yr adeilad a'r llecyn gwyrdd. Derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail materion gor-edrych oherwydd bod trigolion yn byw i gefn y safle. Fodd bynnag, mae'r tai preswyl agosaf oddeutu 19m i'r de, ac hefyd ar lethr uwch na'r safle hwn, ac felly mae unrhyw or-edrych o'r tai presennol drost y safle yn hyrach nac i mewn o fewn y pant. Ni ystyrir fod y math yma o sefyllfa yn anghyffredin nac yn annerbyniol mewn sefyllfa trefol fel hwn. Byddai'r mynediad i'r unedau newydd i gyd drwy'r adwy oddi ar y Stryd Fawr, ac y byddai'r 6 uned a drws blaen uniongyrchol yn hytrach na rhannu mynediad. Mae pryder hefyd wedi ei leisio rhag ofn y byddai estyniad i'r adeilad hwn. Nid oes estyniad yn rhan o'r cais hwn, a pe bwriedir unrhyw estyniad yn y dyfodol, bydd angen caniatâd cynllunio ar ei gyfer bryd hynny. I'r perwyl yma credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 2 a TAI 9 o'r CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.10 Mae'r safle wedi ei leoli'n ganolig o fewn y Ddinas ac o ganlyniad i hyn nid oes cyfleusterau parcio oddi fewn safle'r cais ac mae'r sefyllfa yma yn cael ei adlewyrchu ar safleoedd eraill o fewn y Ddinas. Bydd yr unedau preswyl yn agos iawn i gyfleusterau lleol sy'n cynnwys meysydd parcio a chludiant cyhoeddus ac, felly, nid oes gan yr Uned Drafndiaeth wrthwynebiad i'r cais fel y'i cyflwynwyd. Credir i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion polisi ISA 1 a TRA 2 o'r CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Materion tai fforddiadwy

- 5.11 Mae Polisi TAI 15 o'r CDLI yn gofyn ceisio sicrhau darpariaeth briodol o dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun a'r trothwy ar gyfer tai fforddiadwy ym Mangor yw 20%. Gan fod y bwriad yn golygu darparu 6 uned breswyl mae'r ffigwr o 20% yn golygu byddai gofyn i 1.2 uned fod yn fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Fel rhan o'r cais ac yn unol â Pholisi TAI 15 cyflwynwyd adroddiad prisiad marchnad agored ar gyfer yr unedau yn seiliedig ar ofynion y llyfr coch 2017. Mae'r adroddiad prisiad marchnad agored yn datgan bod pris marchnad agored yr holl unedau yn is na lefel fforddiadwy yr ardal, sef £50.000 ac felly mae'r unedau i gyd yn disgyn o dan ddifniad fforddiadwy. O ganlyniad, yn yr achos hwn ni fydd angen cytundeb cyfreithiol nac amod cynllunio ar gyfer sicrhau darpariaeth tai fforddiadwy gan y byddent yn fforddiadwy beth bynnag heb angen am gyfyngiad pellach drwy amod cynllunio. Mae'r prisiad yma, yn seiliedig ar leoliad, maint a math yr unedau a fwriedir eu darparu ac hyn sy'n gwneud yr holl unedau yn fforddiadwy beth bynnag, i'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â'r polisiau perthnasol sef TAI 15 o'r CDLI a'r CCA.

Materion addysgol a llecynnau agored/chwarae

- 5.12 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA 1 o'r CDLI. Mae hefyd yn berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais hwn. Yn yr achos yma, cadarnhaodd yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd gan mai fflatiau yw'r unedau na fyddai angen ystyried cyfraniad mewn perthynas a darpariaeth addysgol. Nid oes angen am llecynnau agored / chwarae fel rhan o'r cais hwn gan ei fod o dan y trothwy o 10 unedau newydd neu fwy fel a ddiffinnir o fewn y CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Preswyl.

Materion Ieithyddol a Chymunedol

- 5.13 Gan nad yw'r bwriad yn golygu darparu mwy o unedau na'r ddarpariaeth tai dangosol nid oedd angen cyflwyno Datganiad Ieithyddol a Chymunedol gyda'r cais yma yn unol â gofynion polisi PS 1 o'r CDLI.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.14 Mae'r potensial i ystlumod fod yn bresennol ar y safle yn isel ac nid oedd angen cyflwyno adroddiad bywyd gwyllt gyda'r cais. Fodd bynnag, mae llecyn gwyrdd i gefn y safle ac awgrymir cynnwys amod i reoli gwaith tu allan i'r cyfnod magu (Mai i Fedi) ac i atal gwaith ar unwaith pe ddarganfyddir unrhyw ystlumod, ac i'r perwyl hyn teimlir bod y bwriad yn cydymffurfio a polisi perthnasol sef AMG 5 o'r CDLI.

6. Casgliadau:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu yn unol â'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Cytuno deunyddiau allanol
4. Dim gosod ffenestri heblaw y rhai a ddangosir
5. Carthffosiaeth Dŵr Cymru
6. Gwaith i gychwyn tu allan i'r tymor magu (Mai-Medi)
7. Darparu storfa biniau cyn preswyllo'r unedau a cadw ar gyfer y pwrpas hynny.

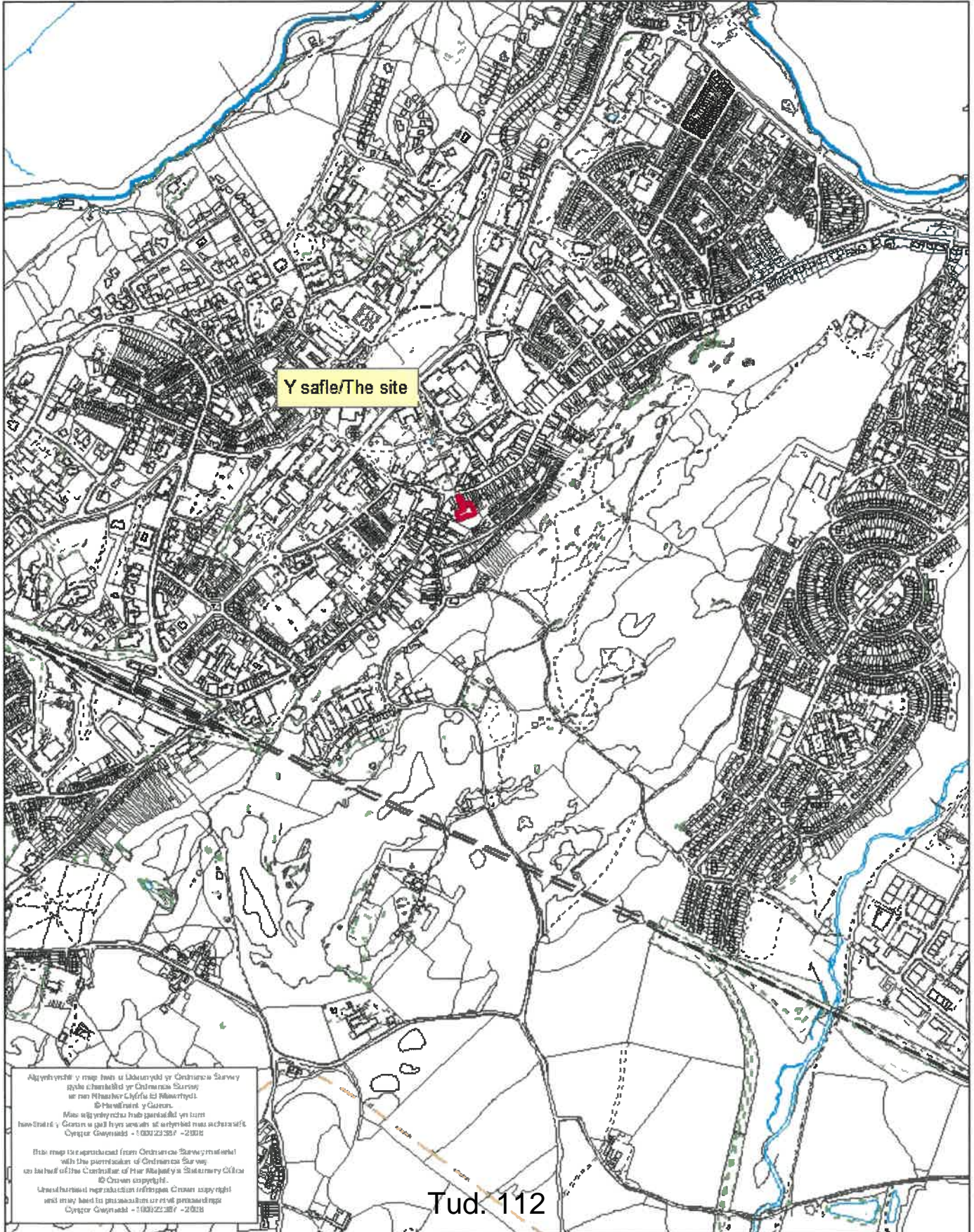


Rhif y Cais / Application Number :

C19/0443/11/CR

C19/0444/11/LL

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



Y safle/The site

Allystrwyth y map hon a Llochesydd y Cofrestrwr Stryd
sydd a'r holl hollt y Cofrestrwr Stryd
ar ran Rhwyfwr Cylfa i'r Rhwyfwr.
© Hyspwrdd y Cofrestrwr.
Mae hyspwrdd hon yn parhannu yn llym
holl hollt y Cofrestrwr a'i holl hollt hyspwrdd
Cofrestrwr Gwynedd - 1999/23/207 - 2000

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unless otherwise indicated, Ordnance Survey
will not be responsible for any errors or omissions
Cofrestrwr Gwynedd - 1999/23/207 - 2000



Plan is a copyright document and shall not be reproduced or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without the prior written permission of Russell-Hughes.

North/South - Arrowhead

Client - Job
**DEBENHAMS,
 BANGOR**
 Location - **113**

Scale - Drawing No.
2601:18:1a
 Scale - Date
1:1250 @ A3
 Printed - Date
July 2018

russell-hughes cyf
 ymweithwyrddi

56 Bridge Street,
 Llangollen,
 Ynys Môn
 LL77 7J-RT



Tel: 01248 722333
 Fax: 01248 730600
 E-mail: info@russellhughes.co.uk

EXISTING ACCESS FROM
MAIN HIGH STREET



Yn parhysu a ddiwygwyd yn ddwylludol gan rwyddwr Tud. 115
O'u ym 10/10/18 - golygwych
Dda i'w gweld yn eiddo Tud. 115
I'w ddiwygu - m.c.

Yn parhysu a ddiwygwyd yn ddwylludol gan rwyddwr Tud. 115
O'u ym 10/10/18 - golygwych
Dda i'w gweld yn eiddo Tud. 115
I'w ddiwygu - m.c.

This drawing is the copyright of Russell Hughes and
must not be copied or reproduced without permission

Yn parhysu a ddiwygwyd yn ddwylludol gan rwyddwr Tud. 115

Cyfeir - Job
**DEBENHAMS,
BANGOR**
Dyfeir - Drawing
PROPOSED SITE PLAN

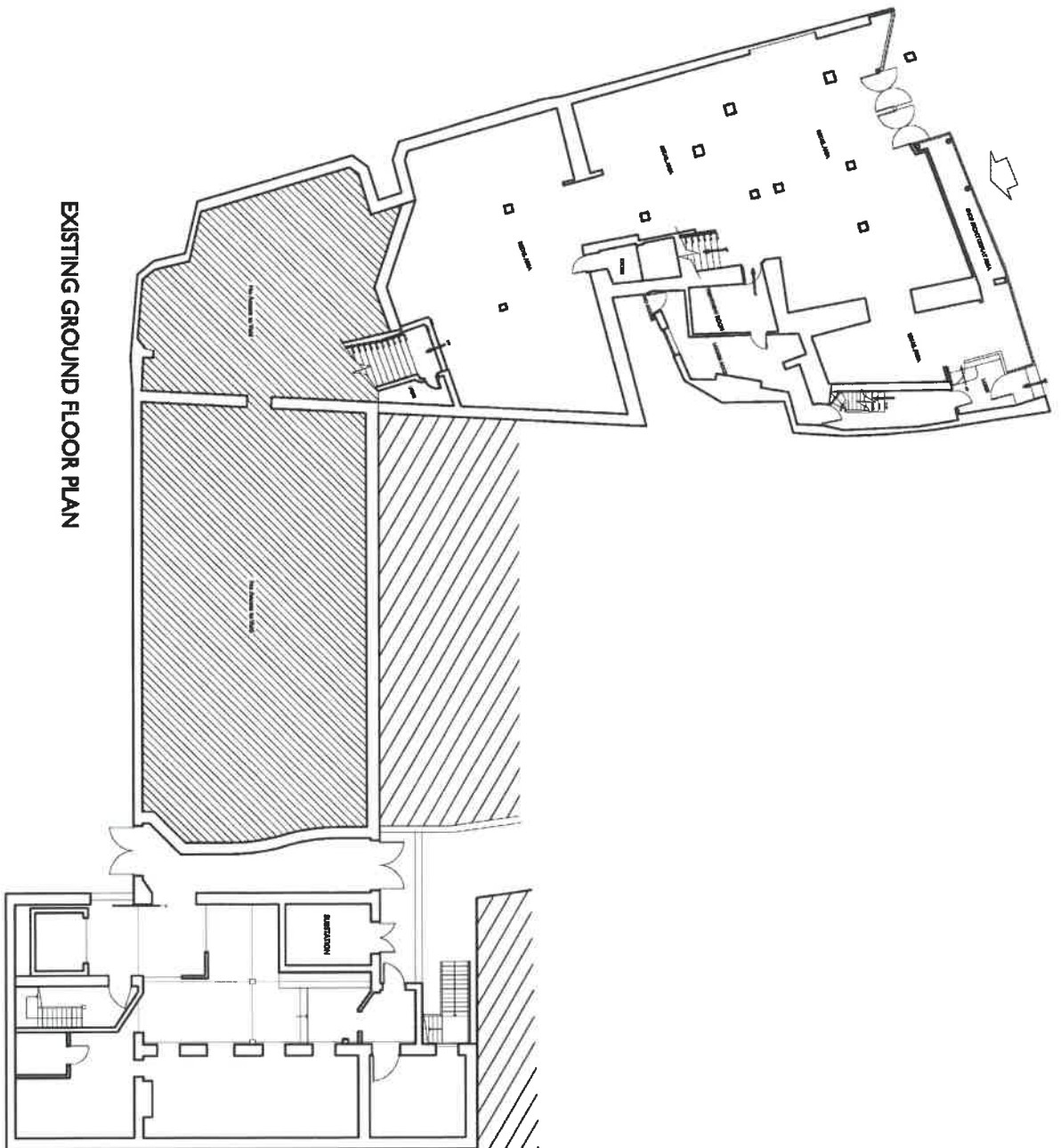
Tud. 115

Yn parhysu a ddiwygwyd yn ddwylludol gan rwyddwr Tud. 115
2601:18:3
Ddwylludol - Job
1:500 @ A3
Ddwylludol - Job
July 2018

russell-hughes cyf
parhysu a ddiwygwyd yn ddwylludol gan rwyddwr Tud. 115

56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn
LL77 7HH

Tel: 01248 722333
Ffôn: 01248 750600
E-bost: info@russellhughes.co.uk



EXISTING GROUND FLOOR PLAN

Prifwedi a ddirymyd masnachol gwisgoedd oed a 7 yspwrdd hon
 O'u ym arian - gwybwydd
 Os ydych chi eiddo hon hon hon hon hon
 I'n ddiolch - all
 Prifwedi a ddirymyd masnachol gwisgoedd oed a 7 yspwrdd hon
 O'u ym arian a ddirymyd masnachol gwisgoedd oed a 7 yspwrdd hon
 Os ydych chi eiddo hon hon hon hon hon hon hon hon hon hon hon hon
 I'n ddiolch - all
 Prifwedi a ddirymyd masnachol gwisgoedd oed a 7 yspwrdd hon
 O'u ym arian a ddirymyd masnachol gwisgoedd oed a 7 yspwrdd hon
 Os ydych chi eiddo hon hon hon hon hon hon hon hon hon hon hon hon
 I'n ddiolch - all

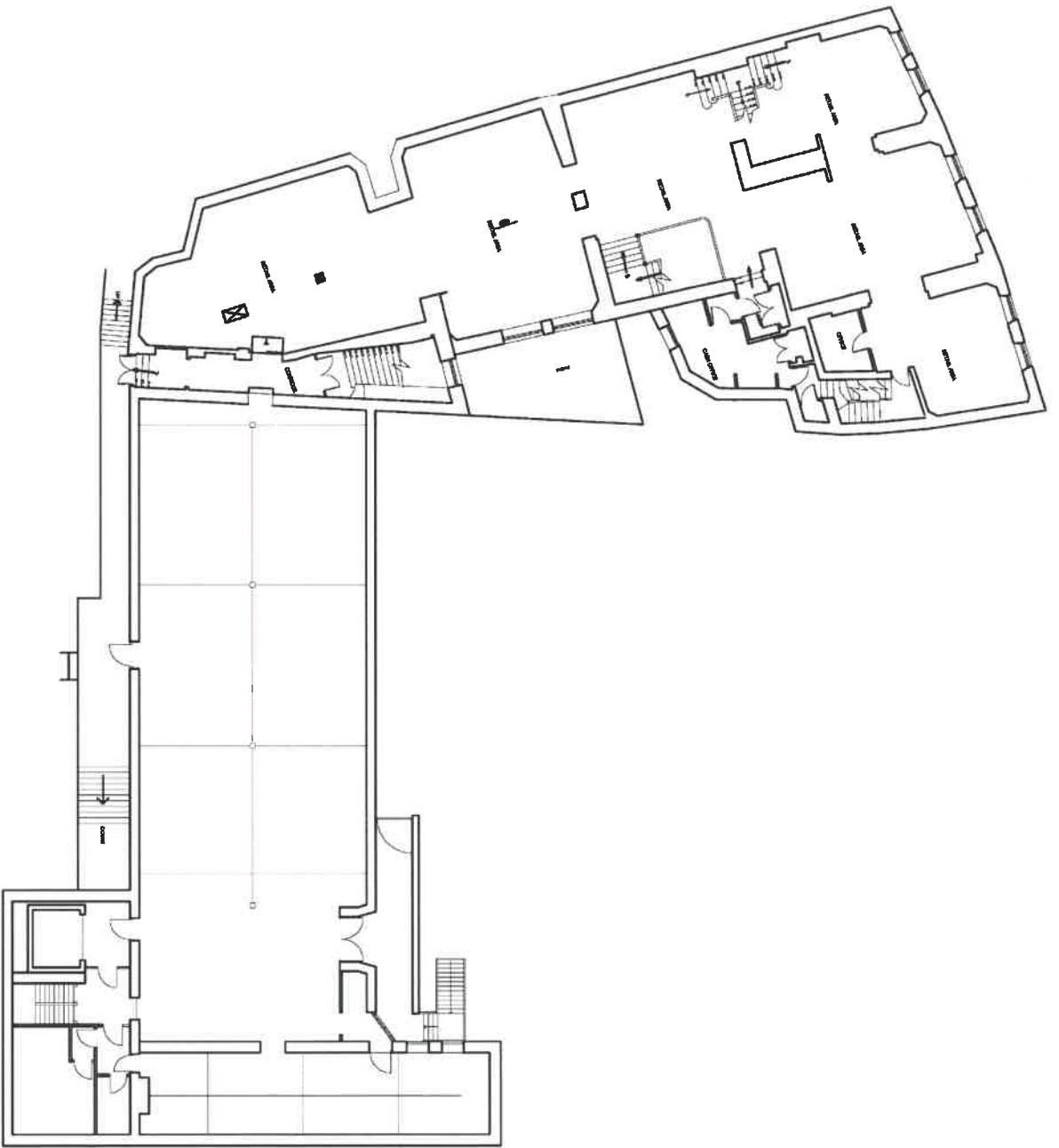
Nawddedau - Awdurdodau

Cyfeir - Job
DEBENHAMMS,
BANGOR
 Dynodol - Drawing
EXISTING GROUND FLOOR PLAN

200 Dynodol - Drawing No.
2601:18-4
 Gradd - Scale
1:200 @ A3
 Dynodol - Date
July 2018

russell-hughes cyf
 pensaer-architects

56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Môn
 LL77 7HH
 Tel: 01248 722333
 Ffôn: 01248 730800
 E-bost: info@russellhughes.co.uk



EXISTING FIRST FLOOR PLAN

Reolwedd a dyfyniwr i mewn/afon gweddol oedd ar y dyfyniwr hon
 Os ydych chi - dyfyniwr
 Do not use scale from this drawing
 If in doubt - ask
 Nid ydych chi honni hyspysu Rheolwr Rheolwr Rheolwr
 Nid ydych chi honni hyspysu Rheolwr Rheolwr Rheolwr
 The drawing is the copyright of Russell-Hughes Architects and
 must not be copied or reproduced without permission

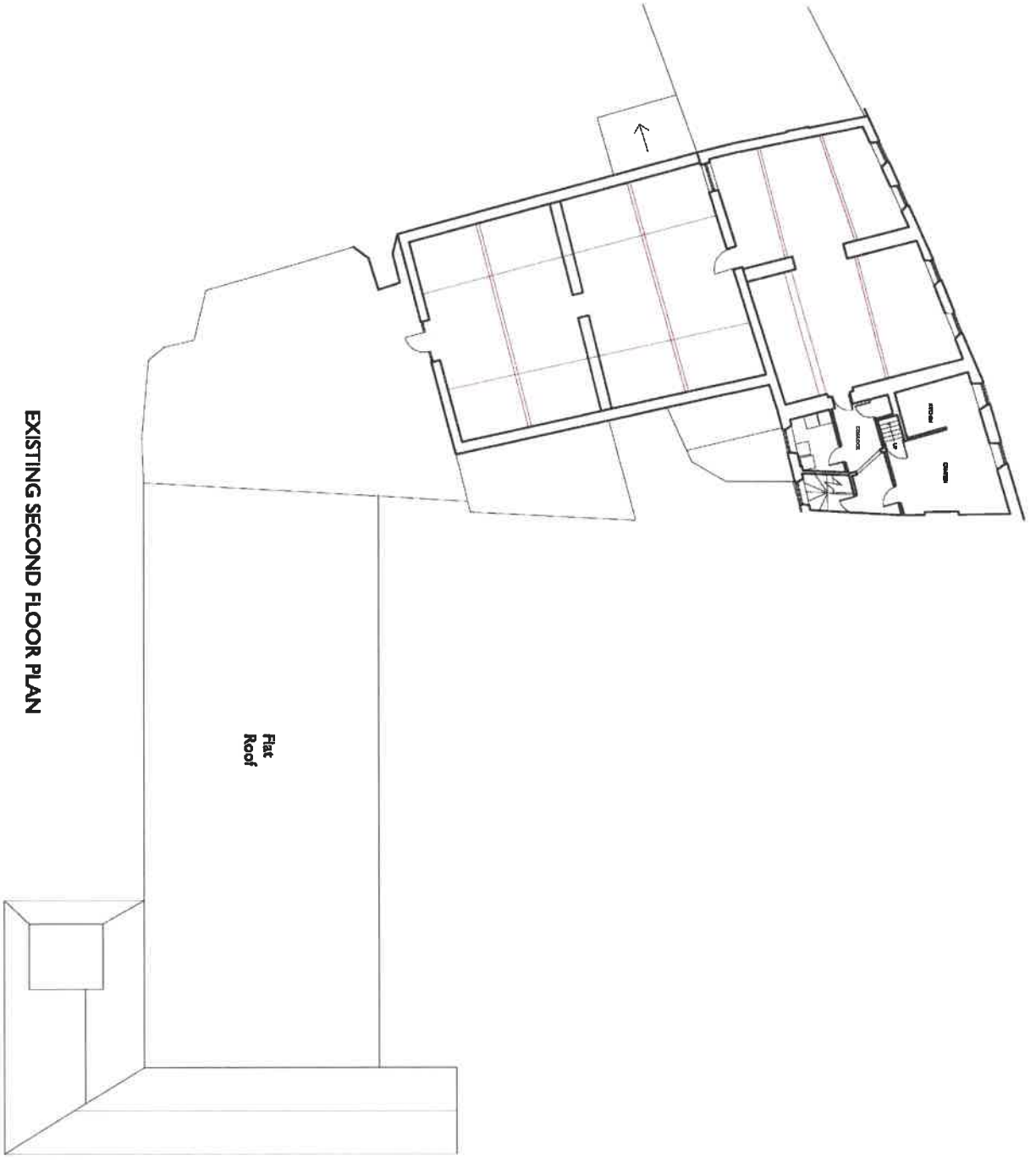
Nawddsifft - Awdurdod

Cyfeirnod - J4
DEBENHAMPS,
BANGOR
 Dyfyniwr - Dymuniwr
EXISTING FIRST FLOOR PLAN

Rheolwr Rheolwr - Dymuniwr
2601:18.5
 Gwedd - S4
1:200 @ A3
 Dyfyniwr - S4
July 2018



56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Môn
 LL77 7HH
 Tel: 01248 722333
 Ffôn: 01248 750600
 E-bost: info@russellhughes.co.uk



EXISTING SECOND FLOOR PLAN

Flat
Roof

Plwydd a ddywydd neuaddu gwyddu oedd a y ddywydd hon
Oe yu arddu - dywyddu
Do not scale from this drawing
If in doubt - ask
Plan's original from yu hantiddu hantiddu hantiddu hantiddu
Dywyddu a gwyddu hon a ddywyddu hon gwyddu
The drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
must not be copied or reproduced without permission

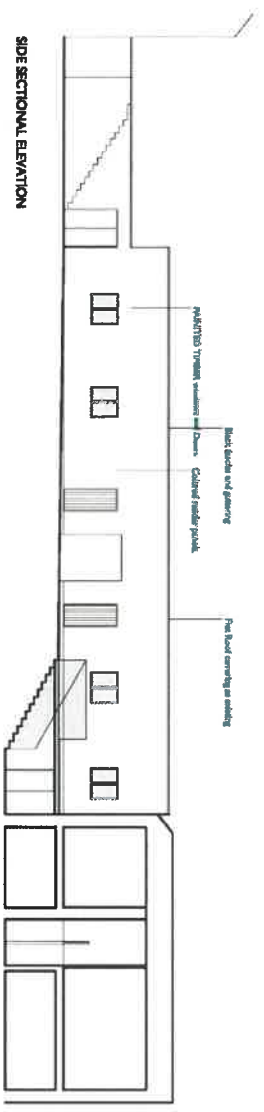
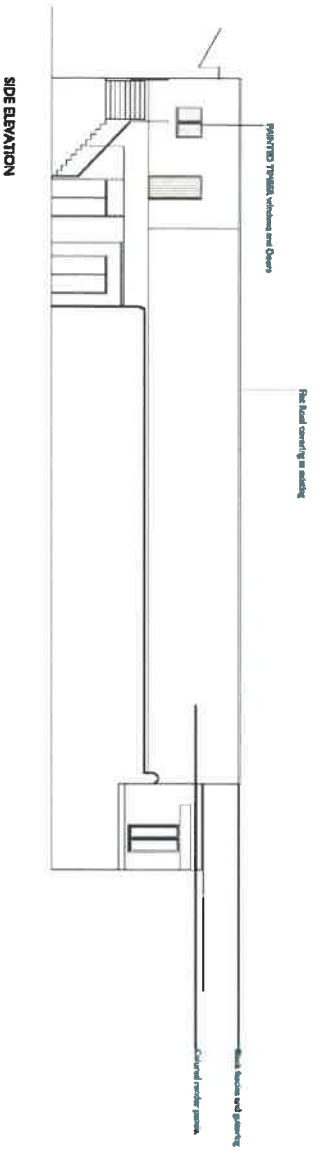
Nawdddu - Awdurddu

Cyflun - Jid
**DEBENHAM'S,
BANGOR**
Dyddu - Dwyddu
EXISTING SECOND FLOOR PLAN

MU Dwydd - Dwyddu Ma
2601:18:6
Gwyddu - Dwyddu
1:200 @ A3
Dyddu - Dwyddu
July 2018



56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn
LL77 7HH
Tel: 01248 722333
Fax: 01248 750600
E-mail: info@russellhughes.co.uk



Rebelski a ddirymyd masnachol gwyboda oed a y gyswllt hon
 Os ydych chi - 80/11/19/24
 Do not read from this drawing
 If in doubt - ask
 Rhai o ddirymyd hon ydych chi'n hysbysu i'r Rheolwr Llywodraethol
 Chwarae oed a gyswllt hon ydych chi'n hysbysu i'r Rheolwr Llywodraethol
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
 may not be copied or reproduced without permission

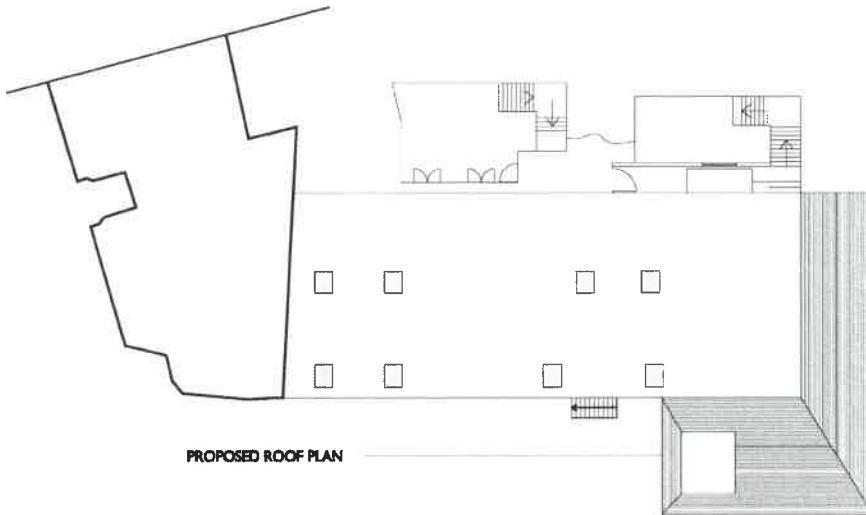
Nawddsalar - Architecture

Cyflwyn - Job
**DEBENHAMAS,
 BANGOR**
 Dwydddar - Drawing
PROPOSED ELEVATIONS

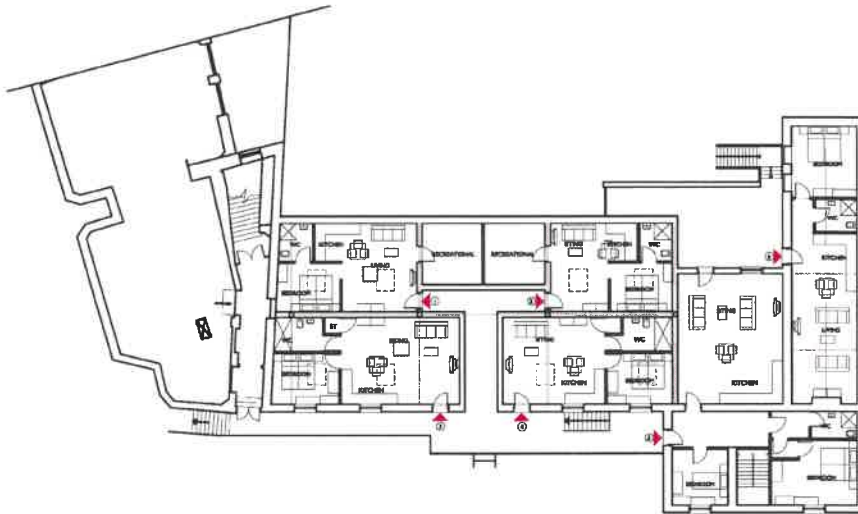
MATDwydddar - Drawing by
2601:18:10a
 Gradd - Size
1:200 @ A3
 Dyddiad - Date
July 2018



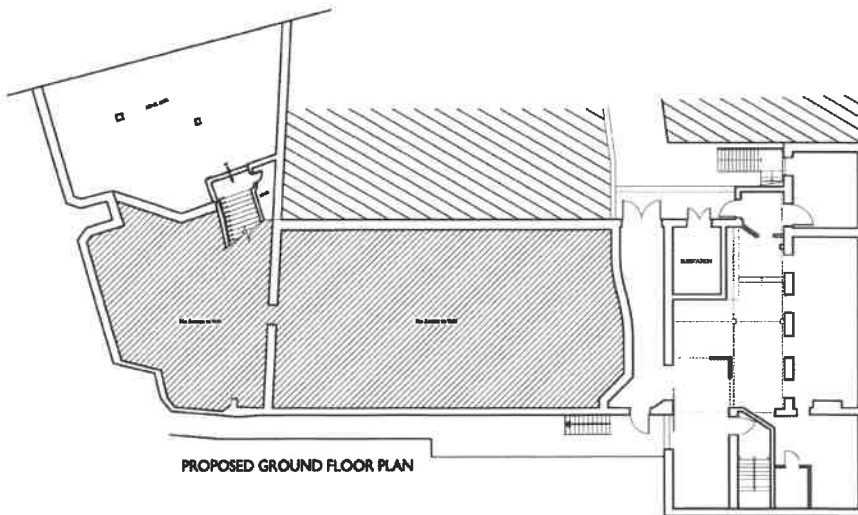
56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Môn
 LL77 7HH
 Tel: 01248 722333
 Ffôn: 01248 750600
 E-bost: info@russellhughes.co.uk



PROPOSED ROOF PLAN



PROPOSED FIRST FLOOR PLAN



PROPOSED GROUND FLOOR PLAN

Ffediach i ddiwydiant a gwasanaethau gwyddol a ffisegol
 Cŵ ym mwy - golywraeth
 Do not make from this drawing
 If in doubt - ask

Hwrdolau - Approved

Plan? Awdurdod Iechyd ym Menter Ffisiol Russell-Hughes ar ei
 ddiwydiant a gwyddoniaeth a ffisegol a ffisegol
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes and should not be copied or reproduced without permission

Cyflwr - Job

DEBENHAMS,
 BANGOR

Dyluniad - Drawing

PROPOSED FLOOR PLANS

Tud. 121

2601:18:9

2601:18:9

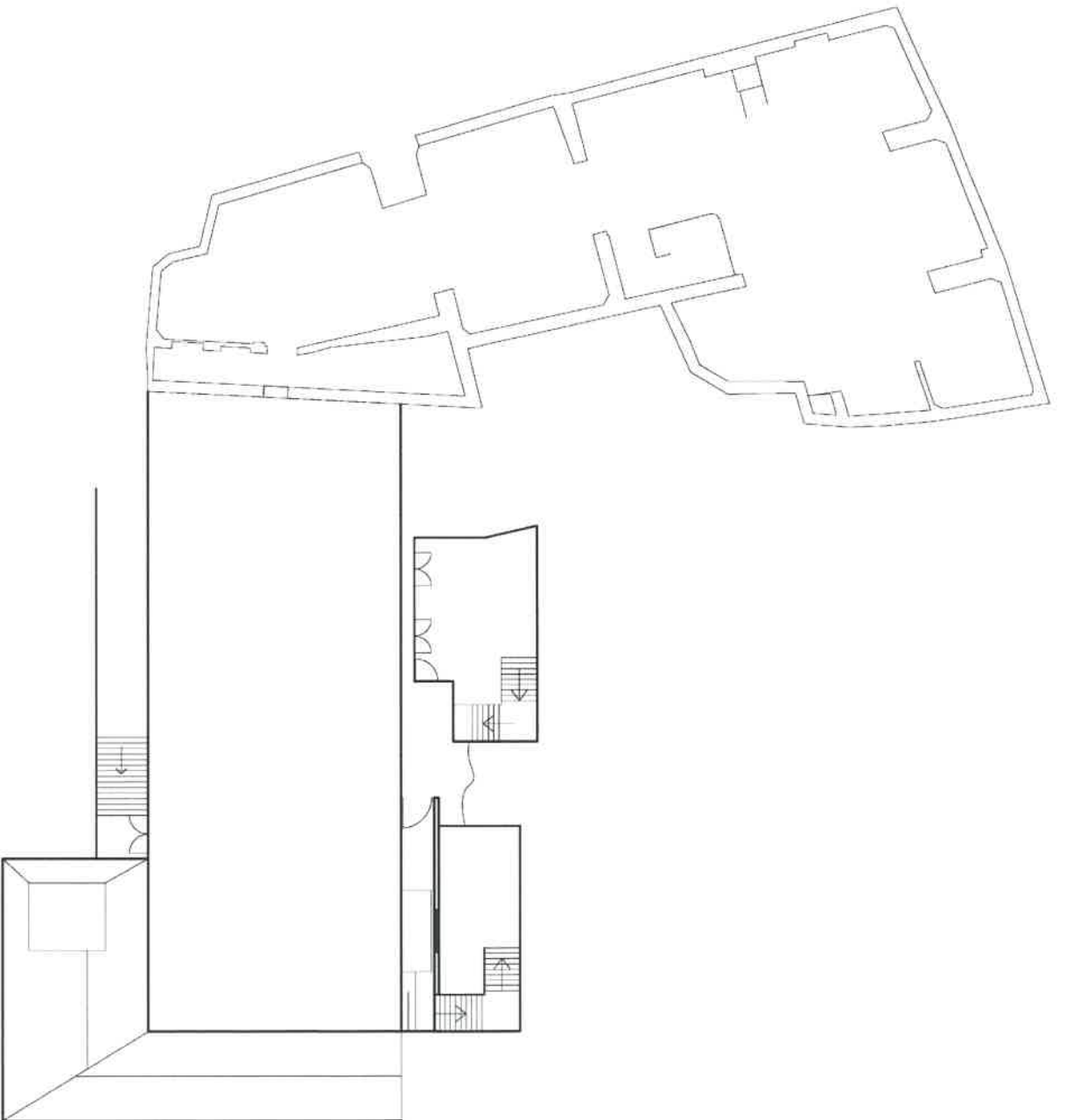
1:200 @ A3

July 2018

russell-hughes cyf
 ruseh@ruseh.co.uk

56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Môn,
 LL77 7FH

Tel: 01248 72333
 Ffôn: 01248 730600
 E-bost: info@russellhughes.co.uk



Tud. 122

Plwydd a chyfrif masnachol gwyddu oedd yr ystyried hwn
 Os yr atniwl - gwybwydd
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask
 Rhif Cyfrifd hwn yr hysbysu Rhwydwr Busnes Llywodraeth yr
 Cymru a'r Iwerddon
 The drawing is the copyright of Russell-Hughes Architects and
 must not be copied or reproduced without permission

Nwyddolwr - Architect

Cyflwr - Job
DEBENHAM,
BANGOR
 Dynodwr - Drawing
EXISTING ATTIC AND ROOF FLOOR PLAN

Maf Dynodwr - Drawing No.
2601:18.7
 Graddwr - Scale
1:200 @ A3
 Dynodwr - Date
July 2018



russell-hughes cyf
 pwybwr/Architects
 56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Môn
 LL77 7HH
 Tel: 01248 722333
 Ffôn: 01248 750600
 E-bost: info@russellhughes.co.uk



1100tr bins

Recycling bins/ trolley

Ffithch a elpwyd i sefydlu gwaith oddi ar y ddiwedd hon
 Do yn ardd - gofynnwch
 Do not waste from the drawing
 If in doubt - ask
 Ffwrdd ym 1998 ym 1998 Russell-Hughes a elpwyd i sefydlu gwaith oddi ar y ddiwedd hon
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes and must not be copied or reproduced without permission

Handwritten - Annotations

Cyfeir - Job
**198-200 HIGH STREET,
 BANGOR**
 : Dylunio - Drawing
PROPOSED bin store

Tud 123

26701:19:11
 Gwedd - Scale
1:100 @ A3
 Dylunio - Date
May 2019

russell-hughes cyf
 pennaeth ymchwilwr

56 Bridge Street,
 Llangwili,
 Ynys Môn
 LL77 7HH

Tel: 01248 72333
 Ffôn: 01248 750600
 E-bost: info@russellhughes.co.uk

Eitem 5.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 6

Cais Rhif: C19/0995/11/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 25/10/2019**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bangor

Ward: Deiniol

Bwriad: Diddynu amod rhif 3 o ganiatad cynllinio C19/0323/11LL sy'n cyfyngu 2 uned allan o'r 8 i fod yn unedau fforddiadwy

Lleoliad: 233-235, High Street, Bangor, LL57 1PA

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn i ddi-ddymu amod rhif 3 o ganiatâd cynllunio C19/0323/11/LL sy'n cyfyngu 2 uned allan o'r 8 uned a ganiatawyd i fod yn unedau fforddiadwy. Mae'r amod yn datgan:-

'Ni fydd y datblygiad yn dechrau hyd nes y bydd cynllun ar gyfer darparu'r 2 uned fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi'i gyflwyno i, a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan, yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd yr unedau fforddiadwy yn cael eu darparu yn unol â'r cynllun a gymeradwyir a bydd yn bodloni'r diffiniad ar gyfer tai fforddiadwy yn Atodiad B Nodyn Cyngor Technegol 2 Polisi Cynllunio Cymru: Cynllunio a Thai Fforddiadwy, neu unrhyw ganllawiau yn y dyfodol sy'n cymryd lle hynny. Bydd y cynllun yn cynnwys:

- i) amseriad cwblhau'r 2 uned fforddiadwy;*
- ii) y trefniadau ar gyfer rheoli'r unedau fforddiadwy;*
- iii) y trefniadau ar gyfer sicrhau bod y ddarpariaeth yn fforddiadwy ar gyfer meddianwyr cyntaf a dilynol yr unedau fforddiadwy; ac*
- iv) y meini prawf meddiannaeth i'w defnyddio ar gyfer pennu meddianwyr yr unedau fforddiadwy a'r dulliau ar gyfer gorfodi meini prawf meddiannaeth o'r fath.'*

- 1.2 Rhoddwyd yr amod gan nad oedd gwybodaeth glir a phendant wedi ei gyflwyno (yn benodol prisiad marchnad agored) fel rhan o'r cais blaenorol am y ddarpariaeth fforddiadwy. Er hyn, ystyriwyd bod digon o wybodaeth i sicrhau bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn gallu asesu'r cais o safbwynt gallu sicrhau darpariaeth/nifer briodol o dai fforddiadwy fel rhan o'r cais ac er mwyn cyfarch yr angen. Ar y sail yma rhoddwyd amod i gytuno cynllun i ddarparu a sicrhau byddai 2 o'r 8 uned yn fforddiadwy yn y lle cyntaf ac yn yr hir dymor.

- 1.3 Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol :- Datganiad Cynllunio Cefnogol, Profforma Aseiad Hyfywdra, Adroddiad Prisiad Eiddo gan gwmni Syrfewyr Siartedig cymwysedig ynghyd ac amcanbrisiau ymgymryd a'r gwaith addasu.

- 1.4 Mae'r safle wedi ei leoli ar y Stryd Fawr ym Mangor a'r caniatâd cynllunio cysylltiedig yw cais rhif C19/0323/11/LL oedd yn ymwneud gydag addasu y llawr cyntaf a'r ail lawr o'r adeilad i unedau preswyl. Caniatodd y Pwyllgor y cais hwn yng Ngorffennaf, 2019

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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

Polisi PS18 - tai fforddiadwy.

Polisi TAI15 - trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Tai Fforddiadwy (2019).

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014 - Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygiad

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

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais cynllunio rhif C19/0323/11/LL - addasu y llawr cyntaf a'r ail lawr o'r adeilad i unedau preswyl wedi ei ganiatau yng Ngorffennaf, 2019.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail nad oes newid materol wedi bod a fyddai'n caniatáu rhyddhau'r amod hwn. Mae gwir angen am dai fforddiadwy ym Mangor ac fe ganiatawyd y cais gwreiddiol yn seiliedig ar yr angen hwn.

Uned Strategol Tai: Yn yr achos hwn derbyniwyd cadarnhad o brisiad marchnad agored yr unedau fforddiadwy sy'n seiliedig ar ofynion y Llyfr Coch (2017) o £60,000 ac os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno gyda'r pris hwn (o ystyried ei fod yn seiliedig ar ofynion y Llyfr Coch), dylid nodi fod y pris hwn yn is na lefel fforddiadwy ar gyfer yr ardal ac o ganlyniad i hyn ni fyddai angen disgownt arnynt.

Tai Teg: Dim ymateb

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben ond ni dderbynwyd unrhyw ymateb i'r cais gan y cyhoedd yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.1 Mae Polisi PS18 o'r CDLL yn datgan bod cyfleoedd wedi eu hadnabod o fewn y CDLL i ddarparu lleiafswm o 1,572 o dai fforddiadwy newydd o fewn Gwynedd. Mae Polisi TAI15 yn datgan bydd angen sicrhau lefel priodol o dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun a bydd disgwyl datblygiadau tai wneud cyfraniad at dai fforddiadwy yn unol â'r ffigyrau trothwy a gynhwysir yn y CDLL ei hun. Y ng Nghanolfan Is-ranbarthol Bangor y trothwy ar gyfer darparu tai fforddiadwy yw 2 uned neu fwy ac er mwyn cydymffurfio â'r polisi hwn roedd y cais blaenorol yn cynnwys 2 uned fforddiadwy (allan o 8 uned). Dyma oedd y cyfiawnhad dros osod yr amod a gyfeirir ato yn y cais hwn.
- 5.2 Mae maen prawf rhif (iii) o Bolisi TAI15 yn amlinellu'r amgylchiadau ble gall y ddarpariaeth arfaethedig o unedau fforddiadwy mewn cynllun fod yn is nag anghenion y polisi. Dywed y maen prawf arbennig hwn ble nad yw hyfywdra cynllun unigol yn diwallu'r gofynion polisi, cyfrifoldeb yr ymgeisydd/datblygwr fydd dangos yn ddi-amheuol ar brofforma asesiad hyfywdra beth yw'r amgylchiadau dros gyfiawnhau cyfraniad is o dai fforddiadwy.
- 5.3 Yn yr achos hwn, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth sy'n cynnwys profforma asesiad hyfywdra, Adroddiad Prisiad Eiddo gan gwmni Syrfewyr Siartredig cymwysedig ynghyd ac amcan brisiau ymgymryd â'r gwaith addasu. Mae'r ymgeisydd ar y cais yma wedi gwneud dadl am hyfywedd y bwriad ac yn allweddol mae hefyd wedi cyflwyno pris marchnad agored ar gyfer yr unedau. Yn arferol fe gyflwynir y wybodaeth yma gyda'r cais am y trosiad neu'r adeiladu ac mae hyn yn derbyn ystyriaeth yn fuan yn y broses. O bryd i'w gilydd, yn enwedig mewn lleoliadau canol tref neu leoliadau llai delfrydol, mae'r prisiau marchnad agored sy'n cael eu cyflwyno yn dangos fod prisiau'r unedau yn fforddiadwy beth bynnag heb unrhyw gyfyngiad pellach drwy amod neu Gytundeb 106 (fyddai'n ddibynnol ar y sefyllfa). Ni fu i'r ymgeisydd ar y cais cyntaf weithredu yn y ffordd yma ond yn hytrach datgan eu bod derbyn amod er mwyn ystyried hyn wedi i'r caniatâd cynllunio gael ei roi.
- 5.4 Er mwyn cefnogi'r cais yma i godi'r amod cyflwynwyd hefyd asesiad o werth yr unedau gan gwmni Syrfewyr Siartredig sydd wedi ei selio ar ofynion y Llyfr Coch (2017). Byddai gwerth marchnad agored yr unedau yn amrywio o £45,000 i £60,000 a byddai rhent misol yr unedau yn amrywio o £425.00 i £475.00. Mae Atodiad 4 o'r ddogfen CCA: Tai Fforddiadwy ar gyfer prisiau rhagwelir ar gyfer tai canolradd ar werth yn ward Deiniol ym Mangor (2018) yn cadarnhau bod gwerth tŷ canolradd yn £67,876 sy'n golygu bod yr unedau arfaethedig o fewn cyrraedd i ddeiliad ar gyflog canolog. Mae prisiau marchnad agored yr unedau wedi eu cyfyngu'n naturiol oherwydd natur a graddfa'r safle a maint yr unedau eu hunain. Mae Uned Strategol Tai y Cyngor hefyd wedi cadarnhau bod prisiad yr unedau preswyl arfaethedig yn is na lefel prisiau fforddiadwy (canolradd) ar gyfer ward Deiniol ym Mangor. Felly, pan yn ystyried gwerth marchnad agored yr unedau preswyl, byddai'r bwriad yn darparu unedau sy'n fforddiadwy hyd yn oed heb gyfyngiad pellach o amod neu Gytundeb 106.
- 5.5 O ystyried y wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd credir, yn yr achos hwn, bod tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno sy'n cyfiawnhau diddymu amod rhif 3 o ganiatad cynllunio C19/0323/11/LL parthed cyflwyno manylion ar gyfer y 2 uned fforddiadwy ac hynny ar sail gwerth marchnad agored yr unedau fforddiadwy eu hunain. Pe bai'r wybodaeth yma wedi ei gyflwyno gyda'r cais gwreiddiol ni ystyrir y byddai amod o'r fath wedi cael ei osod gan na fyddai'n angenrheidiol gwneud hynny er mwyn sicrhau darpariaeth o unedau fforddiadwy h.y. ar sail eu pris marchnad agored byddent yn fforddiadwy beth bynnag.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5.6 Felly, wrth ystyried y cais hwn i godi'r amod rhaid ystyried y meini prawf cyffredinol ar gyfer dilysrwydd amodau cynllunio. Mae Cylchlythyr LIC 016/2014 'Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygiadau' yn datgan 'yn ogystal â'r Llysoedd, mae Llywodraeth Cymru o'r farn y dylai amodau fod yn angenrheidiol, yn fanwl gywir ac yn orfodadwy, gan sicrhau eu bod yn effeithiol ac nad ydynt yn gosod gofynion na ellir eu cyfiawnhau ar ymgeiswyr. Dim ond os ydynt yn bodloni pob un o'r profion y dylid gosod amodau.

I grynhoi, dylai amodau fod:

- (i) yn angenrheidiol;
- (ii) yn berthnasol i gynllunio;
- (iii) yn berthnasol i'r datblygiad a ganiateir
- (iv) yn orfodadwy;
- (v) yn fanwl gywir;
- (vi) yn rhesymol ym mhob ffordd arall.'

5.7 Fel sydd eisoes wedi ei egluro uchod, gan fod yr ymgeisydd wedi profi y byddai'r unedau yn rhai fforddiadwy beth bynnag (a bod yr Uned Strategol Tai wedi cadarnhau hyn) ni ystyrir fod yr amod yn cwrdd gyda'r profion angenrheidiol a nodir uchod. Yn benodol, nid yw'r amod yn angenrheidiol nac yn rhesymol er mwyn sicrhau unedau fforddiadwy gan y bydd yr holl unedau (8) yn fforddiadwy beth bynnag.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ynghyd â'r sylwadau a dderbyniwyd o ganlyniad i'r broses ymgynghori statudol credir bod y cais yn dderbyniol ar sail gofynion polisi lleol a chynghor cenedlaethol perthnasol ac yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amod isod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau - amod:-

1. Angen cydymffurfio gyda gweddill yr amodau ar ganiatad rhif C19/0323/11/LL.

