



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

11.00 y.b., DYDD LLUN, 11EG IONAWR, 2021

Lleoliad

Cyfarfod Rhithiol

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd 31/12/20)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards
Berwyn Parry Jones
Edgar Wyn Owen
Gruffydd Williams

Simon Glyn
Huw Gruffydd Wyn Jones
Gareth A. Roberts
Gareth Tudor Morris Jones

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Eric M. Jones
I. Dilwyn Lloyd

Anne Lloyd Jones
Eirwyn Williams

Llais Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Owain Williams

Annibynnol Unedig Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Louise Hughes

Aelod Unigol (1)

Y Cynghorydd
Stephen W. Churchman

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

3. MATERION BRYS

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

4. COFNODION

6 - 16

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 7fed o Ragfyr 2020 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF C20/0811/14/LL - LLANW, 6 LÔN SYDNEY, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 1ET 17 - 34

Cais i ymestyn balconi presennol ar flaen yr eiddo

AELOD LLEOL: Cynghorydd Ioan Thomas

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

5.2 CAIS RHIF C20/0018/13/LL - TIR GER LLAIN Y PEBYLL, BETHESDA, LL57 3NQ 35 - 64

Codi 7 annedd breswyl ar gyfer yr henoed ynghyd a llecynnau parcio a man troi

AELOD LLEOL: Cynghorydd Rheinallt Puw

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

5.3 CAIS RHIF C20/0804/25/LL - 8, LLYS CASTAN Ffordd Y Parc, Parc Menai, Bangor, Gwynedd 65 - 82

Newid defnydd uned wag o swyddfa Dosbarth Defnydd B1 i ddeintyddfa Dosbarth Defnydd D1 (ail-gyflwyniad o'r cais a wrthodwyd o dan gyfeirnod

C20/0351/25/LL)

AELOD LLEOL: Cynghorydd Menna Baines

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

5.4 CAIS RHIF C20/0538/03/LL - Ffordd Wynne, Blaenau Ffestiniog, LL41 3DW 83 - 106

Dymchwel adeilad presennol ac adeiladu 6 tŷ preswyl newydd

AELOD LLEOL: Cynghorydd Glyn Daniels

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

Eitem 4.

PWYLLGOR CYNLLUNIO 07/12/20

Yn bresennol: Cadeirydd: Y Cynghorydd Eric M Jones

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Simon Glyn, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Eric Merfyn Jones, Gareth T Jones, Huw G. Wyn Jones, Edgar Wyn Owen, Eirwyn Williams a Gruffydd Williams

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu), Keira Sweeney (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd: Cynghorwyr Dafydd Meurig, Paul Rowlinson a Steve Collings (Aelodau Lleol)

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Dilwyn Lloyd, Gareth A. Roberts ac Owain Williams. Derbyniwyd ymddiheuriadau hefyd gan y Cynghorydd W Gareth Roberts a'r Cynghorydd Dewi Roberts (Aelodau Lleol)

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cynghorydd Berwyn P Jones yn eitem 5.4 a 5.5 ar y rhaglen, (ceisiadau C19/0950/21/LL a C20/0848/11/LL) oherwydd bod ei fod yn aelod o Fwrdd Adra

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

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

Y Cynghorydd Paul Rowlinson a'r Cynghorydd Dafydd Meurig (nad oedd yn aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0950/21/LL)

Y Cynghorydd Steve Collings (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0848/11/LL)

3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar yr 16 o Dachwedd 2020 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 C19/0752/30/LL - Canolfan y Felin Uchaf, Rhoshirwaun, Pwllheli

Gosod 4 caban glampio, bloc toiled a chawod ynghyd a lleoli 12 pabell i'w defnyddio gan breswylwyr Canolfan Felin Uchaf

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd i osod 4 caban glampio hunanwasanaeth, codi adeilad cysylltiol i gynnwys toiledau / cawodydd, creu maes gweryslla pebyll ynghyd a gwaith arall fyddai'n cynnwys creu rhodfa fynediad, llwybrau mynediad, tirlunio, cysylltiad gwasanaethau a gosod tanc septig gyda suddfan ddŵr cysylltiedig. Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored, tu allan i unrhyw ffin datblygu, oddi fewn i Ardal o Dirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn ac oddeutu 800m i'r gogledd orllewin o AHNE Llŷn. Adroddwyd bod y bwriad yn gysylltiedig gyda Chanolfan Addysgol Eco Felin Uchaf.

Nodwyd bod yr ymgeisydd yn egluro y byddai'r 4 caban yn cael eu gosod ar sgids islaw. Byddai'r sgids yn cael eu hangori i'r ddaear drwy ddefnyddio sgrîws daear sydd yn galluogi i'r cabanau cael eu symud o'r safle pe byddai angen eu storio neu at bwrpas cynnal a chadw. Amlygwyd bod y swyddogion o'r farn bod natur y 4 caban yn barhaol gan y byddai trydan/dŵr/carthffosiaeth yn cael eu cysylltu yn unigol i bob caban. O ystyried yr elfennau hyn byddai'r bwriad yn golygu sefydlu elfennau parhaol a sefydlog eu natur ac, felly, na ellid cytuno gyda barn yr ymgeisydd mai Polisi TWR5 yn unig yw'r polisi perthnasol ar gyfer y cais hwn. Ategwyd bod yr Arolygwr Cynllunio, ar ddyfarniad apêl ddiweddar yng Ngwynedd (APP/Q6810/A/19/3243019) ar gyfer lleoli 4 pabell safari o ddeunydd cyfnas ar ffrâm polyn pren, llwybrau troed, trac mynediad ac ardal barcio, wedi nodi byddai'r holl elfennau hyn yn gyfystyr a chreu nodweddion gweryslla amgen parhaol, er gwaethaf y ddatl y byddai'r pebyll yn cael eu symud oddi ar y safle ar ddiwedd pob tymor. Gwrthodwyd yr apêl hon ar sail methiant i gydymffurfio gyda meini prawf Polisi TWR3 yn hytrach na chydymffurfiaeth a meini prawf Polisi TWR5.

Yn ychwanegol, gan fod y safle wedi ei leoli oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llyn (ATA) rhaid felly ystyried maen prawf 1 o Bolisi TWR3 sydd yn datgan *"gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd (h.y. carafán sengl neu ddwbl), safleoedd siale gwyliau newydd neu lety gweryslla amgen parhaol yn...Ardaloedd Tirwedd Arbennig"*.

O ystyried yr asesiad a'r holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd o fewn y cyfnod ymgynghori, ystyriwyd fod y bwriad yn annerbyniol a'i fod yn methu bodloni gofynion y polisïau perthnasol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:

- Er bod y cabanau yn strwythurau parhaol byddent yn cael ei symud yn ystod tymor cloi'r Gaeaf. Esboniwyd bod y chwe sgrîw yn dal y strwythur rhag suddo i glai meddal ardal Rhoshirwaun ac na ddyldid ystyried y rhain fel sylfaen parhaol.
- Bod Canolfan Felin Uchaf yn un o brif safleoedd partneriaeth eco-amgueddfa Llyn ynghyd a Nant Gwrtheyrn, Plas Glyn Y Weddw a safleoedd yr ymddiriedolaeth
- Bod gan y fenter siop grefftau lleol a'u bod yn gwerthu bocsys llysiau organig o'r gerddi cymunedol.
- Bod bwriad trosi un o'r adeiladau yn gaffi organig er mwyn creu busnes newydd, cyfleoedd gwaith a hyfforddiant cynaliadwy, ac ynghyd a'r safle glampio, creu

incwm cynaliadwy i'r fenter i'r dyfodol fel nad yw'n ddibynol ar grantiau na rhoddion elusennol sydd wedi dod mor fregus yn ddiweddar.

- Bod y safle wedi ei amgylchu'n gyfan gwbl â sgrin o goed trwchus gyda lled un cae cyfan o'r Tŷ Fferm gyfagos. Bod maes gwersylla Bodrydd hefyd yn cael ei warchod yn sylweddol gan goed a blannwyd dros bymtheg mlynedd yn ôl
- Bod Melin Uchaf wedi bod yn un o'r prif safleoedd i'r bws arfordir a bod grwpiau yn ymweld yn unswydd ar y bws hwnnw i flasau naws a diwylliant unigryw'r safle.
- Y safle wedi ei leoli ar y rhwydwaith beiciau cenedlaethol - yn derbyn ymwelwyr troed a beic gan ei fod ar y 'Top 100 Sustainable Wales Attractions' sy'n annog pobl i ddefnyddio trafndiaeth gynaliadwy i gyrraedd safleoedd cefn gwlad
- Cais i'r Pwyllgor ailystyried yr argymhelliad

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

- Bod y prosiect o ansawdd uchel wedi ei ddylunio yn dda - awgrym i geisio cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd i greu rhywbeth derbyniol
- Bod y safle yn breifat iawn
- Y podiau yn chwaethus ac yn ddeniadol ac wedi ei gosod yn ofalus gyda choed llwyni rhyngddynt
- Y fenter yn dangos parch at yr amgylchedd, at ddiwydiant ac iaith fel atyniad - wedi creu atyniad heb ardrawiad ar yr amgylchedd
- Bod y cabanau yn creu cyfleusterau ar gyfer y rhai sydd yn gweithio / gwirfoddoli ar y safle
- Bod y bwriad wedi ei gynllunio yn ofalus – nid yw'n safle masnachol
- Yn fenter ddiddorol er yn groes i bolisiau
- Pryder o osod cynsail - polisi TWR 3 eisoes wedi cael ei ddefnyddio i wrthod ceisiadau tebyg - angen cynnal sgysiaau pellach i ganfod cynllun amgen

d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chynnal trafodaethau pellach, nododd y Rheolwr Cynllunio fod gwrthwynebiad sylfaenol i'r elfen barhaol. Amlygwyd bod modd ail gyflwyno cais o'r newydd, mewn ffurf wahanol. Amlygodd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd nad oedd cais am gyngor wedi ei gyflwyno ac ategodd yr angen i fod yn gyson wrth ystyried ceisiadau o'r fath. Atgoffwyd yr Aelodau bod ceisiadau tebyg wedi eu gwrthod a bod apeliadau cynllunio ar yr un materion hefyd wedi eu gwrthod. Petai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai rhaid cyfeirio'r cais i gyfnod o gnoi cil. Awgrymodd fel cam ymlaen i wrthod y cais dan sylw ond i annog yr ymgeisydd i drafod cais amgen gyda swyddogion gan ei bod yn bosibl y byddai rhyw fath o ddatblygiad yn gallu bod yn dderbyniol. Ategodd y Cyfreithiwr bod modd ceisio darbwyllo cyfeiriad arall ond i wneud hynny byddai rhaid cael cais newydd / gwahanol.

PENDERFYNIAD: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i wrthod y cais ar sail y rhesymau isod:-

Rhesymau:

- **Mae'r bwriad yn golygu creu safle llety gwersylla amgen sefydlog newydd oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. Nid yw Polisi TWR3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 yn caniatáu datblygu safleoedd llety gwersylla amgen sefydlog newydd oddi fewn i Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mae'r bwriad, felly, yn groes i ofynion Polisi TWR3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017.**
- **Mae'r bwriad yn groes i faen prawf rhif 2, 4 a 7 o Bolisi TWR5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ar y sail byddai'r bwriad yn creu gormodedd o ardaloedd o leiniau caled, nid oes tystiolaeth wedi ei dderbyn pam**

fod angen cyfleusterau ychwanegol a bydd y llain pebyll yn cael ei ddefnyddio am 12 mis y flwyddyn. Nid yw'r bwriad, felly, yn cydymffurfio gyda holl ofynion Polisi TWR5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017.

- **Mae'r bwriad yn golygu creu safle llety gwersylla amgen newydd yng nghefn gwlad agored ac ymhell tu allan i unrhyw ffin ddatblygu. Yn ychwanegol, ni ystyrir fod y bwriad yn gwneud defnydd o safle addas yng nghefn gwlad gan ei fod yn safle anghynladwy ble byddai'r mwyafrif o'r ymwelwyr yn ddibynnol ar ddefnyddio eu cerbydau preifat. Nid yw'r bwriad, felly, yn cydymffurfio gyda holl ofynion Polisi TWR5, PS4, PS5 a PS14 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yng Nghyllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid 2019 a Pholisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10, 2018.**

5.2. Cais Rhif C19/1204/39/LL – Venetia, Lon Sarn Bach, Abersoch, Pwllheli

Dymchwel adeilad presennol ac adeiladu 6 tŷ preswyl newydd

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd i greu 6 fflat gwyliau hunangynhaliol. Byddai 3 uned gwyliau hunangynhaliol yn cael eu creu drwy drosi ac ymestyn y gwesty/bwyty presennol a byddai'r 3 uned arall yn cael eu creu trwy ddymchwel yr annedd bychan yng nghefn y safle a chael gwared â charafán sefydlog a chodi adeilad deulawr ac unllawr newydd yn eu lle. Eglurwyd bod defnydd presennol y safle yn cynnwys gwesty 5 ystafell wely a bwyty mewn adeilad traddodiadol a sylweddol ei faint a thŷ annedd bychan a charafán ar gyfer defnydd staff y gwesty yng nghefn y safle.

Adroddwyd bod y bwriad yn annerbyniol oherwydd ei raddfa, colled o dŷ o'r stoc dai, lleoliad y safle o fewn ardal breswyl a bod gormodedd o'r math yma o lety yn yr ardal ble mae 42.29% o'r stoc dai yn ail gartrefi. Ystyriwyd y bwriad yn groes i feini prawf ii, iii, iv a v o bolisi TWR 2 o'r CDLI (gan na fyddai'n creu datblygiad o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad na lleoliad) a hefyd i Ganllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (Gorffennaf, 2011)

Yng nghyd-destun materion ieithyddol, nid oes gofyn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg o dan Bolisi PS1 CDLL. Fodd bynnag, yn unol gyda chynnwys y Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy anogir ymgeisydd i gyflwyno cofnod am sut y rhoddwyd ystyriaeth i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio.

Mae barn gryno'r Uned Iaith yn datgan eu bod yn anghytuno gyda chasgliadau'r datganiad ieithyddol a gyflwynwyd gan nodi y byddai effaith negyddol yn fwy tebygol oherwydd ei fod yn ddatblygiad unedau gwyliau yn hytrach na chyfrannu at stoc dai sefydlog mewn ardal ble mae'r Gymraeg yn fregus. Derbyniwyd sylwadau y byddai cwmni lleol yn cael cytundeb iaith, y byddai enwau Gymraeg ar yr unedau, yn gosod arwyddion dwyieithog ac y byddai unedau gwyliau o bosib yn gallu arwain pobl i gefnogi busnesau lleol wrth ymweld gyda'r ardal. Fodd bynnag roedd yr Uned Iaith o'r farn nad oedd y datganiad a gyflwynwyd yn dangos unrhyw ddealltwriaeth o sefyllfa ieithyddol yr ardal leol. Gan fod gwrthwynebiad sylfaenol i'r bwriad nid yw'r swyddogion cynllunio wedi codi'r pryderon hyn gydag asiant yr ymgeisydd gan na fyddai derbyn Datganiad Iaith ddiwygiedig yn goresgyn y pryderon polisi eraill sydd wedi'u hamlygu yn yr asesiad.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol tynnwyd sylw at ofynion y meini prawf ac ystyriwyd nad oedd y bwriad yn ychwanegu at, nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad na'r ardal o ran ei osodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder a mas. Ystyriwyd y byddai'n creu nodwedd ymwthiol a dominyddol i gefn y safle. Wrth ystyried materion cyffredinol a phreswyl nodwyd y byddai'r bwriad yn achosi niwed andwyol sylweddol i

ddeiliaid tai cyfagos ynghyd a defnyddwyr yr unedau gwyliau eu hunain ar sail mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn, gor-edrych a cholled o breifatrwydd. Y bwriad felly yn groes i faen prawf 7 o Bolisi PCYFF 2 CDLL.

Amlygwyd bod yr Uned Drafnidiaeth hefyd yn nodi nad yw'r ddarpariaeth barcio ar y safle yn ddigonol i wasanaethau'r bwriad a'i fod yn arwain at barcio ar y stryd a hynny mewn pentref ble mae'r ddarpariaeth parcio eisoes dan bwysau yn arbennig yn ystod y tymor gwyliau.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais

PENDERFYNWYD: Gwrthod y cais

Rhesymau:

1. **Mae'r bwriad yn annerbyniol oherwydd ei raddfa, colled o dŷ o'r stoc dai, lleoliad y safle o fewn ardal breswyl a bod gormodedd o'r math yma o lety yn yr ardal gyda 42.29% o'r stoc dai yn ail gartrefi. Ystyrir y bwriad felly yn groes i feini prawf ii, iii, iv a v o bolisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. O ganlyniad i hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn creu datblygiad o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad na lleoliad a'i fod felly yn groes i ofynion polisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a hefyd i Ganllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (Gorffennaf, 2011)**
 2. **Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi y byddai'r mesurau fel arwyddion dwyieithog ac enwau Cymraeg yn fesurau lliniaru digonol o ran gwella a chyfrannu yn bositif tuag at yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig mewn ardal sydd o dan bwysau eisoes o ran sgiliau ieithyddol ynghyd ac ailgartrefi / unedau gwyliau. Ar sail y wybodaeth sydd wedi ei dderbyn, ystyrir fod y bwriad felly yn groes i bwynt 3 polisi PS 1 CDLL gan fod y bwriad yn debygol o achosi niwed i gymeriad a chydbwysedd iaith y gymuned mewn modd na ellir osgoi neu ei liniaru yn foddhaol.**
 3. **Ni fyddai'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle na'r ardal o ran ei osodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder a mas ac y byddai'n creu nodwedd ymwithiol a dominyddol ar eiddo cyfagos ac nad ydyw felly yn parchu cyd-destun y safle. Ystyrir y bwriad felly yn groes i feini prawf 1 a 2 o Bolisi PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.**
 4. **Byddai'r bwriad yn achosi niwed andwyol sylweddol i ddeiliaid tai cyfagos ynghyd a defnyddwyr yr unedau gwyliau ar sail mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn, gor-edrych a cholled o breifatrwydd ac mae'r bwriad felly yn groes i faen prawf 7 o Bolisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.**
 5. **Nid yw'r ddarpariaeth barcio ar y safle yn ddigonol i wasanaethu'r bwriad ac mae'n debygol felly y bydd y bwriad yn arwain at barcio ar y stryd a hynny mewn pentref ble mae'r ddarpariaeth parcio o dan bwysau yn arbennig yn ystod y tymor gwyliau gan amharu ar ddiogelwch ffyrdd ac felly yn groes i ofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL**
- 5.3 **Cais Rhif C20/0538/03/LL Ffordd Wynne, Blaenau Ffestiniog - Cais wedi ei gohirio er mwyn ystyried gwybodaeth hwyr.**
- 5.4 **Cais Rhif C19/0950/21/LL – Tir Gyferbyn Maes Bleddyn, Bethesda**

Codi 30 tŷ yn cynnwys 15 tŷ fforddiadwy, mynedfa newydd, parcio ynghyd a seilwaith cysylltiedig

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer darparu 30 o unedau preswyl fforddiadwy, mynedfa newydd, llecynnau parcio ynghyd a seilwaith cysylltiedig ar lecyn o dir amaethyddol wedi ei leoli a'i gydnabod fel safle tai T66 oddi fewn i ffin datblygu Rachub.

Nod y bwriad yw darparu 30 uned breswyl, fforddiadwy (gan gynnwys 4 byngalo) yn amrywio o 2 lofft i 4 llofft. Bydd lefelau rhent yr unedau fforddiadwy yn unol â gofynion Polisi Rhent Llywodraeth Cymru ac Adra fel Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ac yn cael eu dyrannu i bobl sydd ar Restr Tai Tîm Opsiynau'r Cyngor neu/ac wedi eu cofrestru gyda Thai Teg yn unol â pholisi rhentu lleol. Derbyniwyd cadarnhad gan yr ymgeisydd (Adra) bod y cais, i dderbyn cyllideb grant Rhaglen Tai Arloesol (Cymru) IHP4 gan Lywodraeth Cymru ar gyfer adeiladu'r holl unedau preswyl fel unedau fforddiadwy, wedi bod yn llwyddiannus

Amlygwyd bod trafodaethau ymlaen llaw wedi eu cynnal rhwng Adra ac Uned Strategol Tai'r Cyngor. Ategwyd bod y cais wedi cael ei ddewis i'w gynnwys ar restr cynlluniau wrth gefn y Cynllun Rhaglen Trosglwyddo fyddai'n derbyn arian grant ac yn cael ei ariannu drwy Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru. Cydnabuwyd bod y bwriad yn ymateb i angen cydnabyddedig, yn darparu cymysgedd briodol o unedau ac wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLL. Ystyriwyd y bwriad fel un yn cwrdd â gofynion Polisi TAI8 a TAI15 o'r CDLL ynghyd a chynghor y ddogfen CCA: Cymysgedd Tai a Thai Fforddiadwy.

Byddai'r bwriad yn golygu creu mynedfa newydd ar gyfer cerbydau a cherddwyr oddi ar y ffordd sirol dosbarth III cyfagos gyda darpariaeth parcio ar gyfer pob tŷ o fewn y datblygiad. Yn ogystal amlygwyd bod yr ymgeisydd wedi cytuno i ymgymryd â gwaith ychwanegol o ddarparu tawelyddion traffig ar hyd y ffordd sirol gydag arwyddion cysylltiedig. Roedd yr Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau nad oedd gwrthwynebiad i'r datblygiad, er gwaethaf pryderon y cyhoedd am ddiogelwch ffyrdd. Ategwyd y byddai amodau perthnasol yn cyfarch y pryderon hyn.

Wrth ystyried sylwadau'r Uned Iaith Gymraeg ar y datblygiad, eglurwyd eu bod o'r farn bod y math o unedau a gynigir yn mynd i apelio at deuluoedd. Ystyriwyd y byddai hyn yn debygol o gael effaith gadarnhaol gan ychwanegu at y boblogaeth Gymraeg sydd eisoes yn eithaf cadarn yn yr ardal. O ganlyniad, y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Wrth ystyried materion addysgol amlygwyd bod Ysgol Gynradd Llanllechid eisoes dros ei chapasiti, ond bod digon o gapasiti ar gael yn Ysgol Uwchradd Dyffryn Ogwen. Ystyriwyd felly bod cyfiawnhad am gyfraniad o swm penodol o £ 121,152.00 (12 x £10,096.00) i ddiwallu'r diffyg capasiti yn yr ysgol gynradd yn dderbyniol a bod yr ymgeisydd wedi cytuno gyda hyn drwy arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106.

Yng nghyd-destun materion llecynnau agored, adroddwyd bod y wybodaeth gyfredol a dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn amlygu fod darpariaeth ddigonol i'w gael yn y gymuned leol ar sail chwaraeon awyr agored, lleiniau chwaraeon ynghyd a llecynnau chwarae plant. Ystyriwyd felly nad oedd angen gofyn am ddarpariaeth newydd. Er hynny, tynnwyd sylw bod darpariaeth o'r fath wedi ei gynnwys o fewn safle'r cais drwy ddarparu llecynnau agored ar gyfer deiliaid y tai arfaethedig.

Wedi ystyried yr holl faterion, adroddwyd y byddai'r bwriad i ddatblygu 30 o dai fforddiadwy yn ymateb positif i'r anghenion tai amrywiol sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal. Wrth asesu'r cais rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymateb a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol.

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

- Bod y 30 eiddo yn fforddiadwy a'r safle wedi ei ddynodi fel safle tai yn y CDLI
- Rhestrau aros cyfredol yn amlygu bod 74 o ymgeiswyr wedi cofrestru ar gyfer eiddo 3 llofft i'w rentu a 50 ar gyfer tai / byngalo 2 lofft
- Y bwriad yn cynnig cymysgedd o lefelau rhent derbyniol i drigolion lleol
- Blaenoriaeth i deuluoedd gyda chysylltiadau lleol, boed yn deulu, gwaith neu sydd eisoes wedi byw yn yr ardal ers dros 5 mlynedd
- Y bwriad yn cynnwys cymysgedd o dai 2 a 3 llofft ynghyd ag 1 tŷ 4 llofft fyddai'n gartref pwrpasol ar gyfer teulu sydd o bosib gydag aelod sydd ag anableddau corfforol.
- Dyluniad y tai a'r stad yn gyfoes a'r cynlluniau wedi derbyn adborth cefnogol gan Gomisiwn Dylunio Cymru
- Yn gartrefi ynni effeithlon gyda lefel insiwleiddio uchel, system pwmp aer i wresogi a chynhesu dŵr, yn lleihau ôl troed carbon ac yn rhad iawn i'w rhedeg
- Cyfres o brofion tir wedi eu gwneud gyda chydweithreded Ymddiriedolaeth Archaeoleg Gwynedd
- Capasiti Ysgol Gynradd Llanllechid yn llawn ac felly wedi ymrwymo i dalu cyfraniad addysg sylweddol yn unol â pholisïau Cyngor Gwynedd

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

Cynghorydd Dafydd Meurig

- Bod y safle o fewn y ffin datblygu
- Croesawu 100% fforddiadwy ar gyfer angen lleol
- Capasiti Ysgol Llanllechid yn llawn felly croesawu cyfraniad addysgiadol
- Awgrym am gyfraniad trafndiaeth o ystyried y cynnydd fydd yn defnyddio stad Maes Bleddyn - awydd yn lleol i gael cynllun trafndiaeth amgen
- Pryder ynglŷn â llwybr troed rhwng Mynwent Coetmor a mynediad i'r safle - cais i'r ymgeisydd adolygu'r sefyllfa ac uwchraddio'r darn yma o dir
- Cynllun tymor hir yw cysylltu gyda Lôn Las Ogwen - cais am gyfraniad posib.
- Erfyn i ddefnyddio llechi lleol, naturiol

Cynghorydd Paul Rowlinson

- Bod y datblygiad yn un sylweddol ac felly'r adroddiad yn un manwl
- Gwir angen am dai cymdeithasol / fforddiadwy gyda chymysgedd rhent
- Dyma'r unig safle newydd i Fethesda
- Cyfraniad addysgiadol i Ysgol Llanllechid i'w groesawu
- Cynnydd mewn nifer yn golygu cynnydd mewn trafndiaeth - angen gwneud pob ymdrech i annog plant i gerdded i'r ysgol
- Diogelwch y ffordd yn hanfodol - angen ychwanegu i amod 15 bod neb i barcio ar y ffordd gyhoeddus yn ystod cyfnod adeiladu a neb i barcio ger Llwyn Bleddyn - croesawu'r amod sydd yn gorfodi parcio ar y safle

d) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelodau:

- Croesawu bod byngalo yn cael ei gynnwys yn y datblygiad
- Byddai'r datblygiad yn cefnogi siopau a busnesau lleol

- Croesawu bod y datblygiad yn cynnig 100% fforddiadwy
- Bod cais i'r ymgeisydd blannu coed o gwmpas y datblygiad
- I barchu dymuniad trigolion lleol i gadw'r enw Cae Rhosydd
- Croesawu blaenoriaeth i deuluoedd lleol
- Bod cais am dystiolaeth o'r hyn a addawyd yn cael ei gyflwyno ymhen ychydig flynyddoedd
- Cais i'r Pwyllgor dderbyn diweddariad o'r nifer tai sydd wedi eu cymeradwyo yn y Cynllun Datblygu Lleol

PENDERFYNIAD: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb o dan Adran 106 er mwyn trosglwyddo'r unedau i gymdeithas dai ac i sicrhau cyfraniad ariannol ar gyfer darpariaeth addysgol ac i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r dogfennau/cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Llechi naturiol.
4. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer y tai ynghyd a manylion y paneli solar i'w cytuno gyda'r ACLL.
5. Amodau Priffyrdd i gynnwys sicrhau materion tawelu traffig
6. Tirlunio meddal a chaled.
7. Cyflwyno manylion o unrhyw strwythur/adeilad sydd i'w godi o fewn y cwrpound gorsaf bwmpio dŵr.
8. Datblygiad i'w gario allan yn unol â mesurau lliniaru a gyfeiriwyd atynt o fewn yr Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol a'r ddogfen Arolwg Rhywogaethau Estynedig Cam 1.
9. Amodau mesurau lliniaru bioamrywiaeth.
10. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00 - 18:00 yn yr wythnos, 08:00 - 12.00 ar ddydd Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gwyliau Banc.
11. Cyfyngiadau lefelau sŵn yn ystod y cyfnod adeiladu.
12. Cytuno manylion parthed enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.
13. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy.
14. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol o'r unedau fforddiadwy.
15. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu gan gynnwys darpariaeth parcio cerbydau'r adeiladwyr. Nodi hefyd dim parcio ar y ffordd gyhoeddus yn ystod cyfnod adeiladu
16. Sicrhau gwelliannau ffordd cyn preswyllo'r unedau a ganiateir
17. Cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol i gynnwys sŵn, dirgryniad a llwch.
18. Cyflwyno manylion goleuadau allanol i'w gytuno gyda'r ACLL cyn iddynt gael eu gosod.
19. Sicrhau cydymffurfiaeth a SP 5837: 2012 parthed diogelu coed.
20. Amod mesurau lliniaru archeolegol.

Nodyn: Hysbysu'r ymgeisydd o'r angen i gyflwyno cynllun strategaeth ddraenio gynaliadwy i'w gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor.

Nodyn: Hysbysu'r ymgeisydd o ymateb Dŵr Cymru sy'n cyfeirio at garthffos gyhoeddus yn croesi'r safle.

5.5 Cais Rhif C20/0848/11/LL – 137, Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd

Codi adeilad ar gyfer darparu 12 fflat lle ceir cefnogaeth, swyddfeydd ar y llawr gwaelod ynghyd a datblygiadau cysylltiedig i gynnwys llecynnau parcio yn y cefn.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd wedi ei gyflwyno gan landlord cymdeithasol cofrestredig ar gyfer darparu 12 fflat fforddiadwy. Byddai'r bwriad yn darparu cymorth byw mewn unedau preswyl hunangynhwysol i'r rhai sy'n ddigartref ac sydd angen rhywfaint o gymorth wrth drosglwyddo i annedd fforddiadwy. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli ar ran uchaf y Stryd Fawr yng nghanol dinas Bangor.

Adroddwyd bod Polisi TAI1 yn datgan, yng Nghanolfan Isranbarthol Bangor a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol, bydd tai i gwrdd â Strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Bangor dros gyfnod y Cynllun yw 969 uned ac yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2020, cwblhawyd cyfanswm o 643 uned. Ategwyd bod y banc tir safleoedd ar hap yn Ebrill 2020 yn cynnwys 131 uned gyda chaniatâd pellach am 70 uned ar safleoedd wedi eu dynodi. Amlygwyd bod y CDLL yn nodi ffigur dangosol o 115 o dai ar ddau safle pellach wedi eu dynodi ar gyfer tai ym Mangor, ond sydd heb dderbyn caniatâd cynllunio. O ystyried y ffigurau, byddai caniatáu'r cais yn golygu mynd uwchlaw cyflenwad dangosol ar gyfer datblygiadau preswyl ym Mangor.

O ganlyniad, cyflwynodd yr ymgeisydd, yn unol â gofynion y CDLI, ddogfennau Datganiad Galw am Dai ynghyd a Datganiad Tai Fforddiadwy yn cadarnhau yn ddiamheuol bod galw dybryd a hanfodol am y math yma o lety, nid yn unig ym Mangor ond drwy Wynedd gyfan. Cadarnhaodd yr ystadegau mai unedau preswyl 1 a 2 lofft (fflatiau yn arbennig) oedd ei hangen fwyaf. Byddai cynnwys swyddfa o fewn y datblygiad yn angenrheidiol er mwyn rheoli, gweinyddu a chynnig cymorth parthed anghenion gofal a thai. Ategwyd bod y prosiect wedi derbyn grant Digartrefedd Cymal 2 gan Lywodraeth Cymru. O ganlyniad, ystyriwyd fod y cynnig yn ymateb i angen cydnabyddedig ac yn darparu cymysgedd briodol o unedau sy'n golygu datblygu cynllun o ansawdd yn unol â gofynion Polisi TAI8 a TAI15 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cymysgedd Tai a Thai Fforddiadwy.

Ynghyd a'r datganiadau, cyflwynwyd llythyr gan Aelod Cabinet Tai ac Eiddo yn mynegi fod y datblygiad yn un hanfodol fyddai'n gam cadarnhaol i ymateb i'r argyfwng digartref yng Ngwynedd a Bangor. Mynegwyd y byddai'n fodd o ddarparu mwy o gartrefi addas; yn cynnig llety o safon dderbyniol i'r rhai sydd yng ngofal Cyngor Gwynedd. Cyflwynwyd hefyd lythyr o gefnogaeth gan Bennaeth Tai ac Eiddo'r Cyngor yn datgan pwysigrwydd o fynd i'r afael â'r argyfwng digartrefedd yng Ngwynedd ar fyrder, yn enwedig ym Mangor ble mae'r sefyllfa ar ei waethaf. Gyda 100% o'r fflatiau yn fforddiadwy (yn hytrach na'r 20% mae polisiâu'r CDLL yn gofyn i'w ddarparu) ac yn cwrdd â'r angen cydnabyddedig ar gyfer y math yma o lety, ystyriwyd fod y cais yn dderbyniol.

Cyfeiriwyd at hanes cynllunio blaenorol y safle oedd yn cynnwys caniatâd rhif C13/0995/11/LL ar gyfer 49 uned i fyfyrwyr. Nodwyd bod gan yr adeilad a ganiatawyd uchder o 4 llawr yn y blaen a 5 llawr yn y cefn gyda'r un drefn yn cael ei adlewyrchu yn y cais diweddaraf. Er hynny roedd graddfa y cais blaenorol yn fwy ac felly ni ystyriwyd y byddai ffurf nag edrychiad yr adeilad arfaethedig yn gwbl estron nac yn anghydnaws, ac nad fyddai yn debygol o gael effaith gormodol na sylweddol ar fwynderau deiliaid/defnyddwyr yr eiddo cyfocrog ar sail colli preifatrwydd, aflonyddwch sŵn a chreu strwythur gormesol.

Cyfeiriwyd at sylwadau'r Uned Iaith Gymraeg ar y datblygiad oedd yn nodi eu bod yn cytuno gyda'r farn mai risg isel fydd gan y datblygiad ar yr iaith Gymraeg gydag effaith posib yn cael ei adnabod fel un ansylweddol gadarnhaol.

Ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i bolisiâu lleol na chenedlaethol ac nad oedd unrhyw fater cynllunio perthnasol yn gorbwyso'r ystyriaethau hyn. Ystyriwyd y byddai'r bwriad o ddarparu 12 fflat fforddiadwy ble roddir cefnogaeth i'r ddarpar ddeiliaid yn ymateb positif i anghenion tai ar gyfer y digartref yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:
- Bod y cynllun yn ddatblygiad "Llety â Chefnogaeth" ar gyfer y digartref ym Mangor; yn cynnwys 12 o fflatiau modern 1 a 2 lofft ynghyd â swyddfa i'w defnyddio gan y staff cefnogol
 - Bod y perchenogion presennol wedi dymchwel yr hen adeilad ers sawl blwyddyn a bod cyfle arbennig i ail-ddatblygu'r safle gan adfywio'r rhan yma o'r Stryd Fawr sydd wedi dirywio yn economaidd ers peth amser.
 - Bod cyd-weithio da wedi bod rhwng Adran Tai ac Eiddo Cyngor Gwynedd y bwriad o ddarparu 12 fflat gyda chefnogaeth yn cyfarch yr angen am lety addas o safon i unigolion mewn angen tai ac yn ymateb i'r argyfwng digartrefedd y Sir
 - Dyma gynllun cyntaf o'i fath yng Ngwynedd ac mae'n gweithio i gryfderau ac arbenigedd y partneriaid.
 - Bydd yr adeilad yn dilyn ei gwblhau yn cael ei reoli ar y cyd gan Cyngor Gwynedd a Chymdeithas Tai Gogledd Cymru a fydd yn darparu'r gefnogaeth arbenigol i'r tenantiaid.
 - Bod y nifer o ymgeiswyr gyda chais digartrefedd o ardal Bangor yn uwch nag unrhyw ardal arall yng Ngwynedd (108 cais digartrefedd gyda chyfeiriad wedi ei gofrestru ym Mangor Tachwedd 2020). Achosion digartrefedd wedi codi 40% yng Ngwynedd dros y 5 mlynedd diwethaf. Y pandemig wedi achosi cynnydd yn y galw am lety, gyda'r sgil effaith economaidd a chymdeithasol sydd yn golygu bod nifer o bobl wedi colli gwaith yng Ngwynedd.
 - Y datblygiad yn lleihau'r ddibyniaeth ar gyfleusterau Gwely a Brechwast fel llety dros dro gan ddarparu datrysiad hir dymor, sefydlog o ansawdd.
 - Byddai darparu fflatiau yng nghanol Bangor yn gyfleus i'r tenantiaid gael bod o fewn cyrraedd i wasanaethau
 - Bod Adra yn falch o gael gweithio gyda Chyngor Gwynedd a Chymdeithas Tai Gogledd Cymru ar y prosiect aml-asiantaeth yma i ddatblygu adeilad fydd yn cynnig llety addas i ategu a chyfrannu at atal digartrefedd yng Ngwynedd.
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr aelod lleol y pwyntiau canlynol:
- Ei fod yn frwdfrydig iawn am y cynllun
 - Bod sefyllfa'r digartrefedd ym Mangor yn un cronig
 - bod galw ac angen am y fflatiau hyn
 - nad oedd galw am fwy o fflatiau i fyfyrwyr
 - Bod gwagle yn y stryd - byddai'r dyluniad yn gweddu'r strydlun
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelodau:
- Yn croesawu a chefnogi cynllun rhagweithiol
 - Yn dymuno gweld cynlluniau tebyg ar draws Gwynedd
 - Yn golygu gwerth am arian trethdalwyr drwy ddefnyddio llai o Wely a Brechwast
 - Bod yr adnodd yn rhoi blaenoriaeth i bobl leol – angen sicrhau defnydd lleol
 - Bod cais am dystiolaeth o ddefnydd y cynllun ymhen ychydig flynyddoedd
 - Bod Bangor yn ganolog i broblemau digartrefedd y Sir
 - Bod yr adeilad yn tacluso'r strydlun
 - Bod nifer yn byw mewn pebyll o gwmpas y Ddinas gan nad oedd lle iddynt yn yr hosteli lleol – angen gweld mwy yn cael ei wneud.

dd) Mewn ymateb i gwestiwn cadarnhawyd, er bod y prosiect yn un amlasiantaethol, Cyngor Gwynedd fyddai'n arwain ar y prosiect gyda'r Cymdeithasau Tai yn Bartneriaid.

PENDERFYNIAD: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau/dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer yr adeilad i'w cytuno gyda'r ACLL.
4. Amodau Priffyrdd.
5. Datblygiad i'w gario allan yn unol ag argymhellion yr Arolwg Cerdded Ecolegol ac Astudiaeth Desg Gwaith
6. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00 – 18:00 yn yr wythnos, 08:00 – 12:00 ar ddydd Sadwrn a dim o gwbl yn ystod y Sul a Gwyliau Banc.
7. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu i'w gytuno gyda'r ACLL.
8. Cytuno manylion enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.
9. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy.
10. Amod cyflwyno Rhaglen Archeolegol i'w gytuno gyda'r ACLL.

Nodyn: Cyfeirio'r ymgeisydd i gyngor Dwr Cymru.

Nodyn: Gofynion Systemau draenio Cynaliadwy.

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00am a daeth i ben am 13:00pm.

CADEIRYDD

Eitem 5.1

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

Rhif: 1

Cais Rhif: C20/0811/14/LL

Dyddiad 19-10-2020

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Caernarfon

Ward: Menai (Caernarfon)

Bwriad: Cais i ymestyn balconi presennol ar flaen yr eiddo

Lleoliad: Llanw, 6 Lôn Sydney, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1ET

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

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

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais ar gyfer ymestyn balconi ar flaen yr eiddo.
- 1.2 Mae'r eiddo yn dy unllawr wedi ei leoli ar lethr ar gyffordd o fewn ardal breswyl o fewn Tref Caernarfon. Mae ffordd gyhoeddus yn amgylchynu 3 ochr yr eiddo.
- 1.3 Mae'r bwriad yn golygu ymestyn y balconi presennol sydd wedi ei leoli ar flaen yr eiddo. Mae bwriad ymestyn y balconi fel ei fod yn estynnu allan oddeutu 2m o gwmpas edrychiad blaen ac ochr yr eiddo o gwmpas yr ystafell fwytaw a lolfa bresennol. Mae bwriad darparu'r balconi ar ffrâm ddur gyda paneli gwydr a llawr o fordiau pren.
- 1.4 Mae'r cais yma yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd fod yr ymgeisydd yn perthyn i Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2018
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2009)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

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

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi

Dwr Cymru: Dim sylw.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 04.12.2020 ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r eiddo yn dy ar ffurf unllawr sydd wedi ei leoli o fewn ardal breswyl yn nhref Caernarfon. Mae ffordd gyhoeddus yn amgylchynu'r eiddo ar dair ochr.

5.2 Mae'r bwriad yn golygu ymestyn y balconi presennol sydd wedi ei leoli ar flaen yr eiddo fel ei fod yn ymestyn allan oddeutu 2m ar hyd blaen ac ochr yr eiddo.

5.3 Ystyrir fod y bwriad yn gweddu i'r safle ac i'r annedd presennol o ran maint a dyluniad ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiau PCYFF 2, 3 a PS5.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.4 Mae balconi presennol ar yr eiddo sy'n edrych dros gardd blaen yr eiddo drws nesaf a'r briffordd sy'n rhedeg yn union o flaen yr eiddo. Mae blaen y tai yn yr ardal yma yn agored ac yn weladwy o'r briffordd ac felly nid oes lefel uchel o breifatrwydd yn bodoli'n bresennol. Ar sail y sefyllfa bresennol a'r bwriad gerbron, ni ystyrir y byddai'n cael effaith sylweddol fwy ar unrhyw eiddo cyfagos ac ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol sylweddol fwy ar fwynderau'r ardal.

5.5 Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion maen prawf rhif 7 o bolisi PCYFF 2 a maen prawf rhif 3 o bolisi PCYFF 3.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn gofynion y polisiau perthnasol ystyrir fod y cynnig yn dderbyniol ar sail mwynderau gweledol a mwynderau preswyl. Gellir felly caniatáu'r cais gyda'r amodau cynllunio a nodir isod.

7. Argymhelliad:

Caniatáu - gydag amodau

1. Unol a'r cynlluniau
Nodyn Dwr Cymru



Pwyllgor Cynllunio ***Planning Committee***

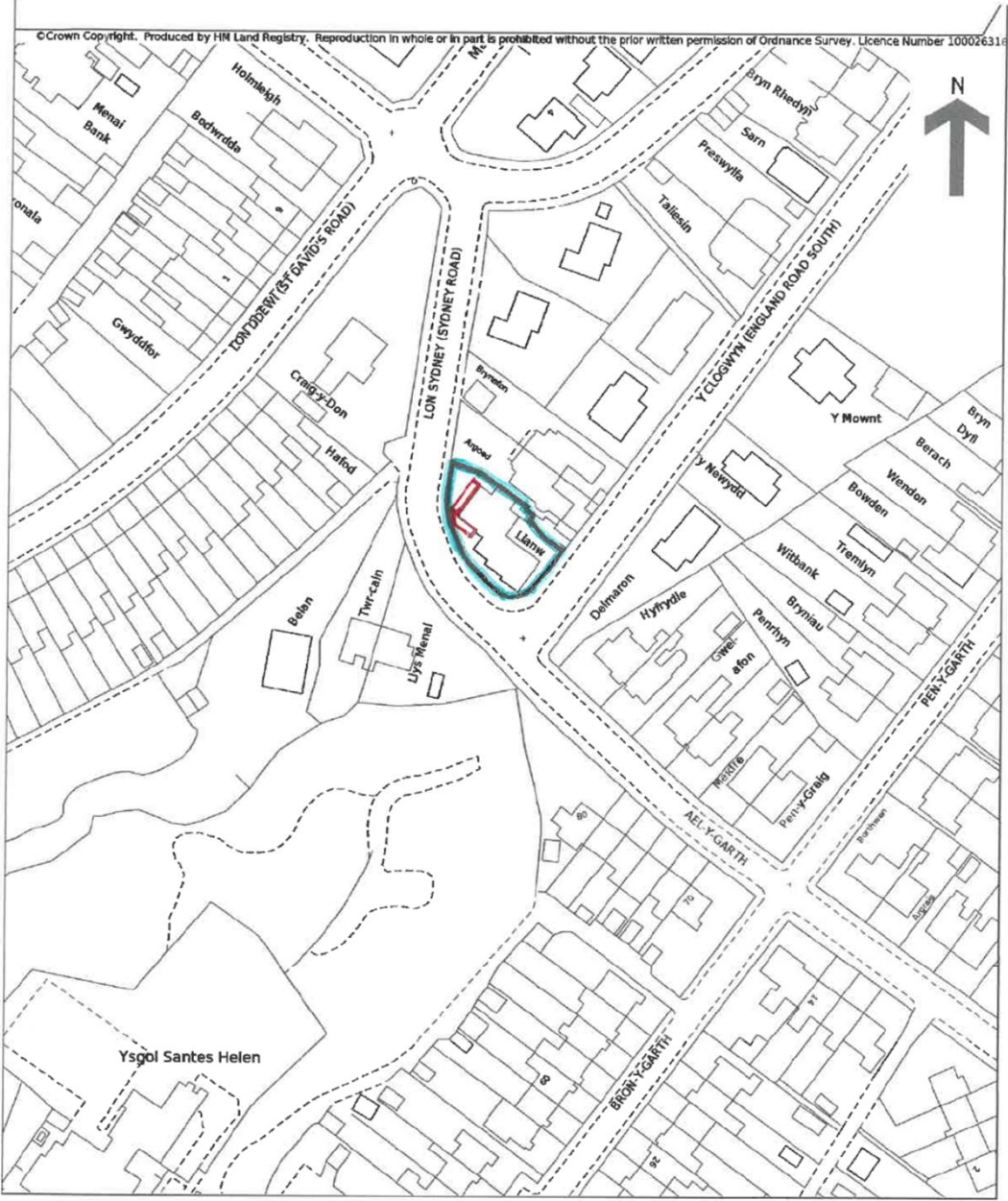
11/01/2021

C19/0811/14/LL

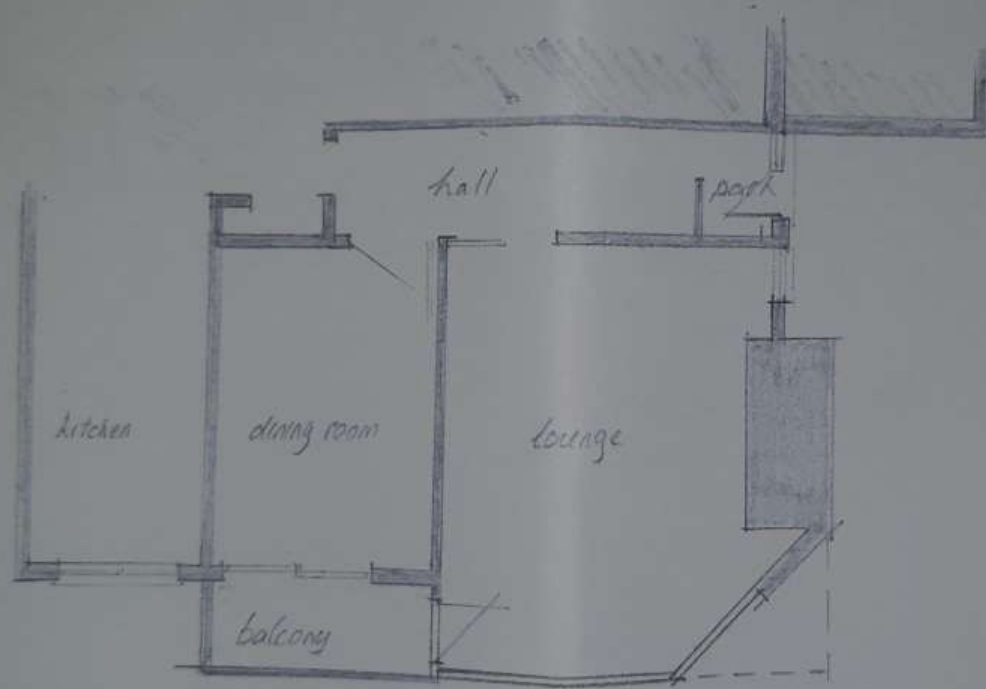
Tud. 21

**Cais i ymestyn balconi presennol ar flaen yr eiddo /
Application for the extension of the existing balcony
on the front elevation of the property**

Llanw, 6 Lôn Sydney, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1ET



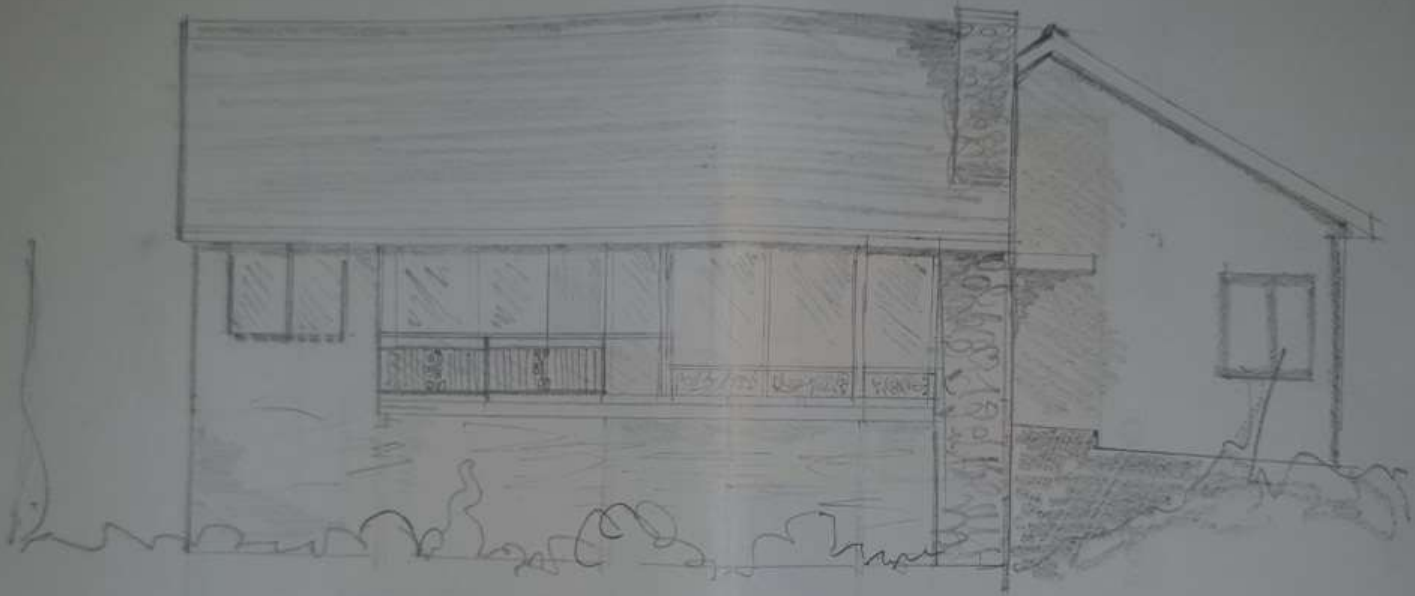
Tud. 22



existing floor plan

scale 1:100

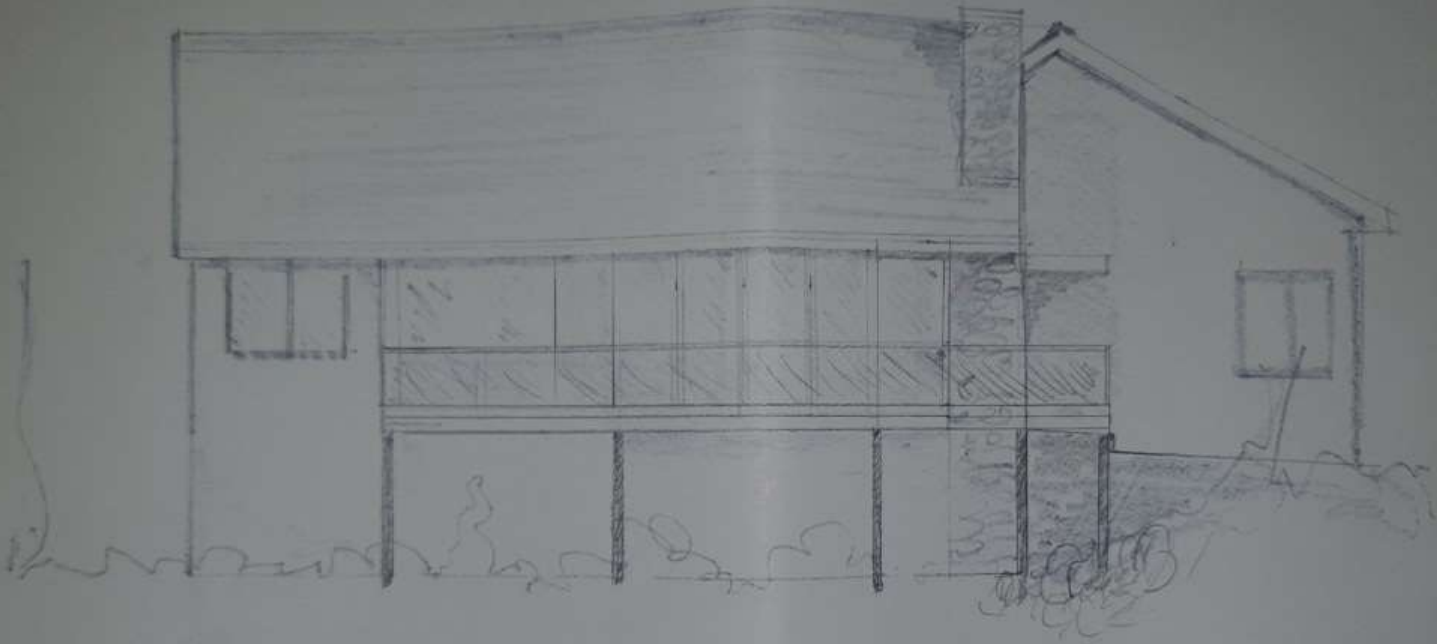
Tud. 24



existing front elevation

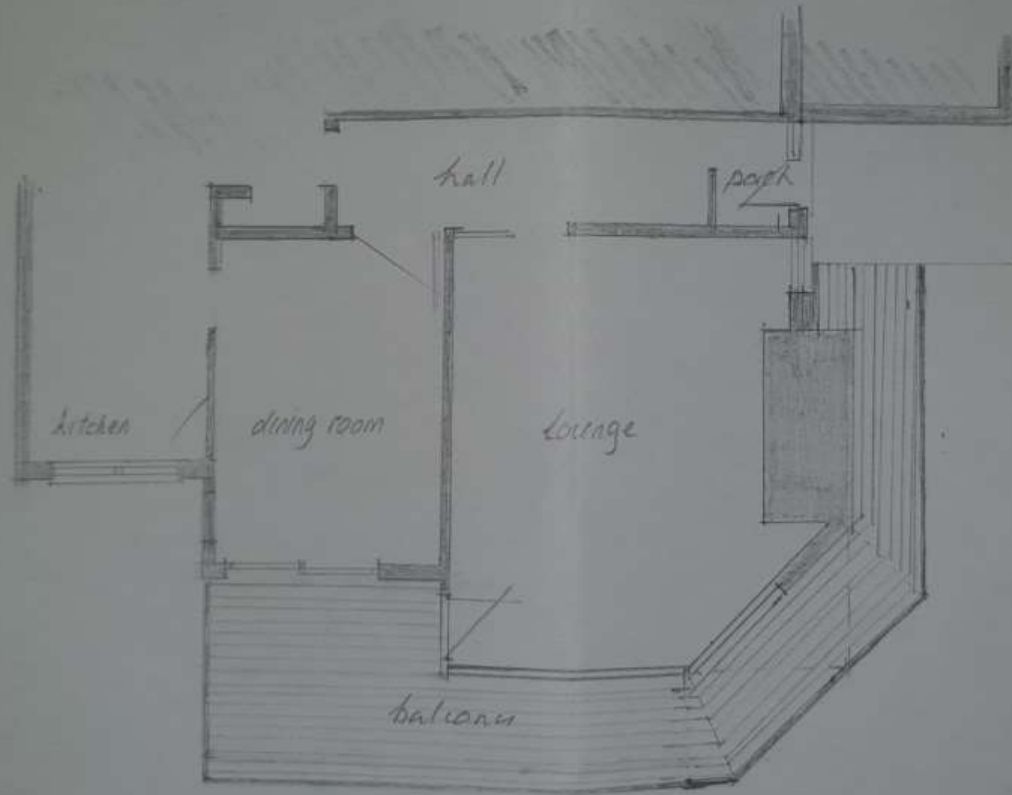
1:100

Tud. 25



wooded front elevation

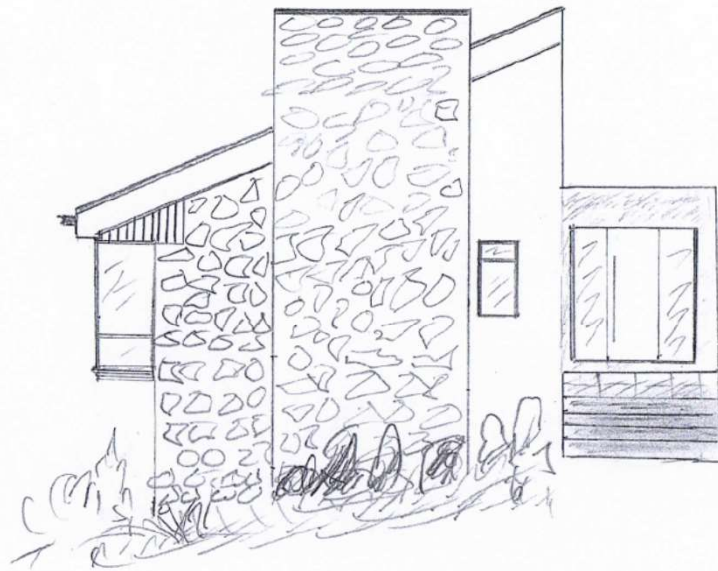
1-100



proposed floor plan

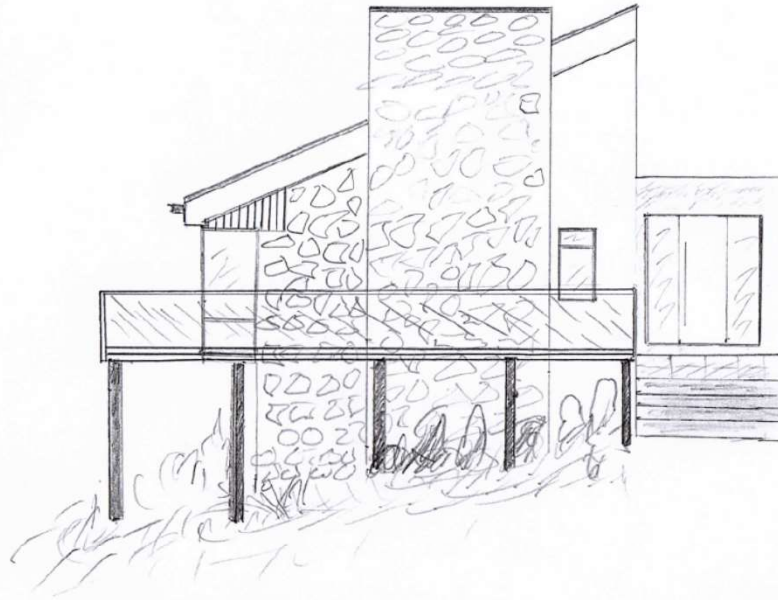
scale 1:100

Tud. 27



existing side elevation

1.100



proposed side elevation

1.100

Tud. 29



Tud. 30



Tud. 31









Tud. 34

Eitem 5.2

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

Rhif: 2

Cais Rhif: C20/0018/13/LL

Dyddiad 04/02/2020
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Bethesda

Ward: Bethesda

Bwriad: Codi 7 annedd breswyl ar gyfer yr henoed ynghyd a llecynnau parcio a man troi

Lleoliad: Tir ger Llain Y Pebyll, Bethesda, LL57 3NQ

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

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

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi 7 uned breswyl ar gyfer yr henoed ynghyd a llecynnau parcio a man troi ar gyn-safle gwaith nwy ar gyrion Bethesda. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen yn cynnwys:-
- Darparu 5 byngalo 2 lofft ynghyd a 2 fflat 1 llofft rhent cymdeithasol fforddiadwy ar gyfer yr henoed.
 - Darparu llecynnau parcio a mynediad newydd oddi ar y gefn ffordd i wasanaethu'r byngalos ar lain rhif 3 a 4.
 - Bydd gweddill yr anheddau yn cael eu gwasanaethu oddi ar y fynedfa a'r rhodfa bresennol sy'n gwasanaethu Stad Llain y Pebyll.
 - Darparu llecynnau/gerddi amwynder preifat o fewn y safle.
 - Darparu isadeiledd gan gynnwys storffeydd biniau/ailgylchu ar gyfer pob annedd.
- 1.2 Saif y safle gyfochrog a Stad Llain y Pebyll sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd (Tai Gogledd Cymru) gyda mynedfa bresennol i'r rhan uchaf y safle oddi ar y gefnffordd A5 ynghyd a mynedfa a rhodfa sengl sy'n gwasanaethu'r cwrmpownd falf nwy ar ffurf adeilad. Yn bresennol, mae'r llecyn tir yn dir segur a diffaith gan gynnwys gordyfiant ar ei ymylon gyda rhan canol y safle eisoes wedi ei glirio er mwyn ymgymryd â gwaith archwilio. Mae'r safle yn mesur oddeutu 0.18ha gyda rhan uchaf y safle ar lefel y gefnffordd gyfochrog a'r rhan isaf y safle ar lefel anheddau cefn Stad Llain y Pebyll sy'n golygu gwahaniaeth lefel tir o oddeutu 3.2m rhwng y rhan blaen a'r rhan cefn o'r safle ei hun. Yn bresennol, mae'r rhan uchaf y safle yn cael ei defnyddio ar gyfer diben parcio anffurfiol gan drigolion lleol. I'r gogledd o'r safle lleolir llystyfiant a choed aeddfed, i'r dwyrain lleolir y gefnffordd A.5 gyda llecyn chwarae ymhellach draw, i'r de lleolir anheddau Stad Llain y Pebyll ynghyd a'r cwrmpownd falf nwy ac i'r gorllewin lleolir coed a llystyfiant gyda caeau chwarae Clwb Rygbi Bethesda ymhellach draw. Mae rhan o'r safle wedi ei leoli o fewn Safle Bywyd Gwyllt Coedlan Llydan-ddeiliog Afon Ogwen ynghyd a fod wedi ei leoli nepell o ardal gadwraeth ac oddi fewn i Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen (CADW).
- 1.3 Lleolir y safle y tu allan ond yn gyfochrog gyda ffin datblygu Bethesda fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Cyfiawnhau, Asesiad ar Gyfer yr Angen am Dai Arbenigol a Llety i'r Henoed yng Nghymru (Llywodraeth Cymru), Cartrefi i Bobl Gwynedd, 2019-24 (Strategaeth Tai Cyngor Gwynedd sydd hefyd yn cynnwys Strategaeth Llety ar Gyfer yr Henoed), Datganiad Tai, Cynllun Iaith Gymraeg, Adroddiad Asesu Ecolegol Rhagarweiniol ynghyd ag Adroddiad Coed.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

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

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 5: Rheoli carbon

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

TAI 16: Safleoedd eithrio

AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

AT 4: Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad.

Canllaw Dylunio Gwynedd (2003)

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA: Tai Fforddiadwy.

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

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10 - Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

NCT 12: Dylunio

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg

NCT 24: Yr amgylchedd hanesyddol

NCT 5: Cynllunio a chadwraeth natur

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Rhif ymholiad cyn cyflwyno cais Y19/000991 codi 7 uned breswyl i'r henoed - ymatebwyd drwy ddatgan er mwyn cydymffurfio gyda'r polisiâu perthnasol dylai unrhyw ddatblygiad preswyl ar y llecyn tir hwn fod yn 100% fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Dylid hefyd ystyried ffactorau fel mwynderau gweledol, mwynderau preswyl, bioamrywiaeth leol, asedau treftadaeth, diogelwch ffyrdd a chymysgedd tai.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:

Mae'n ymddangos i gwrdd ag anghenion nifer o oedolion ein hardal a byddwn yn gefnogol i'r datblygiad mewn egwyddor. Y peth mwyaf sy'n peri pryder yw'r awgrym fod yna fynediad ceir i'r rhan uchaf o'r safle oddi ar yr A5 a phryder bod mewn car wedi cyrraedd o gyfeiriad Bangor ac yn aros i droi i'r dde. Ar yr ochr arall sylwir fod nifer o risiau i gyrraedd yno o'r cefn sy'n golygu fod y safle yna braidd yn anaddas i oedolion heb fynediad o'r A5.

Mae sôn am dorri rhai coed ac sylweddolir fod dderwen T1 yn debygol o gael ei harbed a gobeithir y bydd yr awdurdodau yn gofalu na fydd yr hen goed yma'n cael eu niweidio.

Uned Drafnidiaeth:

Nid oes gwrthwynebiad i'r datblygiad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol sy'n ymwneud a chwblhau llecynnau parcio, ffordd y stad ynghyd a'r llwybrau troed cysylltiedig yn unol â gofynion yr Uned Drafnidiaeth. Argymhell bod Llywodraeth Cymru yn cael eu ymgynghori gan fod fynediad newydd yn cael ei greu oddi ar cefnffordd yr A5.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Os yn argymhell caniatáu'r cais bydd angen cynnwys amod sy'n datgan bydd rhaid cydymffurfio ac argymhellion yr Adroddiad Asesu Ecolegol Rhagarweiniol ynghyd a chyflwyno cyngor safonol i'r ymgeisydd ar sail rheolaeth amgylcheddol a gwastraff.

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

Dŵr Cymru: Yn dilyn derbyn cynllun draenio manwl nid oes gwrthwynebiad mewn egwyddor i gysylltu gyda'r gyfundrefn garthffosiaeth gyfun gyhoeddus.

Hysbysir yr ymgeisydd bod angen diogelu'r brif garthffos gyhoeddus sy'n croesi'r safle.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Oherwydd defnydd hanesyddol y safle mae'n debygol bod y tir wedi ei halogi ac i'r perwyl hyn bydd angen i'r ymgeisydd ymgymryd ag asesiad desg i asesu'r risg llygredd dichonol ar y safle ar gyfer y datblygiad.

Llywodraeth Cymru, Adran yr Economi a'r Seilwaith: Yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd, nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau sy'n ymwneud a lleiniau gweledd, draenio ac ail-osod gwyneb y pafin sydd rhwng y safle a'r gefnffordd A5.

Ymgynghorydd Iaith, Uned Cefnogaeth gorfforaethol: Roedd sylwadau cychwynnol yr Uned ar y cais yn nodi na ragwelwyd effaith sylweddol ar yr iaith o ganlyniad i'r datblygiad gan na fyddai'n debygol o arwain at newid mawr yn nifer y siaradwyr os oedd yr unedau i fod yn rai fforddiadwy ac yn cael eu cynnig i gyfarch angen lleol. Roedd hynny serch nad oedd Datganiad Iaith ffurfiol wedi ei gyflwyno oedd yn rhoi dadansoddiad ac yn dangos dealltwriaeth o sefyllfa'r iaith yn yr ardal dan sylw.

Yn ddiweddarach cyflwynwyd datganiad i'r perwyl uchod a chadarnheir fod ei gynnwys yn dangos ystyriaeth deg o'r ffactorau allweddol.

Nid oes gennym sylwadau pellach ac rydym yn fodlon gyda'r effaith gadarnhaol sydd yn cael ei nodi yn y datganiad.

Uned Coed: Yn dilyn derbyn Adroddiad Coed gan yr ymgeisydd nid oes gan yr Uned wrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amod sy'n ymwneud a chydymffurfio a'r mesuriadau diogelwch coed sydd wedi ei amlinellu oddi fewn i'r Adroddiad ynghyd a gweithio yn unol â'r canllawiau lleihau effaith i'r coed ar y safle.

Uned Strategol Tai: Gwybodaeth am angen -

Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:-

34 o ymgeiswyr o'r gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol (Tai Teg).

232 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol (Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd).

Addasrwydd y Cynllun -

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn cyfarch yr angen am dai'r henoed yn yr ardal.

Petai'r Gymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn fydd angen gofyn bod yr dyluniad yr eiddo yn cydymffurfio gyda

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

Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (DQR).

Caiff 60% eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hwn.

Mae'r cynllun hwn wedi derbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru yn seiliedig ar dderbyn caniatâd cynllunio a phenodi contractwr.

Wales and the West Utilities: Ni chaniateir adeiladu uwchben neu amgáu unrhyw gyfarpar offer sydd ym mherchnogaeth y cwmni nwy.

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

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

Oherwydd maint a natur y datblygiad y bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae cynllun draenio wedi ei gyflwyno sy'n dangos fod y datblygwr yn ystyried dulliau draenio cynaliadwy; 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. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

Mae'n ymddangos fod cwrs dŵr yn rhedeg yn agos i ffin de-orllewinol safle'r datblygiad. Cynghorir y datblygwr i adnabod union gwrs a natur y ffos yma gan osgoi gosod/codi unrhyw strwythurau o fewn 3m iddi (gan gynnwys unrhyw rannau sydd mewn cylfat yn bresennol) oherwydd gallai hyn atal gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol. Yn ogystal, byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y ffos.

CADW: Dim gwrthwynebiad ar sail effaith y bwriad ar Safle Treftadaeth y Byd Enwebedig Ardaloedd Llechi Gogledd Cymru.

Uned Bioamrywiaeth: Yn dilyn derbyn Adroddiad Gwerthuso Ecolegol Rhagarweiniol gan yr ymgeisydd bydd angen cynnwys yr amodau canlynol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio:-

- Dim llystyfiant, coed na llwyni i'w clirio yn ystod y tymor nythu (1 Mawrth i 31 Awst).
- Cyn i unrhyw waith ddechrau dylid cyflwyno cynllun i'w gymeradwyo gan yr ACLL i sicrhau na fydd ymlusgiaid yn cael eu niweidio yn ystod y gwaith adeiladu a bydd rhaid i'r

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

cynllun hwn gael ei weithredu i lwyr foddhad yr ACLL.

- Cyn i unrhyw waith ddechrau dylid cyflwyno Cynllun gwelliannau a Lliniaru Bioamrywiaeth i'w gytuno gyda'r ACLL.
- Cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle rhaid cyflwyno Cynllun Difa Planhigion Ymledol Di-Cynhenid i'w gytuno gyda'r ACLL.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben ond ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd i'r cais ei hun yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, TAI16 a PS5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y CDLL neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Mae Polisi TAI16 yn datgan bod rhaid i ddatblygiadau sydd union gerllaw i ffiniau datblygu, fod yn 100% o dai fforddiadwy drwy nodi: *Os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach, sy'n gymesur â maint yr anheddle, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy, a, lle mae'n briodol, rhoddir blaenoriaeth i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen.*
- 5.2 Yr ymgeisydd yn yr achos yma yw Tai Gogledd Cymru sy'n Landlord Cymdeithasol Cofrestredig a'r bwriad yw darparu 7 uned ar gyfer yr henoed ar sail rhent cymdeithasol canolradd. Bydd y tai, wedi'u cwblhau, yn cael eu goruwchwilio gan Adran Henoed y Gymdeithas Dai ac mae eisoes 64 uned fforddiadwy ym Methesda a 27 uned cyffelyb yn Rachub yn eu meddiant. Cyflwynwyd Datganiad Cyfiawnhau gan asiant yr ymgeisydd sy'n cadarnhau nad oes safle addas oddi fewn i ffin datblygu Bethesda ar gyfer y math penodol yma o ddarpariaeth preswyl ar gyfer yr henoed gellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ac mae'r angen am y math yma o lety yn llawer mwy na ellir ei gyfarch gan, er enghraifft, safle tai Grŵp Cynefin gerllaw neu safle tai Plas Ffrancon i'r gogledd.
- 5.3 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif y safle yng nghefn gwlad ond yn cyffwrdd a ffin datblygu gogleddol yr anheddle gyda maint arwynebedd gwyneb o 0.18 ha iddo. Gan ystyried maint y safle ynghyd a'r niferoedd o dai a fwriedir eu codi credir y gellir ystyried bod y bwriad yn ffurfio estyniad rhesymegol i anheddle Bethesda a gellir ei ystyried fel datblygiad ar raddfa fach o'i gymharu â graddfa'r ardal adeiledig cyfagos. Bydd angen hefyd bodloni'r *angen lleol* am dai fforddiadwy ar y safle arbennig hwn. Mae'r diffiniad o bwy a all fod yn gymwys i fyw mewn unrhyw dŷ fforddiadwy ar y safle hwn yn benodol iawn a byddai'n rhaid i unrhyw ddatblygiad am dai fforddiadwy ar y safle fodloni'r angen am dai fforddiadwy sydd wedi'i adnabod ar gyfer Bethesda a'r cyffiniau gwledig cyfagos yn unig.
- 5.4 Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno datganiad Tai Fforddiadwy gyda'r cais sy'n dangos bod angen am y fath yma o ddatblygiad preswyl yn yr ardal ac mae'r dystiolaeth hyn yn seiliedig ar wybodaeth cyfredol (Ionawr, 2020) a gynhwysir yn Rhestr Dai Cymdeithasol Tim Opsiynau Tai Cyngor Gwynedd ar gyfer Bethesda (sydd hefyd yn cynnwys Gerlan a Rachub).

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

- 5.5 Mae Polisi PS5 o'r CDLL yn datgan y cefnogi'r datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys safleoedd addas oddi fewn i ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol, Canolfannau Gwasanaeth Trefol a Lleol, Pentrefi neu yn y mannau mwyaf priodol y tu allan iddynt yn unol â pholisïau eraill y Cynllun. Credir gellir diffinio'r safle arbennig hwn fel safle sy'n gynaliadwy ar sail ei leoliad sy'n cyffwrdd ar y ffin datblygu ac ar gyrion ardal breswyl sefydledig gyda palmentydd gwastad yn nalgylch safle'r cais, ei leoliad gyferbyn a rhwydwaith trafniadaeth gyhoeddus ynghyd a'i leoliad mewn perthynas â chyfleusterau lleol fel siopau a fydd yn hygyrch i ddarpar deiliaid yr anheddau hyn drwy ddefnyddio dulliau amgen o deithio fel cerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus.
- 5.6 Gan ystyried yr uchod a'r ffaith y bydd 100% o'r tai yn fforddiadwy yn seiliedig ar rent cymdeithasol ystyrir fod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio perthnasol eraill ac fe drafodir y rhain isod.

Materion tai fforddiadwy a chymysgedd tai

- 5.7 Fel y cyfeirwyd ato uchod, cyflwynwyd Datganiad Tai (sy'n cynnwys sgediwl o gymysgedd tai) ynghyd a'r ddogfen Cartrefi i Bobl Gwynedd, 2019-24 (Strategaeth Tai Cyngor Gwynedd). Mae'r wybodaeth yma'n nodi:-
- Niferoedd, math, daliadaeth a lleoliad y ddarpariaeth tai fforddiadwy - bydd y bwriad yn darparu 7 tŷ fforddiadwy (5 byngalo 2 llofft ar gyfer 3 person ynghyd a 2 fflat 1 llofft ar gyfer 2 berson) wedi eu dylunio'n gynhwysol gan sicrhau amgylcheddau ble nad oes rhwystrau ac sy'n galluogi mynediad i bawb ac sy'n cynnig darpariaeth lawn i bobl ag anableddau.
 - Meini prawf meddiannaeth i'w defnyddio ar gyfer pennu meddianwyr y tai - bydd y tenantiaid yn cael eu dethol trwy Tim Opsiynau Tai'r Cyngor drwy ddefnyddio'r Gofrestr Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd a weinyddir gan y Tim Opsiynau gyda'r cynllun, wedi ei gwblhau, yn cael ei reoli gan Adran Henoed y Gymdeithas Dai sydd eisoes yn rheoli nifer o dai cymdeithasol cyffelyb o fewn yr ardal.
 - Trefniadau ar gyfer sicrhau bod y ddarpariaeth yn fforddiadwy ar gyfer meddianwyr cyntaf a dilynol.
 - Mae cadarnhad wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd bod y cynllun hwn yn destun Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru a bydd arwystl cyfreithiol (*legal charge*) ar y safle gan Lywodraeth Cymru sy'n golygu bydd y tai yn parhau fel unedau fforddiadwy ar rent cymdeithasol yn barhaol. Fel y nodir uchod, mae Uned Strategaeth Tai y Cyngor wedi datgan bydd y cynllun hwn yn gobeithio tynnu grant i lawr yn y flwyddyn ariannol hon yn seiliedig ar dderbyn hawl cynllunio a phenodi contractwr.
 - Trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy – ers cyflwyno'r cais cynllunio mae Tai Gogledd Cymru, erbyn hyn, yn berchennog ar y safle hwn a'r bwriad yw i gyflogi contractwyr i adeiladu ar eu rhan. Yn dilyn cwblhau'r tai, byddent wedyn ym mherchnogaeth a rheolaeth Adran Henoed y Gymdeithas Dai.
 - Lefelau rhent - bydd lefelau rhent y tai fforddiadwy yn unol â gofynion Polisi Rhent Cymdeithasol Llywodraeth Cymru a Thai Gogledd Cymru fel Landlord Cymdeithasol Cofrestredig a fydd yn cynnwys costau gwasanaethau isafswm yn seiliedig ar gyfleusterau arbenigol a fwriedir eu cynnwys o fewn y safle ac o fewn y tai eu hunain e.e. darpariaeth ar gyfer bobl ag anableddau.
 - Amseriad adeiladu - bydd yr holl unedau yn cael eu cwblhau mewn un cam gan Tai Gogledd Cymru.

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

5.8 Yn ogystal a'r wybodaeth uchod, derbynwyd y manylion canlynol i gefnogi'r cais:-

- Er bod datblygiadau ar gyfer unedau fforddiadwy ac unedau marchnad agored wedi eu caniatáu'n ddiweddar ym Methesda nid yw'r angen lleol am dai newydd yn benodol i'r henoed wedi ei gwrdd. Mae bobl hun o fewn Bethesda (nodir bod dros 20% o boblogaeth Bethesda dros 55 oed yn ôl cyfrifiad 2011) yn edrych i ail-leoli i eiddo llai ond mae'r dewis o eiddo 1 a 2 lofft yn gyfyngedig a byddai'r cynllun hwn yn rhannol diwallu'r angen yma am dai fforddiadwy rhent cymdeithasol o faint llai ynghyd a gwella'r cyd-bwysedd cymysgedd tai ym Methesda.
- Allan o'r ffigwr o 232 o ymgeiswyr sydd ar y Gofrestr Tai Cyffredin, mae 127 ohonynt yn berthnasol i'r cais hwn. O'r 127 ymgeisydd, fe all 44 ymgeisydd fod yn gymwys ar gyfer y datblygiad cyfredol gan iddynt gael eu cymhwyso gan Tai Gogledd Cymru ar sail eu hoedran (dros 55 oed) ac ar sail angen am dy cymdeithasol ym Methesda ac o'r 44 ymgeisydd mae 31 ohonynt gyda chysylltiad lleol a Dyffryn Ogwen/Bethesda. O'r 44 ymgeisydd, byddai 14 ohonynt yn cael eu trosglwyddo o eiddo eraill sydd ym mherchnogaeth partneriaeth landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac sydd angen eiddo llai neu sydd ddim yn gallu addasu eu heiddo presennol ar gyfer anghenion meddygol neu symudedd. Byddai hyn, yn ei dro, yn rhyddhau eiddo i gyfarfod a'r galw uchel am lety i deuluoedd.
- Bydd yr holl unedau yn cael eu dylunio i safon Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (*DQR*) gyda dyluniad ôl troed yn dilyn egwyddorion *Passivhaus* h.y. datblygiadau preswyl sy'n cynnig cartrefi hyblyg a chymwysiadwy hyd oes.
- O fewn Bethesda yn Ionawr, 2020 roedd 230 o bobl ar Gofrestr Aros Tai Cyffredin y Cyngor am eiddo cymdeithasol mewn angen am dai gyda 39 cais ar gyfer byngalo 1 llofft, 58 cais ar gyfer byngalo 2 lofft, 80 cais ar gyfer fflat 1 llofft a 2 ar gyfer fflat 2 lofft. Er efallai bod elfen o ddyblygu yma (e.e. rhai wedi cyflwyno cais ar gyfer byngalo 1 llofft a 2 lofft) mae'r ffigyrau hyn yn dangos bod angen clir am y fath yma o unedau preswyl ym Methesda.
- Mae'r ddogfen Asesiad Marchnad Dai Leol Gwynedd (2018 i 2023) yn canfod fod (i) lefelau rhent preifat yn anfforddiadwy i lawer o gartrefi incwm isel; (ii) mae'r galw am dai cymdeithasol yn parhau'n uchel ar draws yr ardal; (iii) nid yw'r galw am dai cymdeithasol gydag 1 ystafell wely yn cael ei fodloni gan y stoc bresennol a (iv) mae cynnydd o 96% yn nifer y bobl dros 80 oed yn y 30 mlynedd diwethaf yng Ngwynedd a bydd hyn yn arwain at fwy o alw am lety sy'n fwy addas ar gyfer y grŵp oedran hwn. Yn ychwanegol i hyn, mae'r ddogfen yn argymhell y dylai'r cymysgedd o bob datblygiad tai newydd yng Ngwynedd fod yn 40% o eiddo 1 neu 2 ystafell wely, 30% 3 gwely a 30% eiddo 4+ ystafell wely. Parthed tai cymdeithasol cadarnheir mai dim ond 14% o'r stoc tai sydd ag un ystafell wely, sy'n cyfyngu ar gyfleoedd i denantiaid symud i dai llai a mae galw uchel am lety rhentu cymdeithasol gan fod lefelau'r rhent rhwng 19 a 40% yn llai na'r sector rhentu preifat yng Ngwynedd. Un o brif ganfyddiadau'r ddogfen parthed anghenion tai yng Ngwynedd yw fod 71% ar y Gofrestr Tai Cymdeithasol wedi gofyn am eiddo un neu ddwy ystafell wely er gwaethaf prinder o 24% yn y stoc tai cymdeithasol drwy'r sir.

5.9 Mae'r cais wedi bod yn destun trafodaethau rhwng Tai Gogledd Cymru ac Uned Strategol Tai'r Cyngor gyda'r canlyniad ei fod wedi cael ei bennu i'w gynnwys ar y rhestr *cynlluniau wrth gefn* yn y Cynllun Rhaglen Trosglwyddo i dderbyn arian grant yn y flwyddyn hon yn ddarostyngedig ar dderbyn caniatâd cynllunio a phenodi contractwr. O ystyried fod y bwriad yn ymateb i angen cydnabyddedig ac yn darparu cymysgedd briodol o unedau ac hefyd o ystyried sylwadau'r Uned Strategol Tai a nodir uchod, credir bod y bwriad yn gyfle i ddatblygu cynllun o ansawdd gan ddiwallu anghenion cydnabyddedig ac, felly, yn unol â gofynion Polisi TAI6 a TAI15 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cymysgedd Tai a Thai Fforddiadwy.

Mwynderau gweledol

5.10 Mae cymysgedd o ran ffurf, gwneuthuriad a dyluniad i ddatblygiadau presennol yn yr ardal a thai preswyl deulawr yw'r mwyafrif o'r rhain. Er hynny, ceir adeilad modern ar ffurf adeilad diwydiannol gerllaw ar sail gweithdy/modurdy sy'n weladwy o'r man tramwy prysur cyfagos, yr A.5. Mae'r tai sydd wedi eu lleoli oddeutu 61m i'r de o safle'r cais ar ffurf datblygu rhubanog gyda tai Rhes Gordon a Rhes Elfed wedi eu lleoli oddi fewn i Ardal Gadwraeth Bethesda. Y prif

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

ddeunyddiau adeiladu sy'n gyffredin i'r ardal leol yw gwaith bric glan, llechi naturiol, gorchudd proffil dur, rendr llyfn ynghyd a gro chwipio. Er bod dyluniad cyfoes a modern i'r tai arfaethedig, bydd edrychiadau'r tai yn gweddu gyda'r deunyddiau hyn gan ddefnyddio llechi naturiol i'r toeau (gan gynnwys paneli solar yn hwynebu'r gorllewin), cymysgedd o garreg naturiol, rendr llyfn a byrddau llorweddol o goedyn i'r waliau ynghyd a ffenestri o goedyn wedi eu paentio. Bydd dulliau amgáu yn cynnwys waliau o gerrig isel gyda rheiliau dur uwchben, ffensys da byw a ffensys amrywiol math coedyn i gynnwys paneli clos a phaneli *hit and miss*.

- 5.11 Mae cynllun y datblygiad yn dilyn siâp "C" ar sail *cul-de-sac* sy'n ffurfio gorffeniad naturiol i Stad Llain y Pebyll gyda man troi a llecynnau parcio yng nghanol y safle. Bydd cynllun y safle yn un sy'n adlewyrchu cynllun yr ardal breswyl gyfagos gan ddarparu gerddi a mannau parcio preifat gyda ffordd stad a phafin yn cysylltu i ffordd presennol mabwysiedig Stad Llain y Pebyll i'r de o'r safle ei hun. Oherwydd topograffi'r safle, bydd y rhan dwyreiniol sydd gyfochrog a'r gefnffordd yn 3.2m yn uwch na chefn y safle a chysylltir rhan cefn y safle gyda'r rhan blaen gan risiau sy'n adlewyrchu'r drefn o fewn y stad gyfochrog, sef Stad Llain y Pebyll.
- 5.12 Ar y sail yma fe ystyrir y byddai'r bwriad i ddatblygu stad bychan o dai newydd yn dderbyniol ac y byddai gosodiad, graddfa, dyluniad a deunyddiau y tai yn dderbyniol o ystyried yr hyn sydd o'i amgylch sydd hefyd yn cynnwys ardal gadwraeth cyfagos gyda'r safle ei hun wedi ei leoli oddi fewn i Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. I'r perwyl hyn, felly, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3, PCYFF4 ac AT1 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.13 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl i'r dwyrain ac i'r de o safle'r cais ynghyd a'u gerddi/llecynnau parcio/mwynder preifat. O ystyried gosodiad y tai arfaethedig o fewn y safle rhagdybir mai'r anheddau fydd yn cael eu heffeithio fwyaf fyddai rhif 1 ac 14 Llain y Pebyll. Lleolir talcen ty llain 1 a 2 (sy'n cynnwys 2 fflat 1 llofft) 8.4m i ffwrdd o dalcen rhif 1 Llain y Pebyll gyda rhodfa breifat yn y gwagle rhyngddynt (ar ffurf mynediad i'r cwrpound falf nwy). Bwriedir gosod dwy ffenestr ar y llawr gwaelod a dwy ffenestr ar y llawr cyntaf yn union uwchben eu gilydd er mwyn goleuo'r gegin (ffenestr un paen) ynghyd a goleuo'r ystafell fyw (ffenestr dwy baen) yn hwynebu talcen rhif 1. Fodd bynnag, gan ystyried nad oes agoriad yn nhalcen rhif 1, y bwriad o godi ffens coedyn *hit and miss* 1.5m o uchder ar hyd ffin deheuol y llain ac bod gor-edrych goddefol a chymdeithasol eisoes yn bodoli yng nghefnau'r tai yn Llain y Pebyll ni ystyrir byddai'r ffenestri hyn yn gwaethygu'n sylweddol ar y sefyllfa bresennol. Nodir hefyd na dderbyniwyd unrhyw ymateb i'r cais gan ddeiliaid tai cyfagos yn dilyn y cyfnod ymgynghori statudol. Lleolir byngalo llain rhif 7, sydd yng nghefn y safle, oddeutu 17m i ffwrdd o dalcen rhif 14 Llain y Pebyll. Er bwriedir gosod ffenestr fach i oleuo'r gegin ynghyd a drws patio ar dalcen deheuol y byngalo credir na fydd unrhyw or-edrych sylweddol i fewn i eiddo rhif 14 gan ystyried y gwagle sydd rhyngddynt, lleoliad llystyfiant ar ffurf coed, y bwriad o godi ffens coedyn *hit and miss* 1.8m o uchder ar hyd ffin deheuol y llain ynghyd a'r ffaith bydd yr agoriadau hyn ar lefel llygaid yn unig.
- 5.14 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith annerbyniol sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid cyfagos. Credir, felly, bod y bwriad yn unol gyda gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.15 Mae'r bwriad yn cynnwys ymestyn y ffordd stad mabwysiedig bresennol i fewn i Stad Llwyn y Pebyll er mwyn gwasanaethu'r byngalos arfaethedig ar leiniau rhif 5, 6 a 7 yn unig gyda mannau parcio cysylltiedig. Bydd y byngalo a'r ty deulawr ar lleiniau 1, 2, 3 a 4 yn cael eu gwasanaethu'u uniongyrchol oddi ar y gefnffordd gyfagos, yr A5 o ystyried topograffi'r tir gan gynnwys hefyd mannau parcio cysylltiedig ac mae pryder eisoes wedi ei leisio gan y cyngor cymuned ynglŷn â'r drefn yma. Nid oes gan yr Uned Drafndiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cais ar sail creu mynediad

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

o ffordd stad bresennol Llain y Pebyll nag ar sail gofynion parcio oddi fewn i'r datblygiad arfaethedig yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol. Fodd bynnag, gan fod bwriad hefyd i ffurfioli a newid mynedfa bresennol i'r gefnffordd cysylltwyd â Llywodraeth Cymru (Adran yr Economi a Seilwaith) ar y cais. Yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd ar sail y gallu i droi oddi fewn y safle a fyddai'n galluogi i gerbydau cael mynediad i'r gefn ffordd mewn ger ymlaen; cadarnhau bod gweledd digonol i'r ddau gyfeiriad o'r fynedfa a chyflwyno cynlluniau draenio dŵr wyneb nid oes gan Llywodraeth Cymru wrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol sy'n ymwneud a sicrhau lleiniau gweledd digonol, dim dŵr o'r safle i'w gysylltu gyda'r system ddraenio o fewn y gefnffordd a chyflwyno manylion parthed ail-osod gwyneb newydd i'r pafin sydd rhwng y safle a'r gefnffordd A5. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA2 a TRA5 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn NCT18: Trafndiaeth.

Materion Bioamrywiaeth a choed

- 5.16 Saif oddeutu 5% o'r safle oddi fewn i Safle Bywyd Gwyllt Coedlan Llydan-ddeiliog Afon Ogwen ac fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Asesu Ecolegol Rhagarweiniol ynghyd ag Adroddiad Coed. Yn dilyn sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth ynglyn a manylder a mesurau lliniaru a gynhwysir o fewn yr Adroddiad Ecolegol cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd ar ffurf Adroddiad Gwerthuso Ecolegol Rhagarweiniol. Mewn ymateb i gynnwys y ddogfen hon ymatebodd yr Uned Bioamrywiaeth drwy ddatgan nad oedd ganddynt bryderon yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau canlynol – cydymffurfio gyda mesurau lliniaru ecolegol o fewn yr Adroddiad Gwerthuso Ecolegol Rhagarweiniol; dim llystyfiant, coed na llwyni i'w clirio yn ystod y tymor nythu (1 Mawrth i 31 Awst); cyn i unrhyw waith ddechrau dylid cyflwyno cynllun i'w gymeradwyo gan yr ACLL i sicrhau na fydd ymlusgiaid yn cael eu niweidio yn ystod y gwaith adeiladu a bydd rhaid i'r cynllun hwn gael ei weithredu i lwyr foddhad yr ACLL; cyn i unrhyw waith ddechrau dylid cyflwyno Cynllun Gwelliannau a Lliniaru Bioamrywiaeth i'w gytuno gyda'r ACLL a chyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle rhaid cyflwyno Cynllun Difa Planhigion Ymledol Di-Cynhenid i'w gytuno gyda'r ACLL. Yn ychwanegol i'r uchod, bydd y bwriad yn golygu gosod 2 flwch ystlum ar dalcen deheuol tŷ llain 1 ac ar dalcen deheuol byngalo llain 7 ynghyd a gosod blwch nythu adar ar sied gardd lleiniau 5 i 7 fel rhan o welliannau bioamrywiaeth ar gyfer y datblygiad.
- 5.17 Fel y cyfeirwyd ato uchod mae gan y cyngor cymuned bryder ynglyn ag effaith y datblygiad ar y coed sydd wedi eu lleoli ar hyd ymylon gorllewinol y safle. Er nad yw'r coed hyn yn destun gorchymyn gwarchod coed nid oes gan yr ymgeisydd unrhyw fwriad i'w torri ac mae'r Adroddiad Coed i safon Rhif Prydeinig (BS) 5837/2012 a gyflwynwyd gyda'r cais yn datgan mai dim ond gwaith tocio bydd angen eu gwneud i'r coed hyn sy'n cynnwys onnen ac helygen os derbynnir caniatad perchennog y tir i wneud hyn. Lleolir 5% o'r safle o fewn Safle Bywyd Gwyllt Afon Ogwen a ddisgrifir fel coedlan llydanddail. Fodd bynnag, tir prysgwydd sydd ar safle'r cais gydag ychydig o goed ifanc sydd wedi hunan-hadu ac mae'r brif cynefin coed wedi ei leoli gyferbyn a'r afon ei hun. Gan ystyried y sylwadau uchod credir i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL ynghyd a NCT5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.

Materion Archeolegol

- 5.18 Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi datgan gan bydd y gwaith adeiladu yn golygu ymgymryd â gwaith peirianyddol go sylweddol ar gyn safle hanesyddol gwaith nwy fe all fod potensial yma ar gyfer darganfod archeoleg hanesyddol sy'n gysylltiedig â'r rhwydwaith rheilffyrdd lleol. Er mwyn diogelu unrhyw archeoleg hanesyddol bydd angen cynnwys amod safonol sy'n ymwneud a chyflwyno rhaglen o waith archeolegol i'w gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio lleol cyn i unrhyw waith peirianyddol ddechrau ar y safle. Gan ystyried yr uchod credir i'r datblygiad gydymffurfio a Pholisi AT4 o'r CDLL.

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

Materion ieithyddol

- 5.19 Mae Polisi PS1 o'r CDLL yn cyfeirio at hyrwyddo a chefnogi'r iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig pan yn ystyried ceisiadau cynllunio sy'n ymwneud a datblygiadau masnachol, diwydiannol, preswyl a manwerthu ac mae'r amcanion hyn yn cael eu hadlewyrchu yn y ddogfen CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy. Mae maen prawf (1c) o'r Polisi yn datgan bydd angen cyflwyno datganiad Iaith Gymraeg ar gyfer datblygiadau preswyl o 5 o unedau neu fwy ar safleoedd a ddynodwyd neu ar safleoedd ar hap annisgwyl na dyw'n mynd i'r afael o dystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill.
- 5.20 Gan ystyried yr achos arbennig hwn cadarnheir mai'r lefel cyflenwad tai dangosol i Fethesda yw 99 uned a rhwng 2011 a 2019 cwblhawyd 33 uned ac roedd y banc tir yn cynnwys 54 uned yn Ebrill, 2019. Golyga hyn fod capasiti ddigonol o fewn y ddarpariaeth dangosol ar gyfer anheddle Bethesda ar hyn y bryd ac o'r safbwynt hyn ni fydd angen cyflwyno datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais hwn. Fodd bynnag, hyd yn oed pan nad oes angen datganiad ieithyddol o dan maen prawf (1c) anogir ymgeiswyr i gyflwyno cofnod o sut roddwyd ystyriaeth i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio ac mae angen i'r dull o gofnodi'r wybodaeth gael ei deilwra i natur y datblygiad arfaethedig a'r materion fydd angen mynd i'r afael â hwy. Ar sail yr uchod, a chan gydnabod bod 73% o'r boblogaeth leol yn siaradwyr Cymraeg, cyflwynwyd gwybodaeth gyda'r cais ar sail y ddogfen Cynllun Iaith Cymraeg Tai Gogledd Cymru. Mae'r ddogfen hon yn cyfeirio at amcanion y Gymdeithas Dai ar gyfer hyrwyddo a chefnogi'r iaith Gymraeg gan gynnwys (i) galluogi pawb sy'n defnyddio gwasanaeth neu sy'n cynnal trafodaethau gyda'r Gymdeithas i wneud hynny drwy gyfrwng y Gymraeg neu Saesneg yn unol â dewis personol yr unigolyn; (ii) sicrhau gwasanaethau o safon uchel drwy gyfrwng y Gymraeg; (iii) hyrwyddo'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn y gymuned; (iv) annog eraill i hyrwyddo a defnyddio'r iaith Gymraeg; a (v) hyrwyddo a hwyluso'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn y gweithle. Yn dilyn derbyn sylwadau cychwynol yr Uned Iaith cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais ac yn seiliedig ar gynnwys y Datganiad mae'r Uned yn cytuno gyda cynnwys y ddogfen hon sy'n cadarnhau mai effaith gadarnhaol caiff y datblygiad ar y Iaith Gymraeg ym Methesda.
- 5.21 Gan ystyried y sylwadau uchod ynghyd ag ymateb yr Ymgynghorydd Iaith i'r elfen hon o'r cais, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS1 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir o fewn CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Materion llygredd

- 5.22 Gan ystyried defnydd hanesyddol y safle fel cwrmpownd/gweithle nwy mae'n debygol bod y tir wedi ei halogi dros y blynyddoedd. Mae Uned Gwarchod y Cyhoedd yn argymhell i'r ymgeisydd ymgymryd ag archwiliad desg i asesu'r risg o lygredd dichonol ar y safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Gellir sicrhau y gofyniad hyn drwy gynnwys amod perthnasol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL.

Materion Draenio

- 5.23 Cyflwynwyd cynllun draenio gyda'r cais sy'n dangos bydd dwr aflan o'r datblygiad yn cael ei waredu i'r system garthffos gyhoeddus gyda'r dŵr wyneb yn arllwys i'r ffoes gyfagos yng nghornel gogledd-gorllewinol y safle i ofynion y Cyngor a bydd rhediad y dŵr wyneb yn cael ei reoli gan siambr gwanhau/rheoli llif wedi ei leoli oddi fewn y safle. Er mwyn sicrhau effeithlonrwydd y system draenio newydd bydd mesurau cynnal a chadw yn cael eu cynnwys oddi fewn i gynllun systemau dwr cynaliadwy (*SuDS*) a fydd yn cael ei gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SDC). Nid oes gan Dwr Cymru wrthwnebiad mewn egwyddor i gysylltu gyda'r gyfundrefn

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

garthffosiaeth gyhoeddus ac maent hefyd yn cyfeirio at yr angen i ddiogelu'r brif garthffos gyfun sy'n croesi'r safle ynghyd a chyflwyno cynllun gwaredu dŵr aflan a ni chaniateir i unrhyw ddŵr aflan ychwanegol gael ei gysylltu'n uniongyrchol neu yn anuniongyrchol i'r gyfundrefn garthffos gyhoeddus. Nid oes gan Cyfoeth Naturiol Cymru unrhyw sylwadau parthed gwaredu dŵr o'r safle gan fod y dŵr aflan yn cael ei waredu i'r brif garthffos gyhoeddus. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA1, PS2, PCYFF6 a PS5 o'r CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir y byddai'r bwriad i ddatblygu 7 o dai/byngalos 1 a 2 lofft fforddiadwy rhent cymdeithasol ar gyfer yr henoed yn ymateb yn bositif i'r anghenion tai sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal ar gyfer yr henoed. Wrth asesu'r cais fe roddwyd ystyriaeth lawn i sylwadau'r ymgynghorwyr statudol ac ar sail yr asesiad uchod ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisiau lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwysu'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau canlynol.

7. Argymhelliad: Caniatáu Gydag Amodau

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol i'r toeau.
4. Llechi naturiol i'r toeau.
5. Cytuno gyda edrychiadau allanol y tai gan gynnwys y paneli solar.
6. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir o'r anheddau preswyl.
7. Amodau Priffyrdd yn ymwneud a darparu llecynnau parcio, ffordd y stad a llwybrau troed cysylltiedig.
8. Cyflwyno rhaglen o waith archeolegol i'w gytuno gyda'r ACLL cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.
9. Rhaid cyflwyno adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, yn unol ag amod 7 i'w gytuno yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 6 mis o gwblhau'r gwaith archeolegol.
10. Amodau'r Uned Bioamrywiaeth yn ymwneud a dim llystyfiant, coed na llwyni i'w clirio yn ystod y tymor nythu (1 Mawrth i 31 Awst); cyn i unrhyw waith ddechrau dylid cyflwyno cynllun i'w gymeradwyo gan yr ACLL i sicrhau na fydd ymlusgiaid yn cael eu niweidio yn ystod y gwaith adeiladu a bydd rhaid i'r cynllun hwn gael ei weithredu i lwyr foddhad yr ACLL; cyn i unrhyw waith ddechrau dylid cyflwyno Cynllun gwelliannau a Lliniaru Bioamrywiaeth i'w gytuno gyda'r ACLL a cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle rhaid cyflwyno Cynllun Difa Planhigion Ymledol Di-Cynhenid i'w gytuno gyda'r ACLL.
11. Amod cydymffurfio gyda mesurau lliniaru o fewn y ddogfen Adroddiad Gwerthuso Ecololegol Rhagarweiniol.
12. Amod cydymffurfio ac argymhellion a mesurau lliniaru sydd wedi eu cynnwys yn yr Adroddiad Coed.
13. Amod Uned Gwarchod y Cyhoedd parthed ymgymryd ag archwiliad halogiad safle.
14. Amodau Llywodraeth Cymru parthed lleiniau gweledd, draenio ac ail-wynebu'r pafin ger y safle.

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

Nodiadau

1. NODYN: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i arwyddo Cytundeb o dan Adran 38, Deddf Priffyrdd, 1980 gyda'r Cyngor os yw'n bwriadu i'r estyniad i ffordd Llain y Pebyll gael ei fabwysiadu.
2. NODYN: Tynnir sylw'r ymgeisydd i lythyr Dwr Cymru dyddiedig 11.02.20 a'r angen i sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r cyngor a gynhwysir ynddo.
3. NODYN: Tynnir sylw'r ymgeisydd i lythyr *Wales and West Utilities* dyddiedig 14.02.20 a'r angen i sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r cyngor a gynhwysir ynddo.
4. NODYN: Tynnir sylw'r ymgeisydd o'r angen i gyflwyno system ddwr cynaliadwy i'w gytuno gyda Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor.

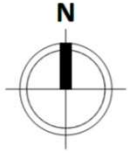
C20/0018/13/LL

Tud. 49

**Codi 7 annedd breswyl ar gyfer yr henoed ynghyd a
llecynnau parcio a man troi/Erection of 7 no. dwellings
for the elderly together with parking accommodation
and turning facility.**

Land Near Llain Y Pebyll, Bethesda, LL57 3NQ

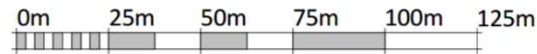
Tud. 50



Ordnance Survey, (c) Crown Copyright 2019. All rights reserved. Licence number 100022432

1 | 01 - LOCATION PLAN

SCALE: 1 : 1250



VISUAL SCALE 1:1250 @ A3

GRID REFERENCE

E: 261824

N: 367045

REV	DESCRIPTION	DATE	BY

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
LLAIN Y PEBYLL
for NORTH WALES HOUSING

DRAWING TITLE
LOCATION PLAN

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 1250 @A3	14/05/19	DP	MF

DRAWING STATUS
PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C982	001	



THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEH, CHS 3HG
Tel: 01294 537 100 | info@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No 4187948
Registered Office: 1 Prior Street, Hamilton Square, Birmingham B2 1AR

PRINTED: 09/01/2020 16:41:48

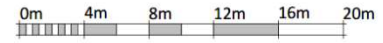
A3

Tud. 51



SITE - PROPOSED SITE PLAN

SCALE: 1:200



VISUAL SCALE 1:200 @ A2

REV	DESCRIPTION	DATE	BY

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY COMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. USE DIMENSIONS TO BE NOTIFIED TO ARCHITECTS. SUBMITTALS OF STRUCTURE, SERVICES AND FINISHES TO BE APPROVED BY STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
LLAIN Y PEBYLL
for NORTH WALES HOUSING

DRAWING TITLE
PROPOSED SITE PLAN

SCALE: 1:200@A2 | DATE: 09/01/20 | DRAWN: RW | CHECKED: DP

DRAWING STATUS: **PLANNING**

JOB No: C982 | DRAWING No: 003 | REVISION:



THE OLD POLICE STATION, 15 GUYLNE WAY, HAWKESLEY, CH5 3JG
Tel: 01244 537 100 | info@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Common Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 0879186
Registered Office: 1 Prince Street, Harewood Square, Brinsford West CH5 3JG

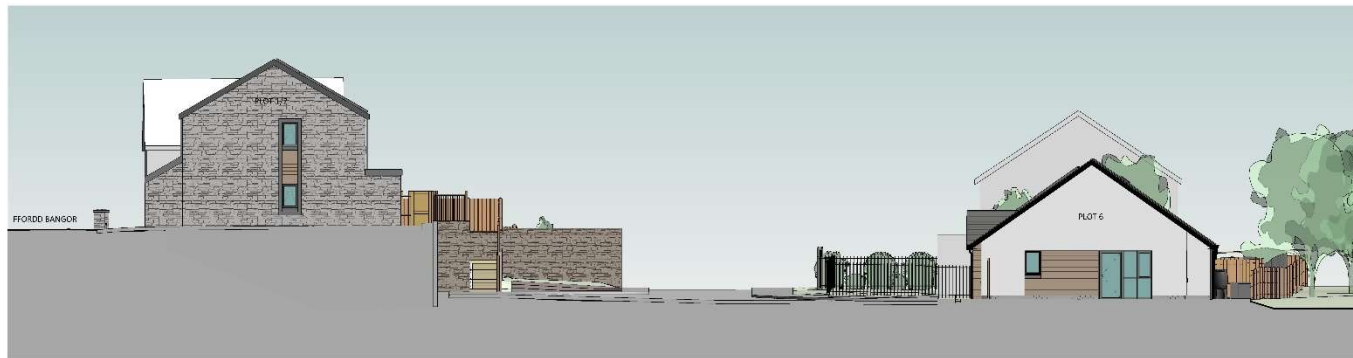
PRINTED: 09/01/2020 16:40:47 **A2**



VISUAL SCALE 1:100 @ A1



1 | Ffordd Bangor
SCALE: 1:100



2 | SITE CROSS SECTION A
SCALE: 1:100



3 | SITE CROSS SECTION B
SCALE: 1:100

PROJECT NO. 2023/005
DATE 09/02/20
SCALE 1:100 @ A1
DISCIPLINE PLANNING
PROJECT NO. C982 005 A
AG AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
100, THE PARADE, BANGOR, Gwynedd, LL57 2DG
01753 833333
WWW.AINSLEYGOMMONARCHITECTS.CO.UK
© AINSLEY GOMMON ARCHITECTS 2023



REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	2P1B flat entrance canopy altered	10/01/20	RW

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
LLAIN Y PEBYLL
 for NORTH WALES HOUSING

DRAWING TITLE
PROPOSED 3D VIEWS

SCALE @A3 | DATE 01/09/20 | DRAWN DP | CHECKED MF

DRAWING STATUS **PLANNING**

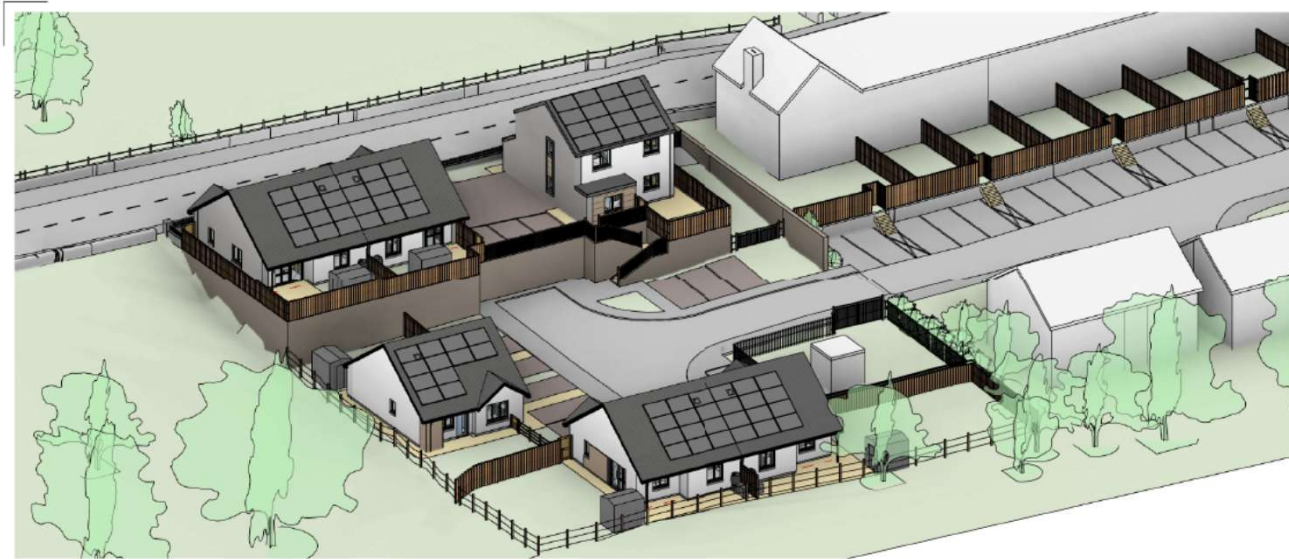
JOB No C982 | DRAWING No 007 | REVISION A

AG | **A** | **AINSLEY GOMMON ARCHITECTS**

THE OLD POLICE STATION, 15 GAYNE WAY, HANMERDEN, CFS 3HS
 Tel: 01294 527 100 | info@ainsleygomon.co.uk | www.ainsleygomon.co.uk
 Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
 Registered Office: 1 Fife Street, Harlequin Square, Birmingham B2 4AA

PRINTED: 10/01/2020 14:48:48

A3



AERIAL VIEW 1



AERIAL VIEW 2

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	2P18 flat entrance canopy altered	10/01/20	RW

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECTS. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
LLAIN Y PEBYLL
 for NORTH WALES HOUSING

DRAWING TITLE
PROPOSED AERIAL VIEWS

SCALE @A3 | DATE 09/01/20 | DRAWN RW | CHECKED DP

DRAWING STATUS
PLANNING

JOB No C982 | DRAWING No 008 | REVISION A

AG | **A** **AINSLEY GOMMON ARCHITECTS**

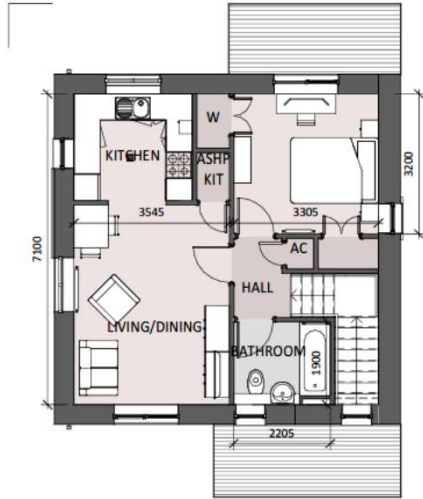
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HANWADEN, CH5 3HG
 Tel: 01244 537 000 | www.ainsleygommon.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187148
 Registered Office: 15 Glynne Way, Hanwaden Square, Hanwaden, CH5 3HG

PRINTED: 10/01/2020 14:51:29

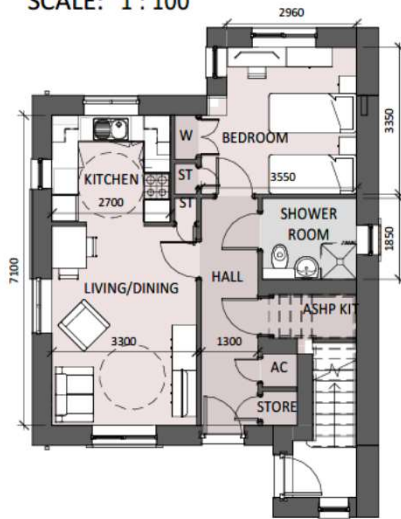
A3

Tud. 55



FIRST FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



VISUAL SCALE 1:100 @ A3



FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



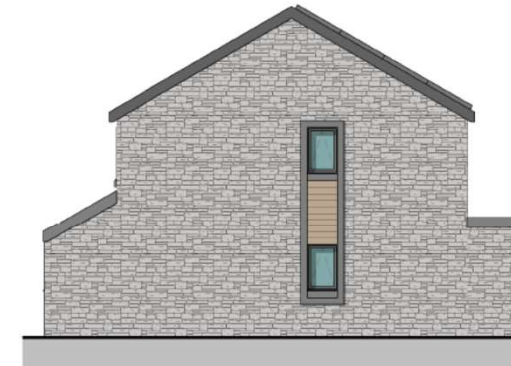
SIDE ELEVATION ENTRANCE

SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	2P1B flat entrance canopy altered	10/01/20	RW

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
LLAIN Y PEBYLL
for NORTH WALES HOUSING

DRAWING TITLE
**2P1B FLAT -
PLANS & ELEVATIONS
(PLOTS 1 & 2)**

SCALE: 1 : 100 @A3 | DATE: 09/01/20 | DRAWN: RW | CHECKED: DP

DRAWING STATUS: **PLANNING**

JOB No: C982 | DRAWING No: 026 | REVISION: A



THE OLD POLICE STATION, 15 GUYNE WAY, HANMERDEN, CVS 3NS
Tel: 01244 537 100 | www.ainsleygommon.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. #187948
Registered Office: 1 Friar Street, Warwick Square, Birmingham B2 1RN

PRINTED: 10/01/2020 14:42:46

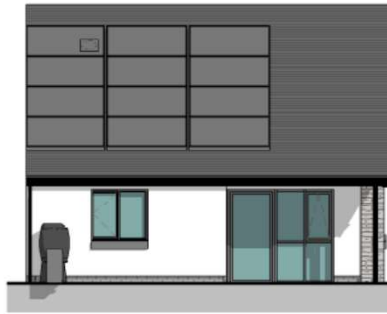
A3

Tud. 56



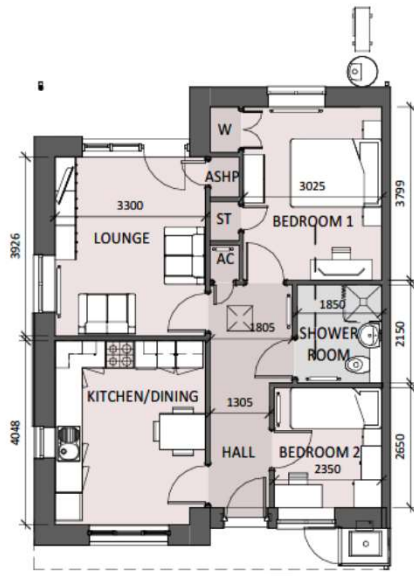
FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



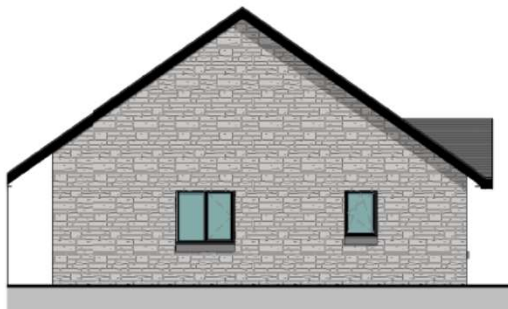
REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



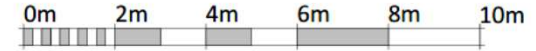
GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100



VISUAL SCALE 1:100 @ A3

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	Title amended	10/01/20	RW

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
LLAIN Y PEBYLL
for NORTH WALES HOUSING

DRAWING TITLE
**3P2B BUNGALOW -
PLANS & ELEVATIONS
(PLOTS 3 & 4)**

SCALE 1 : 100 @ A3 | DATE 09/01/20 | DRAWN RW | CHECKED DP

DRAWING STATUS **PLANNING**

JOB No C982 | DRAWING No 031 | REVISION A



THE OLD POLICE STATION, 15 GUYRE WAY, HANMERDEN, CFS 3HS
Tel: 01294 527 100 | info@ainsleygomon.co.uk | www.ainsleygomon.co.uk

Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187849
Registered Office: 1 Fife Street, Hanmer Square, Hanmerden, CFS 3HS

PRINTED: 10/01/2020 14:44:44

A3

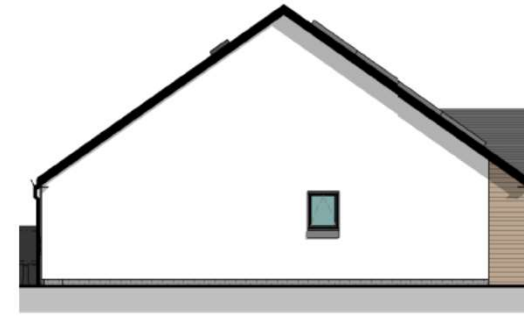
Tud. 57



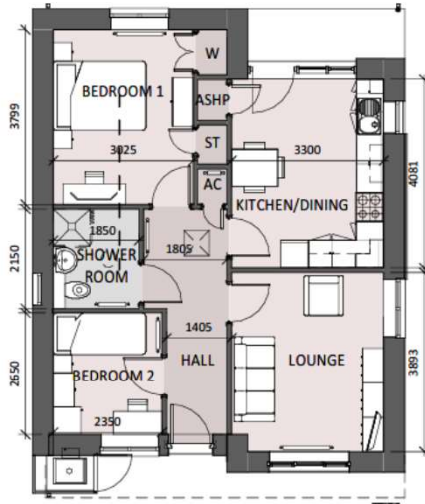
FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100



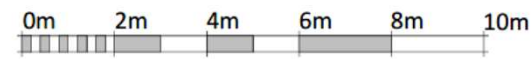
GABLE ELEVATION
SCALE: 1 : 100



GROUND FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION
SCALE: 1 : 100



VISUAL SCALE 1:100 @ A3

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	Title amended	10/01/20	RW

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
LLAIN Y PEBYLL
for NORTH WALES HOUSING

DRAWING TITLE
**3P2B BUNGALOW -
PLANS & ELEVATIONS
(PLOT 5)**

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	09/01/20	RW	DP

DRAWING STATUS
PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C982	032	A

AG | **A** AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HANNADEB, CHR 3HE
Tel: 01244 527 100 | [www.agarchitects.co.uk](mailto:info@agarchitects.co.uk)

Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birmingham B1 1AA

PRINTED: 10/01/2020 14:45:46

A3

Tud. 58



FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100



VISUAL SCALE 1:100 @ A3

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	Title amended	10/01/20	RW

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
LLAIN Y PEBYLL
for NORTH WALES HOUSING

DRAWING TITLE
**3P2B BUNGALOW -
PLANS & ELEVATIONS
(PLOTS 6 & 7)**

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	09/01/20	RW	DP

DRAWING STATUS
PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C982	033	A



THE OLD POLICE STATION, 15 GYLFYNE WAY, HANNAFORD, CV3 3NS
Tel: 01244 537 100 | info@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4182748
Registered Office: 1 Prior Street, Harrogate Square, Harrogate HG1 4AH

PRINTED: 10/01/2020 14:46:15

A3

Tud. 59



Tud. 60



Tud. 61



Tud. 62



Tud. 63



Tud. 64



Eitem 5.3

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

Rhif: 3

Cais Rhif: C20/0804/25/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 07-10-2020**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Pentir

Ward: Pentir

Bwriad: Newid defnydd uned wag o swyddfa Dosbarth Defnydd B1 i ddeintyddfa Dosbarth Defnydd D1 (ail-gyflwyniad o'r cais a wrthodwyd o dan gyfeirnod C20/0351/25/LL)

Lleoliad: 8, Llys Castan Ffordd Y Parc, Parc Menai, Bangor, Gwynedd, LL57 4FH

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

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

1. Disgrifiad:

- 1.1 Ail-gyflwyniad yw'r cais diweddaraf hwn o gais a wrthodwyd ym Mehefin, 2020 ar gyfer newid defnydd o swyddfa (Dosbarth Defnydd B1) i deintyddfa (Dosbarth Defnydd D1) o fewn uned wag yn Llys Castan ac sydd wedi ei leoli ar gyrion gogleddol Parc Menai i'r de o Fangor. Yn fewnol, bydd y bwriad yn golygu newid y swyddfeydd ar y llawr gwaelod i ddarparu ystafell aros/derbynfa, 2 ystafell lawdriniaeth, swyddfa a 2 ystafell driniaeth ynghyd a newid defnydd swyddfeydd ar y llawr cyntaf i 2 ystafell lawdriniaeth, labordy, ystafell ddysgu, storfa ac ystafell newid ar gyfer staff. Ni fydd newidiadau i edrychiadau allanol yr uned.
- 1.2 Saif yr uned o fewn Parc Menai sydd wedi cael ei ddynodi yn y CDLL fel *Prif Safle Busnes y Ganolfan Isranbarthol* ac sy'n cael ei wasanaethu gan rwydwaith ffyrdd sirol di-ddosbarth sy'n arwain oddi ar y gefn ffordd gyfagos. Ceir llecynnau parcio ar gyfer 10 car yn y maes parcio cyfagos. Lleolir y safle hefyd o fewn Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig.
- 1.3 I gefnogi'r cais cyflwynwyd gwybodaeth fanwl a helaeth gan yr ymgeisydd sy'n cynnwys Datganiad Cynllunio. Yn ogystal, derbyniwyd Datganiad Cynllunio gan yr asiant, dogfen Tystiolaeth Hygyrchedd y Safle ynghyd a Datganiad Prawf Dilyniannol. Credir mai'r prif bwyntiau sy'n cael eu nodi o fewn Datganiad yr ymgeisydd i gefnogi'r cais diweddaraf hwn yw:-

- Gan ystyried cymhlethdod a natur unigryw ac arloesol gwaith y deintyddfa arfaethedig bydd cleifion yn deillio i Barc Menai ar draws Gogledd Cymru ac nid oes Arbenigwr Adferiedydd Dannedd yng Ngogledd Cymru o fewn y sector breifat yn bresennol gyda nifer o gleifion yn mynd i Loegr am driniaeth.
- Mae cyrff cenedlaethol fel Arolygaeth Iechyd Cymru yn hybu busnesau deintyddol o safon fodern gyda nifer helaeth o fusnesau cyffelyb erbyn hyn wedi eu lleoli o fewn parciau busnes (e.e. safle ar gyfer defnydd cyflogaeth Cae Eithin, Abergele) ac nid yw lleoli'r fath gyfleuster oddi fewn i'r *stryd fawr* mwyach yn addas yn enwedig yn ystod cyfnod *Covid19* ble mae angen eiddo modern i ymdrin â chleifion yn ddiogel ynghyd a chydymffurfio a gofynion statudol cenedlaethol. Mae'r safiad hwn yn cael ei gefnogi gan ddeintyddion eraill, Ymgynghorwyr Adferol ynghyd a chwmmi sy'n arbenigo ar ddylunio a datblygu'r fath gyfleuster yng ngogledd-orllewin Cymru ac ym Mhrydain yn gyffredinol.
- Mae nifer helaeth o unedau gwag yn bodoli ym Mharc Menai'n bresennol gydag o leiaf 3 mlynedd o gyflenwad unedau defnydd B1 ar gael yn 2020.
- Mae nifer o'r unedau ym Mharc Menai o ddefnyddiau sydd ddim yn ddefnydd B1, B2 na B8 e.e. ysgol ddrama, meithrinfa, gwesty a siop brechdanau ac mae deintyddfa wedi ei sefydlu yn Cibyn, Caernarfon a Pharc Busnes Eryri, Penrhyndeudraeth.
- Mae amrywiaeth o ddefnyddiau eisoes yn bodoli ym Mharc Menai gan gynnwys cyfrifwyr, cyfreithwyr a Chyngor Iechyd y Gymuned,
- Bydd y deintyddfa yn gwbl ddwy ieithog.
- Bydd y deintyddfa yn hygyrch i bobl gydag anabledd cerdded/bobl hyn - safle delfrydol i'r fath gyfleuster.
- Mae'r safle wedi ei leoli'n agos i ddinas Bangor a'r cefn ffordd A.55 ac yn bresennol dim ond un claf sy'n mynychu'r deintyddfa gyda bws a dau ar feic gyda'r gweddill yn defnyddio'r car. Mae nifer o gleifion yn mynychu'r deintyddfa ar y ffordd i'w gwaith fodd bynnag neu yn rhannu'r daith i'r deintyddfa i siopa ym Mangor neu Porthaethwy.
- Safonau Parcio Cymru - y cyngor o fewn y ddogfen hon yw bod angen 16 llecyn pario ar gyfer defnydd *canolfan iechyd* ond mae'r ffigwr hwn yn ddibynnol ar i'r 4 syrjeri o fewn y deintyddfa cael eu defnyddio ar yr un pryd. Er bod 4 syrjeri wedi eu nodi ar y cynlluniau nid yw hyn yn golygu byddent oll yn cael eu defnyddio ar yr un pryd (yn enwedig yn ystod cyfnod Covid19). Yn ychwanegol i'r uchod, mae perchennog safle Ysgol Glan Aethwy wedi cynnig prydles ar gyfer 6 car i'r cleifion hynny a fyddai'n mynychu'r deintyddfa ond dywed yr ymgeisydd ni ragwelir

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

byddai angen defnyddio'r llecynnau hyn gan ystyried yr uchod a'r amser byddai'n cymryd i drin cleifion.

- Mae gwasanaeth bws rheolaidd i Barc Menai er bod y gwasanaethau hyn wedi eu lleihau yn ystod cyfnod Covid19.
- Cyflwynwyd gwybodaeth gyfrinachol hefyd sy'n cynnwys llythyrau gan gleifion dienw a deintyddion eraill syn' cefnogi'r math o driniaeth mae'r ymgeisydd yn ei arbenigo ynddo.

1.4 Mae Datganiad yr asiant yn nodi'r pwyntiau canlynol i gefnogi'r ail gais hwn:-

- Mae'r uned wedi cael ei farchnata'n eang ers Mawrth, 2019 gan gwmni gwerthwyr eiddo lleol (*Legat Owen*) ond nid oes diddordeb wedi ei ddangos ynddo.
- Mae'r safle'n hygyrch i wahanol fathau o ddulliau teithio.
- Ni fydd y bwriad yn amharu'n andwyol ar fwynderau defnyddwyr eiddo/gweithleoedd cyfagos.
- Bydd y bwriad yn darparu cyfleuster ddwy ieithog.
- Byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn gwneud defnydd addas o uned segur ac yn ategu at ddefnyddiau busnes cyfagos.
- Bydd y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau cenedlaethol ynglŷn â hybu datblygiad cynaliadwy a'r economi leol.
- Bydd y rhan fwyaf o gleifion yn ymweld â'r deintyddfa o rannau eraill o Ogledd Cymru.
- Polisi CYF3 (defnyddiau ategol ar safleoedd cyflogaeth) - mae'r dystiolaeth marchnata a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos yn glir bod nifer fawr o unedau Defnydd Dosbarth B1 yn wag o fewn Parc Menai gyda diddordeb hanesyddol isel ar gyfer defnyddio'r unedau hyn ac mae'r sefyllfa hwn yn gyfiawnhad i ddefnyddio'r uned wag hon nid yn unig ar gyfer defnydd busnes/masnachol ond hefyd ar gyfer darparu cyfleuster iechyd pwysig. Ni fyddai hyn yn arwain at dan-ddarpariaeth unedau B1 ym Mharc Menai nac ychwaith yn tansilio swyddogaeth y Parc fel Safle Cyflogaeth.
- Polisi CYF5 (defnyddiau amgen o safleoedd cyflogaeth bresennol) - mae'r Polisi hwn yn caniatáu rhyddhau tir/adeiladau ar Safleoedd Cyflogaeth ar gyfer defnyddiau amgen mewn achosion arbennig a bod angen cydymffurfio a meini prawf o fewn y Polisi ei hun. Mae'r asiant yn datgan nad oes angen am ddefnydd B1 ar gyfer yr uned hon; bod y cwmni gwerthwyr eiddo lleol wedi dangos bod gorddarpariaeth ar gyfer defnydd B1 o fewn Parc Menai; nid yw'r defnydd arfaethedig yn amharu ar ddefnyddiau neu ddefnyddwyr cyfagos ac mae'r safle'n hygyrch yn ddaeryddol gyda nifer helaeth o gleifion yn deillio o ardaloedd eraill yng Ngogledd Cymru yn ogystal â gwasanaethu cleifion lleol.
- Bydd y cyfleuster yn cyflogi 3 i 4 person llawn amser ac un rhan amser.
- Argymhellir bydd y cyfleuster yn agor rhwng 08:00 i 18:00 yn ystod yr wythnos a 09:00 i 12:00 ar ddydd Sadwrn (digwyddiad a fyddai'n debygol o fod yn anaml).

2. **Polisïau Perthnasol:**

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

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

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

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

ISA1: Darpariaeth isadeiledd

ISA2: Cyfleusterau cymunedol

PCYFF2: Meini prawf datblygu

PCYFF3: Dylunio a siapio lle

PS5: Datblygu cynaliadwy

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA2: Safonau parcio

TRA4: Rheoli ardrawiadau cludiant

CYF1: Gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth

CYF5: Defnyddiau amgen o safleoedd cyflogaeth cyfredol

PS13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

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

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (PCC - Rhifyn 10 - Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 4: Datblygiad Manwerthol a Masnachol

NCT18: Trafnidiaeth

NCT20: Cynllunio a'r Gymraeg

NCT23: Datblygu Economaidd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C20/0351/25/LL – newid defnydd uned wag o swyddfa Dosbarth Defnydd B1 i ddeintyddfa Dosbarth Defnydd D1 wedi ei wrthod ym Mehefin, 2020 ar sail:-

- Y bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF1 ac ISA2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 sy'n datgan dylid lleoli datblygiadau newydd a chyfleusterau cymunedol newydd oddi fewn neu'n gyfagos a ffiniau datblygu, neu eu bod wedi'u lleoli tu allan i ffiniau

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

datblygu ond oddi mewn i glystyrau, lle bydd y cynnig yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi'r gymuned leol.

- Y bwriad yn groes i ofynion Polisi PS13 a CYF1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 sy'n datgan gwarchoddir tir ac unedau ar safleoedd cyflogaeth bresennol (mae Parc Menai wedi ei restru yn y Polisi) ar gyfer Dosbarth Defnydd B1, B2 neu B8.
- Y bwriad yn groes i Bolisi CYF5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon, 2017 sy'n datgan mewn achosion arbennig yn unig ganiateir cynigion i ryddhau tir yn Nefnydd Dosbarth B1, B2 neu B8 ar safleoedd cyflogaeth bresennol sydd wedi cael eu gwarchod yn unol â Pholisi CYF1 ar gyfer defnyddiau amgen. Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd nis oes achos arbennig wedi ei brofi. Yn ychwanegol, nid oes orddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth o fewn y dalgylch ac nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi nad oes safleoedd addas amgen eraill ar gyfer y defnydd arfaethedig oddi fewn i'r ffin datblygu wedi ei brofi.
- Y bwriad yn groes i ofynion Polisi PS4, PS5 a TRA4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon, 2017 gan nad yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei ddarbwylllo fod y safle ar gyfer defnydd cyfleuster cymunedol yn gynaliadwy ar sail ei hygyrchedd ar gyfer bob dull o deithio.
- Y bwriad yn groes i ofynion Polisi TRA4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon, 2017 gan nad yw'r ddarpariaeth parcio yn cydymffurfio a Safonau Parcio CSS Cymru ac fe all hyn, yn ei dro, greu sefyllfa o fewn y meysydd parcio cyfagos ac ar hyd y rhwydwaith ffyrdd lleol a fyddai'n debygol o danseilio diogelwch ffyrdd.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad.

Uned Drafnidiaeth: Fel mae'r cais wedi cael ei gyflwyno nid yw'n cynnwys darpariaeth digonol gyda'r safonau perthnasol yn argymhell darparu hyd at 16 llecyn i'r niferoedd staff a nodir yn y ffurflen gais.

Fodd bynnag, nodir bod y Datganiad Cynllunio yn cadarnhau fod safle'r cais yn cynnwys 10 llecyn a bwriad i rentu fwy o barcio pan fydd y syrjery yn llawn capasiti. Nid oes gwrthwynebiad i'r cynnig uchod ond hoffwn weld amod perthnasol yn cael ei gynnwys ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir sy'n gofyn i'r ymgeisydd cyflwyno tystiolaeth o leoliad a'r cytundeb ar gyfer y parcio ychwanegol cyn gweithredu i'w gapasiti llawn.

Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

Dŵr Cymru: Amod parthed gwaredu dŵr wyneb o'r safle.

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

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd defnyddwyr cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben ond ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd i'r cais yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Wrth ystyried egwyddor y defnydd arfaethedig dylid sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio a'r holl feini prawf a gynhwysir ym Mholisi ISA 2 (cyfleusterau cymunedol) o'r CDLL. Yn y cyd-destun yma, ac i bwrpas y polisi, fe gadarnheir fod cyfleusterau cymunedol yn cynnwys 'cyfleusterau a ddefnyddir gan gymunedau lleol at ddibenion iechyd...ac unrhyw gyfleuster arall sy'n cyflawni'r rôl o wasanaethu'r gymuned'. Mae Polisi ISA2 yn datgan: 'Bydd y Cynllun yn cynorthwyo i gynnal a gwella cyfleusterau cymunedol trwy:

1. Ganiatau datblygu cyfleusterau cymunedol newydd, yn amodol ar yr hyn a ganlyn:

- (i) eu bod wedi'u lleoli oddi mewn neu'n gyfagos a ffiniau datblygu, neu eu bod wedi'u lleoli tu allan i ffiniau datblygu ond oddi mewn i glystyrau, lle bydd y cynnig yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi'r gymuned leol. -

Yn yr achos hwn, gan nad yw'r uned wedi ei leoli o fewn ffin datblygu (ffin datblygu dinas Bangor yw'r ffin datblygu agosaf i safle'r cais), yn ymyl a'r ffin datblygu neu o fewn clwstwr nid yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda'r maen prawf cyntaf.

- (ii) Yn achos adeiladau newydd, na ellir bodloni anghenion y gymuned leol trwy wneud defnydd deul o gyfleusterau presennol neu drosi adeiladau presennol. -

nid yw'r ail faen prawf yma yn berthnasol i'r cais cyfredol hwn gan mai'r bwriad yw defnyddio adeilad sydd eisoes yn bodoli.

- (iii) Os yw'r cynnig yn gofyn i ail-leoli cyfleuster, y gellir dangos nad yw'r safle presennol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw. -

mae'r ymgeisydd yn ei Ddatganiad Cynllunio yn cadarnhau nad yw'r cyfleuster/adeilad presennol yn addas ar sail ymateb i ofynion cyfredol statudol fel gofynion Arolygaeth Iechyd Cymru parthed y math yma o ddarpariaeth a thriniaeth arloesol h.y. nid yw'r cyfleuster presennol yn ymateb i ofynion pobl ag anableddau ac nid yw'n gyfleuster modern a chyfoes sy'n gallu delio'n effeithiol gyda sefyllfaoedd fel Covid19.

- (iv) Bod graddfa a math y cynnig yn briodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth yr anheddle -

nid yw'r pedwerydd maen prawf yma'n berthnasol gan nad yw'r safle wedi ei leoli oddi fewn i anheddle fel y'i cynhwysir yn y CDLL.

- (v) Bod y cynnig yn hawdd ei gyrraedd ar droed, beic a chludiant cyhoeddus. -

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

fel y cyfeirir ato isod, cyflwynwyd dogfen Tystiolaeth Hygyrchedd gyda'r cais sy'n dangos hygyrchedd lleoliad daearyddol y safle ar sail dulliau gwahanol o deithio.

- 5.2 Gan ystyried yr asesiad uchod, ac er yn cydnabod yr holl wybodaeth gefndir sydd wedi ei gyflwyno yn egluro natur arbenigol a gweddol unigryw y cyfleuster arfaethedig, fe ystyrir fod y bwriad yn annerbiniol ar sail egwyddor gan nad yw'r cyfleuster cymunedol arfaethedig wedi ei leoli o fewn ffin datblygu, yn ymyl y ffin datblygu nac o fewn clwstwr ac felly ei fod yn groes i faen prawf 1 o Bolisi ISA 2.

Defnydd amgen o safleoedd cyflogaeth wedi eu gwarchod

- 5.3 Yn unol â Pholisi PS13 a Pholisi CYF1 o'r CDLL, gwarchodir y safle a'r uned ar gyfer defnydd cyflogaeth yn Nefnydd Dosbarth B1. Byddai'r bwriad arfaethedig yn golygu newid defnydd yr uned o ddefnydd B1 i fod yn ddefnydd yn Nosbarth D1 (sefydliadau dibreswyl). Mae'r safleoedd cyflogaeth sydd wedi eu gwarchod a'u dynodi o fewn y CDLL (yn unol â Pholisi CYF1) yn seiliedig ar gasgliadau'r Adolygiad Tir Cyflogaeth a gynhaliwyd yn 2012. Mae'r Cynllun Datblygu Lleol yn ceisio sicrhau fod darpariaeth ddigonol a phriodol o diroedd ar gyfer dibenion cyflogaeth. Ystyrir yn briodol sicrhau fod y tiroedd rhain yn cael eu cadw cyn belled â phosib gan eu bod wedi lleoli mewn mannau sydd yn agos i ble mae pobl yn byw a gan fod y safleoedd hyn yn cefnogi twf economaidd lleol. Ymhellach, mae 'Strategaeth Tir Cyflogaeth Ranbarthol Gogledd Cymru' wedi cael ei baratoi sydd yn adnabod portffolio o dir cyflogaeth strategol ac yn ceisio adnabod sut gall y safleoedd hyn ddiwallu'r galw yn ystod oes y Cynllun Rhanbarthol. Yn unol â Pholisi CYF1 diffinnir safle Parc Menai fel **Prif Safle Cyflogaeth**. O fewn y Strategaeth Tir Cyflogaeth Ranbarthol, mae safle Parc Menai yn cael ei gydnabod fel *Safle Strategol Isranbarthol*.

- 5.4 Yn unol â Pholisi CYF5 (defnyddiau amgen o Safleoedd Cyflogaeth bresennol) mewn **achosion arbennig yn unig** y caniateir cynigion i ryddhau tir yn Nosbarth Defnydd B1, B2 neu B8 ar safleoedd cyflogaeth bresennol sydd wedi eu gwarchod yn unol â Pholisi CYF1 ar gyfer defnydd amgen a dim ond ble gellir cwrdd gydag un neu fwy o'r meini prawf sydd wedi ei gynnwys yn y polisi. Mae'r meini prawf hynny yn nodi fel a ganlyn:-

1. *Yn yr achos fod y safle yn wag ei fod yn annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr a chanolig ar gyfer defnydd gwreiddiol neu ddefnydd y warchodaeth, neu;*
2. *Mae yna orddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau, neu;*
3. *Mae'r defnydd cyflogaeth bresennol yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a'r amgylchedd, neu;*
4. *Ni fyddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth safleoedd cyfagos, neu;*
5. *Nid oes yna safle amgen arall ar gyfer y defnydd bwriedir, neu;*
6. *Os yw'r safle yn cael ei ddefnyddio ar gyfer defnydd tymor byr (dros dro), bod yna fesurau adfer priodol mewn lle sydd i foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol."*

- 5.5 Mewn ymateb i'r meini prawf uchod mae Datganiad Cynllunio'r asiant yn nodi mai dim ond *un neu fwy* o'r meini prawf uchod sydd angen cydymffurfio a hwy wrth ystyried y cais hwn a bod hynny'n cael ei hadlewyrchu'n genedlaethol yn y ddogfen NCT23: Datblygu Economaidd. Dywed os gellir cydymffurfio gyda dim ond un maen prawf (e.e. maen prawf 1 o Bolisi CYF5) bod hyn yn ddigonol i gydymffurfio gyda holl ofnion y Polisi ei hun. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd a'i

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

asiant wedi cyflwyno gwybodaeth a thystiolaeth ychwanegol sy'n ymhelaethu ar y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais blaenorol ac sy'n datgan bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion yr holl feini prawf a nodwyd ym Mholisi CYF5 o'r CDLL.

- 5.6 Mae'r maen prawf cyntaf yn datgan yn yr achos fod y safle yn wag ei fod yn annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr a chanolig ar gyfer y defnydd gwreiddiol neu ddefnydd y warchodaeth (Defnydd Dosbarth B1). Mae'r uned sy'n destun y cais hwn wedi cael ei hysbysu'n helaeth ers Mawrth, 2019 fel uned Defnydd Dosbarth B1 am bris rhent rhesymol (sy'n cymharu'n ffafriol ac unedau busnes eraill ar hyd yr A.55) gyda dewis o delerau rhentu amrywiol ond nid oes diddordeb wedi ei ddangos ynddo. Mae'r hysbysebu eang wedi cynnwys hysbysebion safle, wefannau cenedlaethol fel *Zoopla*, *Prime Location*, *Realla* a *COSTAR*, cyfathrebu rheolaidd gyda cynrychiolwyr Tîm Mewnfuddsoddi Llywodraeth Cymru ynghyd a gyrru gohebiaeth i asiantwyr eiddo eraill Gogledd Cymru. Gan ystyried y wybodaeth yma credir fod awgrymiad na fydd yr uned yn debygol o gael ei ail-defnyddio yn y tymor byr na chanolig ar gyfer defnydd gwarchodedig yr uned fel Defnydd Dosbarth B1. Mae eglurhad polisi CYF5 yn datgan 'wrth ystyried rhyddhau safle cyflogaeth bresennol bydd yn hanfodol sicrhau nad yw integriti y safle cyflogaeth yn cael ei gyfaddawdu yn benodol gan ei fod yn diwallu anghenion cyflogaeth leol. Ymhellach fe fyddai angen sicrhau nad yw unrhyw ddarpar ddefnydd yn gwrthdaro a'r defnydd cyflogaeth a fyddai'n parhau ar y safle'. Yn yr ystyr yma, ni ystyrir y byddai defnyddio un o'r unedau llai ble mae unedau tebyg yn parhau i fod ar gael yn cael effaith negyddol nac yn cyfaddawdu ar integriti y safle cyflogaeth. Ni ystyrir chwaith y byddai'n ddefnydd sy'n gwrthdaro gyda'r defnydd cyflogaeth sy'n parhau yn y cyffiniau ac ar y safle yn ehangach gan fod llawer o'r rheiny yn darparu gwasanaeth arbenigol a phroffesiynol i nifer cyfyngedig iawn o gwsmeriaid h.y. nid yw'n ddefnydd dwys ac mae'r mynd a'r dod cysylltiedig yn isel iawn.
- 5.7 Mae'r ail faen prawf yn ymwneud a phrofi fod yna orddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau. Cyflwynwyd gwybodaeth generig gan werthwyr eiddo lleol, Legat Owen, sy'n dangos ym Mawrth, 2020 bod 15,026 troedfedd sgwâr o arwynebedd llawr segur ym Mharc Menai. Yn ychwanegol i hyn, mae lleiniau tir ar werth o fewn Parc Menai ar gyfer defnydd swyddfa fasnachol ac amcangyfrif bod 3 mlynedd o gyflenwad tir yn parhau i fod ar gyfer Defnydd Dosbarth B1 o fewn y Parc ei hun. Fodd bynnag, mae'r Datganiad Prawf Dilyniannol a gyflwynwyd gyda'r cais yn seiliedig ar wybodaeth a gasglwyd ym Medi, 2020 ac yn datgan fod y rhan helaeth o unedau Defnydd Dosbarth B1 ar werth neu i'w rhentu yn ardal Bangor i gyd o fewn Parc Menai gan gynnwys 10,630 troedfedd sgwâr gan gwmni *Cooke and Arkwright*; 2,986 troedfedd sgwâr gan *BA Commercial*; 4,000 troedfedd sgwâr gan *Fifield Glyn* a 1,615 troedfedd sgwâr gan Gyngor Gwynedd (*Intec*). Yn ychwanegol i'r ffigyrau hyn, mae 137,160 troedfedd sgwâr ar werth neu i'w rhentu gan gwmni *Sanderson Weatherall* gan gynnwys adeilad y *Book People*. Gan ystyried y dystiolaeth uchod, credir, yn bresennol o leiaf, bod gorddarpariaeth o unedau B1 ym Mharc Menai o ystyried cyfanswm arwynebedd llawr segur sydd eisoes o fewn y Parc h.y. mae'r Parc o dan gapasiti ar gyfer cyflenwad eiddo/tir Defnydd Dosbarth B1. Amlygwyd hefyd byddai newid defnydd o Ddefnydd Dosbarth B1 i Ddefnydd Dosbarth D1 yn parhau i gynnig defnydd masnachol/busnes gan gefnogi cyflogaeth leol a chefnogi'r economi leol.
- 5.8 Mae'r trydydd maen prawf yn datgan na ddylai'r defnydd cyflogaeth bresennol gael effaith niweidiol ar fwynderau nag ar yr amgylchedd. Defnydd cyfreithiol a sefydledig yr uned yw ar gyfer Defnydd Dosbarth B1 sy'n cydymffurfio a defnydd a gwarchodaeth yr uned ei hun ar gyfer defnydd swyddfa. Mae'r fath ddefnydd yn cyd-fynd a chydseinio a defnydd busnes Parc Menai yn

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

ei gyfanrwydd. Mae Datganiad Cynllunio'r asiant yn nodi na fyddai defnyddio'r uned ar gyfer deintyddfa yn mynd i amharu'n andwyol ar gymeriad nag integreidd defnyddiau cyfagos ar sail natur a graddfa'r defnydd ei hun ac na fydd angen ymgymryd â newidiadau allanol i'r adeilad presennol a bydd y newidiadau wedi eu cyfyngu'n fewnol ac bydd y rhain yn newidiadau cildroadwy/*reversible*.

5.9 Mae'r pedwerydd maen prawf yn datgan na ddylai datblygiad gael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth safleoedd/unedau cyfagos. Yn ôl y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, ni ragwelir byddai'r ddeintyddfa arbenigol yn creu mwy o aflonyddwch sŵn na'r sefyllfa bresennol gan ystyried defnyddiau swyddfa B1 sydd eisoes yn bodoli gerllaw. Nodir byddai'r cleifion yn ymweld â'r deintyddfa ar sail cynllun apwyntiadau yn unig ac mae'r amser bydd y claf yn cael ei drin yn y deintyddfa yn hirach na phe byddai mewn practis GIG neu ddeintyddfa arferol/cyffredin arall gan olygu llai o symudiadau i mewn ac allan o'r adeilad a'r maes parcio cysylltiedig.

5.10 Mae'r pumed maen prawf yn ymwneud a sicrhau nas oes safle arall amgen ar gael ar gyfer y defnydd arfaethedig. Yn ychwanegol i'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais blaenorol, cyflwynwyd Datganiad Prawf Dilyniannol gyda'r cais hwn yn unol â gofynion PCC, (2018) ynghyd a NCT4: Datblygiad Manwerthol a Masnachol sy'n datgan y canlynol:-

* Yn dilyn achosion yn yr Uchel Lys, y brif fater sydd rhaid ei ystyried mewn achosion ble fydd angen ymgymryd â phrawf dilyniannol i gefnogi cais cynllunio yw bod safleoedd addas o fewn canolfannau sefydledig neu ar gyrion canolfannau ar gael yn bresennol ac sy'n cyfarfod a gofynion lleoliadol ac anghenion marchnata'r busnes. Ni ddylid dewis safle/eiddo sydd ddim yn ymateb yn uniongyrchol i'r gofynion a'r anghenion uchod pe byddai'n golygu addasu'r ffordd o weithredu'r busnes (drwy, er enghraifft, lleihau cyfleusterau bydd y busnes yn ei gynnig neu fod angen newid ac ymestyn yr eiddo i gyfarfod ac anghenion y busnes) er mwyn iddo ffitio fewn i safle/eiddo amgen.

* Fel rhan o'r asesiad argaeledd, defnyddiwyd 2 wefan cenedlaethol ac un wefan leol ar gyfer adnabod eiddo addas ar gyfer y deintyddfa mewn lleoliad yng nghanol y ddinas ac o fewn rhagod 5 milltir o amgylch y ddinas (ni ellir cynnwys rhan ddwyreiniol/deheuol o Fôn gan ystyried cyfyngiadau cytundebol). Defnyddiwyd hefyd wefannau'r cwmnïau a gyfeiriwyd atynt ym mharagraff 5.7 uchod.

* Gwerthuswyd eiddo ar sail gofynion practis deintyddol cyfoes ac arbenigol yr ymgeisydd

* Mae'r archwiliad yn dangos bod nifer o eiddo o fewn y ddinas ac ar gyrion y ddinas sydd yn cael eu marchnata'n bresennol ond nid yw'r rhain yn dderbyniol ar sail gofynion practis yr ymgeisydd oherwydd maint anaddas, diffyg mynediad cerbyd hwylus i'r brif ddrws, mynediad anaddas/diffyg mynediad ar gyfer yr anabl, angen addasiadau cymhleth er mwyn cyfarfod a gofynion statudol a dyluniad/cynllun naws diwydiannol iddynt.

* Mae hyn yn gadael 8 eiddo ar ôl i'w hystyried o fewn y prawf dilyniannol gyda 3 ohonynt (Ffordd Caernarfon a Parc Menai) yn anaddas ar sail gormodaeth maint arwynebedd llawr.

* O'r 5 eiddo sy'n weddill (Ffordd Bangor, Stryd y Deon a Parc Menai), diystyrwyd 3 ohonynt ar sail costau, gwerth treth uchel, gyfochrog a defnyddiau presennol anghydnaws, diffyg llecynnau parcio ac arwynebedd llawr annigonol.

* Mae'r prawf dilyniannol yn gadael 2 eiddo ar ôl i'w hasesu, sef, 30 Stryd y Deon ac 8 Llys Castan (sy'n destun y cais hwn). Mae 30 Stryd y Deon yn cynnwys 4 swyddfa fechan ynghyd a chegin a thŷ bach wedi ei leoli ar lawr cyntaf bloc swyddfa. Mae'r arwynebedd llawr yn rhy gyfun ar gyfer gofynion statudol a chyfoes y deintyddfa. Mae dibyniaeth ar lifft i gael mynediad i'r llawr cyntaf. Mae llinellau melyn dwbl y tu allan i'r brif fynedfa ar y llawr gwaelod gyda

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

mannau parcio cyhoeddus y Cyngor gerllaw. Oherwydd ei leoliad canolig ni fyddai'r eiddo hwn yn hawdd i'w gyrraedd ar sail traffig ac nid oes naws bri/*prestige* yn perthyn iddo ac nid yw o ddyluniad/edrychiad modern a chyfoes. Nid yw'r eiddo hwn ar werth ac, felly, ni fyddai ym mherchnogaeth na rheolaeth yr ymgeisydd pe byddai angen gwneud newidiadau a gwelliannau iddo.

* Rhif 8 Llys Castan yw'r ail eiddo ac mae'r prawf dilyniannol yn dod i'r argymhelliad mai'r eiddo hwn sydd a fwyaf potensial i'w ddefnyddio ar gyfer practis deintyddfa arbenigol ac arloesol yn seiliedig ar y rhesymau a grybwyllwyd uchod.

5.11 Nid yw'r chweched maen prawf yn berthnasol i'r bwriad sy'n destun y cais hwn gan nad yw'n golygu defnyddio'r safle/uned ar gyfer defnydd tymor byr/dros dro.

5.12 Pe bai'r cais yn dderbyniol o safbwynt polisïau eraill byddai modd gosod amod personol ar unrhyw ganiatâd er mwyn sicrhau byddai'r adeilad yn dychwelyd i ddefnydd B1 pe bai'r defnydd yma yn dod i ben yn y dyfodol. Mae hyn wedi digwydd mewn amgylchiadau tebyg yn y gorffennol ac ystyrir ei bod yn fodd o reoli'r sefyllfa mewn ffordd dderbyniol i'r dyfodol.

5.13 Daw'r Datganiad Prawf Dilyniannol i'r canlyniad nad oes eiddo amgen addas ar gael ar sail addaswydd a bod yn ddichonadwy'n ariannol o fewn Bangor ei hun ac i'r datganiad brofi bod y rhan helaeth o unedau diwydiannol cyfoes wedi eu lleoli y tu allan i ffin datblygu'r ddinas. Ar wahân i safle'r *Book People* ac *Woodlands House*, ym Medi, 2020 roedd 23,681 troedfedd sgwâr o arwynebedd llawr segur ym Mharc Menai a rhwng y 4 cwmni masnachol y cyfeiriwyd atynt uchod ynghyd a Chyngor Gwynedd mae 14 uned segur o fewn y Parc ei hun yn bresennol (heb gynnwys safle *Book People* a *Woodlands* a fyddai'n ychwanegu 8,970 troedfedd sgwâr o arwynebedd llawr segur i'r ffigwr uchod). O fewn Llys Castan ei hun (ble lleoli'r safle'r cais cyfredol hwn) mae 3 uned wag sydd â chyfanswm o 6,236 troedfedd sgwâr o arwynebedd llawr segur.

5.14 Gan ystyried yr asesiad uchod sy'n seiliedig ar ganlyniadau'r Prawf Dilyniannol cyfredol ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi CYF1 a CYF5 o'r CDLL.

Mwynderau gweledol

5.15 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, man newidiadau bwriedir eu cario allan ar yr uned a bydd rhain yn newidiadau mewnol ac i'r perwyl hwn, felly, credir na fydd y defnydd arfaethedig yn mynd i danseilio mwynderau gweledol y rhan yma o'r parc busnes ac na fydd ychwaith yn mynd i amharu'n andwyol ar ddynodiad yr ardal fel Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig gan CADW. Credir felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 a PS20 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.16 Saif yr uned oddi fewn i ardal masnachol sefydledig sy'n cynnwys defnyddiau fel swyddfeydd a diwydiant ysgafn ar gyrion gogleddol Parc Menai. Ceir llecynnau parcio dynodedig gerllaw ar gyfer yr unedau hyn a chan ystyried natur a chymeriad masnachol yr ardal leol credir na fyddai defnydd o'r uned fel deintyddfa yn mynd i danseilio mwynderau cyffredinol defnyddwyr cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn gan ystyried byddai'r cleifion yn ymweld â'r deintyddfa drwy apwyntiad yn unig ac na fyddai'r fath drefniant yn mynd i ddwyshau defnydd yr uned i'r fath raddau nes y byddai'n newid a thanseilio cymeriad yr ardal gyfagos ar draul mwynderau cyffredinol. Nodir hefyd

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

byddai'r cleifion yn cael eu trin yn y deintyddfa arbenigol yn hirach na phe byddent mewn practis GIG neu ddeintyddfa cyffelyb gan olygu llai o symudiadau i fewn ac allan o'r adeilad a'r maes parcio cysylltiedig. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 a maen prawf 4 o Bolisi CYF5 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth gynaliadwy a pharcio

- 5.17 Mae'r uned yn cael ei wasanaethu gan rwydwaith ffyrdd sirol di-ddosbarth gyda chyffordd i'r gefnffordd A.487 i'r de-dwyrain o Barc Menai ei hun. Mae 10 llecyn parcio dynodedig wedi eu clustnodi ar gyfer defnyddwyr yr uned hon. Mae Polisi TRA 2 o'r CDLL yn datgan dylai darpariaeth parcio ar gyfer pob dull o deithio fod yn unol â safonau parcio'r Cynghorau. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth yn datgan er mwyn cydymffurfio a safonau parcio CSS Cymru (2008) argymhellir darparu 16 llecyn parcio ar gyfer y cyfleuster hwn. Nodir hefyd bod cadarnhad ysgrifenedig wedi ei dderbyn gan berchennog Ysgol Glan Aethwy (sydd o fewn pellter cerdded *cyffyrddus* yn ôl cyngor a gynhwysir yn y ddogfen *Manual for Streets* i safle'r cais) ei fod yn fodlon darparu prydles ar gyfer 6 llecyn parcio ychwanegol i ddefnyddwyr y deintyddfa pe byddai eu hangen ac na fyddai gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r fath drefniant. Fodd bynnag, ni ellir rheoli'r fath drefniant drwy'r drefn gynllunio ac mai mater preifat fyddai hwn rhwng yr ymgeisydd a pherchennog safle Ysgol Glan Aethwy.
- 5.18 Mae'r ddogfen CSS Cymru yn datgan bod dehongliad y safonau parcio yn syrthio ar yr awdurdodau cynllunio lleol eu hunain a bod hyblygrwydd yn y safonau er mwyn cymryd i ystyriaeth amgylchiadau unigryw sy'n perthyn i bob datblygiad. Mae'r ystyriaethau hyn yn cynnwys ystyriaethau mynediad i drafnidiaeth gyhoeddus; rhannu ceir; nifer o weithwyr llawn/rhan amser; hygyrchedd y safle drwy gerdded a beicio; posibilrwydd o dagfeydd ar hyd y strydoedd lleol a lleoliadau manau parcio preifat/cyhoeddus gerllaw safle. I'r perwyl hyn, ac wrth nodi argymhelliad yr Uned Drafnidiaeth, mae'r wybodaeth ddiweddaraf a gyflwynwyd gyda'r cais cyfredol hwn yn datgan mai drwy apwyntiad yn unig fyddai'r cleifion yn ymweld â'r cyfleuster; byddai'r cleifion yn cael eu trin yn y ddeintyddfa arbenigol yn hirach na phe byddent mewn practis GIG cyffredin neu barctis tebyg gan olygu llai o symudiadau i mewn ac allan o'r adeilad a'r maes parcio gyda llai o dagfeydd; dim defnydd deintydd arferol sy'n cael ei gynnig yma ond cyfleuster arbenigol ac arloesol a fyddai, ynddo'i hun, yn cyfyngu ar y niferoedd o gleifion yn ymweld â'r cyfleuster a bod yr ymgeisydd yn fodlon derbyn amod cynllunio pe caniateir y cais sy'n cyfyngu ar niferoedd yr ystafelloedd llawdriniaeth/syrjeri yn y dechrau i 2 yn unig er mwy cydymffurfio gyda gofynion parcio ac wedyn cyflwyno manylion i'w cytuno gyda'r ACLL ar gyfer darpariaeth parcio ychwanegol ar gyfer y 2 syrjeri arall. Gan bwysu a mesur y bwriad yn ofalus, ni chredir byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn mynd i danseilio'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CSS Cymru nac yn debygol o greu sefyllfa o fewn y rhwydwaith ffyrdd lleol a fyddai'n tanseilio'n sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd.
- 5.19 Mae Polisi PS5 o'r CDLL yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy drwy, er enghraifft, lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen gan roi pwyslais ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus. Mae Polisi PS4 yn datgan bydd rhaid i ddatblygiadau cael eu lleoli er mwyn lleihau'r angen i deithio gan gefnogi gwelliannau trafndiaeth fydd yn uchafu hygyrchedd ar gyfer bob dull o deithio ond yn arbennig ar droed, beic a chludiant cyhoeddus. Mae Polisi TRA4 yn ategu egwyddorion y ddau bolisi yma drwy ddatgan dylid dylunio datblygiad mewn ffordd sy'n hyrwyddo'r dulliau mwyaf cynaliadwy o deithio gan roi sylw i, er enghraifft, cerddwyr (gan gynnwys pobl gyda phramiau a/neu blant ifanc); bobl anabl a phroblemau symudedd ac anghenion mynediad penodol; beicwyr a chludiant cyhoeddus.

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

5.20 Er mwyn cefnogi'r cais, cyflwynwyd y ddogfen Tystiolaeth Hygyrchedd y Safle ac ar sail graddfa'r bwriad daw i'r canlyniadau canlynol:-

- Mae cymuned Penrhosgarnedd yn agosach i safle'r cais nag eiddo deintyddion eraill ym Mangor.
- Mae cymuned Parc Menai yn agosach i safle'r cais nag eiddo deintyddion eraill ym Mangor.
- Mae staff/cymuned Ysbyty Gwynedd yn agosach i safle'r cais nag eiddo deintyddion eraill ym Mangor.
- Mae gwasanaeth bws rheolaidd gan gwmnïau amrywiol yn gwasanaethu busnesau eraill ym Mharc Menai.
- Mae rhwydwaith beics presennol ynghyd a llwybrau cyhoeddus yn gwasanaethu Parc Menai.
- Mae'r safle yn hygyrch yn ddaeryddol i ddefnyddwyr lleol a rhanbarthol sy'n defnyddio'r A.55.
- Nodir bod y rhan helaeth o gleifion y cyfleuster presennol yn defnyddio car (gyda nifer ohonynt yn gleifion oedrannus a fyddai'n anghyfleus neu yn amhosibl defnyddio cludiant cyhoeddus) ac na fyddai'r sefyllfa yma yn newid gyda'r safle newydd hwn ym Mharc Menai. Os rhywbeth, fyddai'n agosach i nifer helaeth o gleifion sy'n defnyddio'r cyfleuster presennol ac sy'n teithio o'r gogledd, dwyrain ac o'r de i'w hapwyntiad.

5.21 Yn seiliedig ar y wybodaeth ychwanegol yma i gefnogi'r bwriad ar y graddfa yma, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn tanseilio gofynion ac amcanion cynaliadwy lleol a chenedlaethol perthnasol. Credir, felly, bod y bwriad cyfredol hwn yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS4, PS5 a Pholisi TRA4 o'r CDLL.

Materion ieithyddol

5.22 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, 2018) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20.

5.23 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

5.24 Er nad yw'r bwriad cyfredol hwn yn destun Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg yn ôl trothwyon a nodir ym Mholisi PS1 o'r CDLL fe roddir arweiniad o ran y mathau o geisiadau perthnasol ble fo angen rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn Atodiad 5 (Y Drefn Sgrinio) o'r CCA (rhan Ch i Dd). Mae'r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith. I'r perwyl hwn, cyflwynwyd gwybodaeth gyffredinol o fewn y Datganiad Cynllunio sy'n cadarnhau bydd y practis yn gweithredu polisi dwyieithog (e.e. yn talu am gyrsiau dysgu'r Gymraeg); bod yr ymgeisydd yn Gymraeg ei iaith gyntaf; mae'r ymgeisydd yn aelod o Gymdeithas Ddeintyddol Gymraeg a bydd y rhan fwyaf o'r staff yn rhugl yn y Gymraeg neu gyda dealltwriaeth sylfaenol o'r Gymraeg. Yn ogystal, bydd y bwriad yn darparu gwasanaeth arbenigol i drigolion y Sir. Ystyrir fod y bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS1 o'r CDLL.

6. Casgliadau:

6.1 Er gwaethaf y ffaith y cyflwynwyd gwybodaeth a thystiolaeth helaeth ac mwy grymus i gefnogi'r cais diweddaraf hwn o'i gymharu â'r hyn a gyflwynwyd gyda'r cais blaenorol, ni ystyrir fod y wybodaeth a'r dystiolaeth hyn yn goresgyn yr holl bryderon a amlygwyd.

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

Yn benodol, nid yw swyddogion yn ystyried fod y bwriad yn gallu cwrdd gyda gofynion maen prawf 1 o Bolisi ISA 2 sy'n ymwneud gyda lleoli cyfleusterau cymunedol newydd. O dan yr amgylchiadau, ac er yn cydnabod natur arbenigol y cyfleuster arfaethedig, nid oes opsiwn ond i argymhell gwrthod y cais am y rheswm isod.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rheswm:-

1. Nid yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda maen prawf 1(i) o Bolisi ISA2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 sy'n datgan dylid lleoli datblygiadau newydd a chyfleusterau cymunedol newydd oddi fewn neu'n gyfagos a ffiniau datblygu, neu eu bod wedi'u lleoli tu allan i ffiniau datblygu ond oddi mewn i glystyrau, lle bydd y cynnig yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi'r gymuned leol.

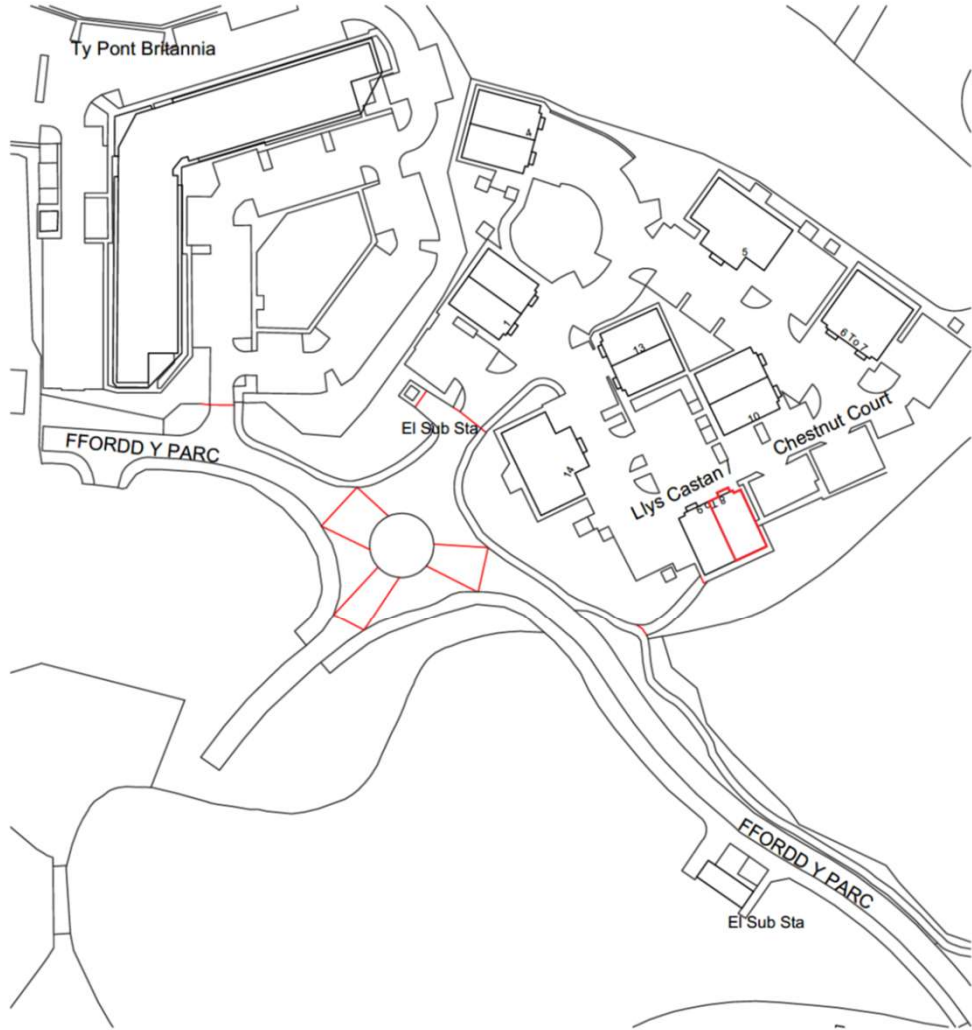
C20/0804/25/LL

Newid defnydd uned wag o swyddfa Dosbarth Defnydd B1 i ddeintyddfa Dosbarth Defnydd D1 (ail-gyflwyniad o'r cais a wrthodwyd o dan gyfeirnod C20/0351/25/LL)

Change of use of vacant unit from an office B1 Use Class into a dental practice D1 Use Class (re-submission of application that was refused under ref. C20/0351/25/LL).

8, Llys Castan Ffordd Y Parc, Parc Menai, Bangor, Gwynedd, LL57 4FH

This drawing is subject to copyright and is not to be reproduced in part or whole without approval.
Do not scale this drawing - check all dimensions on site.

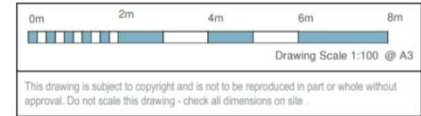


ance Survey, (c) Crown Copyright 2020. All rights reserved. Licence number 100022432

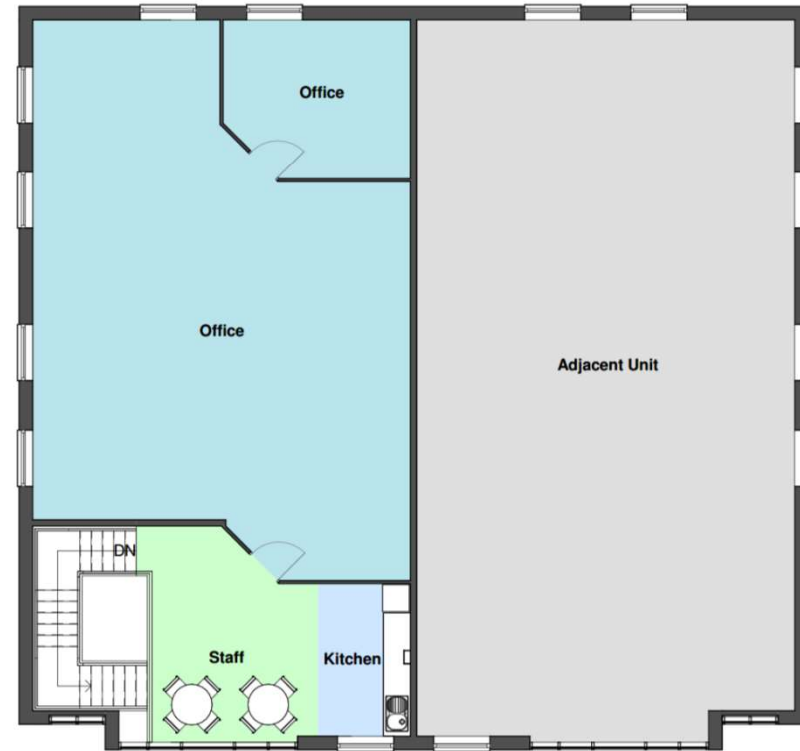
Tud. 79

P1 First Issue		25/03/2020	
Rev. Description		Date	
 Architecture + Building Surveying + Town Planning	Client	Drawing Title	
	Mrs Rhian Geers-Davies	Location Plan	
19 Hunters Walk, Canal Street, Chester, CH1 4EB 7 East Cliff, Preston, Lancashire, PR1 3JE	Project	Drawn by	Checked by
	8 Chestnut Court Parc Menai	EL	HT
	01244 402 900 01772 258 356	Date	25/03/2020
	Status	PLANNING	Scale @ A4
	Job no.	10309	1:1250
	Dwg. no.	L01	Rev.
			P1

Tud. 80



1 Ground Floor
1 : 100



2 First Floor
1 : 100

Cassidy+Ashton C+A
www.cassidyashton.co.uk
Architecture + Building Surveying + Town Planning

P1	First Issue	KL	31.03.2020
Rev	Description	By	Date

7 East Cliff, Preston, Lancashire, PR1 3JE T: 01772 258 356
10 Hunters Walk, Canal Street, Chester, CH1 4EB T: 01244 402 900
St Andrews Business Centre, Mold, Flintshire, CH7 1XB T: 01352 706 246

Client
Rhiain Geers-Davies

Project
**Change of Use to Dental Surgery
8 Chestnut Court, Parc Menai, Bangor**

Drawing Title Existing Floor Plans		
Drawn by	KL	Checked by
Date	19/03/20	
Suitability	S0	Scale @ A3 1 : 100
10309	ECC-CAA-XX-XX-DR-A-2001	P1
C+A JOB NO.	PROJECT - ORIGINATOR - VOL - LEVEL - TYPE - ROLE - NUMBER	REV.

Tud. 81

0m 2m 4m 6m 8m
 Drawing Scale 1:100 @ A3
 This drawing is subject to copyright and is not to be reproduced in part or whole without approval. Do not scale this drawing - check all dimensions on site.



1 Ground Floor
 1 : 100



2 First Floor
 1 : 100

P1	First Issue	KL	31.03.2020
Rev	Description	By	Date

7 East Cliff, Preston, Lancashire, PR1 3JE T: 01772 258 356
 10 Hunters Walk, Canal Street, Chester, CH1 4EB T: 01244 402 900
 St Andrews Business Centre, Mold, Flintshire, CH7 1XB T: 01352 706 246

Cassidy+Ashton C+A
 www.cassidyashton.co.uk
 Architecture + Building Surveying + Town Planning

Client
Rhian Geers-Davies

Project
**Change of Use to Dental Surgery
 8 Chestnut Court, Parc Menai, Bangor**

Drawing Title Indicative Internal Layout			
Drawn by	KL	Checked by	Date 19/03/20
Suitability	S0	Scale @ A3	1 : 100
10309	ECC-CAA-XX-XX-DR-A-2002		P1
C+A JOB NO.	PROJECT - ORIGINATOR - VOL - LEVEL - TYPE - ROLE - NUMBER	REV.	

Tud. 82



Eitem 5.4

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

Rhif: 4

Cais Rhif: C20/0538/03/LL

Dyddiad 20-07-2020

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Ffestiniog

Ward: Diffwys a Maenofferen

Bwriad: Dymchwel adeilad presennol ac adeiladu 6 tŷ preswyl newydd

Lleoliad: Ffordd Wynne, Blaenau Ffestiniog, LL41 3DW

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU AC YN DDAROSTYNGEDIG I
GWBLHAU CYTUNDEB 106**

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

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ar gyfer dymchwel adeilad gwag presennol a chodi 6 tŷ preswyl newydd ynghyd a darparu isadeiledd, creu llecynnau parcio, gerddi, tirlunio a thriniaeth ffin newydd. Mae'r safle ym Mlaenau Ffestiniog ac yn safle a ddefnyddiwyd yn flaenorol gan yr Awdurdod Iechyd fel canolfan iechyd amlbwrpas ond sydd bellach yn wâg ers i'r adnoddau yma gael eu ail leoli i'r Ganolfan Iechyd newydd gerllaw. Er eglurdeb, dyma'r prif elfennau fel a fwriedir:-

- Darparu 4 tŷ 3 llofft (5 person) ynghyd a 2 dŷ 2 lofft (4 person).
- Darparu isadeiledd i gynnwys ardaloedd gwanhad/cadw dŵr o fewn y safle, storfeydd biniau/ail-gylchu a sied ar gyfer pob tŷ, 12 llecyn parcio ar gyfer defnyddwyr/preswylwyr y tai newydd, codi ffens bren ar hyd ochrau a chefn y safle.
- Darparu gerddi unigol i bob tŷ i gefn y safle.
- Bwriedir dymchwel yr adeilad presennol a lleoli y tai newydd fwy neu lai ar yr un ôl troed, maent i'w gosod fesul 3 tŷ pâr gyda edrychiadau allanol i gynnwys to llechi a'r waliau allanol i fod yn gymysgedd o rendr a chladin llechi.

1.2 Mae'r safle presennol yn cynnwys adeilad gwag gyda mynedfeydd presennol i mewn i'r safle, gweler faes parcio ynghlwm a Chanolfan Gymunedol i'r ochr gorllewinol a maes parcio ar gyfer staff a chleifion y Ganolfan Iechyd gerllaw ar yr ochr dwyreiniol. Mae unedau preswyl ar ffurf fflatiau o fewn adeilad deulawr i gefn y safle ar lefel tir sydd yn uwch na'r safle tra fod amrywiol dai preswyl gyferbyn â blaen y safle yr ochr arall i Ffordd Wynne sydd yn rhedeg heibio blaen y safle. Yn bresennol, mae'r adeilad a'r tir cysylltiedig yn segur gyda ffens ddiogelwch yn ei amgylchynu. Mae'r safle'n weddol wastad ar y cyfan ond yn codi mymryn mewn uchder tua'r cefn. Mae'r safle wedi ei leoli yn bennaf o fewn ardal breswyl ond gwelir hefyd defnyddiau cymysg gerllaw megis Canolfan Gymunedol a Chanolfan Iechyd (fel y nodwyd eisoes), ynghyd a'r ysgol uwchradd leol, pwll nofio, llyfrgell ac ati.

1.3 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Blaenau Ffestiniog fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Mae'r ardal gyfan o fewn dynodiad Tirlun o ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Blaenau Ffestiniog. Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Cynllunio/Tai Fforddiadwy, Asesiad Ieithyddol, Datganiad Mynediad, gwybodaeth ynglŷn â rhywogaethau wedi eu gwarchod.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

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

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

Polisi PS 1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg.

Polisi ISA 1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA 5 – Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

Polisi TRA 2 – safonau parcio.

Polisi TRA 4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS 4 - trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS 5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF 1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF 2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF 3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF 4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF 6 – cadwraeth dŵr

Polisi PS 17 - strategaeth aneddeledd.

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

Polisi TAI 8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI 15 trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

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

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA: Tai Fforddiadwy.

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018).

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

NCT12: Dylunio (2016).

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

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C14/0586/03/LL – dymchwel rhan o adeilad clinic iechyd er creu maes parcio – caniatawyd 16/10/14

Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y19/2047 ar gyfer datblygiad preswyl - ymateb yr ACLL yn datgan fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad, mae'n leoliad canolog a darpariaeth parcio yn unol â'r safonau cyfredol, awgrymir cynnwys amodau safonol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylw

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad a rhoddir cyngor safonol

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth: Dim pryderon

Uned Strategol Tai: Mae'r bwriad yn rhannol gyfarch yr angen lleol. Mae 77 cais cyfredol am unedau rhent cymdeithasol yn Blaenau Ffestiniog. Allan o'r rhain mae 36% o'r ymgeiswyr eisiau eiddo 2 ystafell wely a 22% yn dymuno cael eiddo 3 ystafell wely (trafodir hyn ymhellach yn yr adroddiad)

Ymgynghorydd Iaith: Wedi derbyn gwybodaeth ychwanegol gan y datblygwr yn cadarnhau bod bwriad i Adra gymryd perchnogaeth o'r safle ac i ddarparu unedau rhent cymdeithasol ar y safle, rydym yn hapus i addasu'r farn a chytuno ar yr asesiad o effaith gadarnhaol ar y sail na fydd yr unedau yn cael eu rhoi ar y farchnad agored, ond yn hytrach dan reolaeth Adra (ac yn cydweithio gyda Thîm Opsiynau Tai y Cyngor) ac yn ateb gofyn lleol am gartrefi o faint fydd yn galluogi teuluoedd i aros o fewn eu hardal leol.

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

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 2 lythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Ffordd/ardal bresennol yn hynod o brysur, pryder am effaith y datblygiad ar symudiadau/parcio/trafnidiaeth
- Gor-edrych, colli preifatrwydd
- Diffyg llefydd parcio ar y safle

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi tai newydd wedi ei selio ym Mholisiau PCYFF1, PCYFF2, PS 17, TAI 1, TAI 15 a PS 5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 y caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel sydd eisoes wedi ei nodi, yn y CDLL ar y Cyd mae Blaenau Ffestiniog wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol dan Bolisi TAI 1 tra fod polisi PS 17 yn nodi y disgwylir i 22% o dwf y cynllun gael ei leoli o fewn y canolfannau yma. Mae'r polisïau yma yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu, wedi ei seilio ar y ddarpariaeth dangosol a ddangosir yn y Polisi.
- 5.2 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Flaenau Ffestiniog dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 298 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%). Yn y cyfnod 2011 i 2020, mae cyfanswm o 13 uned wedi eu cwblhau ym Mlaenau Ffestiniog. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2019 yn cynnwys 23 o unedau. Nodir hefyd bod yna ddau safle sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai ym Mlaenau Ffestiniog gyda ffigwr dangosol o 155 uned rhyngddynt. Nid oedd caniatâd cynllunio ar gyfer yr un o'r safleoedd hyn yn Ebrill 2019. Ar sail y wybodaeth hyn, byddai caniatáu datblygiad ar y raddfa hon yn dderbyniol wrth ystyried lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Blaenau Ffestiniog ar hyn o bryd.
- 5.3 Mae'r bwriad yn golygu darparu 6 uned breswyl ac yn unol gyda gofynion Polisi TAI 15 dylai o leiaf 10% o'r unedau fod yn fforddiadwy. Yn yr achos yma mae cadarnhad wedi ei dderbyn fod ADRA yn gysylltiedig gyda'r bwriad ac mai eu bwriad hwy yw gosod y 6 uned ar lefelau rhent tai cymdeithasol. Mae ADRA yn y broses o wneud cais i'r cynllun yma gael ei gynnwys ar y rhaglen grant yng Ngwynedd a bydd ADRA wedyn yn prynu'r tai gan y datblygwr ar lefelau ACG am unedau fforddiadwy. Mae maint yr unedau o faint sydd yn unol â'r gofynion perthnasol fel a nodir yn y polisi a'r CCA ac wedi eu dylunio i Ofynion Ansawdd Datblygu Cymru (*DQR*) Fel fyddai'n arferol gyda chais ble nad Landlord Cymdeithasol Cofrestredig fel Adra yw'r ymgeisydd ond yn nodi diddordeb i ddatblygu'r safle, credir ei bod yn rhesymol i lunio cytundeb 106 er mwyn sicrhau fod y datblygiad yn cael ei drosglwyddo i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ac bydd hyn yn sicrhau rheolaeth a fforddiadwyedd i'r dyfodol.

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

Maent hefyd yn cadarnhau fod yr holl unedau yn cydymffurfio a safonau technegol datblygu tai cymdeithasol Llywodraeth Cymru gan gynnwys maint a gosodiad yr unedau, maint y gerddi a llefydd parcio.

Yn olaf, cadarnhaodd cwmni Adra fod ffigyrau angen tai cymdeithasol gan Tîm Opsiynau Tai Cyngor Gwynedd (2020) yn nodi fod 77 cais cyfredol am unedau rhent cymdeithasol yn Blaenau Ffestiniog. Allan o'r rhain mae 36% o'r ymgeiswyr eisiau eiddo 2 ystafell wely a 22% yn dymuno cael eiddo 3 ystafell wely ac felly o'r farn fod angen digonol i gefnogi'r cais yma. O ystyried hyn credir bod y bwriad yn gyfle i ddatblygu cynllun o ansawdd gan ddiwallu anghenion cydnabyddedig fel sydd yn cael ei gadarnhau gan Adra ac Uned Strategol Tai y Cyngor a'i fod felly yn unol â gofynion Polisi TAI 8 a TAI 15 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor perthnasol a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cymysgedd Tai a Thai Fforddiadwy.

- 5.4 Mae Polisi PS5 yn datgan y cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys safleoedd addas oddi fewn i ffiniau datblygu'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol yn unol â pholisïau eraill y Cynllun. Credir y gellir diffinio'r safle arbennig hwn fel safle sy'n gynaliadwy ar sail ei leoliad oddi fewn i'r ffin datblygu ac oddi fewn i ardal breswyl sefydledig, ei leoliad nepell o rwydwaith trafniadaeth gyhoeddus ynghyd a'i leoliad mewn perthynas â chyfleusterau lleol fel siopau, ysbyty ac ysgolion.
- 5.5 Gan ystyried yr uchod, credir fod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill perthnasol ac fe drafodir y rhain isod

Mwynderau gweledol

- 5.6 Mae cymysgedd o ran ffurf, gwneuthuriad a dyluniad i ddatblygiadau presennol yn yr ardal. Yn amlwg, tai preswyl deulawr yw'r rhan helaeth o dai a welir yn nalgylch safle'r cais, er hynny, mae safleoedd cymysg eraill gerllaw gan gynnwys adeiladau'r ysgol uwchradd, canolfan iechyd, canolfan gymunedol ac yn y blaen. Y prif ddeunyddiau adeiladu sy'n gyffredin i'r ardal leol yw gwaith bric a charreg naturiol, llechi to naturiol, rendr llyfn ynghyd a gro chwipio. Bydd edrychiadau'r tai arfaethedig yn gweddu gyda'r deunyddiau hyn gan ddefnyddio llechi naturiol i'r toeau, rendr lliw ynghyd a chladin llechen naturiol i rai edrychiadau gyda ffenestri a nwyddau glaw o ddeunydd UPV-c. Bydd dull amgáu yn ffens o goedyn ar hyd ymylon ochrau a chefn y safle.
- 5.7 Mae cynllun y datblygiad yn gweld gosodiad ar ffurf rhes o 3 bloc o ddau tŷ pâr yr un gyda llecynnau parcio i'r blaen a gerddi unigol i'r cefn. Bydd cynllun y safle yn un sy'n adlewyrchu cynllun ffurf cyffredinol tai cyfagos ar sail eu gosodiad sef tai teras neu mewn llinell. Mae bwriad codi wal ffin isel ar y blaen ynghyd a chynnal tirlunio yn wasgaredig o fewn y safle.
- 5.8 Ar y sail yma fe ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL.
- 5.9 Mae'r safle a'r dref gyfan wedi ei leoli o fewn dynodiad Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Blaenau Ffestiniog. Ni chredir y byddai graddfa'r datblygiad yma ynghyd a'r golled

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

o'r adeilad presennol yn amharu ar y dynodiad yma ac felly derbynir fod y cais yn unol a gofynion perthnasol polisi AT 1.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.10 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl oddi amgylch safle'r cais ynghyd â'u gerddi/llecynnau mwynder preifat. Derbyniwyd dau lythyr o wrthwynebiad o ganlyniad i'r broses ymgynghori gyhoeddus. Yn bennaf, ac o safbwynt mwynderau, mae'r pryderon yn ymwneud a materion trafndiaeth a pharcio, colli preifatrwydd a gôr edrych:-
- 5.11 Credir mai cynnydd bychan yn y niferoedd o gerbydau yn defnyddio Ffordd Wynne y rhagwelir, a phe byddai'r adeilad yn cael ei ail sefydlu fel defnydd ynghlwm a'r gwasanaeth iechyd, mae'n debyg y gall niferoedd fod yn sylweddol uwch. Gan fod Ffordd Wynne eisoes yn ffordd weddol brysur oherwydd lleoliad yr ysgol uwchradd a'r ganolfan iechyd gerllaw, ni chredir byddai caniatáu'r cais hwn yn creu cynnydd sylweddol nac arwyddocaol yn nwyster y drafnidiaeth (ynghyd ac aflonyddwch sŵn cysylltiedig) fydd yn defnyddio Ffordd Wynne. Mae gofod unigol i bob tŷ yn cael ei ddarparu ar gyfer cadw biniau ac offer ail gylchu yn hytrach nag un man canolog, credir felly y byddai gwell rheolaeth o'r adnoddau yma gan drigolion unigol a bod y ddarpariaeth yn ddigonol ac yn addas ar gyfer y safle.
- 5.12 Colli preifatrwydd - er bod anheddau preswyl presennol ar ffurf fflatiau wedi eu lleoli i'r gogledd (Llain y Maen), ni chredir y byddai lleoliad y tai newydd yn amharu i raddau cwbl annerbyniol. Mae lefel tir presennol y safle yn gymharol wastad o'r blaen tuag at gefn yr adeilad presennol yna yn codi oddeutu 1m tuag at ffin y safle gyda Llain y Maen. Gwelir o'r cynlluniau a gyflwynwyd y byddai lefelau llawr gorffenedig y tai newydd oddeutu 150mm yn uwch na lefel tir presennol y safle wrth y fynedfa. Mi fyddai crib y tai newydd yn is na bondo fflatiau Llain y Maen tra fyddai bondo'r tai newydd yn ei dro yn is na ffenestri llawr cyntaf Llain y Maen. Mae cynllun croes doriad a gyflwynwyd yn cadarnhau'r pellteroedd trwy ddangos lleoliad yr adeilad presennol, lleoliad y tai newydd a'u perthynas gyda Llain y Maen. Tra cydnabyddir fod unedau byw Llain y Maen ar lefel tir fymryn yn uwch credir fod y pellter o oddeutu 12m rhwng cefn y tai newydd a rhan agosaf tai Llain y Maen gyda gerddi rhyngddynt a ffens bren 1.8m o uchder, yn rhoddi pellteroedd rhesymol o fewn gosodiad trefol fel a geir yma. Yn ogystal, fe nodir fod ffenestri y tai arfaethedig ar lefel gwahanol i ffenestri fflatiau Llain y Maen gan olygu na fyddai gor-edrych uniongyrchol annerbyniol o ffenestr i ffenestr.

Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, mae natur adeiledig bresennol yr ardal yn amrywiol ond credir ei fod yn bennaf o ffurf gymharol ddwys. Golygai hyn fod materion yn ymwneud ac agosatrwydd a gor-edrych yn nodwedd weddol gyffredin o fewn yr ardal ac yn benodol o fewn strydoedd a thai cyfagos. Tra nad yw hyn yn cyfiawnhau gor-edrych o'r newydd mae'n rhoi darlun o'r sefyllfa a geir yn yr ardal leol. Cydnabyddir fod newid o'r hyn a geir yn bresennol, beth sydd angen ei ystyried yw faint o gynnydd niweidiol fyddai, os o gwbl, ar drigolion Llain y Maen. Credir fod y pellteroedd, lefelau tir a phresenoldeb y ffens arfaethedig yn golygu na fyddai ffenestri cefn ar lawr daear y tai yn amharu i raddau annerbyniol ar fwynderau trigolion Llain y Maen. O ran ffenestri'r llawr cyntaf, gweler fod rhai ohonynt ar gyfer ystafelloedd ymolchi ac felly yn cynnwys gwydr afloyw felly nid oes pryder o safbwynt y rhain. Mae ffenestri eraill yn gwasanaethu ystafelloedd gwely ac felly y rhain sydd gyda'r potensial o amharu fwyaf ar drigolion Llain y Maen. Nid yw'n wybyddus sut ystafelloedd mae'r ffenestri ar gefn Llain y Maen yn eu gwasanaethu ond er hynny ni chredir y byddai ffenestri'r tai newydd yn ormodol o

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

ran niferoedd ac na fydd goredrych uniongyrchol o ganlyniad i'r pellteroedd dan sylw. Fel sydd eisoes wedi ei nodi, rhaid cofio fod ffurf adeiledig trefi ac yn arbennig felly, trefydd fel Blaenau Ffestiniog yn gymharol ddwys. Rhaid hefyd ystyried defnydd blaenorol y safle a oedd yn ganolfan iechyd brysur, mae'n debygol y byddai amharu ar sail symudiadau ac ati yn sylweddol llai o ganlyniad i ddatblygiad preswyl o'r graddfa yma. Mae'n debygol y bydd amharu ar fwynderau lleol yn ystod cyfnod dymchwel ac adeiladu, ac o ganlyniad, credir ei bod yn rhesymol cynnwys amod i gyfyngu oriau gwaith ag i gytuno ar gynllun adeiladu priodol ar gyfer y safle.

- 5.13 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith annerbyniol sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid cyfagos. Credir, felly, bod y bwriad yn unol gyda gofynion perthnasol Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.14 Derbyniwyd sylwadau gan drigolion lleol ynglŷn â'r cais fel y'i cyflwynwyd ar sail prysurdeb presennol y ffordd gyfagos, nifer llecynnau parcio annigonol, problemau parcio ynghyd a diogelwch ffyrdd a cherddwyr/plant.
- 5.15 Fe ystyrir fod y safle mewn lleoliad cynaliadwy sy'n cael ei wasanaethu gan drafnidiaeth cyhoeddus gan gynnwys arosfan bysiau gyferbyn a'r safle a stesion rheilffordd cymharol agos. Mae o fewn pellter agos i gyfleusterau fel siopau, ysgolion a'r Ganolfan Iechyd. Bydd y bwriad yn defnyddio mynedfeydd presennol ar Ffordd Wynne.
- 5.16 Mae'r Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau fod y llecynnau parcio arfaethedig yn cydymffurfio a gofynion statudol o ran maint a ffurf yn ogystal â niferoedd. Cododd yr Uned sylw ynglŷn â'r ffens derfyn a'r angen i sicrhau nad oedd yn ymestyn at ymyl y briffordd gan amharu ar welededd wrth ddefnyddio'r mynedfeydd. Derbyniwyd ymateb gan yr asiant ar ffurf cynllun diwygiedig yn dangos lleoliad y ffens yn ddigon pell o flaen y safle gan sicrhau na fyddai gwelededd yn cael ei amharu.
- 5.17 Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol ac yn unol â'r sylwadau uchod mae'r Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r datblygiad. Ar y sail yma ac wedi ystyried gofynion perthnasol polisiau penodol yn ymwneud a thrafnidiaeth a pharcio, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisiau PS 4, TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.18 Cyflwynwyd gwybodaeth ar ffurf e-byst rhwng swyddog Bioamrywiaeth y Cyngor ac arbenigwr ystlumod yr ymgeisydd. Gwelir fod cytundeb ar sail y wybodaeth i law, nad yw'r adeilad presennol yn addas ar gyfer defnydd gan ystlumod ag nad oedd unrhyw olion wedi eu canfod tra'n cynnal ymchwiliad o'r safle. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion polisi AMG 5 sydd yn nodi y dylai cynigion warchod a gwella bioamrywiaeth sydd wedi cael ei adnabod fel bod yn bwysig i'r ardal leol.

Materion ieithyddol

- 5.19 Cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais ac mae maen prawf 1c o Bolisi PS1 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn datgan bydd rhaid i unrhyw ddatblygiad o 5 uned neu fwy ar safleoedd ar hap annisgwyl du mewn i ffiniau datblygu mynd i'r afael a thystiolaeth o angen a galw am dai a

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

gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd i'r perwyl hyn yn cynnwys cadarnhad gan gwmni Adra, fod galw gan drigolion lleol wedi ei adnabod ar gyfer tai o'r math yma ac felly gellir dod i'r canlyniad byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith fanteisiol ar y Gymraeg a chymuned Blaenau Ffestiniog trwy ddarparu tai o safon i ddiwallu angen dynodedig.

- 5.20 Derbyniwyd sylwadau gwreiddiol yr Uned Iaith ar y Datganiad yn nodi nad oedd digon o wybodaeth yn cael ei gyflwyno yn nogfennau'r cais i gefnogi'r farn o effaith gadarnhaol. Amlygwyd y mater yma gyda'r asiant a derbyniwyd ymateb i'r materion a godwyd.. O ganlyniad i dderbyn y wybodaeth ychwanegol gan y datblygwr, sydd yn cadarnhau bwriad cwmni Adra i gymryd perchnogaeth o'r safle ac i ddarparu unedau rhent cymdeithasol ar y safle, mae'r Uned Iaith yn cytuno gyda'r asesiad o effaith gadarnhaol ar y sail na fydd yr unedau yn cael eu rhoi ar y farchnad agored, ond yn hytrach dan reolaeth Adra (ac yn cydweithio gyda Thim Opsiynau Tai y Cyngor) ac yn ateb gofyn lleol am gartrefi o faint fydd yn galluogi teuluoedd i aros o fewn eu hardal leol.
- 5.22 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r wybodaeth ychwanegol fel a dderbyniwyd yn ogystal â sylwadau diweddaraf yr Uned Iaith, ac o ganlyniad credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Materion Addysg

- 5.23 Mabwysiadwyd CCA 'Ymrwymadau Cynllunio' yn Medi 2019. Mae'r wybodaeth yn y CCA yn nodi mai 2 ddisgybl oed cynradd ychwanegol fydd yn debygol o ddeillio o'r cynnig hwn: $6 \times 0.4 = 2.4 = 2$.

Mae capasiti presennol Ysgol Maenofferen (sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble y lleolir y cais hwn) yn 216 a'r nifer sydd yn mynychu'r ysgol yn ystod 2019/20 yw 206.

O'r wybodaeth uchod felly, ni fyddai'n berthnasol ystyried cyfraniad addysgol yn unol â'r bwriad hwn.

Llecynnau Agored

- 5.24 Mae'r polisi perthnasol, sef polisi ISA 5 yn nodi y disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai roi darpariaeth addas o fannau agored. Yn yr achos yma, ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cyrraedd trothwy'r polisi hwn. Er gwybodaeth, mae safle Y Sgwâr sydd yn cynnwys nifer o offer chwarae oddeutu 300m o safle'r cais

Materion Draenio

- 5.25 Cyflwynwyd cynllun draenio manwl ar gyfer y safle sydd yn amlygu sut y bydd dŵr glaw yn cael ei gasglu a'i waredu a sut y bydd systemau carthffosiaeth yn cael eu cysylltu. Derbyniwyd cadarnhad gan Dwr Cymru fod y bwriad i gysylltu gyda'r system gyhoeddus bresennol yn dderbyniol. Ers Ionawr 2019, bydd angen Systemau Draenio Cynaliadwy ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nag 1 tŷ. Rhaid i'r systemau draenio yma fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau Llywodraeth Cymru ar gyfer draenio cynaliadwy. Fel sydd yn arferol, ategir nodyn ar unrhyw ganiatâd er mwyn sicrhau fod y gofynion yma yn cael eu gwireddu a'u bod o ganlyniad yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisi PCYFF 6.

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

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.26 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r holl sylwadau a dderbyniwyd gan gynnwys sylwadau yn gwrthwynebu'r datblygiad. Fe welir o'r uchod fod y materion hyn wedi eu cysidro'n fanwl tra'n cynnal asesiad o'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr asesiad uchod, credir y byddai'r bwriad yma i ddatblygu 6 o dai 2 a 3 llofft, yn ymateb yn bositif i anghenion tai penodol sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal. Wrth asesu'r cais fe roddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymateb a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol. Ar sail yr asesiad uchod ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisiau lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i gynnwys amodau priodol.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb o dan Adran 106 er mwyn trosglwyddo'r unedau i gymdeithas dai ac i'r amodau canlynol:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi fel deunydd toi
4. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer yr adeiladau i'w cytuno gyda'r ACLL.
5. Amodau Priffyrdd ar gyfer parcio/mynedfa.
6. Tirlunio meddal a chaled.
7. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00 - 18:00 yn yr wythnos, 08:00 - 12:00 ar ddydd Sadwrn a dim o gwbl yn ystod y Sul a Gwyliau Banc.
8. Cytuno manylion parthed enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.
9. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol yr holl unedau.
10. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu gan gynnwys gwaith dymchwel a threfniadau gwaith yn ystod adeiladu i'w gytuno gyda'r ACLL.

Nodyn:

SUDS
Dwr Cymru

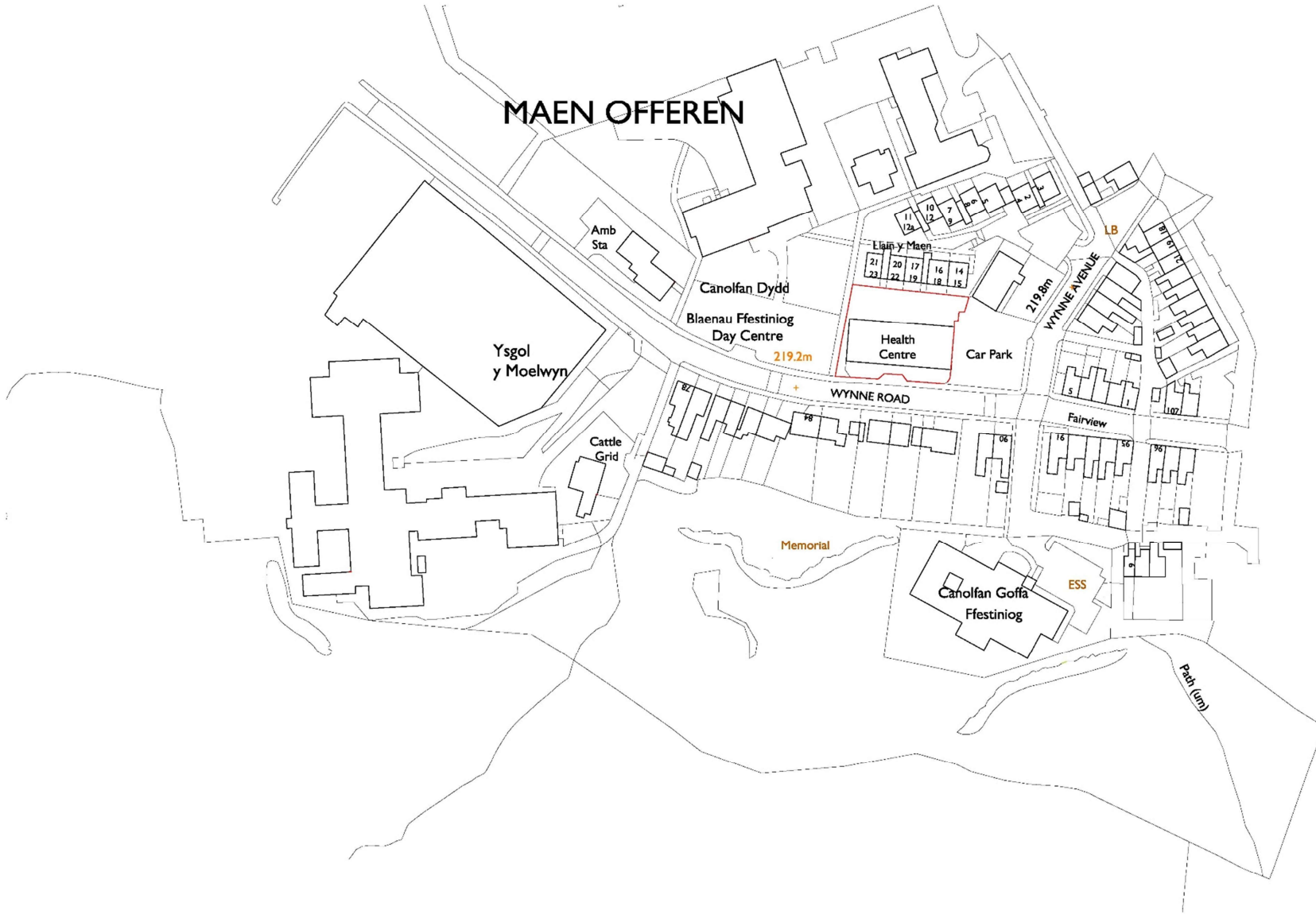
C20/0538/03/LL

**Dymchwel adeilad presennol ac adeiladu 6 tŷ preswyl
newydd/**

**Demolition of existing building and erection of 6 new
dwellings**

Ffordd Wynne, Blaenau Ffestiniog, LL41 3DW

Tud. 94



Pleidwch a chymryd mesuriadau graddfa oddi ar y ddiagram hwn
 Os yn amau - gofynnwch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask

Mae'r ddiagram hwn yn hawffraint Penseiri Russell-Hughes ac ni
 chafateir ei gopïo neu ei atgynhyrchu heb ganiatâd

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

Newidiadau - Amendments

Cynllun - Job

**HEALTH CENTRE, WYN ROAD
 BLAENAU FFESTINIOG**

Dylunad - Drawing

LOCATION PLAN

Rifff Dylunad - Drawing No.

2725:19:1

Graddfa - Scale

1:1250 A3

Dyddiad - Date

October 2019

russell-hughes cyf
 penseiri/architects

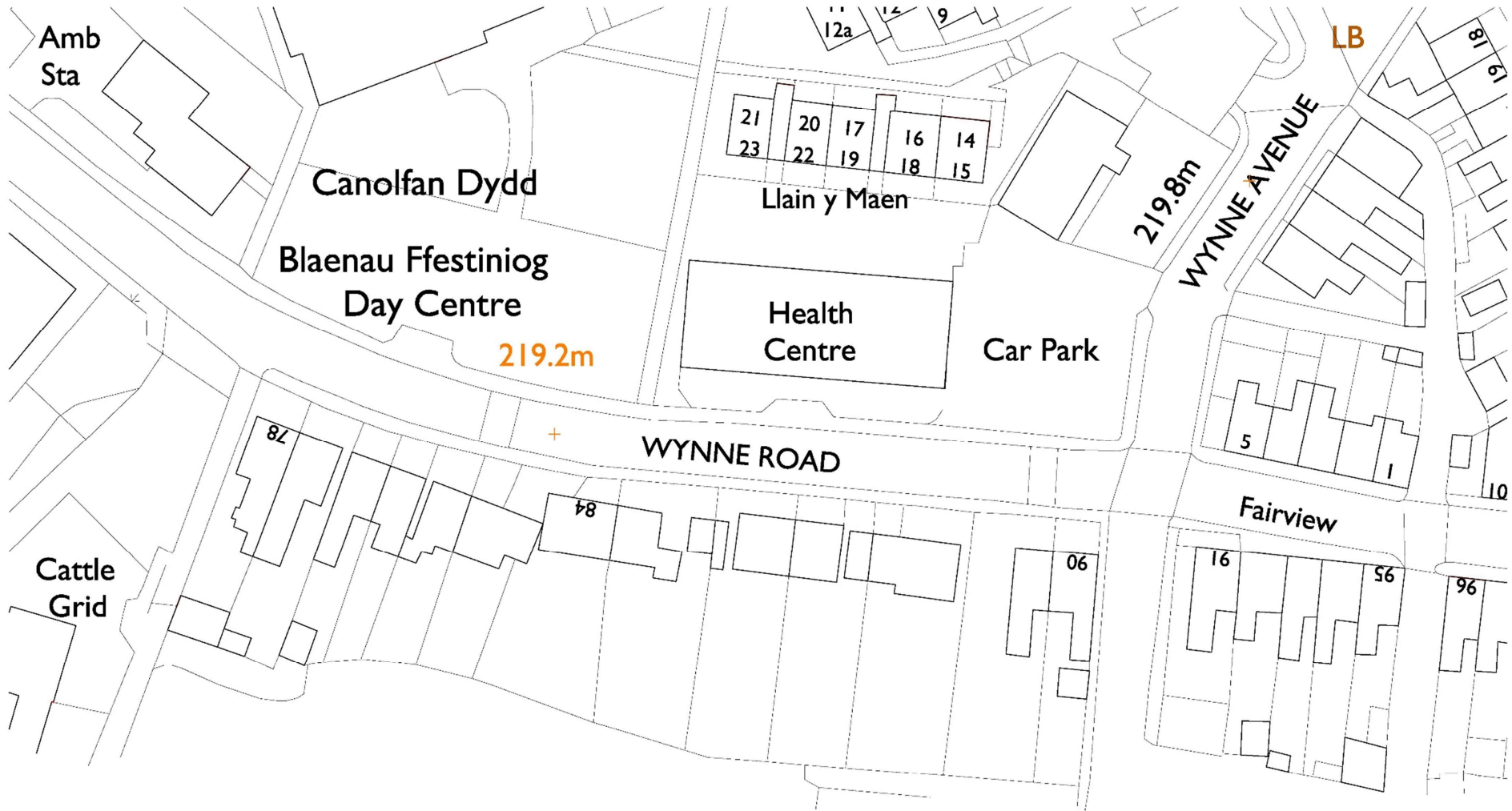
56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Mon
 LL77 7HH

Tel: 01248 722333
 Fax: 01248 750600

E-mail: info@russellhughes.co.uk



Tud. 95



Fediwch a chymryd mesurïadau graffia oddi ar y dyluniad hwn
 Os yn amau - gofynnwch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask

Mae'r dyluniad hwn yn hawffraint Penseiri Russell-Hughes ac ni
 chaniateir ei gopïo neu ei atgynhyrchu heb ganiatid
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
 must not be copied or reproduced without permission

Newidïadau - Amendments

Cynllun - Job

HEALTH CENTRE, WYN ROAD
 BLAENAU FFEStINI0G

Dylunïad - Drawing

EXISTING SITE PLAN

Rhif Dylunïad - Drawing No.

2725:19:2

Graddfa - Scale

1:500 A3

Dyddiad - Date

October 2019

russell-hughes cyf
 penseiri/architects

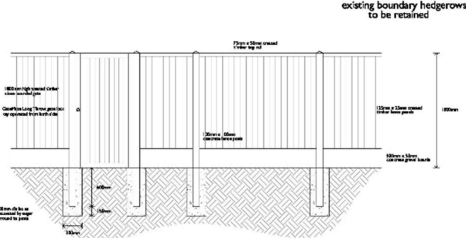
56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Mon
 LL77 7HH

Tel: 01248 722333

Fax: 01248 750600

E-mail: info@russellhughes.co.uk

Tud. 96



Feldiwrch a chymryd mesurïadau graddfï oddi ar y dylunïad hwn
 Os ydych chi golygu - golygu
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask

Mae'r dylunïad hwn yn hawffraint Pensaeri Russell-Hughes ac ni
 chafonni ei gopïo neu ei atgynhyrchu heb ganiadau
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
 must not be copied or reproduced without permission

Newidïadau - Amendments

Cynllun - Job
**HEALTH CENTRE, WYNNE RD,
 BLAENAU FFESTINIOG**
 Dylunïad - Drawing
PROPOSED SITE PLAN 6 DWELLINGS

Rhif Dylunïad - Drawing No.
2725:19:3B
 Graddfï - Scale
1:200 A3
 Dyddïad - Date
May 2020

russell-hughes cyf
 penseri/architects

56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Mon
 LL77 7JH

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



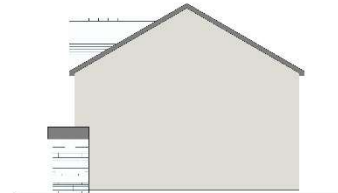
GROUND FLOOR PLAN
Gross G.F. Internal Floor Area 47m



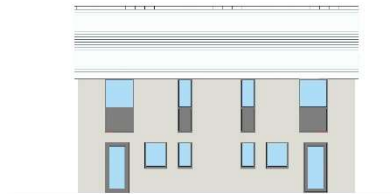
FIRST FLOOR PLAN
Gross Internal I.F. Floor Area 47.0m



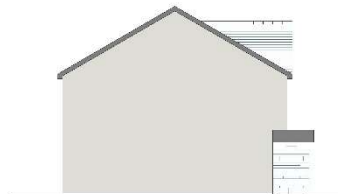
FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION



REAR ELEVATION



SIDE ELEVATION

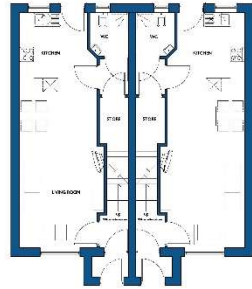
This is a general technical drawing and is not a contract document. It is for information only and is not to be used for any other purpose. It is not to be used for any other purpose. It is not to be used for any other purpose.

Client: JCB
HEALTH CENTRE WYNNIE RD,
BLAENAU FFESTINIOG
Contract: E-000000
PROPOSED HOUSE TYPE I

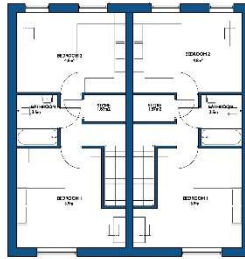
Project No: 2725-19-5
Scale: 1:100 A2
Date: May 2020

russell-hughes cyf
perswairddeddi

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



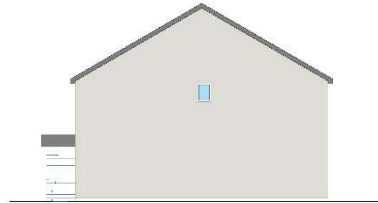
GROUND FLOOR PLAN
Gross I.F. Internal Floor Area 45.2m²



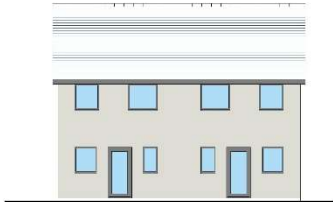
FIRST FLOOR PLAN
Gross I.F. Internal Floor Area 43.6m²



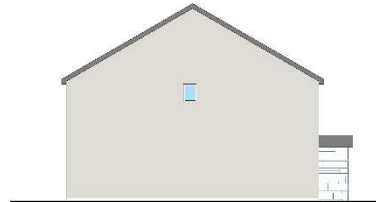
FRONT ELEVATION



FRONT ELEVATION



REAR ELEVATION



REAR ELEVATION

This is a proposed residential design and is not a final plan.
It is not intended to be used for planning purposes.
It is not intended to be used for building regulations purposes.
It is not intended to be used for any other purpose.

Client: JCB
HEALTH CENTRE WYNNYD RD,
BLAENAU Ffestiniog
Date: 2020
PROPOSED HOUSE TYPE 2

Project No: 2725-19-6b
Scale: 1:100 A2
Date: May 2020

russell-hughes cyf
perswairddol
56 Bridge Street,
Llangelli,
Ynys Môn,
LL77 7HH
Tel: 01248 722333
Fax: 01248 750600
Email: info@russellhughes.co.uk

Tud. 99



Tud. 100



Tud. 101



Tud. 102



Tud. 103



Tud. 104



Tud. 105



Tud. 106

