



Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democratiaeth
Democratic Service
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

11.00 y.b., DYDD LLUN, 1AF CHWEFROR, 2021

Lleoliad

Cyfarfod Rhithiol

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 22 Ionawr 2021)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

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

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

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Eric M. Jones
I. Dilwyn Lloyd

Anne Lloyd Jones
Eirwyn Williams

Llais Gwynedd (1)

Y Cyngorydd
Owain Williams

Annibynnol Unedig Gwynedd (1)

Y Cyngorydd
Louise Hughes

Aelod Unigol (1)

Y Cyngorydd
Stephen W. Churchman

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

3. MATERION BRYD

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

4. COFNODION

6 - 21

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfodydd o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 21ain o Ragfyr 2020 a 11eg o Ionawr 2021 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF C19/1174/42/LL EGLWYS SANTES MAIR, LÔN YR EGLWYS, MORFA NEFYD, PWLLHELI, GWYNEDD 22 - 49

Datblygiad preswyl gan gynnwys 6 annedd, mynedfa a gwaith cysylltiedig

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth T Morris Jones

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

5.2 CAIS RHIF C18/0698/35/LL CARTREF GOFAL 'THE PINES' 50 - 93 FFORDD PENPALED, CRICIETH, GWYNEDD, LL52 0DE

Cais i estynnu'r adeilad cartref nyrsio a maes parcio ynghyd a chadarnhau lleoliad presennol uned biomass

AELOD LLEOL: Cynghorydd Eirwyn Williams

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

5.3 CAIS RHIF C20/0764/32/LL MAES CARAFANAU GELLIWIG 94 - 105 FARM, BOTWNOG, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8RG

Ymestyn tymor gwyliau y maes carafanau o 8 mis i 12 mis i fod yn agored

trwy'r flwyddyn ar gyfer defnydd gwyliau

AELOD LLOEL: Cynghorydd Gareth Williams

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

**5.4. CAIS RHIF C20/0835/39/AC MAES CARAFANAU GLYN PARK, 106 - 115
LÔN GARMON, ABERSOCH, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 7UL**

Cais i ddiddymu amod 3 o ganiatâd cynllunio 34/64/371'C' ar gyfer safle carafanau er caniatâu defnyddio'r carafanau trwy gydol y flwyddyn

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dewi Roberts

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

Eitem 4.

PWYLLGOR CYNLLUNIO 21/12/20

Yn bresennol: Cadeirydd: Y Cyngorydd Eric M Jones
Is Gadeirydd: Y Cyngorydd Gareth A Roberts

Y Cyngorwyr: 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 Iwan (Uwch Gyfreithiwr), Iwan Evans (Pennaeth Adran Gyfreithiol / Swyddog Monitro – ar gyfer eitem 4.1 yn unig), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu), Keira Sweenie (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Rebeca Jones (Rheolwr Cynllunio (Poli Cynllunio ar y Cyd), Moira Duell Parry (Swyddog Iechyd Amgylchedd) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd: Cyngorydd John Brynmor Hughes (Aelod Lleol)

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyngorwyr Dilwyn Lloyd ac Owain Williams

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Y Cyngorydd Berwyn P Jones yn eitem 4.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/1072/11/LL) oherwydd bod ei fod yn aelod o Fwrdd Adra

Y Cyngorydd Simon Glyn yn eitem 4.3 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C20/0898/42/DT)

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

- b) Y Cyfreithiwr Rhun ap Iwan, yn eitem 4.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/1072/11/LL) oherwydd bod ei rieni yng nghyfraith yn byw gerllaw'r safle.

Roedd y swyddog o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y cais.

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

Y Cyngorydd Gareth A Roberts (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 4.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/1072/11/LL)

Y Cyngorydd John Brynmor Hughes (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 4.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0070/39/DT)

Y Cyngorydd Gareth T Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 4.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0898/42/DT)

Amlygodd yr Aelodau eu bod wedi derbyn e-bost gan wrthwynebydd yn eu hannog i wrthod cais C19/1072/11/LL - datblygiad preswyl o 30 uned ar dir gerllaw Pen Y Ffridd, Pen Y Ffridd Road, Penrhosgarnedd, Bangor

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

PENDERFYNWYD

4.1. Cais Rhif C19/1072/11/LL – Tir gerllaw Pen Y Ffridd, Pen Y Ffridd Road, Penrhosgarnedd, Bangor

Datblygiad preswyl o 30 uned (i gynnwys 12 uned fforddiadwy) ynghyd ac isadeiledd, llecynnau parcio, mynedfa, llwybrau a llecyn agored

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr. Amlygwyd bod atodiad 1 (adroddiad Pwyllgor 20/10/20) o'r adroddiad cnoi cil wedi ei gynnwys yn y ffurflen sylwadau hwyr ynghyd a chyflwyniad ysgrifenedig o sylwadau'r ymgeisydd a'r gwrthwynebydd a sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd.

Rhoddwyd cyflwyniad o'r cynlluniau oedd yn destun y cais ac amlygwyd cynllun diwygiedig i gynnwys offer chwarae ar gyfer plant ar y llecyn agored.

- a) Eglurodd y Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd bod y cais a drafodwyd yn mhwyllgor Hydref 20fed 2020 wedi cael ei wrthod, yn groes i argymhelliad y swyddogion. Gwrthodwyd y cais am 6 rheswm ac o ganlyniad, cyfeiriwyd y cais i gyfnod cnoi cil.

Ail gyflwynwyd gwybodaeth i'r Pwyllgor oedd yn amlygu'r polisïau, y risgiau ar opsiynau iddynt. Cyfeiriwyd at ddatganiad ieithyddol diwygiedig oedd yn cydymffurfio gyda gofynion PS1 a Chanllaw Cynllunio Atodol perthnasol ynghyd a chynllun yn dangos ardal ac offer chwarae i blant o fewn safle'r cais. Yn ogystal, ail ymgynghorwyd gyda'r holl ymgynghorai perthnasol iddynt gael cyfle i gadarnhau eu barn a'u sylwadau ar y cais ar gyfer 30 o dai (yn dai par 2 neu 3 llofft), gyda 12 o'r tai yn 100% fforddiadwy a 18 o'r tai yn dai marchnad agored gyda 5 fyddai'n cael eu cynnig drwy rent canolradd neu gynllun 'rhent i brynu. Byddai hyn yn galluogi teuluoedd cymwys i rentu gydag opsiwn i brynu'r tŷ yn y dyfodol ac o fewn ffin datblygu Bangor.

Cyfeiriwyd at Rhan 3 o'r adroddiad oedd yn cadarnhau'r polisïau perthnasol ynghyd ag ymatebion i'r 6 rheswm gwrthod. Ategwyd bod yr adroddiad yn cynnwys tystiolaeth fanwl am yr angen am dai gyda'r Gwasanaeth Tai a'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn cadarnhau'r angen am dai fforddiadwy yn yr ardal ynghyd a'r angen cyffredinol am dai 2 neu 3 llofft. Y cais felly yn cydymffurfio gyda pholisïau TAI 1, 8 a 15.

Yng nghyd-destun materion llifogydd, ail ymgynghorwyd gyda CNC, Uned Dwr y Cyngor a Dŵr Cymru a derbyniwyd cadarnhad nad oeddynt yn gwrthwynebu'r cais. Ail ymgynghorwyd gyda'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ynglŷn â halogiad tir ac adroddwyd nad oeddynt yn gwrthwynebu'r cais a'u bod yn fodlon i'r strategaeth adfer gael ei weithredu drwy ddefnydd amod cynllunio safonol. Ategwyd nad oedd gan yr Uned

Trafnidiaeth wrthwynebiad o ran diogelwch y ffyrdd, llif traffig a chapasiti ac addasrwydd Ffordd Pen Y Ffridd a chylchfan Ysbyty Gwynedd.

Ystyriwyd bod cynnwys yr adroddiad yn ymateb ac yn goresgyn y 6 rheswm gwrthod. Nid oedd gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan yr ymgynghorai statudol na'r ymgynghorai eraill perthnasol ac felly ym marn y Pennaeth Cynorthwyol, nid oedd tystiolaeth ddigonol i gefnogi'r 6 rheswm gwrthod. O ganlyniad, cyfeiriwyd at y risgiau posib i'r Cyngor yn sgil gwrthod y cais gan gyfeirio yn benodol at y risgiau ariannol sylweddol posib fyddai i'r Cyngor mewn sefyllfa apel, gan nad ystyrir fod tystiolaeth i amddiffyn y rhesymau gwrthod. Cadarnhawyd hefyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno apêl i'r arolygaeth a deallir fod gan yr ymgeisydd fwriad o wneud cais am gostau.

Yn rhan 5 o'r adroddiad rhestrwyd yr opsiynau oedd yn agored i'r Pwyllgor. Pwysleisiwyd fod risgiau gyda phob un o'r rhesymau gwrthod gyd'r risg yn cynyddu wrth i'r nifer o resymau gwrthod gynyddu. Adroddwyd petai'r Pwyllgor yn penderfynu gwrthod y cais, yna yn unol a'r drefn arferol byddai rhaid i'r cynigydd a'r eilydd amddiffyn yr apêl ar ran y Cyngor, ond y buasai Swyddogion yn cynghori a chefnogi'r Aelodau cyn y belled ag y bo modd, fel sydd wedi digwydd gydag apeliadau yn y gorffennol.

Pwysleisiwyd mai'r argymhelliad oedd caniatáu y cais a bod tystiolaeth ddigonol i gadarnhau bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r polisiau cynllunio perthnasol.

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

- Yn dilyn gwaith canfasio, cynnal trafodaethau a chyfarfodydd yn lleol bod tystiolaeth ddigonol nad oedd angen lleol i'r datblygiad - nid oes neb, yn lleol, yn cefnogi'r datblygiad
- Yr holl ddadleuon eisoes wedi eu cyflwyno
- Nid yw'r safle yn addas ar gyfer datblygiad tai
- Angen i'r cais gael ei wrthod

c) Cynigiwyd (Cynghorydd Gruffydd Williams) ac eiliwyd (Cynghorydd Simon Glyn) i wrthod y cais ar sail effaith negyddol ar yr Iaith Gymraeg a materion trafndiaeth (lon Pen y Ffridd yn anaddas ar gyfer mynediad i ddatblygiad o'r maint yma).

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

- Dim addasiadau digonol i'r adroddiad / asesiad gwreiddiol
- 12 tŷ fforddiadwy dim yn ddigon - bydd gweddill y tai yn dai marchnad agored
- Pam ystyried 'Bangor' fel cymuned? Bangor yn wead o gymunedau unigol ac felly dim yn addas gosod sail ar Fangor fel un endid
- Angen ystyried ymhellach yr effaith ar yr Iaith Gymraeg
- Cylchfan Ysbyty Gwynedd yn cyrraedd capasiti yn sgil gwelliannau ysgolion - effaith hyn ar yr isadeiledd heb ei dystiolaethu – angen cynllun wrth gefn petai tagfeydd
- Bod angen parchu dymuniadau'r gymuned leol sydd yn gwrthwynebu'r datblygiad ynghyd a barn yr Aelodau Lleol
- Nid yw'r is adeiladwaith yn ddigonol
- Cais yn fratiog - sgil ac effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg ynghyd a thrafnidiaeth
- Angen ystyried anaddasrwydd y lôn gul i mewn i'r ystâd

- Bod y bwriad yn cydymffurfio gyda Strategaeth Tai Cyngor Gwynedd ac yn darparu tai i bobl leol yn debyg iawn i ddatblygiad Yr Hendre, Caernarfon
- Bod y safle wedi ei leoli o fewn ffiniau datblygu y Cynllun Datblygu Lleol
- Dim tystiolaeth i wrthwynebu – y ddadl o wrthod yn wan

- d) Mewn ymateb i sylw bod yr adroddiad, yng nghyd-destun y risgiau i'r Cyngor yn fygythiol ei natur, nododd y Swyddog Monitro bod cyfrifoldeb ar y Gwasanaeth Cynllunio i amlygu'r sefyllfa polisi cynllunio, y dystiolaeth sydd i law gan gynnwys risgiau posib i'r Cyngor, gan mai dyna pwrpas y drefn o gyflwyno adroddiad cnoi cil fel mae'r adroddiad yn ei egluro.
- dd) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn ag a oedd ystyriaethau wedi eu rhoi i gapasiti meddygfeydd lleol, nododd y Rheolwr Cynllunio bod y Gwasanaeth Cynllunio yn ymgeisio i ymgynghori gyda'r Bwrdd Iechyd Lleol ar geisiadau mawr, ond nad yw ymateb yn cael ei dderbyn bob tro.
- e) Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol i **wrthod y cais**:

O blaid y cynnig i wrthod y cais (7): Y Cyngorwyr Elwyn Edwards, Simon Glyn, Louise Hughes, Gareth M Jones, Huw W Jones, Eirwyn Williams a Gruffydd Williams

Yn erbyn y cynnig i wrthod y cais (3): Y Cyngorwyr Edgar Owen, Anne Lloyd Jones a Stephen Churchman

Atal, (1) : Y Cyngorydd Eric M. Jones

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i'r argymhelliad

Rhesymau:

- 1. Effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg**
- 2. Lon Pen y Ffridd yn anaddas ar gyfer mynediad i ddatblygiad o'r maint yma**

4.2. Cais Rhif C20/0070/39/DT – Tŷ Wiggins, 12 Lôn Cernyw, Bwlchtocyn, Pwllheli

Estyniad yn cynnwys codi uchder y to

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

Cyflwynwyd dwy fideo fer yn amlinellu amrywiaeth yn lefelau'r tir ynghyd a maint y tai a dyluniad y stad.

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai ail gyflwyniad o gais ydoedd yn dilyn penderfyniad Pwyllgor 16 Tachwedd 2020 i ohirio er mwyn paratoi fideo a lluniau ychwanegol o'r ystâd a'r safle. Ategwyd bod y cais yn un i wneud addasiadau i'r tŷ presennol trwy godi uchder y to er mwyn defnyddio gwagle ar gyfer ystafelloedd ynghyd ag adeiladu estyniad i'r cefn er creu balconi llawr cyntaf. Atgoffwyd yr Aelodau, yn bresennol, bod brig y tŷ yn rhyw 5 metr gyda'r bwriad arfaethedig yn nodi uchder o 6.5 metr i'r brig.

Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ystâd o dai oddi fewn i'r AHNE ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli.

Ystyriwyd na fyddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol andwyol ar yr ardal na'r AHNE a bod dyluniad, graddfa a maint y bwriad yn dderbyniol gan fod digon o dir o amgylch yr eiddo. Ystyriwyd nad oedd y bwriad yn orddatblygiad ac nad oedd goblygiadau o ran diogelwch ffyrdd na mwynderau trigolion cyfagos. Y dyluniad ar y cyfan yn cadw edrychiad y tŷ ac felly dim yn creu effaith andwyol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Ei fod yn gwrthwynebu'r cais ac yn cynrychioli trigolion yr ystâd

- Bod maint y tŷ yn ddigonol fel y mae
- Bod yr estyniad arfaethedig yn sylweddol - o ystyried maint a ganiateir i dŷ fforddiadwy
- Byddai byth yn dŷ i bobl leol
- Bod peryg gosod cynsail i eraill yn yr ystâd ac felly'r cysondeb a'r cymeriad gwreiddiol yn cael ei golli

b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

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

- Bod tai yn cael eu haddasu fel eu bod tu allan i gyrraedd pobl leol
 - Y bwriad yn orddatblygiad
 - Gosod cynsail beryg fyddai yn newid cymeriad y safle
 - Tuedd yw rhoi estyniad neu uwchraddio pob tŷ
 - Bod yr estyniad yn troi'r eiddo o fod yn fyngalo i fod yn dŷ.
 - Cadw at ystâd o fyngalos a dim cyflwyno tai i'r ystâd
 - Angen polisi i warchod hyn - natur stadau tai yw cael estyniadau erbyn hyn
- Nad oedd gwrthwynebiadau gan y Cyngor Tref nac yr AHNE

ch) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ganiatáu

Disgynnodd y cynnig

Pleidleisiwyd ar y cynnig i wrthod ar sail bod y bwriad yn orddatblygiad o'r safle

PENDERFYNWYD: Gwrthod y cais yn groes i argymhelliad

Rheswm: Ystyriwyd y cais yn or ddatblygiad o'r safle

4.3 Cais Rhif 20/0898/42/DT - Tŷ Pen Lôn Las, Morfa Nefyn, Pwllheli,

Estyniadau a newidiadau i dŷ presennol.

a) Ymhelaethodd yr Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod sawl elfen i'r cais ar gyfer estyniadau ac addasiadau i dŷ deulawr presennol

- Codi estyniad llawr cyntaf ar flaen yr annedd
- Newid estyniad llawr gwaelod ar flaen / ochr yr eiddo i gael to gyda "hip" yn hytrach na tho gyda thalcen
- Dymchwel y simdde
- Codi estyniad llawr cyntaf ar gefn yr eiddo
- Amnewid dau estyniad unllawr cefn to brig presennol gydag estyniad to fflat - byddai'r estyniad newydd yn ymestyn 1.2m ymhellach i'r cefn na'r estyniad presennol
- Creu balconi ar ben yr estyniad to fflat gyda wal wydr o'i amgylch a sgrin 1.8m o uchder

Eglurwyd bod yr eiddo yn dŷ ar wahân mewn ardal anheddol o fewn ffin datblygu Morfa Nefyn, yn cefnu ar gaeau glas cefn gwlad agored gyda chefnau'r tai i'w gweld o'r brif lôn rhwng Morfa Nefyn ac Edern.

Trafodwyd yr addasiadau bwriadedig drwy gyfeirio at y cynlluniau a oedd yn cymharu'r agweddau presennol gyda'r dymunol. Eglurwyd bod y cynlluniau yn manylu ar y

cymariaethau gan fod yr asiant yn ceisio ymateb i sylwadau a dderbyniwyd gan y Cyngor Tref a sylwadau o'r ymgynghoriad cyhoeddus bod y datblygiad yn or ddatblygiad o'r safle. Amlygwyd nad oedd maint y bwriad yn cynyddu'r safle yn sylweddol.

Tynnwyd sylw at fwynderau cyffredinol a phreswyl gan nodi bod argymhelliad i osod amod i sicrhau sgrin i atal gwelededd o'r balconi. Adroddwyd bod cymysgedd tai a dyluniadau yn yr ardal anheddol a chyfeiriwyd at bolisiau PCYFF3 sydd yn asesu materion dylunio, deunyddiau ac effaith gweledol unrhyw ddatblygiad a PCYFF2 sydd yn asesu effaith andwyol sylweddol iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol.

Ystyriwyd bod y cais cynllunio yn cwrdd gyda gofynion polisi cynllunio lleol a chenedlaethol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y wybodaeth gefndirol a'r cyfiawnhad dros y dyluniad.
- Yn gais am; 1. Adfywio a chreu cartref parhaol yn unol â 'safonau cartref oes' 2. gwelliannau thermol a thrwsio problemau gollwng dŵr, 3. Uchafu goleuni naturiol 4. Ail-siapio'r ffasâd plaen a digymeriad a chynnig wyneb o ansawdd uchel fyddai'n adlewyrchu nodweddion lleol.
 - Cyflwyno cyfuniad gwell o ddeunyddiau yn hytrach na'r gorffeniad presennol
 - Cynhaliwyd dadansoddiad llawn er mwyn sefydlu'r nodweddion sydd yn cynnig cyfraniad positif i hunaniaeth y pentref ac yn ogystal i gymeriad brodorol yr ardal. Defnyddiwyd y wybodaeth i ffurfio'r cynigion dan sylw.
 - Er bod yr eiddo i'w weld yn glir o Lôn Las, ni ystyriwyd fod y cynigion yn cyfrannu at effaith negyddol, ond i'r gwrthwyneb byddai'r dyluniad yn cynnig gwelliant sylweddol
 - Byddai'r newid mwyaf nodedig ar yr edrychiad cefn sef to fflat a balconi gyda gorchudd gwair sedwm ynghyd a chynnydd mewn arwynebedd gwyr - yn cynnwys wyneb tebyg i'r hyn sydd wedi ei ganiatáu gerllaw.
 - Bod y bwriad yn gofyn am ganiatâd i gynyddu'r arwynebedd llawr 14%, sydd yn sylweddol is na phrosiectau tebyg sydd wedi ei ganiatáu yn ddiweddar.
 - Bod y dyluniad wedi ei ddatblygu yn sympathetig gan ail-ddefnyddio rhannau o'r eiddo sydd wedi ei ddatblygu yn barod yn hytrach na defnyddio mwy o'r cwrtil.
 - Mewn ymateb i bryderon ynghylch 'gorddatblygu', ystyriwyd nad yw'r cynnydd o 14% yn gyfystyr â gorddatblygu. Nodwyd bod y cynigion yn sylweddol is na'r cynnydd cyfartalog sydd wedi ei ganiatáu yn yr ardal dros y misoedd diwethaf.
 - Gan ystyried bod y cynigion yn defnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol, bydd arwynebedd gros y cwrtil ond yn gostwng 35 metr sgwâr (sy'n ostyngiad o lai na 1%) - hyn yn dystiolaeth bellach nad yw'r bwriad yn or-ddatblygiad o'r eiddo.
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Bod y tŷ yn dŷ deulawr, 4 llofft, sylweddol ei faint - yn fodern a digonol
 - Blaen y tŷ yn cydweddu tai cyfagos, ond y cefn yn wahanol iawn i bob tŷ arall ar Lon Las - nid oes yr un gyda balconi
 - Y balconi a llawer o'r estyniad cefn yn wydr, yn sefyll allan ac i'w weld yn glir – yn ddolur llygad
 - Derbyn bod tai eraill gyda balconi, ond rhain yn llai amlwg ac yn anymwithiol
 - Pryder am effaith y newid ar fwynderau'r tai cyfagos - byddai angen sgrin uchel a hyll i sicrhau preifatrwydd
 - Dim 'peth goredrych' fel y nodir yn yr adroddiad ond 'goredrych sylweddol' dros eiddo cymdogion – sgrin neu beidio
 - Byddai sgrin yn annhebygol o wrthsefyll gwyntoedd cryfion
 - Byddai'r datblygiad yn orddatblygiad ac yn achosi niwed arwyddocaol sylweddol

- Cais i'w wrthod oherwydd nodweddion ymwithiol.
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais ar sail effaith ar fwynderau pobl gyfagos a bod y bwriad yn orddatblygiad o'r safle
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelodau:
- Bod y bwriad yn orddatblygad o'r safle
 - Byddai'n effeithio ar fwynderau gweledol
 - Bod angen cymryd sylw o bryderon lleol
 - Bod gosod sgrin yn amhriodol
 - Bod yr addasiadau yn tacluso'r adeilad presennol er nad yw'r dyluniad yn briodol
 - Dim problem gyda'r estyniadau, ond y balconi yn creu effaith ar gymdogion
- dd) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd i drafod nodweddion y balconi, nododd y Rheolwr Cynllunio bod y balconi yn rhan o'r cynllun gerbron ac er bod posib cynnal trafodaethau pellach ynglŷn â'r balconi ni fydd ai hyn yn datrys y gwrthwynebiadau / sylwadau eraill a ddaeth i law.
- e) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i'r cynnig i ohirio'r penderfyniad fel bod modd cael gwell dealltwriaeth o effaith y balconi a chynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd am y balconi.

PENDERFYNWYD: Gohirio

- **mwy o wybodaeth ei angen am effaith y balconi**
- **trafod gyda'r ymgeisydd i weld os oes modd tynnu'r balconi o'r cynlluniau**

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00am a daeth i ben am 13:05pm.

CADEIRYDD

PWYLLGOR CYNLLUNIO 11-01-21

Yn bresennol: Cadeirydd: Y Cynghorydd Eric M Jones
Is Gadeirydd: Y Cynghorydd Gareth A Roberts

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Simon Glyn, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Owen ac Owain 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) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd: Cyngorwyr Ioan Thomas a Menna Baines (Aelodau Lleol)

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyngorwyr Eirwyn Williams a Gruffydd Williams ynghyd ac Aelodau Lleol y Cyngorwyr Rheinallt Puw a Glyn Daniels

Estynnwyd cydymdeimlad dwys at y Cyngorydd Anne Lloyd Jones oedd wedi colli ei mam yn ddiweddar

Anfonwyd dymuniadau gorau at wellhad buan i'r Cyngorydd Eirwyn Williams oedd wedi derbyn llawdriniaeth yn ddiweddar

Llongyfarchwyd y Cyfreithiwr Rhun ap Iarll ar ei benodiad yn Bennaeth Cyfreithiol yng Nghyngor Sir Bwrdeistrefol Conwy. Diolchwyd iddo am ei gyngor a'i gefnogaeth i'r Pwyllgor Cynllunio a dymunwyd y gorau iddo yn ei swydd newydd.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Y Cyngorydd Eric M Jones yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0811/14/LL) oherwydd ei fab oedd yn berchen yr eiddo

Y Cyngorydd Berwyn P Jones yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0538/03/LL) oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd *Adra*

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

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

Y Cyngorydd Ioan Thomas (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0811/14/LL)

Y Cyngorydd Menna Baines (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0804/25/LL)

- c) Amlygodd y Cyfreithiwr bod yr Aelodau wedi derbyn e-bost gan unigolyn yn ymwneud a chais 5.3. Roedd yr e-bost yn rhannu gwybodaeth sensitif am gefndir y cais. Awgrymwyd i'r Aelodau fod yn ofalus i beidio cyfeirio at y wybodaeth yn ystod y drafodaeth.

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar yr 7fed o Ragfyr 2020 fel rhai cywir yn ddarostyngedig bod disgrifiad cais 5.3 Tir Gyferbyn Maes Bleddyn, Bethesda yn nodi 'Darparu 30 o unedau preswyl fforddiadwy' ac nid 'codi 30 tŷ yn cynnwys 15 tŷ fforddiadwy'.

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 C20/0811/14/LL – Llanw, 6 Lôn Sydney, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1ET

Cais i ymestyn balconi presennol ar flaen yr eiddo

- a) Eglurodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd i ymestyn y balconi presennol oddeutu 2m o gwmpas edrychiad blaen ac ochr yr eiddo o gwmpas yr ystafell fwyta a'r llofa bresennol. Nodwyd y byddai'r balconi o wneuthuriad ffrâm ddur gyda phaneli gwydr a llawr o fordiau pren. Ategwyd bod yr eiddo yn dŷ unllawr ac wedi ei leoli ar lethr ar gyffordd o fewn ardal breswyl o fewn Tref Caernarfon. Mae ffordd gyhoeddus yn amgylchynu 3 ochr yr eiddo.

Amlygwyd bod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio.

Ystyriwyd fod y bwriad yn gweddu i'r safle ac i'r annedd o ran maint a dyluniad ac felly yn cydymffurfio a gofynion polisiau PCYFF 2, 3 a PS5. Ni ystyriwyd y byddai'n cael effaith sylweddol fwy ar unrhyw eiddo cyfagos na chael effaith andwyol sylweddol fwy ar fwynderau'r ardal. Y bwriad felly yn cydymffurfio a gofynion y polisiau lleol a chenedlaethol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Mai cais ydoedd i ymestyn balconi ac mai'r prif ystyriaethau fyddai i eraill golli preifatrwydd o ganlyniad i or-edrych – mynegwyd na fyddai gor-edrych ar eiddo cyfagos o'r eiddo yma
 - Bod golygfa dros y Fenai o'r eiddo ac felly priodol fyddai manteisio ar hynny
 - Yn gefnogol i'r argymhelliad
 - Bod angen eglurder ar y nodyn Dwr Cymru
- c) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â nodyn Dwr Cymru, nodwyd mai 'nodyn' oedd yma ac nid 'amod' ac mai nodyn cyffredinol ydoedd i godi ymwybyddiaeth yr ymgeisydd

ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

PENDERFYNWYD Caniatáu y cais

Amodau:

1. Unol a'r cynlluniau

Nodyn Dwr Cymru

5.2. Cais Rhif C20/0018/13/LL – Tir ger Llain y Pebyll, Bethesda, LL57 3NQ

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

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd gyda sawl elfen i'r cais:-
- Darparu 5 byngalo 2 llofft ynghyd a 2 fflat 1 llofft rhent cymdeithasol fforddiadwy ar gyfer yr henoed.
 - Darparu llecynnau parcio a mynediad newydd oddi ar y gefnffordd 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.

Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli 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 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.

Eglurwyd bod y cais wedi bod yn destun trafodaethau rhwng Tai Gogledd Cymru (y datblygwr) ac Uned Strategol Tai'r Cyngor. O ganlyniad penderfynwyd ei gynnwys ar y rhestr cynlluniau wrth gefn yn y Cynllun Rhaglen Trosglwyddo i dderbyn arian grant 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, ystyriwyd fod y bwriad yn gyfle i ddatblygu cynllun o ansawdd gan ddiwallu anghenion cydnabyddedig ac felly, yn unol â gofynion Polisi.

Ar sail asesiad mwynderau gweledol ystyriwyd bod y bwriad i ddatblygu stad fechan o dai newydd yn dderbyniol ac y byddai gosodiad, graddfa, dyluniad a deunyddiau'r tai yn dderbyniol o ystyried yr hyn sydd o'i amgylch. Ni ystyriwyd unrhyw bryderon yng nghyd - destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, bioamrywiaeth na materion archeolegol.

Ategwyd bod y bwriad yn cynnwys ymestyn y ffordd stad fabwysiedig bresennol i mewn i Stad Llain y Pebyll er mwyn gwasanaethu'r byngalos arfaethedig ar leiniau rhif 5, 6 a 7 yn unig gyda manau parcio cysylltiedig. Nodwyd y byddai'r byngalo a'r tŷ deulawr ar leiniau 1, 2, 3 a 4 yn cael eu gwasanaethu yn uniongyrchol oddi ar y gefnffordd gyfagos. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth na'r Uned Cefnffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cais ar sail creu mynediad o ffordd stad bresennol Llain y Pebyll nag o'r gefnffordd gyfagos.

Yn dilyn derbyn sylwadau cychwynnol yr Uned Iaith cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais ac yn seiliedig ar gynnwys y Datganiad roedd yr Uned yn cytuno gyda chynnwys y ddogfen sy'n cadarnhau mai effaith gadarnhaol caiff y datblygiad ar yr Iaith Gymraeg ym Methesda.

Ar sail yr asesiad a gwblhawyd ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i bolisiau lleol na chenedlaethol ac nad oedd unrhyw fater cynllunio perthnasol yn gorbwysu'r ystyriaethau polisi. I'r perwyl hwn ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Croesawu datblygiad ar gyfer pobl hŷn - byddai datblygiadau tebyg yn cael eu croesawu ar draws y Sir
 - Bod y datblygiad yn cadw pobl yn eu cynefin ac yn agos i'w teuluoedd
 - Bod y bwriad yn gorffwys yn daclus gyda'r stad gyfochrog
- ch) Mewn ymateb am gadarnhad bod y bwriad yn fforddiadwy, nodwyd bod y safle wedi ei ddynodi fel 'eithrio gwledig' ac mai tai fforddiadwy yn unig fyddai'n cael ystyriaeth. Bydd y tai yn cael eu darparu drwy Landlord Cymdeithasol gydag amodau yn cyfyngu defnydd fforddiadwy

Mewn ymateb i gwestiwn am gefndir i sylwadau'r Cyngor Cymuned ynglŷn â phryderon mynediad o'r gefnffordd A5, amlygwyd mai Uned Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru sydd wedi cyflwyno sylwadau ar y cais ac nid Uned Trafnidiaeth y Cyngor. Ategwyd bod yr Uned Cefnffyrdd wedi rhoi sicrwydd i'r Cyngor Cymuned eu bod yn fodlon bod y datblygiad yn dderbyniol ac na fyddai effeithiau annerbyniol ar y gefnffordd.

Mewn ymateb i sylwadau bod y fynedfa o gefnffordd yr A5 yn beryglus a'r awgrym o gael un fynedfa i'r datblygiad drwy ystâd Llain y Pebyll, amlygwyd bod gwahaniaeth lefel sylweddol rhwng blaen y datblygiad a chefn y datblygiad ac felly cynnwys dwy fynedfa oedd yr opsiwn orau.

Mewn ymateb i sylw bod y cynlluniau yn amlygu bod y ffordd drwy'r ystad yn debygol o gael ei hystyngi ac felly yn gwneud i rywun amau datblygiad pellach, cyfochrog i'r dyfodol, nodwyd mai llinellau yn amlygu draeniau oedd ar y cynlluniau ac nid ffordd. Nodwyd bod y draeniau yn mynd drwy'r ystâd gyda lled bwrpasol i sicrhau gwarchodaeth.

PENDERFYNWYD: 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. Cytuno gydag edrychiadau allanol y tai gan gynnwys y paneli solar.
5. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir o'r anheddau preswyl.
6. Amodau Priffyrdd yn ymwneud a darparu llecynnau parcio, ffordd y stad a llwybrau troed cysylltiedig.
7. Cyflwyno rhaglen o waith archeolegol i'w gytuno gyda'r ACLL cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.
8. 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.
9. 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.
10. Amod cydymffurfio gyda mesurau lliniaru o fewn y ddogfen Adroddiad Gwerthuso Ecolegol Rhagarweiniol.

11. **Amod cydymffurfio ac argymhellion a mesurau lliniaru sydd wedi eu cynnwys yn yr Adroddiad Coed.**
12. **Amod Uned Gwarchod y Cyhoedd parthed ymgymryd ag archwiliad halogiad safle.**
13. **Amodau Llywodraeth Cymru parthed lleiniau gweledd, draenio ac ailwynebu'r pafin ger y safle.**
14. **Sicrhau/cytuno gyda chynllun tai fforddiadwy**
15. **bod yr unedau yn fforddiadwy ar gyfer trigolion 55+ mewn oed**

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 ddyddiedig 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 ddŵr cynaliadwy i'w gytuno gydag Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor**

5.3 Cais Rhif C20/0804/25/LL – 8, Llys Castan, Ffordd y Parc, Parc Menai, Bangor

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)

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai ail-gyflwyniad ydoedd o gais a wrthodwyd ym Mehefin, 2020 ar gyfer newid defnydd o swyddfa (Dosbarth Defnydd B1) i ddeintyddfa (Dosbarth Defnydd D1) o fewn uned wag yn Llys Castan, Parc Menai.

Wrth ystyried egwyddor y defnydd arfaethedig amlygwyd y dylid sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio a'r holl feini prawf a gynhwysir ym Mholisi ISA 2 (cyfleusterau cymunedol) o'r CDLL. I bwrpas y polisi, cadarnhawyd 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'.

Adroddwyd bod Polisi PS13 a Pholisi CYF1 o'r CDLL yn nodi y gwarchodir y safle a'r uned ar gyfer defnydd cyflogaeth yn Defnydd Dosbarth B1. Yn unol â Pholisi CYF5 (defnyddiau amgen o Safleoedd Cyflogaeth bresennol) adroddwyd mai 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 gellid cwrdd gydag un neu fwy o feini prawf y polisi:

- “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;
- Mae yna orddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau, neu;
- Mae'r defnydd cyflogaeth bresennol yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a'r amgylchedd, neu;

- Ni fyddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth safleoedd cyfagos, neu;
- Nid oes yna safle amgen arall ar gyfer y defnydd bwriedir, neu;
- 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.”

Amlygwyd bod gwybodaeth fanwl a helaeth wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd i gefnogi'r cais oedd yn cynnwys Datganiad Cynllunio, yn ogystal â Datganiad Cynllunio gan yr asiant, Datganiad Prawf Dilyniannol ynghyd a Dogfen Tystiolaeth Hygyrchedd y Safleoedd yn amlygu'r sylwadau isod:

- 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 ddaearyddol i ddefnyddwyr lleol a rhanbarthol sy'n defnyddio'r A55.
- 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). Ni 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.

Yn seiliedig ar y wybodaeth i gefnogi'r bwriad, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn tansilio gofynion ac amcanion cynaliadwy lleol a chenedlaethol perthnasol ac felly yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS4, PS5 a Pholisi TRA4 o'r CDLL.

Er gwaethaf y ffaith y cyflwynwyd gwybodaeth a thystiolaeth helaeth a mwy grymus i gefnogi'r cais diweddaraf hwn o'i gymharu â'r hyn a gyflwynwyd gyda'r cais blaenorol, ni ystyriwyd fod y wybodaeth a'r dystiolaeth yn goresgyn yr holl bryderon a amlygwyd. Yn benodol, nid oedd swyddogion yn ystyried bod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion maen prawf 1 o Bolisi ISA 2 sydd yn ymwneud gyda lleoli cyfleusterau cymunedol newydd. O dan yr amgylchiadau, ac er yn cydnabod natur arbenigol y cyfleuster arfaethedig, roeddynt yn argymhell gwrthod y cais.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:
- Ei fod yn ddeintydd gyda diddordeb arbenigol mewn deintyddiaeth gymhleth ac yn awyddus i greu practis deintyddol unigryw
 - Y bwriad fydd canolbwyntio ar gyfeiriadau cleifion gan ddeintyddion o Wynedd, Môn a Gogledd Cymru ar gyfer triniaeth ddeintyddol cymhleth ac arbenigol, yn ogystal â deintyddiaeth gyffredin o ansawdd uchel.
 - Ei uchelgais yw agor practis deintyddol pwrpasol fyddai'n darparu triniaeth gymhleth i gleifion lleol heb iddynt orfod cael eu cyfeirio at wasanaeth yn Lerpwl neu Fanceinion.
 - Bydd Ymgynghorydd Adferol Arbenigol hefyd wedi'i leoli yn y practis.
 - Bydd y ddeintyddfa wedi ei dylunio i fod y cyntaf o'i math yng Nghymru gyda systemau awyru pwrpasol i ganiatáu gofal deintyddol diogel

- Trafodwyd y prawf dilynnianol a'r camau oedd angen ei cwblhau er mwyn bodloni'r gwrthodiad gwreiddiol gyda'r Gwasanaeth Cynllunio. Ymgwymerwyd â'r broses yma, rhyw 12 mis yn flaenorol, drwy chwilio am adeilad addas ar-lein a gyda gwerthwyr tai masnachol. Wrth ehangu'r ymchwilio darganfuwyd 8 Llys Castan - adeilad addas ar gyfer practis modern.
- Bod dau bractis deintyddol BUPA eisoes yng Ngwynedd ar Barciau Busnes, un ym Mhenrhyndeudraeth wedi'i leoli yn yr un adeilad â swyddfa Galw Gwynedd y Cyngor
- Bod Swyddogion Cynllunio yn argymhell gwrthod y cais ar sail un rhan o bolisi ISA 2 ond ei fod wedi ymateb i hyn yn llawn.
- Nad yw'r swyddog wedi cyfeirio at baragraff esboniadol pwysig 6.1.20 sydd wedi'i gynnwys o dan bolisi ISA 2: "*Where a new facility is proposed outside a settlement, it must be demonstrated that the proposed location is the best available and is accessible to the local community*".
- Bod y prawf dilynnianol wedi ei dderbyn gan y swyddog i ateb polisiâu eraill yn llwyddiannus gan ddangos nad oes unrhyw unedau addas arall o fewn y ffin datblygu
- Bod eu "datganiad hygyrchedd yn profi bod y safle ym Mharc Menai yn hawdd i'r cyhoedd gyrraedd ato, yn gyfleus i gymuned Penrhosgarnedd ac i staff dyddiol Ysbyty Gwynedd. Hwn fydd y Practis Deintyddol agosaf iddynt ar droed neu gyda beic.
- Bod y cynllun yn amlwg yn cwrdd â gofynion 'a new facility outside a settlement boundary', fel y nodir ym Mholisi ISA 2.
- Ei fod yn gofyn yn garedig i'r aelodau bleidleisio o blaid y cynllun arloesol, y cyntaf o'i fath yng Ngwynedd.
- Ei fod yn teimlo'n angerddol am gael y prosiect hwn yn lleol i gefnogi iechyd a lles ein cymunedau Cymreig am flynyddoedd i ddod, gan ganiatáu mynediad i gleifion i ofal deintyddol o ansawdd uwch ac arbenigol yng Ngogledd Cymru.

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

- Bod yr ymgeisydd wedi gosod gweledigaeth glir.
- Byddai'r gwasanaeth arbenigol yn gaffaeliad mawr i'r ardal - nid oes deintyddfa o'i math yng Ngwynedd a Môn
- Gyda deintydd ac ymgynghorydd adferol arbenigol ar y safle, bydd y ddeintyddfa yn llenwi 'bwllch'
- Ochr yn ochr bydd deintyddiaeth gyffredinol yn cael ei gynnig - cyfuniad o'r ddau wasanaeth yn gwneud y busnes yn unigryw
- Mai Cymro lleol sydd tu ôl i'r fenter
- Byddai'r ddeintyddfa yn creu cyflogaeth - yn gyfle i feithrin sgiliau a mentora deintyddion ifanc
- Byddai'r ddeintyddfa yn un ddwyieithog
- Bod yr Uned Cynllunio yn gwrthod y cais am un rheswm am nad yw'r lleoliad o fewn y ffin datblygu ac yn groes i bolisi ISA 2 sy'n ymwneud a chyfleusterau cymunedol – nodwyd bod Llys Castan o fewn 900m i'r ffin datblygu - onid yw hyn yn 'gyfagos'?
- Bod ISA 2 yn annog busnesau newydd ac yn anelu i warchod cyfleusterau gydag anghenion iechyd yn cael eu rhestru
- Bod y lleoliad yn hygyrch a'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth / tystiolaeth i brofi hyn
- Bod Parc Menai yn lleol i Benrhosgarnedd ac yn gyfleus at Ysbyty Gwynedd felly cyfiawnhad digonol dros 'adnodd iechyd' mewn 'cymuned leol'
- Bod mynedfa i'r ddeintyddfa yn hwylus a hawdd
- Yn gais cyffrous ac yn cynnig adnodd unigryw

- Yr ymgeisydd wedi goresgyn pob rheswm gwrthod heblaw un oherwydd geirfa annelwig
- Dylid cefnogi mentrau busnes lleol mewn cyfnod heriol
- Bod hyn yn gyfle i ddefnyddio uned wag at ddiben gwerth chweil

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

- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod hwn yn gyfle unigryw ac y dylid croesawu gwasanaeth arbenigol lleol
 - Mai maer o hollti blew oedd yma dros eiriad polisi
 - Y safle yn hwylus ar lleoliad yn un addas
 - Bod nifer o unedau busnes gwag ym Mharc Menai
 - Bod gwir angen am ddeintydd lleol a gwasanaeth arbenigol lleol - prinder deintyddion yn yr ardal
 - Gwerthfawrogi gwaith y swyddogion i gadw at bolisiâu ond yn yr achos yma bod y dadleuon o blaid yn gryfach
 - Bod y gair 'cyfagos' yn anelwig o ran ei ddiffiniad / ystyr
 - Bod angen bod yn hyblyg - awgrym gosod amod nol i ddefnydd pwrpasol
 - Er dymuno gweld busnes o'r fath ar y stryd fawr, bod defnyddio uned wag ym Mharc Menai yn fantais dros orfod teithio allan o'r Sir am wasanaeth arbenigol
 - Bod hwn yn fusnes lleol yn cael ei redeg gan berson lleol
 - Pob lwc i'r fenter

PENDERFYNWYD: caniatáu yn groes i'r argymhelliad

Amodau:

1. **dechrau'r datblygiad o fewn 5 mlynedd**
2. **cario'r datblygiad allan yn unol gyda'r cynlluniau a gyflwynwyd**
3. **amod i sicrhau fod defnydd yr adeilad yn mynd yn ôl i'w ddefnydd gwreiddiol os daw defnydd y ddeintyddfa i ben yn y dyfodol.**

5.4 Cais Rhif 20/0538/03/LL – Ffordd Wynne, Blaenau Ffestiniog

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 llawn ydoedd ar gyfer dymchwel adeilad gwag presennol a chodi 6 tŷ preswyl newydd. Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Blaenau Ffestiniog ac yn safle a ddefnyddiwyd yn flaenorol fel Canolfan Iechyd Amlbwrpas, ond sydd bellach yn wag ers i'r adnodd gael ei ail leoli i'r Ganolfan Iechyd newydd gerllaw. Amlygwyd bod sawl elfen i'r cais:-
- Darparu 4 tŷ 3 llofft (5 person) ynghyd a 2 dŷ 2 llofft (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'r tai newydd fwy neu lai ar yr un ôl troed, maent i'w gosod fesul 3 tŷ pâr gydag edrychiadau allanol i gynnwys to llechi a'r waliau allanol i fod yn gymysgedd o rendr a chladin llechi.

Adroddwyd bod y bwriad yn golygu darparu 6 uned breswyl ac yn unol â gofynion Polisi TAI 15 dylai o leiaf 10% o'r unedau fod yn fforddiadwy. Cadarnhawyd bod *Adra* yn gysylltiedig gyda'r datblygiad a'u bwriad yw gosod y 6 uned ar lefelau rhent tai cymdeithasol. Ategwyd bod *Adra* yn y broses o wneud cais i'r cynllun gael ei gynnwys ar y rhaglen grant yng Ngwynedd gyda bwriad o brynu'r tai gan y datblygwr ar lefelau ACG am unedau fforddiadwy. Fel byddai'n arferol gyda chais ble nad Landlord Cymdeithasol Cofrestredig fel *Adra* yw'r ymgeisydd, ond yn nodi diddordeb i ddatblygu'r safle, ystyriwyd yn rhesymol i lunio cytundeb 106 er mwyn sicrhau fod y datblygiad yn cael ei drosglwyddo i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig gan sicrhau rheolaeth a fforddiadwyedd i'r dyfodol.

Nid oedd unrhyw wrthwynebiadau ar sail mwynderau gweledol, cyffredinol, preswyl na thrafnidiaeth. Ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i bolisiâu lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi. Ystyriwyd y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i gynnwys amodau priodol.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod yr ardal yn addas ar gyfer y bwriad
 - Bod angen lleol am dai
 - Bod dros 100 o dai haf ym Mlaenau Ffestiniog ac felly croesawu'r cais am dai i bobl leol.

PENDERFYNWYD: 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.
11. Sicrhau / cytuno ar gynllun tai fforddiadwy (safonol)

Nodyn:
SUDS
Dwr Cymru

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00am a daeth i ben am 12:45pm.

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 1

Cais Rhif: C19/1174/42/LL

Dyddiad 15/01/2020

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Nefyn

Ward: Morfa Nefyn

Bwriad: Datblygiad preswyl gan gynnwys 6 annedd, mynedfa a gwaith cysylltiedig

Lleoliad: Eglwys Santes Mair Lôn Yr Eglwys, Morfa Nefyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6AR

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer datblygiad anheddol yn cynnwys 6 tŷ ar wahân, ffordd fynediad a gwaith cysylltiol ar safle'r cyn Eglwys Gatholig "Atgyfodiad Ein Ceidwad", Morfa Nefyn, sydd erbyn hyn wedi ei dymchwel. Mae hwn yn safle tir llwyd, oddeutu 0.4 ha, wedi ei leoli mewn ardal anheddol o Bentref Arfordirol-Gwledig Morfa Nefyn fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Fe fyddai'r fynedfa gerbydol ar hyd ffordd fynediad y cyn eglwys, sy'n arwain oddi ar ffordd ddi-ddosbarth Lôn yr Eglwys, gerllaw Ysgol Morfa Nefyn, tra bwriedir cadw cyswllt ar droed tua'r gogledd i Lôn Uchaf. Mae llwybr cyhoeddus rhif 14 Cymuned Nefyn yn croesi'r safle ger y ffin ddeheuol.
- 1.2 Fe fyddai'r datblygiad yn cynnwys tri gwahanol fath o dŷ gyda phedwar tŷ yn dri llofft a dau dŷ yn bedwar llofft. Fe fyddai'r holl dai yn ddeulawr hyd at 7.8m o uchder ac fe fyddai ganddynt oll modurdy mewnol a balconi llawr cyntaf. Fe fyddai gan y tai doeau brig o lechi gyda gorffeniad allanol i'r waliau'n cynnwys cladin llechi, cladin "Marley" llwyd a chladin cedrwydden, gyda rhai elfennau yn rendr gwyn.
- 1.3 Fe fyddai'r datblygiad ar ffurf "cul-de-sac" gyda mynediad cerbydol, gofod parcio a gardd ar wahân gyfer pob uned.
- 1.4 Mae cryn drafodaethau wedi digwydd wrth ddelio gyda'r cais er mwyn sicrhau fod yr wybodaeth briodol ar gael er galluogi'r Awdurdod Cynllunio i asesu'r holl agweddau perthnasol o'r cais. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd ar gyfer ystyriaeth fel rhan o'r cais yn cynnwys :
- Datganiad Cynllunio
 - Datganiad Cymysgedd Tai
 - Datganiad Iaith Gymraeg
 - Strategaeth Ddraenio
 - Asesiad Ecolegol
- 1.5 Yn ogystal, yn seiliedig ar ofynion Polisi TAI 15 y CDLl mae'r ymgeisydd yn cynnig gwneud cyfraniad ariannol cyfystyr â 0.6 uned fforddiadwy petai caniatâd cynllunio yn cael ei roi.
- 1.6 Cyflwynwyd apêl mewn perthynas â'r cais hwn oherwydd nad ydyw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi penderfynu'r cais o fewn y cyfnod targed o 8 wythnos. Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) (Diwygiedig) 2015 yn cyflwyno cyfnod o 4 wythnos o "awdurdodaeth ddeuol" rhwng yr ACLL a'r Arolygaeth Cynllunio lle mae apêl wedi'i chyflwyno am ddiffyg penderfyniad. Bydd hyn yn caniatáu'r Awdurdod Cynllunio Lleol barhau i benderfynu cais am ganiatâd cynllunio yn ystod y 4 wythnos gyntaf o dderbyn yr apêl. Derbyniwyd apêl hon ar 12fed Ionawr 2021 ac felly daw'r cyfnod 4 wythnos i ben ar y 9fed Chwefror 2021.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

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

PS1 : YR IAITH GYMRAEG A'R DIWYLLIANT CYMREIG

PS 16 : DARPARIAETH TAI

PS 17 : STRATEGAETH ANEDDLEOEDD

PS 18 : TAI FFORDDIADWY

PS19 : GWARCHOD LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA'R AMGYLCHEDD NATURIOL

PCYFF 1 : FFINIAU DATBLYGU

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

PCYFF 4: DYLUNIO A THIRWEDDU

TAI 8 : CYMYSGEDD BRIODOL O DAI

TAI 4 : TAI MEWN PENTREFI LLEOL, GWLEDIG AC ARFORDIROL

TRA 2: SAFONAU PARCIO

TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

Canllawiau Cynllunio Atodol

CCA : Cymysgedd Tai (2018)

CCA : Tai Fforddiadwy (2019).

CCA : Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (2019)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.5 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C19/0562/42/HD: Dymchwel Eglwys Gatholig (Atgyfodiad ein Ceidwad) - Caniatawyd
13/08/19

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned :

Gwrthwynebu :

- Mae'r datblygiad yn groes i bolisi'r CDLI sy'n annog darparu tai fforddiadwy yn unig mewn "pentrefi arfordirol"
- Nid oes yr un o'r tai am fod yn fforddiadwy
- Mae diffyg amrediad yn y math o dai a gynigir
- Fe fyddai'r datblygiad yn niweidiol i'r iaith a diwylliant yn y gymuned
- Fe fyddai'r tai yn niweidiol i breifatrwydd y tai presennol sydd ar Lôn Uchaf
- Mae'r fynedfa gerbydol yn rhy gul
- Fe fyddai'r datblygiad yn croesi llwybr cyhoeddus

Uned Trafnidiaeth :

Dim gwrthwynebiad

- Mae'r ymgeisydd wedi arddangos fod modd cael mynediad gydag injan dân mewn achos argyfwng.
- Mae'r bwriad yn debyg o arwain at gynnydd draffig dyddiol, ond ni thbyr bydd y cynnydd yn un arwyddocaol
- Ni fydd y stad yn gallu cyrraedd safonau mabwysiadu'r Cyngor a bydd rhaid iddo aros yn breifat
- Mae'r ddarpariaeth ar gyfer parcio a throi o fewn y stad yn dderbyniol

Argymhell amodau safonol parthed darparu'r ffordd stad a pharcio a gofyn am Ddatganiad Rheolaeth Trafnidiaeth Adeiladu er mwyn sicrhau diogelwch ger yr ysgol yn ystod y cyfnod datblygu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Dŵr Cymru :	Dim gwrthwynebiad - sylwadau ar gyfer yr ymgeisydd
Cyfoeth Naturiol Cymru :	Dim sylwadau i'w cynnig Canllawiau safonol ar gyfer yr ymgeisydd
Uned Llwybrau	Heb eu derbyn
Gwarchod y Cyhoedd :	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth :	Dim gwrthwynebiad Gofyn am amod i ymgymryd ag arolwg bywyd gwyllt cyn dechrau datblygu'r safle rhag ofn bydd diddordeb bywyd gwyllt yn datblygu yn y cyfamser.
Adran Draenio Tir :	Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu.
Gwasanaeth Bwrdeistrefol :	Heb eu derbyn
Uned Strategol Tai :	Heb eu derbyn
Uned Iaith	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau isod mewn ymateb i'r ymgynghoriad yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol : <ul style="list-style-type: none"> • Mae gormod o ddatblygiadau tai wedi digwydd yn y pentref yn ddiweddar • Nid yw'r tai yn cwrdd gydag anghenion y gymuned leol • Diffyg elfen fforddiadwy yn y cynnig • Fe fyddai'r datblygiad yn groes i bolisi strategol PS17 y CDLI megis y Strategaeth Aneddleoedd • Mae'r ffordd fynediad yn gwbl anaddas yn enwedig wrth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ystyried agosatrwydd yr ysgol gynradd a'r problemau traffig sydd eisoes yn digwydd ar rai adegau

- Mae llwybr cyhoeddus yn croesi'r safle
- Mae'r ffordd fynediad yn rhy gul
- Pryderon iechyd a diogelwch wrth ystyried cerbydau mawrion (e.e. lorïau biniau) yn ceisio cael mynediad at y safle yn enwedig gan fod cryn barcio ar y ffordd ar hyd Lôn yr Eglwys.
- Pryder am or-edrych tai presennol sy'n cefnu ar y safle
- Fe fyddai sŵn ac ymyrraeth yn deillio o'r safle a fyddai'n niweidiol i fwynderau trigolion presennol.
- Mae gormod o dai yn rhan o'r cynllun
- Nid oes ystyriaeth ddigonol i gynaliadwyedd y datblygiad.
- Diffyg mesurau lliniaru'r golled o fioamrywiaeth
- Pryder bydd y cynnydd mewn defnydd o'r llwybr at Lôn Uchaf yn achosi ymyrraeth i drigolion cyfagos
- Bydd cysgodi dros eiddo cyfagos yn deillio o'r datblygiad
- Os bydd caniatâd yn cael ei roi mae angen cyflwyno manylion cynllun gwaredu sbwriel a sicrhau nad oes unrhyw losgi gwastraff y digwydd ar y safle.
- Mae angen amodau i reoli'r broses adeiladu
- Fe ddylid sicrhau sgrinio priodol er mwyn amddiffyn mwynderau cymdogion.

Derbyniwyd yn ogystal y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau materol :

- Bod y cais yn cyfeirio at yr eglwys anghywir (Santes Fair yw'r eglwys Brotestannaidd sy'n parhau i sefyll ger y safle)
- Pryder am effaith y gwaith adeiladu ar strwythur eiddo gerllaw
- Pryder ynghylch cywirdeb y cynlluniau a gyflwynwyd
- Byddai datblygiad byngalos yn fwy addas ar gyfer y safle

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli ar dir llwyd y tu mewn i ffin ddatblygu Pentref Arfordirol - Gwledig Morfa Nefyn fel y'i diffinnir gan y CDLl. Mae'r cynnig felly'n gyson gydag amcanion polisi PCYFF 1 y CDLl i gyfeirio datblygiadau newydd y tu mewn i ffiniau datblygu, fodd bynnag mae'n rhaid i'r datblygiadau hynny gwrdd â pholisïau eraill y CDLl ynghyd a pholisïau cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio eraill cyn eu bod yn dderbyniol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.2 Yn y CDLI mae Morfa Nefyn wedi ei glustnodi yn Bentref Arfordirol/Gwledig ac mae polisi TAI 4 yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y Cynllun drwy safleoedd ar hap addas o fewn ffin datblygu aneddleoedd yn yr haen hon, wedi ei seilio ar y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer yr anheddle.
- 5.3 Y ddarpariaeth tai dangosol i Forfa Nefyn dros gyfnod y Cynllun yw 15 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%. Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2020, cwblhawyd 32 uned ym Morfa Nefyn (pob un o'r rhain ar safleoedd ar hap). Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2020, yn 8 uned. Mae'r ffigyrau hyn felly yn uwch na'r ffigwr cyflenwad dangosol a nodir yn y CDLI ar gyfer Morfa Nefyn.
- 5.4 Fe nodir fod y ddarpariaeth ym Morfa Nefyn yn 2020 (ar sail y banc tir a'r hyn sydd wedi ei adeiladu) yn 25 uned yn fwy nai gyflenwad dangosol ar gyfer oes y Cynllun. Wrth ystyried yr hyn sydd wedi ei adeiladu yn unig, nodir ei fod 17 uned yn fwy na'r cyflenwad dangosol.
- 5.5 Mae Polisi PS 17 y CDLI, sef y Strategaeth Aneddleoedd, yn datgan y bydd 25% o dwf tai yn cael ei leoli o fewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad agored. Dangosodd adolygiad o'r sefyllfa mewn perthynas â darpariaeth ar hap o fewn pob un o'r Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad agored, allan o'r 1,758 o unedau (heb lwfans llithrant 10%) a ragwelir ar safleoedd ar hap fe gwblhawyd 1,152 o unedau (rhwng 2011 a 2019) a gyda 722 uned yn y banc tir (a disgwylir eu cwblhau). Nid oes sicrwydd bydd yr unedau yn y banc tir yn cael eu cyflenwi ac yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau & Cefn Gwlad agored, fe all fod diffyg cyflenwad tai o fewn yr haen hon. Fodd bynnag, mae'n rhaid ystyried hyn ochr-yn-ochr a'r sefyllfa benodol ym Morfa Nefyn o safbwynt yr hyn sydd wedi ei adeiladu yno a'r hyn sydd â chaniatâd yn bresennol.
- 5.6 Mae polisi TAI 4 yn nodi bod yn rhaid i unrhyw gynigion tai o fewn pentrefi arfordirol/gwledig fod o raddfa, math a dyluniad sy'n gytbwys a chymeriad yr anheddle. Datblygiadau tai ar raddfa fach, gan gynnwys mewnlenni, addasu adeiladau neu newid defnydd safleoedd ddaw ar gael, fydd yn cael eu hyrwyddo. Hyrwyddir lefel gymharol is o ddatblygu i'r Pentrefi hyn er mwyn gwarchod eu cymeriad ac i gefnogi angen y gymuned am dai neu am dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Yn unol â pholisi PS16 fe ystyrir y datblygiad hwn yn "Safle mawr ar hap". Wrth gydnabod bod cynnig wedi ei wneud i wneud cyfraniad ariannol tuag at y ddarpariaeth o dai fforddiadwy'n lleol, fe fyddai'r datblygiad hwn yn cynnwys chwe thŷ marchnad agored sylweddol eu maint a fydd yn ychwanegu at y gorddarpariaeth o dai sydd wedi bod yn yr anheddle ers mabwysiadu'r CDLI. Ni fyddai'r datblygiad yn gwneud dim i gefnogi angen y gymuned am dai trwy ddarparu tai i gwrdd ag anghenion penodol, megis tai fforddiadwy, yn hytrach bwriedir darparu tai marchnad sylweddol a fyddai, o'u gwerthu ar y farchnad agored, yn gallu arwain at newid yng nghymeriad y gymuned. O'r herwydd fe greidir bod y cais yn groes i ofynion polisi TAI 4 y CDLI.

Y gymysgedd dai

- 5.7 Cyflwynwyd Datganiad Cymysgedd Tai gyda'r cais. Nodir bod yr unedau a'u cynigir yn gymysg o 4 tŷ ar wahân tair ystafell wely a 2 dŷ ar wahân pedair ystafell. Mae'n debygol felly gall y bwriad apelio at deuluoedd gyda phlant. Mae gwybodaeth wedi ei gyflwyno gyda'r ymholiad sy'n cyfiawnhau'r ddarpariaeth hon gan gynnwys llythyr gan werthwr tai lleol yn cefnogi'r bwriad a'r math o dai a gynigir.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.8 Mae Polisi TAI 8 yn hyrwyddo cynigion sy'n cyfrannu tuag at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion a nodir yn y gymuned gyfan.. Mae cynnwys y CCA 'Cymysgedd Tai' hefyd yn nodi "Gall sicrhau cymysgedd o dai o safon dda a maint, math a deiliadaeth wahanol nid yn unig helpu i ddiwallu anghenion y gymuned ond hefyd helpu i greu cymunedau cymysg a chytbwys".
- 5.9 Mae Asesiad Tai Marchnad Lleol Gwynedd (ATMLI) 2018-2023 yn rhagamcanu bydd y nifer o aelwydydd yng Ngwynedd yn cynyddu 8% i fyny at 2035 ac fe ddylai'r cymysgedd tai fod fel a ganlyn:

1 neu 2 ystafell wely	3 ystafell gwely	4+ ystafell gwely	Cyfanswm
40%	30%	30%	100%

- 5.10 Noda'r CCA Cymysgedd Tai yn datgan y disgwylir i'r boblogaeth yng Ngwynedd dyfu dros y 5 mlynedd nesaf gyda'r nifer o blant sydd yn byw yng Ngwynedd hefyd yn cynyddu yn y tymor hir. Awgryma hyn bydd angen am dai mwy, fel sy'n cael ei gynnig gyda'r bwriad hwn, er mwyn diwallu anghenion tai teuluoedd.
- 5.11 Nodir o'r patrymau adeiladu ym Morfa Nefyn yn y cyfnod rhwng 2011 a 2020, ni adeiladwyd unrhyw unedau 4+ ystafelloedd gwely. Mae hyn yn golygu fod y canran o dai 2 a 3 ystafell wely yn uwch na'r 40% a 30% a amlygir o fewn yr AMTLI.
- 5.12 Ar sail yr uchod ynghyd a'r dystiolaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais gan yr ymgeisydd, fe gredir gall y gymysgedd tai a fwriedir yma helpu gyda chwrdd ag anghenion yn y gymuned am dai mwy a thrwy hynny y gallai helpu tuag at ehangu'r ystod o dai sydd ar gael yn y sir yn unol ag amcanion Polisi TAI 8, fodd bynnag gan mai tai marchnad agored byddai'r rhain nid oes sicrwydd mai teuluoedd lleol fydd yn eu meddiannu.

Tai Fforddiadwy

- 5.13 Gan y cynigir dwy neu'n rhagor o unedau fel rhan o'r datblygiad arfaethedig, nodai Polisi TAI 15 ('Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad') fod disgwyl i o leiaf 10% o'r unedau fod yn fforddiadwy.
- 5.14 Nodai Polisi TAI 15 pan fo'r gofyniad tai fforddiadwy mewn cynllun penodol yn disgyn o dan un annedd ar y safle yna bydd darparu uned fforddiadwy o fewn y datblygiad hwnnw yn parhau i fod yn flaenoriaeth. Fodd bynnag os tybir nad yw hyn yn bosibl, bydd disgwyl taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy ar y safle. Nid oes yr un o'r unedau a'u cynigir fel rhan o'r cais hwn yn rhai fforddiadwy (yn unol â'r diffiniad yn TAN 2) yn hytrach mae'r ymgeisydd wedi cynnig cyfraniad ariannol gyfystyr â 0.6 uned tuag at y ddarpariaeth o dai fforddiadwy'n lleol.
- 5.15 Nodir fod maint arfaethedig yr unedau yn fwy na'r ffigwr dangosol a nodir yn y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy o ran maint tybiaethol uned fforddiadwy o'r fath. Ar sail yr wybodaeth yn y CCA byddai angen gwneud cyfraniad cyfystyr â 0.6 uned fforddiadwy, a gan ddefnyddio'r fethodoleg o fewn rhan 7.5 o'r CCA Tai Fforddiadwy sy'n cyfrifo'r cyfraniad ariannol, buasai 0.6 o uned fforddiadwy ym Morfa Nefyn yn golygu cyfraniad o £49,999.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.16 Wedi dweud hynny, os yw'r ymgeisydd o'r farn nad yw'n hyfyw darparu elfen fforddiadwy o fewn unrhyw gynllun, yna eu cyfrifoldeb hwy fydd i ddangos yn glir, ar bro-fforma asesiad hyfywdra, yr amgylchiadau penodol sy'n cyfiawnhau darpariaeth tai fforddiadwy is na'r disgwyl. Nid oes asesiad o'r fath wedi ei chyflwyno gyda'r cais hwn.
- 5.17 Ar sail yr uchod, nid ydyw'n eglur pam na ellid bod wedi cynnwys o leiaf un tŷ fforddiadwy fel rhan o'r cynllun ac felly ni chredir bod y cynllun yn cwrdd gyda gofynion polisi TAI 15 y CDLI sy'n nodi, pan fo'r gofyniad tai fforddiadwy'n disgyn o dan un annedd ar y safle, yna bydd darparu uned fforddiadwy o fewn y datblygiad hwnnw'n parhau i fod yn flaenoriaeth a dim ond lle nad yw hynny'n bosibl y derbynnir taliad pro-rata.

Yr Iaith Gymraeg

- 5.18 Mae Polisi PS1 yn hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun ac mae'r polisi'n ei gwneud hi'n ofynnol i ddatblygwyr gyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gydag unrhyw ddatblygiad preswyl arfaethedig a fydd un ai ar ben ei hun neu yn gronnol yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anhedde. Cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais cynllunio ac mae hwnnw'n dod i'r canlyniad mai, ar y cyfan, niwtral fyddai effaith y datblygiad hwn ar yr iaith Gymraeg yn y gymuned leol ac y byddai'r cyfraniad fforddiadwy'n helpu tuag at y ddarpariaeth ar gyfer pobl leol.
- 5.19 Yn ôl Cyfrifiad 2011, mae 72% o boblogaeth Morfa Nefyn yn siaradwyr Cymraeg o gymharu â 65.4% yng Ngwynedd. Er bod yna ostyngiad wedi bod yn y canran o siaradwyr Cymraeg rhwng 2001 a 2011 mae'r lefel yn parhau yn uwch na'r trothwy o 70% a dybir ar gyfer cymuned Cymraeg hyfyw .
- 5.20 Mae'r Datganiad Iaith Gymraeg yn gwneud y pwyntiau isod ynghylch materion ieithyddol :
- Byddai'r datblygiad yn darparu tai marchnad agored teuluol i bobl leol.
 - Byddai'r strategaeth marchnata'n annog meddiannaeth leol.
 - Byddai'r cynnig yn darparu cyfraniad ariannol tuag at ddarparu tai fforddiadwy oddi ar y safle
 - Fe fyddai darparu tai yn y lleoliad hwn yn rhoi cyfle i bobl leol aros yn yr ardal, o fewn mynediad hawdd at gyfleoedd gwaith, gwasanaethau a chyfleusterau
 - Trwy fabwysiadu enw Cymraeg ac ymgorffori arwyddion Cymraeg, byddai'r cynnig yn cyfrannu tuag at elfennau gweledol y Gymraeg.
 - Byddai'r cynnig yn rhoi cyfle i gyfrannu'n fuddiol tuag at gyflogaeth leol yn ystod y gwaith adeiladu a thrwy gefnogi busnesau lleol.
- 5.21 Disgwylir ymateb yr Uned Iaith i'r ddogfen a gyflwynwyd ac fe adroddir ar y mater ymhellach yn y cyfarfod Pwyllgor.

Dyluniad a mwynderau gweledol

- 5.22 Yn gyffredinol, mae polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:
- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
 - Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
 - Defnyddio deunyddiau priodol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.23 Oherwydd ei gyflwr fel safle gwag tir llwyd gyda datblygiadau anheddol ar dri ochr, ni ystyrir byddai'r tai hyn yn niweidiol i edrychiad y safle nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol. Fe ystyrir hefyd bod gosodiad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd priodol. Ni ystyrir y buasai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.24 Oherwydd lleoliad, dyluniad, gogwydd a maint y tai arfaethedig, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat yn deillio o'r datblygiad. Wrth dderbyn bod y tai o amgylch ar hyn o bryd yn cefnu ar safle wag, mae hwn yn safle mewn-lenwi o fewn ffin ddatblygu ac ni chredir ei fod yn afresymol iddo gael ei ddatblygu ar gyfer tai. Ymddengys i osodiad y tai arfaethedig gael ei lunio er mwyn osgoi gor-edrych uniongyrchol a, thra byddai'n anorfod bydd peth rhyng-weledd rhwng gerddi, ni chredir y byddai hyn yn afresymol nac yn annisgwyl mewn lleoliad o'r fath hwn, yn enwedig wrth ystyried defnydd cyhoeddus blaenorol y safle.

5.25 Er gwaetha'r uchod fe greidir bod potensial ar gyfer cryn anhwylustod ac ymyrraeth i drigolion lleol o'r defnydd o'r fynedfa gerbydol arfaethedig i wasanaethu'r datblygiad. Mae'r ffordd fynediad yn ffordd gul iawn, lled un cerbyd, ac, oherwydd ei natur, ni fydd yn cael ei fabwysiadu fel ffordd gyhoeddus gan y Cyngor Sir a bydd yr holl lôn stad yn parhau yn breifat.

5.26 Wrth ystyried math a maint y tai arfaethedig mae posibilrwydd cryf bydd o leiaf dau gerbyd preifat i bob eiddo ac, wrth ychwanegu cerbydau cludo nwyddau a gwasanaethol, mae tebygrwydd o gynnydd sylweddol a chyson yn y defnydd o'r ffordd fynediad a'r gyffordd gyda Lôn yr Eglwys. Mae'r fynedfa gerbydol hefyd gerllaw Ysgol Morfa Nefyn sydd ei hun yn cynhyrchu trafndiaeth sy'n peri anhwylustod presennol i drigolion lleol. Wrth ystyried hyn, ac yng ngolwg materion fel yr angen i gasgliadau sbwriel ddigwydd o geg y ffordd fynediad (gan na fydd yn cael ei mabwysiadu), fe greidir bod cryn debygrwydd bydd ymyrraeth o safbwynt yr effaith ar hwylustod mynediad, problemau parcio a phroblemau llif trafndiaeth yn creu ymyrraeth annerbyniol i drigolion cyfagos. Yn ogystal, fe greidir, er gwaetha'r ymdrechion a ddangosir yn y cynlluniau i ddarparu manau cadw biniau diogel a thaclus, oherwydd natur y fath gyfleuster, mewn man mor gyfyng, mae'n anorfod bydd y trefniadau hynny'n ychwanegu at broblemau ysbwriel a blerwch ger y fynedfa, sydd gerllaw'r fynwent cymunedol ag adeilad hanesyddol a deniadol Eglwys Santes Mair.

Wrth ystyried yr uchod, yng ngolwg y nifer a math o dai a gynhigir a chulni'r ffordd fynediad, fe greidir fod tebygrwydd bydd y datblygiad hwn yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau trigolion lleol ac felly nid yw'r cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisi PCYFF 2 y CDLL fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau ger safleoedd datblygu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.27 Yn sgil trafodaethau gyda'r ymgeisydd a derbyn gwybodaeth bellach, nid oes gan yr Uned Trafndiaeth wrthwynebiad i'r bwriad. Cadarnhawyd, er bod y dyluniad yn un anarferol, gyda mynedfa lled ffordd sengl a diffyg man troi ffurfiol o fewn y safle, bod yr ymgeisydd wedi arddangos fod modd cael mynediad gydag injan dan mewn achos argyfwng. Cadarnhawyd hefyd bod lleoliad y fynedfa bron gyferbyn a'r ysgol yn dderbyniol o safbwynt diogelwch - mae'r bwriad yn debyg o arwain at gynnydd draffig dyddiol, ond mae hyd at geg y safle yn ffordd sirol ddwy ffordd, a thybir na fyddai'r cynnydd yn un arwyddocaol, a all arwain at dagfeydd ar y ffordd honno.
- 5.28 Mae diffyg tir yn golygu na all yr ymgeisydd gyrraedd safonau mabwysiadu'r Cyngor ac felly os caniateir y bwriad mi fyddai'n aros fel stad breifat. Nid yw hynny'n sefyllfa anghyffredin ond mae'n golygu y byddai casgliadau biniau yn digwydd o'r fynedfa, a chyfrifoldeb cynnal a chadw'r stad yn eistedd gyda'r perchennog/preswylwyr yn hytrach na Chyngor Gwynedd.
- 5.29 Mae'r ddarpariaeth barcio a ddangosir ar gyfer pob plot yn foddhaol a thybir y maent i gyd yn cynnwys arwynebedd digonol i droi ac ymuno a'r ffordd stad mewn ger ymlaen.
- 5.30 Argymhellir cynnwys amodau safonol parthed darparu'r ffordd stad a pharcio yn unol â'r cynlluniau i safon fabwysiedig er lles y trigolion ac, oherwydd y cyfyngiadau mynediad, argymhellir fod yr ymgeisydd hefyd yn cyflwyno 'Datganid Rheolaeth Trafndiaeth Adeiladu' i'w gymeradwyo cyn cychwyn, gyda phwyslais ar gadw'r ffordd o flaen yr ysgol yn glir ac osgoi traffig trwm ar adegau agor a chau'r ysgol.
- 5.31 O ystyried yr uchod fe greidir bod y cynnig yn unol â pholisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl fel y maent yn ymwneud a'r ddarpariaeth barcio a diogelwch y rhwydwaith ffyrdd cyhoeddus.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.32 Fe gyflwynwyd Asesiad Ecolegol gyda'r cais ac fe ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth. Roedd yr adroddiad yn dangos fod y safle wedi cael ei glirio ac nad oedd lystyfiant arwyddocaol yn tyfu yno, felly nid oedd cynefin ar gyfer bywyd gwyllt ar y pryd. Er hynny, gall lystyfiant ddychwelyd o fewn blwyddyn neu dau, felly gofynnodd yr Uned am amod i gynnal arolwg ecolegol pellach cyn i'r gwaith adeiladau gychwyn.
- 5.33 Fe greidir, o osod yr amod uchod ac o ddilyn y cynllun plannu a gyflwynwyd, byddai'r datblygiad yn gyson gyda gofynion Polisiâu PCYFF 4 a PS19 y CDLl fel y maent yn ymwneud a thirlunio ac amddiffyn yr amgylchedd naturiol.

6. Casgliadau:

- 6.1 Yn sgil y drafodaeth uchod, ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol a'r sylwadau a dderbyniwyd, er gwaetha bod rhai nodweddion cadarnhaol i'r cynllun a gyflwynwyd, ni ellid argymhell caniatáu'r cais oherwydd y methiant i fodloni gofynion polisiâu tai'r CDLl a'r effaith mwynderol ar y trigolion o amgylch.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – Rhesymau

1. Mae'r ddarpariaeth dai ym Morfa Nefyn eisoes yn sylweddol uwch na'r ddarpariaeth a glustnodwyd gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac felly ni chredir bod y cynnig yn cwrdd gyda'r anghenion lleol cydnabyddedig am dai. O ganlyniad fe fuasai'r datblygiad yn arwain at orddarpariaeth tai marchnad agored yn y gymuned yn groes i ofynion polisi TAI 4 y CDLI a'r strategaeth aneddleoedd a'i cynhwysir ym Mholisi PS 17.
2. Nid oes rheswm digonol wedi ei gynnwys fel rhan o'r cais pam na ellid darparu uned fforddiadwy ar y safle ac felly mae'r cais yn groes i ofynion Polisi TAI 15 y CDLI.
3. Oherwydd culni'r ffordd fynediad at y safle a'r effaith niweidiol ar lif ac hwylustod y drafnidiaeth breifat a gwasanaethol a fydd yn ei defnyddio, mae tebygrwydd bydd y datblygiad yn cael effeithiau niweidiol ar fwynderau trigolion lleol a defnyddwyr Lôn yr Eglwys, gan gynnwys y rheini sy'n mynychu Ysgol Morfa Nefyn, ac felly mae'r bwriad yn groes i ofynion polisi PCYFF 2 y CDLI fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau defnyddwyr tir cyfagos i safleoedd datblygu.



Pwyllgor Cynllunio ***Planning Committee***

01/02/2021

C19/1174/42/LL

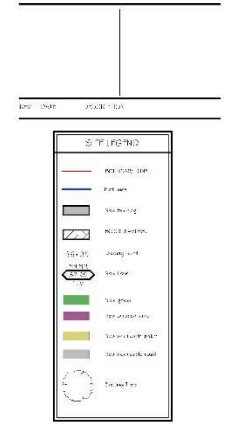
**Datblygiad preswyl gan gynnwys 6 annedd, mynedfa a
gwaith cysylltiedig**

**Residential development of 6 no dwellings, access and
associated works.**

**Eglwys Santes Mair Lôn Yr Eglwys, Morfa Nefyn,
Pwllheli, Gwynedd, LL53 6AR**



LANDSCAPE LEGEND - TREES	
	Small Tree (10-15m) This tree is suitable for small spaces and provides shade and privacy. It is a fast-growing species that reaches a height of 10-15m.
	Medium Tree (15-25m) This tree is suitable for medium-sized spaces and provides shade and privacy. It is a fast-growing species that reaches a height of 15-25m.
	Large Tree (25-35m) This tree is suitable for large spaces and provides shade and privacy. It is a fast-growing species that reaches a height of 25-35m.
	Very Large Tree (35-45m) This tree is suitable for very large spaces and provides shade and privacy. It is a fast-growing species that reaches a height of 35-45m.
	Small Tree (10-15m) This tree is suitable for small spaces and provides shade and privacy. It is a fast-growing species that reaches a height of 10-15m.
	Medium Tree (15-25m) This tree is suitable for medium-sized spaces and provides shade and privacy. It is a fast-growing species that reaches a height of 15-25m.
	Large Tree (25-35m) This tree is suitable for large spaces and provides shade and privacy. It is a fast-growing species that reaches a height of 25-35m.
	Very Large Tree (35-45m) This tree is suitable for very large spaces and provides shade and privacy. It is a fast-growing species that reaches a height of 35-45m.
MIXED FLOWERS / SHRUBS	
	Flower 1 This flower is suitable for small spaces and provides color and interest. It is a fast-growing species that reaches a height of 10-15m.
	Flower 2 This flower is suitable for medium-sized spaces and provides color and interest. It is a fast-growing species that reaches a height of 15-25m.
	Flower 3 This flower is suitable for large spaces and provides color and interest. It is a fast-growing species that reaches a height of 25-35m.
	Flower 4 This flower is suitable for very large spaces and provides color and interest. It is a fast-growing species that reaches a height of 35-45m.
	Flower 5 This flower is suitable for small spaces and provides color and interest. It is a fast-growing species that reaches a height of 10-15m.
	Flower 6 This flower is suitable for medium-sized spaces and provides color and interest. It is a fast-growing species that reaches a height of 15-25m.
	Flower 7 This flower is suitable for large spaces and provides color and interest. It is a fast-growing species that reaches a height of 25-35m.
	Flower 8 This flower is suitable for very large spaces and provides color and interest. It is a fast-growing species that reaches a height of 35-45m.



PLANNING APPROVAL

FOR THE PROPOSED DEVELOPMENT OF THE SITE AT 1819 TUDOR STREET, WILLOW, GANNING, QLD 4282.

THE DEVELOPER, ARCHITECT AND SURVEYOR HAVE ALL AGREED AND ACCEPTED THE PROPOSED DEVELOPMENT PLAN AND THE PROPOSED MANAGER HAS AGREED TO CONSIDER THE PLAN.



ARCHITECT: JAR ARCHITECTURE, 1819 TUDOR STREET, WILLOW, GANNING, QLD 4282.

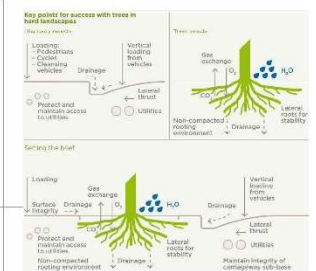
DEVELOPER: LON YR BOLANS, MORVA NICHOL, WILLIE HILL, GANNING, QLD 4282.

NEW HOUSING DEVELOPMENT

DATE: 18/09/2019

PROJECT: TUDOR LANDSCAPE PLAN

SCALE OF PLAN	1:100
DATE OF PLAN	18/09/2019
PROJECT NAME	TUDOR LANDSCAPE PLAN
PROJECT NO.	A.003





BIRDS EYE VIEW - PROPOSED SITE



STREET SCENE 1



STREET SCENE 2



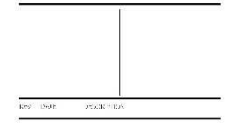
CEDAR FENCING.

Western Red Cedar fencing is to enclose all gardens. They are to be created in a double sided mitre and miss slated board format to give more privacy.



GRANITE STONE WALLS.

Granite stone is a resistant and long-term material: it perfectly resists to time and weather constraints. Natural granite stone has one of the highest compressive strength in comparison to other materials. The wall will be capped with slate coping to prevent water ingress. The stone can also be sourced locally.



PROJECT NO. 1819
PLANNING APPROVAL
 * THIS DRAWING IS NOT TO BE USED FOR CONSTRUCTION.
 FOR CONSTRUCTION, A MORE DETAILED DRAWING IS REQUIRED.
 FOR THE USE OF THE CONTRACTOR, THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROVISION OF ALL NECESSARY PERMITS AND APPROVALS.
 THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR ALL NECESSARY PERMITS AND APPROVALS AND SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROVISION OF ALL NECESSARY PERMITS AND APPROVALS.



ARCHITECT: JAR ARCHITECTURE, 1000 W. 10TH AVENUE, SUITE 100, DENVER, CO 80202
 ARCHITECT: JAR ARCHITECTURE, 1000 W. 10TH AVENUE, SUITE 100, DENVER, CO 80202

PROJECT NO. 1819
 LOCATION: LONNY BOWEN, MORNINGTON, WILMINGTON, DELAWARE

NEW HOUSING DEVELOPMENT

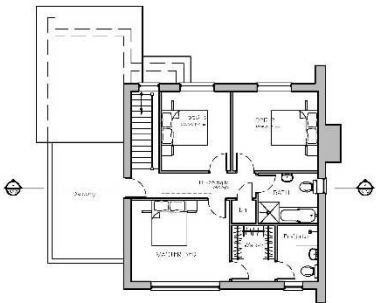
DATE: 11/19/2024
 PROJECT NO. 1819 - STREET SCENES

DATE OF ISSUE	PROJECT NO.	REVISION
11/19/2024	A.004	1

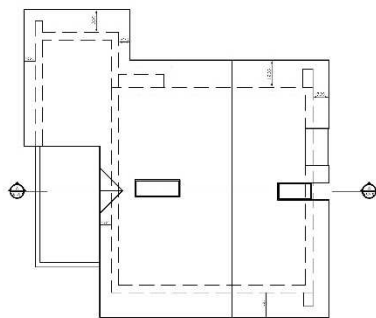
CONCEPT -HOUSE TYPE 1 (1815 SQFT EXCLUDING GARAGE)



GROUND FLOOR PLAN



FIRST FLOOR PLAN



ROOF PLAN



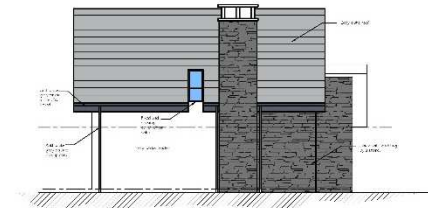
FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION



REAR ELEVATION



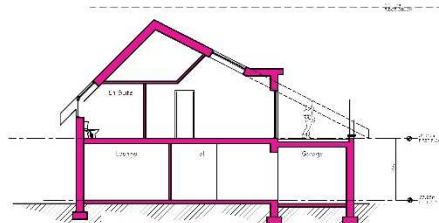
SIDE ELEVATION



3D VISUAL - FRONT

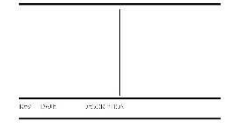


3D VISUAL - REAR



PROPOSED SECTION

THE SALT BOX



Tud. 38

PROJECT NO. 2024-001
 PLANNING APPROVAL
 FOR THE CONSTRUCTION OF A RESIDENTIAL DEVELOPMENT
 AT 12345 MAIN STREET, WILLOWBROOK, ILLINOIS 60091
 THE DEVELOPER HAS OBTAINED ALL NECESSARY PERMITS AND APPROVALS FROM THE LOCAL GOVERNMENT AND THE PROJECT MANAGER HAS REVIEWED THE DOCUMENTS.



ARCHITECT: JAR ARCHITECTURE
 12345 MAIN STREET, WILLOWBROOK, ILLINOIS 60091
 TEL: (708) 555-1234

PROJECT NO. 2024-001
 FOR THE CONSTRUCTION OF A RESIDENTIAL DEVELOPMENT
 AT 12345 MAIN STREET, WILLOWBROOK, ILLINOIS 60091

NEW HOUSING DEVELOPMENT

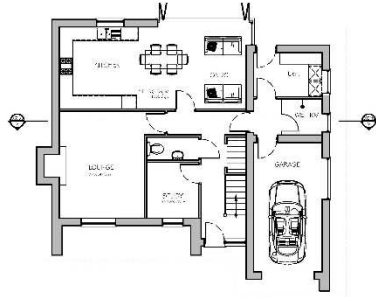
DATE: 10/20/2024
 PROVIDED FLOOR PLANS, ELEVATIONS, SECTION AND 3D VISUAL

HOUSE TYPE 1

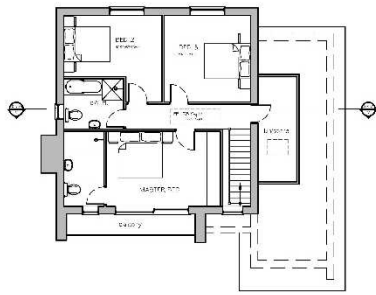
PLAN NO.	SECTION NO.	DATE
1819	A,200	10/20/24

PLANNING APPROVAL

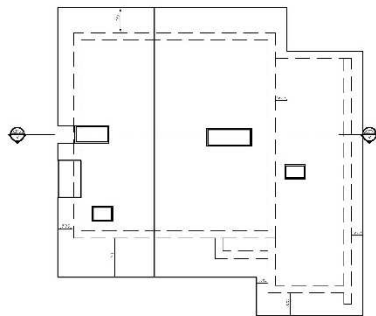
CONCEPT -HOUSE TYPE 3 (1815 SQFT EXCLUDING GARAGE)



GROUND FLOOR PLAN



FIRST FLOOR PLAN



ROOF PLAN



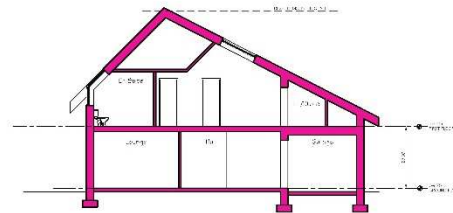
FRONT ELEVATION



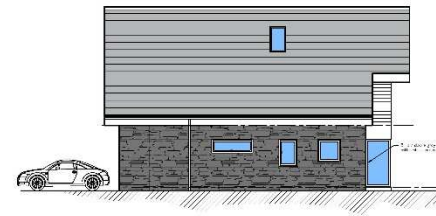
REAR ELEVATION



3D VISUAL - FRONT



PROPOSED SECTION



SIDE ELEVATION

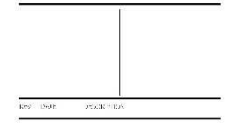


SIDE ELEVATION



3D VISUAL - REAR

THE GABLE



Tud. 39

PLANNING APPROVAL

PROJECT NO. 1819
 PLANNING APPROVAL
 FOR THE PROPOSED CONSTRUCTION OF HOUSE TYPE 3
 FOR THE DEVELOPMENT OF THE GABLE HOUSE TYPE 3
 PROJECT NO. 1819
 THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR OBTAINING ALL NECESSARY PERMITS AND APPROVALS FROM THE LOCAL AUTHORITIES AND THE PROJECT MANAGER PRIOR TO COMMENCING WORK.



ARCHITECT: JAR ARCHITECTURE
 1819 TUDOR ROAD, GLENVIEW, ILLINOIS 60045
 TEL: 847.439.1819

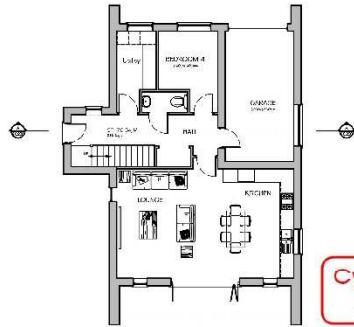
DESIGNED BY:
 LONNIE BOWEN, MORRIS DEWITT,
 WILLIAMS, GANNETT, LUSK & GAY

NEW HOUSING DEVELOPMENT

DATE: 11/19/2022
 PROPOSED FLOOR PLANS, ELEVATIONS,
 SECTION AND 3D VISUAL

HOUSE TYPE 3		
PROJECT NO.	1819	DATE
DATE	11/19/2022	PROJECT NO.
1819	A,202	REVISION

CONCEPT -HOUSE TYPE 2 (1786 SQFT EXCLUDING GARAGE)

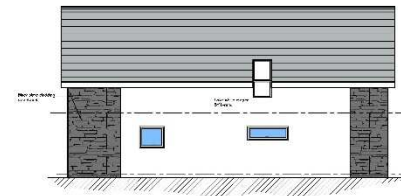


GROUND FLOOR PLAN

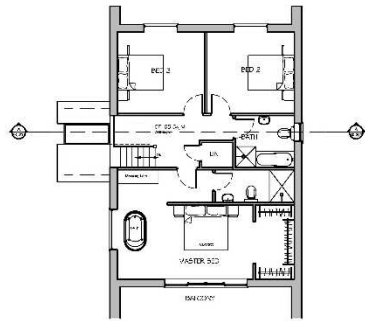
**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**



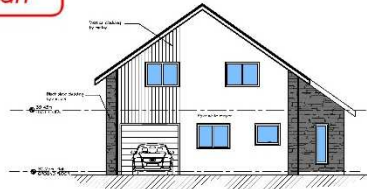
FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION



FIRST FLOOR PLAN



REAR ELEVATION



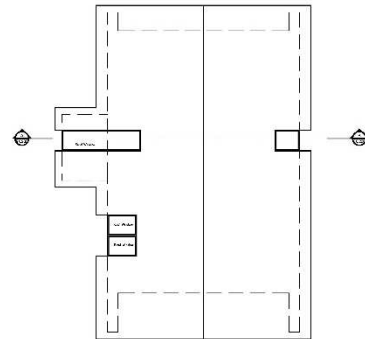
SIDE ELEVATION



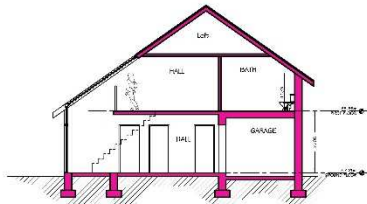
3D VISUAL - REAR



3D VISUAL - FRONT



ROOF PLAN



PROPOSED SECTION

THE GABLE - 4 BED

REV	DATE	DESCRIPTION
Rev A - 4 Bedroom	noted 13.10.2020	

PROJECT STATUS
PLANNING APPROVAL

THESE DRAWINGS ARE NOT TO BE SCALED
FOR ARCHITECTURE IN RESIDENTIAL PLANS AND A LIABILITY
FOR THE USE OF THE LOCAL AUTHORITY IN ANY MANNER
INCONSISTENT WITH ITS OFFICIAL AND OR SAVED INTENT.

THE CONTRACTOR SHALL CHECK AND VERIFY ALL DIMENSIONS
AND LEVELS AND NOTIFY ANY DIFFERENCES SUBJECT TO
THE PROJECT MANAGER PRIOR TO COMMENCING WORK.



ARCHITECTURAL, INTERIOR DESIGN AND PROJECT MANAGEMENT
10, GLEBE ROAD, GLEBE, CARDIFF, CF24 0PL
TEL: 01792 575257 | EMAIL: info@jararchitect.co.uk

PROJECT TITLE
LON YR EDLWYS, MORFA NEWM,
PŴLL HELI, GWYNEDD, LL53 5AR

NEW HOUSING DEVELOPMENT

DRAWING TITLE
PROPOSED FLOOR PLANS, ELEVATIONS
SECTION AND 3D VISUAL

HOUSE TYPE 2

DRAWN BY AS	CHECKED BY AS
SCALE 1:50	DATE DRAWN 25.11.2019
PROJECT NUMBER 1819	DRAWING NO. A.201
	REVISION [Symbol]

Tud. 40

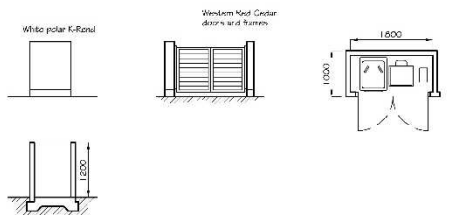
PLANNING APPROVAL

Tud. 41

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**



01 -PROPOSED SITE PLAN 1:200



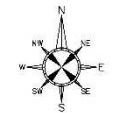
02 -BIN STORES 1:50

PLANNING APPROVAL

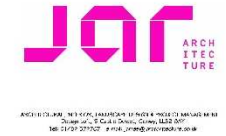
REV	DATE	DESCRIPTION

SITE LEGEND

- Boundary
- Footpath
- Driveway
- Plant
- Tree
- Gate



REV 3 - Update drawings Whorles Bets
REV A - Update drawings for planning.
PROJECT STATUS
PLANNING APPROVAL
NOT DRAWINGS ARE NOT TO BE SCALED.
JAR ARCHITECTURE IS NOT RESPONSIBLE FOR ANY AND ALL LIABILITY FOR THE PROJECT TOOK AND TAKEN IN FURTHER INCORPORATION OF ITS ARCHITECT AND OR SERVICES THAT THE CONTRACTOR SHALL CHECK AND VERIFY ALL DIMENSIONS AND LEVELS AND VERIFY ALL APPROVALS SUBMITTED TO THE PROJECT MANAGER PRIOR TO COMMENCING WORK.



PROJECT TITLE
LON YR EDWYS, MORFA NEFN,
PŴLLIELL, GWYNEDD, LL53 6AR
NEW HOUSING DEVELOPMENT
DRAWING TITLE
PROPOSED SITE PLAN

DRAWN BY JL	CHECKED BY JL
SCALE 1:200	DATE DRAWN 3/10/23
PROJECT NUMBER 1819	REVISION A.002

Tud. 42



Tud. 43



Tud. 44



Tud. 45



Tud. 46



Tud. 47



Tud. 48





Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 2

Cais Rhif: C18/0698/35/LL

Dyddiad 22/11/2019

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Cricieth

Ward: Cricieth

Bwriad: Cais i estynnu'r adeilad cartref nyrsio a maes parcio ynghyd a chadarnhau lleoliad presennol uned biomass

Lleoliad: Cartref Gofal Pines, The Pines Ffordd Penpaled, Cricieth, Gwynedd, LL52 0DE

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais sydd gerbron ar gyfer estynnu'r adeilad cartref nyrsio presennol a'r maes parcio ynghyd a chadarnhau lleoliad presennol uned biomass.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli mewn lleoliad canolog o fewn Tref Cricieth. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu ar rhan o dir sy'n gostwng yn ei lefel o'r ffordd gyfochrog tua'r arfordir. Mae adeilad presennol ar y safle sydd wedi ei ymestyn yn sylweddol yn barod ac mae'n cael ei ddefnyddio ar gyfer cartref nyrsio ar hyn o bryd. Mae maes parcio bychan i ochr y safle ac mae ochr y safle yn wynebu cefnau teras Ffordd Penpaled. Mae llwybr yn rhedeg rhwng y safle a cefnau'r teras yma. Mae blaen y safle yn wynebu Teras Wellington. Mae'r safle yn cynnwys darn o dir gwyrdd sydd wedi ei leoli i ochr y maes parcio presennol.
- 1.3 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Cadwraeth Cricieth ac o fewn 500m i Heneb Castell Cricieth.
- 1.4 Mae'r bwriad gerbron ar gyfer ymestyn adeilad presennol cartref nyrsio. Mae'r prif estyniad bwriedig yn mesur 28m wrth 16m ar ei fwyaf ac 7.9m o uchder i'r crib a 5m o uchder i'r bondo. Mae'r estyniad i'w leoli ar ran o'r safle sy'n is na'r briffordd a'r rhan blaen yr adeilad. Byddai'r estyniad yma yn darparu 11 ystafell ynghyd ac ystafelloedd staff/nyrs cysylltiol ar y llawr gwaelod ynghyd a 9 ystafell ychwanegol (20 yn gyfan gwbl) ar y llawr cyntaf ynghyd a derbynfa ac ystafelloedd eraill cysylltiol.
- 1.5 Mae bwriad hefyd darparu adeilad unllawr ar gyfer defnydd ystafell fyw yng nghefn y safle. Mae bwriad cysylltu'r adeilad yma i'r prif adeilad gyda corridor gwydr bob ochr. Mae'r adeilad yma yn mesur 14.5m wrth 6m ac yn 2m o uchder i'r bondo a 3.5m o uchder i'r crib.
- 1.6 Mae bwriad gorffen yr estyniadau i gydweddu gyda rhannau wedi eu cladio ynghyd a llechi ar y to.
- 1.7 Mae'r bwriad hefyd yn golygu ymestyn y maes parcio presennol i ran o dir gwyrdd sydd wedi ei leoli union drws nesaf i'r safle fel ei fod yn darparu 14 llecyn parcio ynghyd a llecyn ar gyfer yr anabl. Mae bwriad cadw gweddill y tir gwyrdd ar gyfer bywyd gwyllt.
- 1.8 Mae'r cais hefyd yn cynnwys y boiler biomass presennol sydd ar y safle.
- 1.9 Mae'r dogfennau canlynol wedi eu cynnwys fel rhan o'r cais:
 - Manylion aerdymheru 16.01.2020
 - Cynllun teithio gan gynnwys amserlenni bws a threnau a chynllun meysydd parcio 22.11.2019
 - Arolwg Ystlumod ac Ymlusgiaid 22.11.2019
 - Cynllun ac arolwg ecolegol a rheoli cynefin 22.11.2019
 - Manylion boiler biomass 18.06.2019
 - Datganiad dylunio a mynediad
 - Datganiad Iaith a Gwybodaeth staff

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

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

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

ISA 4: Diogelu llecynnau agored presennol

PS4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiad cludiant

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

TAI 11: Cartrefi gofal preswyl, tai gofal ychwanegol neu lety gofal arbenigol ar gyfer yr henoed

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

PS20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

AT1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2018

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2009)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored (2009)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C07D/0128/35/LL - ADEILADU ESTYNIADAU 3 LLAWR ER CYNHYDDU NIFER YR YSTAFELLOEDD GWELY O 19 i 63 YNGHYD A CHREU MAES PARCIO NEWYDD – GWRTHOD – 04.06.2007

C07D/0489/35/LL - ADEILADU ESTYNIADAU TRI LLAWR ER CYNHYDDU NIFER Y GWELYAU O 19 i 41 YNGHYD A MAES PARCIO NEWYDD – GWRTHOD – 23.10.2007

C08D/0356/35/LL - ADEILADU ESTYNIAD CEFN DEULAWR AC ESTYNIAD OCHR TRI LLAWR GYDA'R LLAWR ISAF O DAN LEFEL Y DDAEAR ER CYNHYDDU NIFER Y GWELYAU O 19 i 34 YNGHYD Â CHREU MAES PARCIO – CANIATAU – 22.01.2009

C10D/0031/35/LL - DIWYGIO AMOD 2 AR GANIATAD CYNLLUNIO C08D/0356/35/LL (DATBLYGIAD I'W GWBLHAU YN UNOL Â CHYNLLUNIAU DIWYGIEDIG) ER MWYN MEWNOSOD FFENESTRI I BORTH AGORED A CHODI ESTYNIAD I'R FYNEDFA – CANIATAU – 26.03.2010

C11/0141/35/LL - DIWYGIO AMOD 14 YNGHLWM A CHANIATAD C08D/0356/35/LL ER MWYN CODI NIFER O BRESWYLWYR O 34 I 38 – CANIATAU – 30.03.2011

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Ymateb 30.12.2019

Gwrthwynebu'r cais oherwydd gor-ddatblygiad o'r safle ac na fyddai chyfleusterau'r Ganolfan Iechyd Lleol yn medru ymdopi. Roedd y Cyngor eisoes wedi gwrthwynebu'r cais yn Hydref 2018 gan nodi bryd hynny bod gwrthwynebiad cryf yn lleol i'r cais hwn a bod llythyr wedi ei dderbyn gan y Cadeirydd a'r Clerc a hefyd bod nifer o unigolion yn bresennol yn y cyfarfod hynny i fynegi eu gwrthwynebiad.

Uned Drafnidiaeth: Ymateb 07.08.2019

Mae safonau parcio CSS Cymru yn argymhell y canlynol ar gyfer cartrefi gofal preswyl neu gartrefi nyrsio i barthau 2-6 (canol y dref i lawr i ardaloedd gwledig):

I Staff: 1 lle i bob aelod o staff preswyl ac 1 lle fesul pob 3 aelod o staff nad ydynt yn breswyl

I ymwelwyr: 1 lle fesul 4 gwely

Rhaid hefyd darparu lle gweithredol digonol yn agos at yr adeilad i alluogi ambiwlans gael mynediad ac i adael.

Ar y dybiaeth bod y cartref yn gweithredu ar sail un preswlydd i un ystafell wely, mae'r uchod yn cyfateb i 55 gwely/4 = 14 lle i ymwelwyr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Nid ydym yn gwybod beth yw lefel y staff ond o'r ceisiadau blaenorol credaf bod y perchnogion yn darparu llety yn y dref i staff nyrsio (ym Min y Gaer) ac yn flaenorol mewn lleoliad ym Mhorthmadog) gan eu cludo i'r gwaith mewn bws mini. Mae'r safle hefyd mewn lleoliad da yn agos at ganol y dref ac yn hygyrch drwy amryfal dulliau o deithio, pe byddai disgwyl i staff ddod o hyd i'w ffordd eu hunain i ddod i'r gwaith. Tybiaf bod rhai aelodau o staff fel rheolwyr a perchnogion yn dewis gyrru i'r gwaith, ond eto nid ydym yn gwybod yn union beth yw'r patrwm staff.

Cyflwynwyd y bwriad gyda 16 lle parcio a byddai felly yn dderbyniol i'r uned gludiant. Mae'n caniatáu 14 lle fel sy'n ofynnol uchod i ymwelwyr gyda dau le ychwanegol a fyddai'n ddigonol fel lle parcio i hyd at 6 o staff nad ydynt yn preswyllo yno.

Ymateb 25.09.2019

Wedi derbyn y wybodaeth ychwanegol atodol gan asiant y Pines.

Yn fras mae'r taflen excel yn dangos fod rhan helaeth o staff yn cyrraedd y lle gwaith ar fys neu ar droed gyda dim ond oddeutu 8 – 10 ar y mwyaf yn trafelio mewn cerbyd. Does genai ddim gwybodaeth i ddadlau'n groes, felly cadarnhaf fod y darpariaeth parcio fel a ddangosir ar y cynlluniau diweddaraf yn dderbyniol.

Ymateb 17.12.2019

Cyfeiriai at yr ymgynghoriad uchod ac yn benodol at y gwybodaeth ychwanegol. Cadarnhaf nad oes gennyf gwrthwynebiad i'r bwriad gan tybiaf y mae'r cynllun parcio diwygiedig ynghyd a'r a'r travel plan yn ymateb i unrhyw pryderon parthed y trefn parcio a teithio i'r safle.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Ymateb 18.12.2019

Parhau gyda dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru:

Ymateb 02.01.2019

Wedi adolygu'r manylion ychwanegol/cynlluniau diwygiedig, carem gyfeirio yn ôl at ein sylwadau blaenorol, dyddiedig 21/09/2018 a gyflwynwyd dan gyfeirnod: PLA0037365.

Ymateb 21.09.2018

Amodau cyffredinol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Ymateb 04.01.2019

Dymunwn eich gwybyddu bod gofyn i'r ymgeisydd i ddarparu'r wybodaeth ganlynol os gwelwch yn dda:

- Manylion llawn yr uned biomas sydd i'w osod gan gynnwys y gwneuthurwyr, model, maint thermal a'r holl wybodaeth dechnegol.
- Manylion ynglŷn ag allyriadau uchafswm PM10, PM2.5 ac NO2.
- Diamedr ac uchder y stac fydd yn gwasanaethu'r uned biomas uwchlaw'r ddaear.
- Maint a mesuriadau'r adeilad mae'r stac yn cael ei osod arno.
- Maint, mesuriadau a phellteroedd unrhyw adeilad oddi fewn i 5 gwaith uchdwr y stac uwch-lawr ddaear.

Ymateb 18.06.2019

Diolch i chi am ddarparu'r wybodaeth yma. Gallaf gadarnhau bod yr 'ETA Hack 200 Wood Pellet Boiler' ar y rhestr, Gorchymyn Ardaloedd Rheoli Mwg (Dosbarthau Esempt ar Leoedd Tân) (Cymru) 2019. Rhaid i'r lle tân gael ei osod, ei gynnal a'i weithredu yn unol â'r manylebau isod: Llawlyfr cyfarwyddiadau "HACK20-200_Bedienun 2011-06_EN" dyddiedig Mehefin 2011.

Nid oes gan y Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd unrhyw sylwadau pellach ar gais C18/0698/35/LL.

Ymateb 20.01.2020

Mae'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd wedi derbyn cwynion yn ystod yr haf 2019 ynglŷn â sŵn gan y cleifion sydd yn byw yn y cartref. Wrth ystyried yr estyniad, mae'n bosibilrwydd gall hyn achosi mwy o sŵn wrth i fwy o gleifion gallu aros yn yr adeilad. Er nad yw'r Gwasanaeth wedi ymchwilio mewn i'r honiadau niwsans sŵn yn llawn, rydym yn credu efallai fod y sŵn yn deillio o'r safle oherwydd bod ffenestri yn cael ei gadael ar agor. Felly roedden wedi awgrymu i'r ymgeisydd ystyried gosod ynysiad sŵn digonol mewn i'r estyniad newydd. Gall hyn cynnwys gosod unedau awyru fel bod ffenestri ddim yn cael ei agor yn y nos, ffenestri yn cael ei inswleiddio neu fesuriadau eraill i sicrhau fod sŵn ddim yn achosi problemau.

Mae'r asiant wedi hysbysu'r Awdurdod fod unedau oeri am gael ei

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

osod mewn i'r ystafelloedd. Fydd rhai i'r ymgeisydd sicrhau fydd yr unedau yn ddigonol o rhan awyriad fel ei fod ddim angen agor ffenestri. Dylai'r ymgeisydd ddangos i'r Awdurdod pa fesurau inswleiddio sŵn fydd yn gysylltiedig â'r datblygiad hwn i sicrhau nad yw sŵn yn effeithio ar drigolion cyfagos.

Os fydd unedau awyru am gael ei osod tu allan i'r adeilad efo'r datblygiad yma neu yn y dyfodol, fydd rhaid i'r ymgeisydd darparu'r manylion i'r awdurdod o'r uned, bydd unrhyw offer neu beiriannau sydd yn cael ei ddefnyddio yn gysylltiedig â'r estyniad ac unrhyw sŵn sydd yn ei deillio o'i defnydd yn cydymffurfio gyda Chyfraddiad Sŵn 25, rhwng yr oriau o 2300 a 0700 Cyfraddiad Sŵn 35 ar unrhyw adeg arall; wrth fesur tu fewn i unrhyw eiddo preswyl cyfagos. Cyn i unrhyw beiriant cael ei osod tu allan bydd rhaid darparu manylion llawn sydd yn profi fod yr uned yn cydymffurfio efo'r uchod.

Uned Bioamrywiaeth

Ymateb 16.07.2019

Mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad ecolegol a gynhyrchwyd gan Greenman Ecology dyddiedig 4 Gorffennaf 2019. Gallaf gadarnhau bod yr arolwg a'r adroddiad wedi eu cynhyrchu i safon dda.

Canfu'r arolwg fod y safle yn cynnwys y cynefinoedd canlynol: mieri, tir moel ac adeilad. Canfu'r arolwg fod ymlusgiaid yn bresennol (nadroedd defaid a nadroedd glaswellt).

Gwarchodir ymlusgiaid dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981; ac maent wedi'u rhestru o dan adran 7 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 fel rhywogaethau o bwys o ran bioamrywiaeth.

Mae'r adroddiad yn asesu bod y mieri yn darparu cynefin gwerthfawr i fywyd gwyllt (ymlusgiaid, adar, ieir bach yr haf, peillwyr). Mae'r safle hwn yn darparu carreg gamu ar gyfer rhywogaethau sy'n symud drwy'r dirwedd a byddai ei golled yn arwain at llai o gysylltiad i bywyd gwyllt a cholled o gynefin ymlusgiaid. Felly, argymhellaf y dylid newid y cynnig hwn i leihau colli'r cynefin, ac awgrymu y dylid cadw hanner yr ardal fieri o fewn safle datblygiad.

Yn ogystal â chynllun diwygiedig, dylai'r ymgeisydd hefyd ddarparu adroddiad sydd yn amlinellu'r mesurau i osgoi niwed i ymlusgiaid (megis ffensio gwahardd ymlusgiaid, dal a thrawsleoli, amseriad clirio llystyfiant a phresenoldeb ecolygydd).

Byddai'r rhaid rheoli y tir ar gyfer ymlusgiaid ar gyfer yr hirdymor, felly dylai'r ymgeisydd gyflwyno cynllun rheoli cynefin ymlusgiaid ar gyfer y 5 i 10 mlynedd nesaf.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymateb 08.10.2019

Diolch am fy ymgynghori efo cynllun sydd wedi ei diwygio.

Gan fod y safle yn bwysig i ymlusgiad bydd rhaid i'r ymgeisydd darparu tystiolaeth fel strategaeth lliniaru i brofi ni fydd y datblygiad yn effeithio'r boblogaeth yr ymlusgiad. Hefyd bydd rhaid i'r ymgeisydd darparu cynllun i reoli'r safle ar gyfer ymlusgiad a bywyd gwyllt am y tymor hir.

Felly heb fwy o wybodaeth dydw i ddim yn gallu asesu'r cynllun.

Ymateb 16.03.2020

Darparodd yr ymgeisydd Gynllun Rheoli Cynefin (adran 10 o Gam Un, adroddiad arolwg rhagarweiniol ystumod ac ymlusgiad, diweddarwyd 22 Tachwedd 2019). Gallaf gadarnhau fy mod i'n fodlon gyda rheolaeth y gynefin i ymlusgiaid yn y cynllun hwn.

Argymhellaf yr amodau cynllunio isod:

- Rhaid dilyn y mesurau lliniaru yn adroddiad Greenman Ecology, diweddarwyd 22 Tachwedd 2019, a darparu tystiolaeth i'r ACLI.
- Rhaid i'r holl fesurau rheoli cynefin yn adroddiad Greenman Ecology, diweddarwyd 22 Tachwedd 2019, gael eu gweithredu er bodlondeb yr ACLI gan ddarparu tystiolaeth ysgrifenedig i ddangos hyn.

Gwasanaeth Cynllunio
Archeolegol Gwynedd

Ymateb 06.01.2020

Ynglŷn â chais cynllunio C18/0698/35/LL (Y Pines, Cricieth) - mae'r gwasanaeth wedi ymateb o'r blaen i'r cais yma (ein cyf.1008je01/D3300) ym mis Hydref, 2018. Mae ein hargymhelliad yn parhau o ran y cyflwyniad mwy diweddar yma.

Ymateb 08.10.2018

Rwyf wedi gwirio manylion y cais uchod yn erbyn y Cofnod Amgylchedd Hanesyddol (HER) a gwelwyd efallai bod goblygiadau archeolegol i'r cynnig.

Dylid cymryd camau lliniaru archeolegol priodol yn unol â'r amod safonol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Gwasanaethau Cymdeithasol

Ymateb 10.10.2018

Diolch am anfon y cais ymlaen atom. Mae prinder cartrefi yng Ngwynedd sy'n gallu rhoi gofal nyrzio, ac yn benodol gofal nyrzio dementia. Fel comisiynwyr rydym yn falch o weld Cartref sydd yn cynnig y math yma o ofal yn edrych i ddatblygu a chynyddu capasiti i'r dyfodol.

Bwrdd Iechyd

Heb eu derbyn

Uned Gwastraff

Heb eu derbyn

CADW:

Ymateb 17.01.2019

Lleolir ardal y cais oddeutu 150 metr i'r gogledd-ddwyrain o heneb gofrestredig CN173, Argloddiau Amddiffynol Allanol Castell Cricieth, a 160 metr i'r gogledd-gogledd-ddwyrain o heneb gofrestredig CN015, Castell Cricieth; Er hynny, mae adeiladau eraill yn rhwystro neu'n cuddio i raddau helaeth unrhyw olygfeydd o'r datblygiad arfaethedig o'r henebion cofrestredig. Ar sail hynny rydym o'r farn na chaiff y datblygiad arfaethedig unrhyw effaith ar osodiad henebion cofrestredig CN015 a CN173.

Uned Iaith

Y risg/effaith ieithyddol a adnabyddir:

Cadarnhaol

Cyfle i ofalu am unigolion bregus o fewn eu cymuned leol, ac yn agosach at deulu a ffrindiau. Cartref lle mae llawer o Gymraeg i'w glywed oherwydd nifer y staff sydd yn gallu siarad Cymraeg.

Yr estyniad hefyd yn gyfle i gynnig nifer dda o swyddi newydd.

Barn gryno yr Uned Iaith:

Cytuno efo'r farn a gwybodaeth ychwanegol wedi ei ddarparu yn sgil cwestiynau am sgiliau iaith cyfredol staff a nifer swyddi newydd fydd yn cael eu creu.

Cyfeirir at Fframwaith Mwy na Geiriau yn y datganiad, ac at fwriadau i gynnig gwersi dysgu Cymraeg i staff newydd sydd yn dymuno cymryd rhan. Mae'n nodi "y bydd pob aelod o staff yn cael eu hannog i ddysgu Cymraeg". Gan gydnabod bod y maes gofal yn faes sydd yn wynebu problemau recriwtio anferthol, a hynny yn creu rhwystr i fodloni gofynion Fframwaith mwy na Geiriau, mae'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

wybodaeth a ddarparwyr gan yr ymgeisydd yn dangos bod 64% o'u staff cyfredol yn gallu'r Gymraeg. Os gellir cynnal y lefel yma, a sicrhau bod mwyaftrif y staff yn siaradwyr Cymraeg wrth recriwtio y staff newydd, yna ni fydd unrhyw effaith sylweddol ar allu'r cwmni i ddarparu gofal drwy gyfrwng y Gymraeg.

Swyddi – mae'r estyniad yn cynrychioli amcan o 20 swydd newydd, a 5 o'r rhain yn swyddi Nyrs Cofrestredig neu Arbenigwr Gofal Dementia, ac felly yn cynnig cyfleoedd cyflogaeth newydd yn yr ardal.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac yn y papur lleol a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben. Derbyniwyd nifer o lythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail y materion cynllunio perthnasol isod:

- Gwaith coed wedi ei gario allan o dan C18/0069/35/CT heb adroddiad ecolegol na asesu effaith ar yr Ardal Gadwraeth na fod y bwriad yn rhan o datblygiad mwy.
- Effaith ar Bioamrywiaeth
- Sbwriel
- Parcio presennol
- Llygredd o'r boiler biomas
- Ni does gan y boiler biomas caniatâd cynllunio
- Aflonyddwch sŵn
- Effaith ar yr Iaith
- Lleoliad, maint a dyluniad yr estyniad
- Gor-ddatblygiad
- Angen ar gyfer cynnydd mewn ystafelloedd
- Effaith anghymdeithasol
- Effaith ardal gwyrdd
- Colli golygfa
- Colli golau
- Hanes cynllunio wedi gwrthod datblygiad ar y rhan gwyrdd yn y gorffennol
- Effaith ar yr Ardal Gadwraeth
- Effaith weledol
- Diffyg tirweddu
- Nid yw'r safle yn cyflogi gweithwyr lleol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae rhan o'r safle yn rhan o ardal agored hanesyddol sydd wedi ei leoli yng nghanol y dref gyferbyn a teras Tanygrisiau. Mae hanes cynllunio hir i'r safle agored yma; ac mae nifer o geisiadau cynllunio ac apeliadau wedi eu gwrthod ar y safle. Mae'r safle sy'n destun y cais wedi ei leoli i ochr y safle oedd yn destun y ceisiadau blaenorol ac mae'r estyniad bwriedig i'w leoli ar safle islaw.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.2 Nodir fod penderfyniadau yr arolygwyr wedi cyfeirio yn gyson at statws yr ardal agored yma o fewn y pentref a'r Ardal Gadwraeth; ac nodir fod y datblygiadau oedd ar dro bryd hynny yn golygu codi oddeutu 5 tŷ (deulawr a thrillawr) ar yr ardal agosaf at teras Tanygrisiau. Mae'r adroddiad yma yn rhoi ystyriaeth i'r hyn a godwyd yn yr apeliadau blaenorol, ac yn asesu'r bwriad ar ei rinweddau ei hunain yn erbyn polisiâu cyfredol y Cynllun Datblygu Lleol.
- 5.3 Mae'r safle sydd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd wedi ei leoli gyferbyn a Teras Tanygrisiau, gyda rhan ohono yn ffinio gyda'r briffordd o flaen y teras, ac yn gostwng i lawr i'r gogledd ddwyrain a thua safle presennol y cartref. Mae safle'r cais ei hun yn cynnwys y rhan o safle gwyrdd, y maes parcio presennol ynghyd ac estyniadau ar yr adeilad presennol. Mae'r rhan gwyrdd o'r safle wedi ei orchuddio a mieri. Mae wal garreg yn ffinio'r safle a'r ffordd gyhoeddus. O'r palmant ar y briffordd, mae'n bosib gweld ar draws y safle tuag at y môr drwy'r bwllch yn y datblygiad ger cyffordd Ffordd Penpaled gyda Lôn Felin. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Criccieth a'r Ardal Gadwraeth.
- 5.4 Nodir fod y safle arfaethedig wedi ei leoli y tu fewn i ffin datblygu Criccieth fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Yn unol â Pholisi PCYFF 1 caniateir cynigion du mewn ffiniau datblygu yn unol â pholisiâu a chynigion eraill y cynllun Datblygu lleol ar y cyd, polisiâu cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.
- 5.5 Tra bod Polisi TAI 11 yn ymwneud a cheisiadau ar gyfer datblygu Cartrefi Gofal preswyl / ychwanegol / arbenigol o'r newydd credir y dylid ystyried egwyddorion o'r Polisi yma efo'r cais yma. Mae maen prawf (1) o'r Polisi yn cyfeirio tuag at y ffaith fod y bwriad wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Canolfan Isranbarthol, Trefol neu Lleol. Mae Criccieth wedi ei adnabod fel Canolfan Wasanaeth Lleol yn y Cynllun. Yn ogystal, mae maen prawf (4) yn cyfeirio tuag at yr angen i sicrhau na fydd y bwriad yn arwain at orddarpariaeth o lety gofal o gymharu ag anghenion yr ardal leol. O ran hyn, mae Gwasanaeth Cymdeithasol y Cyngor wedi cadarnhau fod yna brinder cartrefi yng Ngwynedd sy'n gallu rhoi gofal nyrsio, ac yn benodol gofal nyrsio dementia. Fel comisiynwyr maent yn falch o weld cartref sydd yn cynnig y math yma o ofal yn edrych i ddatblygu a chynyddu capasiti i'r dyfodol.
- 5.6 Mae lleoliad y bwriad o fewn pellter cerdded rhesymol i wasanaethau a chyfleusterau yn y Ganolfan ac wedi ei leoli ar lwybr cludiant cyhoeddus ac felly i'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiâu PCYFF 1 ac TAI 11.
- 5.7 Fel sydd wedi ei nodi uchod, mae pwysigrwydd yr ardal agored yma yng nghanol y dref, a'r golygfeydd allan dros y safle tua'r arfordir wedi ei amlygu yn y penderfyniadau cynllunio a wnaethpwyd ger y safle yn y gorffennol. 'Roedd yr ardal wedi ei warchod fel llecyn agored o dan Cynllun Datblygu Unedol ond nid oes ganddo'r un warchodaeth ffurfiol o dan y Cynllun Datblygu Lleol cyfredol, ond mae'r term 'man agored' a gynhwysir ym mholisi ISA 4 yn cynnwys manau gwyrdd amwynder, rhandiroedd, parciau a gerddi cyhoeddus, cyfleusterau chwaraeon awyr agored a darpariaeth chwarae i blant a phobl ifanc fel a ddisgrifir o fewn Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored.
- 5.8 Ystyrir felly fod yr ardal agored yma yn fan gwyrdd amwynder fel y'i ddiffinnir uchod, a fod gofynion polisi ISA 4 yn berthnasol i'r bwriad. Mae'r polisi yn gwrthod cynigion a fydd yn arwain at golli llecynnau agored presennol oni bai fod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Bod gormodedd cyffredinol o'r ddarpariaeth yn y gymuned;
 2. Bod yr angen hirdymor ar gyfer y cyfleusterau wedi darfod;
 3. Y gellir cael darpariaeth amgen o'r un safon mewn ardal ac sydd yr un mor hygyrch i'r gymuned dan sylw;
 4. Y byddai ailddatblygu rhan fechan o'r safle yn arwain at gadw ac ehangu'r cyfleuster fel adnodd hamdden.
- 5.9 Nid yw'r cais gerbron yn gorchuddio'r holl lecyn agored. Mae hanner ohono y tu allan i berchnogaeth yr ymgeisydd, ac wedi derbyn caniataid cynllunio ar gyfer codi eiddo unllawr ar rhan ohono. 'Roedd y cais yma yn golygu cadw oddeutu hanner o'r llecyn gwyrdd oedd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd heb ei ddatblygu. O ganlyniad i lefelau'r safle sy'n gostwng tua'r dwyrain; mae'n bosib y gellir darparu datblygiad addas ar y rhan o'r safle ble mae'r cartref yn bodoli'n barod a ble bwriedir codi estyniadau, ar yr amod y byddai'r rhan uchaf a'r rhan mwyaf gweladwy yn cael ei gadw'n agored ac yn wag ac ar gyfer parcio a Bioamrywiaeth yn unig. Golygai hyn mai rhan o'r llecyn agored a fyddai'n cael ei golli, a byddai'r rhan arall yn cael ei gadw'n wyrdd ac yn wyllt ac fel ag y mae. Nodir fod y llecyn yma yn dir preifat ac felly nid yn agored ar gyfer defnydd gan y cyhoedd ac mae ei bwysigrwydd yma ar y sail ei fod yn cyfrannu tuag at naws agored yr ardal yn hytrach na defnydd sydd ar gael i'r cyhoedd neu warchod olygfa preifat.
- 5.10 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Gadwraeth Criccieth, ac o fewn 500m i Heneb ac mae'r materion yma yn derbyn sylw o dan y pennawd perthnasol isod.
- 5.11 Ystyrir felly, y byddai'r datblygiad gerbron, oherwydd ei leoliad, uchder a graddfa yn dderbyniol ac yn golygu bod elfen pwysicaf o'r llecyn agored yn cael ei gadw ac fod naws agored yr ardal, golygfa a chymeriad yr Ardal Gadwraeth yn parhau. O ganlyniad mae swyddogion yn ystyried felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiau ISA4, PCYFF 2 ac PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.12 Mae'r safle yn gartref nyrsio yn bresennol ac mae wedi ei leoli o fewn ardal breswyl ac Ardal Gadwraeth Criccieth. Mae'r estyniadau bwriedig yn eithaf sylweddol, ond maent wedi eu lleoli ar lefel islaw na'r adeilad presennol ac o faint deulawr ac unllawr yn unig.
- 5.13 Mae nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn ynglŷn â lleoliad, maint a dyluniad yr estyniadau bwriedig gan drigolion cyfagos sy'n byw yn benodol yn Teras Wellington, Teras Tanygrisiau a Ffordd Penpaled. Fel y sonnir eisoes, mae'r estyniadau yn sylweddol, ond oherwydd maint presennol y safle a lleoliad, maint a dyluniad y bwriad, ni chredir y bydd yr estyniadau yn ymddangos yn ormesol o'i gymharu â'r adeilad presennol nac yn y dirwedd. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn gyfystyr a gorddatblygiad o'r safle oherwydd mae'r cynllun lleoliad a bloc yn dangos fod llefydd gwag o gwmpas yr adeilad. Mae'r tai agosaf i'r safle (Teras Mona) wedi eu lleoli ar draws trac cul i ffin y safle ble bwriedir gosod estyniad unllawr yn unig. Mae gwybodaeth lefelau presennol a bwriedig sydd wedi ei darparu yn dangos y byddai'r estyniad yma yn is na lefel crib tai Teras Mona, ac fod oddeutu 6.5m rhwng yr estyniad yma a ffin cefnau gerddi Teras Mona ac mae'r tai eu hunain oddeutu 7m ymhellach draw. Mae'r estyniad deulawr wedi ei leoli oddeutu 28m i ffwrdd o'r wal syn ffurfio ffin cefnau gerddi Teras Mona. Mae bwriad gorffen yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

estyniadau gyda rendr i gydweddu ynghyd a chladin i'w gytuno a llechi ar y to ac ystyrir fod hyn yn dderbyniol.

- 5.14 Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys y boiler biomas presennol sydd ar y safle. Mae'r cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno gyda'r cais yn cadarnhau lleoliad y boiler ac yn cydnabod nad oes caniatâd cynllunio yn bodoli ar gyfer y sefyllfa bresennol. Mae pryderon wedi eu hamlygu gan y cyhoedd ynglŷn â llygredd yn deillio o'r boiler a'r effaith weledol. Ystyrir y gellir darparu tirweddu ar gyfer lleddfu'n rhannol unrhyw effaith weledol drwy amod cynllunio, ac mae Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi cadarnhau fod y math o foiler yn addas ar gyfer ardal breswyl a byddai'r manylion a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cael eu amodi ac disgwylir y byddai'r datblygiad yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.
- 5.15 Noder fod nifer o sylwadau wedi eu derbyn ynghylch a'r swm sy'n deillio o'r cartref presennol ynghyd ac achosion o ymddygiad anghymdeithasol ar adegau. Mae'r cartref nyrsio yn bodoli'n bresennol ac mae mesurau y tu allan i reolaeth cynllunio sy'n delio gydag amgylchiadau o niwsans fel sydd wedi ei nodi.. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal brysur o Criccieth ac ni ystyrir y byddai'r bwriad gerbron yn debygol o gael effaith sylweddol fwy ar fwynderau'r trigolion lleol o ran hyn. Mae Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi darparu ymateb ynghylch a'r niwsans swm sy'n deillio o'r safle presennol ac yn nodi y dylai'r estyniad gynnwys mesurau ar gyfer lleihau'r angen am agor ffenestri ayyb. Mae asiant y cais wedi cadarnhau bwriad i ddarparu unedau awyru o fewn yr ystafelloedd sy'n golygu na fyddai angen agor ffenestri yn yr haf/yn y nos er mwyn ceisio lleihau'r effaith swm. Mae Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi cadarnhau y byddai angen cytuno ar fanylion pellach cyn eu darparu a gellir sicrhau hynny drwy amod cynllunio.
- 5.16 Mae nifer o sylwadau wedi eu derbyn ynghylch a'r sefyllfa sbwriel bresennol ar y safle. Nid oes cynllun penodol ar gyfer delio gyda sbwriel wedi ei gyflwyno ac nid oes sylwadau wedi eu derbyn gan yr Uned Wastraff. Er mwyn sicrhau'r sefyllfa i'r dyfodol ystyrir ei fod yn briodol gosod amod ar gyfer cytuno dull derbyniol o ddelio gyda sbwriel sy'n deillio o'r safle.
- 5.17 Er bod y safle presennol yn cynnwys rhannau helaeth o lecynnau caled, ystyrir y dylid cymryd y cyfle i geisio sicrhau tirweddu gwell ar gyfer y safle ac felly ystyrir ei fod yn briodol gosod amod i gytuno tirweddu addas ar gyfer y safle.
- 5.18 I'r perwyl hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiau PS5, PCYFF 2, 3 a 4 o'r CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.19 Mae'r bwriad gerbron yn golygu ymestyn y maes parcio presennol fel ei fod yn darparu 16 o lecynnau parcio yn ogystal ag un llecyn ar gyfer yn anabl. Mae'r cynllun i estynnu'r maes parcio wedi bod yn destun trafodaeth helaeth rhwng yr asiant a'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yr Uned Drafnidiaeth a'r Uned Bioamrywiaeth er mwyn sicrhau canran derbyniol o'r llecyn agored yn cael ei gadw er mwyn Gwarchod ei elfen agored a Bioamrywiaeth, yn ogystal â darparu parcio digonol ar gyfer y bwriad.
- 5.20 Nodir hefyd fod nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn gan y cyhoedd ynglŷn â'r sefyllfa parcio presennol, a phryderon ynglŷn â'r sefyllfa parcio yn y dyfodol o ganlyniad i'r estyniad. Mae'r bwriad yn cynnig estyniad i'r maes parcio ac mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau fod y ddarpariaeth yn cyrraedd gofynion parcio statudol. Oherwydd y gwrthwynebiadau ac er mwyn cadarnhau'r sefyllfa parcio lleol, mae'r asiant wedi darparu Gwybodaeth ynglŷn a darpariaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

parcio ar y stryd, parcio cyhoeddus ynghyd a manylion cludiant cyhoeddus. Nodir fod y ddarpariaeth ar y stryd a meysydd parcio cyhoeddus ar gael yn gyffredinol i drigolion ac ymwelwyr Cricieth yn ogystal â defnyddwyr y cartref, ac mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau fod y ddarpariaeth yma yn ddigonol ar gyfer delio gyda threfn parcio sy'n deillio o'r datblygiad gerbron.

- 5.21 Ar sail hyn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisiau PS4, TRA2 a TRA4 o'r CDLI.

Materion bioamrywiaeth

- 5.22 Mae Arolwg Ystlumod ac Ymlusgiaid (22.11.2019) a Chynllun ac Arolwg Ecolegol a Rheoli Cynefin (22.11.2019) wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais o ganlyniad i fwriad i ddatblygu rhan o lecyn gwyrdd sydd wedi ei leoli ger y maes parcio presennol. Fel sydd wedi ei nodi uchod, mae'r bwriad yn golygu ymestyn y maes parcio presennol i oddeutu hanner y llecyn gwyrdd yma, ar yr amod fod yr hanner arall yn cael ei warchod a'i wella. Mae'r cynllun i estynnu'r maes parcio wedi bod yn destun trafodaeth helaeth rhwng yr asiant a'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yr Uned Drafnidiaeth a'r Uned Bioamrywiaeth er mwyn sicrhau canran derbyniol o'r llecyn agored yn cael ei gadw er mwyn Gwarchod ei elfen agored a Bioamrywiaeth, yn ogystal â darparu parcio digonol ar gyfer y bwriad. Erbyn hyn mae gwybodaeth ecolegol digonol wedi ei ddarparu ar gyfer sicrhau fod Bioamrywiaeth o fewn y llecyn agored yn cael ei warchod a'i wella ac mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau cynllunio i sicrhau fod y mesurau lliniaru sy'n cael eu cynnig yn cael eu cario allan. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi PS19 o'r CDLI

Materion Archeolegol a hanesyddol

- 5.23 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Gadwraeth Cricieth. Fel y nodir uchod, mae'r penderfyniadau cynllunio ac apêl yn y gorffennol wedi cyfeirio at y llecyn gwag yma, a'r olygfa dros y safle o'r palmant sydd wedi ei leoli ar hyd ffordd Tanygrisiau; ac yn nodi ei gyfraniad i'r ardal gyffredinol o ran tir agored a golygfa gyhoeddus at y môr a'r mynyddoedd. Nodir fod y sylwadau yma wedi eu cynnig yng nghyd destun datblygiad llawer mwy o ran maint ac ardal na'r cais sydd gerbron; ond ystyrir eu bod yn faterion sydd angen sylw yn yr achos yma.
- 5.24 Fel sydd wedi ei nodi eisioes, mae'r rhan o'r safle sydd wedi ei ddatblygu'n barod yn sylweddol is o ran lefel na'r rhan uchaf o'r safle, a ffordd Tanygrisiau. Mae rhes o dai unigol wedi eu lleoli ar Ffordd Penpaled sy'n cefnu tua'r safle (mae llwybr/ffordd gul yn rhedeg rhwng cefnau'r teras a safle'r cais) ac felly ystyrir fod modd datblygu'r rhan yma o'r safle mewn modd derbyniol, gan byddai unrhyw effaith weledol yn cael ei leddfu gan gefndir o doeau tai a'r adeilad presennol.
- 5.25 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dangos y byddai'r estyniad er yn ddeulawr wedi ei leoli ar lefel islawr i'r adeilad presennol ac felly byddai yn ymddangos yn sylweddol is o'r blaen ac o Ffordd Tanygrisiau. Mae Ffordd Penpaled yn gostwng tua'r môr, ac mae'r tai ar y ffordd yma yn ddeulawr/trillawr. Mae'r estyniadau yn ddeulawr ac unllawr ac wedi eu lleoli ar dir sy'n gostwng yn gyfatebol i Ffordd Penpaled ac felly ni ystyrir y byddai'n ymddangos yn ormesol.
- 5.26 Mae Cadw wedi cadarnhau na fyddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol ar osodiad Castell Criccieth a'r clawdd o'i gwmpas sydd wedi eu cofrestru fel henebion, ac mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi cadarnhau fod potensial ar gyfer effaith ar archeoleg ac

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

felly ystyrir fod angen amod i sicrhau fod gwaith ymchwilio a lliniaru digonol yn cael eu darparu ar y safle.

- 5.27 Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiâu PS20 ac AT1 o'r CDLI.

Materion Iaith

- 5.28 Nid yw'r bwriad yn cyrraedd trothwyon sydd wedi eu gosod o fewn polisi PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig ar gyfer darparu datganiad ieithyddol. Er fod yr estyniad yn sylweddol, ni ystyrir y byddai'n golygu cynnydd sylweddol yn y gweithlu, ac mae'r datganiad ieithyddol yn nodi cyfanswm cynnydd o 20 o weithwyr. Mae rhai o wrthwynebiadau lleol yn nodi fod nifer o'r gweithlu presennol yma o dramor. Mae nifer o weithlu'r cartef yn rhai hynny sydd wedi derbyn hyfforddiant nyrsio penodol ar gyfer gwarchod ac yn byw yn lleol oherwydd natur y gwaith sifftiau, ac i'r perwyl hyn ystyrir fod cyfleuon lleol ar gael ar gyfer gwella eu sgiliau iaith gan gynnwys yn y Gymraeg.

- 5.29 Gan fod y cais yma yn gais Pwyllgor, mae'r CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn gofyn i ymgeiswyr/asiantwyr ddarparu datganiad i egluro sut mae'r bwriad yn rhoi ystyriaeth i'r iaith. Mae swyddogion wedi gofyn am ac wedi derbyn datganiad ac mae wedi derbyn sylw gan yr Uned Iaith sydd wedi cadarnhau fod effaith y datblygiad yn gadarnhaol. Gan gydnabod bod y maes gofal yn faes sydd yn wynebu problemau recriwtio anferthol, a hynny yn creu rhwystr i fodloni gofynion Fframwaith mwy na Geiriau, mae'r wybodaeth a ddarparwyd gan yr ymgeisydd yn dangos bod 64% o'u staff cyfredol yn gallu'r Gymraeg. Os gellir cynnal y lefel yma, a sicrhau bod mwyafrif y staff yn siaradwyr Cymraeg wrth recriwtio y staff newydd, yna ni fydd unrhyw effaith sylweddol ar allu'r cwmni i ddarparu gofal dwy gyfrwng y Gymraeg. O ran swyddi, mae'r estyniad yn cynrychioli amcan o 20 swydd newydd, a 5 o'r rhain yn swyddi Nyrs Cofrestredig neu Arbenigwr Gofal Dementia, ac felly yn cynnig cyfleoedd cyflogaeth newydd yn yr ardal.

- 5.30 Ar sail yr uchod, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i ofynion penodol polisi PS1 o'r CDLI na'r CCA.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.31 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori cyhoeddus, derbyniwyd nifer helaeth o wrthwynebiadau i'r cais sydd wedi eu nodi uchod. Mae nifer o'r materion a godwyd eisioes wedi derbyn sylw yn yr adroddiad uchod, ac mae'r gweddill yn derbyn sylw isod.

- 5.32 Mae honiad fod gwaith coed wedi ei gario allan o dan C18/0069/35/CT heb adroddiad ecolegol na asesu effaith ar yr Ardal Gadwraeth na fod y bwriad yn rhan o ddatblygiad mwy. Mae'r coed oedd yn destun y cais a gyfeiriwyd ato wedi eu lleoli o fewn yr ardal gadwraeth, ond nid ydynt yn destun gorchymyn Gwarchod Coed. Y drefn gywir ar gyfer delio gyda bwriad i wneud gwaith i goed fel hyn yw i gyflwyno cais hysbysiad i'r ACLI ac yna mae'r bwriad yn derbyn sylw ar sail ei effaith ar yr Ardal Gadwraeth a mwynderau cyffredinol. Aseswyd y bwriad gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor a phenderfynwyd nad oedd gwrthwynebiad i'r gwaith arfaethedig. Mae'r broses gywir wedi ei ddilyn ac mae'r gwaith wedi ei gytuno felly.

- 5.33 Nodir fod nifer o sylwadau yn cyfeirio at hanes gofal y safle a'r gofal a roddir yno. Mae hyn yn fater sydd y tu allan i reolaeth y drefn gynllunio, ac yn destun rheolaeth ar wahân gan gyrrff penodol eraill. Ni ellir cymeryd hyn i ystyriaeth wrth ddelio gyda'r cais gerbron.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau perthnasol, credir fod y bwriad i ymestyn y cartref presennol yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. 5 mlynedd

2. Unol a'r cynlluniau ac adroddiadau

3. Llechi

4. Gorffeniad allanol

5. Amodau dwr Cymru

6. Cytuno manylion a lleoliad uned(au) awyru allanol cyn eu gosod

7. Ni chaniateir ffenestri sy'n agor ar yr estyniad sy'n destun y caniatâd yma

8. Amod swm - cyfraddiad swm 25 rhwng 2300 - 0700 ac 35 ar unrhyw adeg arall

9. Amodau archeolegol

10. Tirweddu

11. Cynllun gwastraff

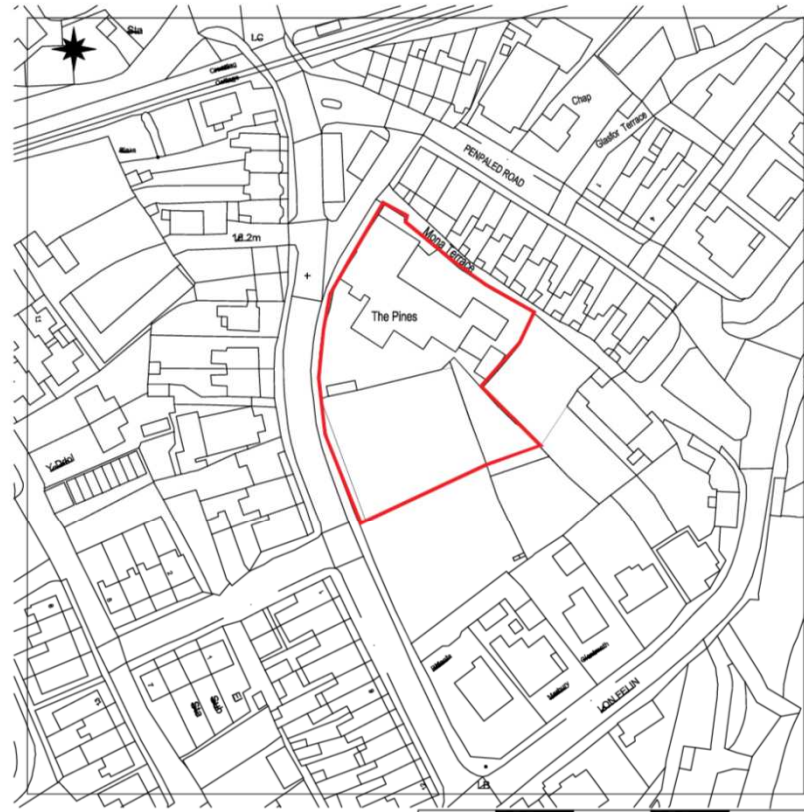
12. Parcio i'w gwblhau yn unol gyda'r manylion a gymeradwyir ac yn gwbl weithredol cyn dod a'r adeilad i ddefnydd

C18/0698/35/LL

Cais i estynnu'r adeilad cartref nyrsio a maes parcio ynghyd a chadarnhau lleoliad presennol uned biomass

Application to extend the nursing home building and car park and confirm location of existing biomass unit.

**The Pines Care Home, The Pines Ffordd Penpaled,
Criccieth, Gwynedd, LL52 0DE**

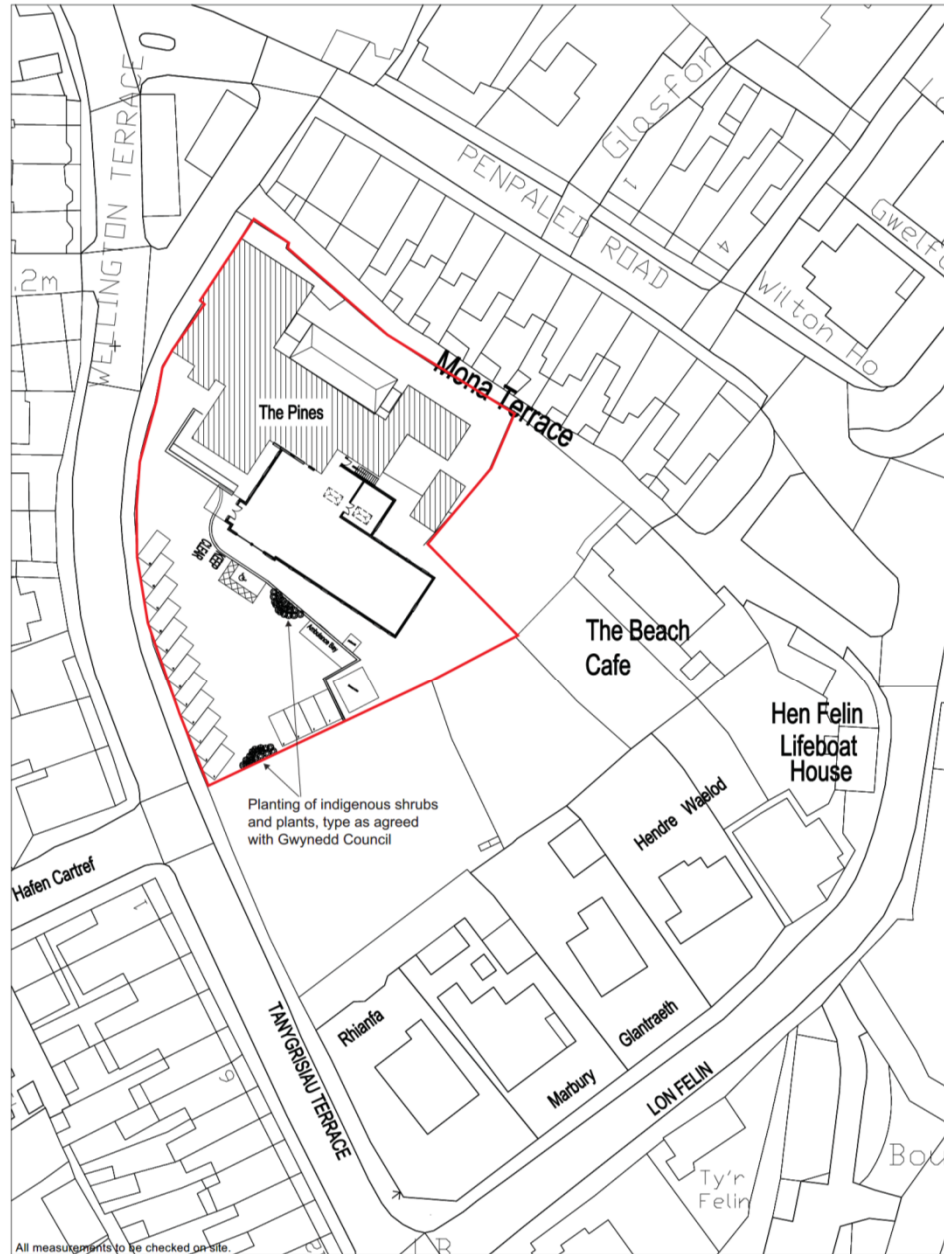


Scale: 1:1250, paper size: A4

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

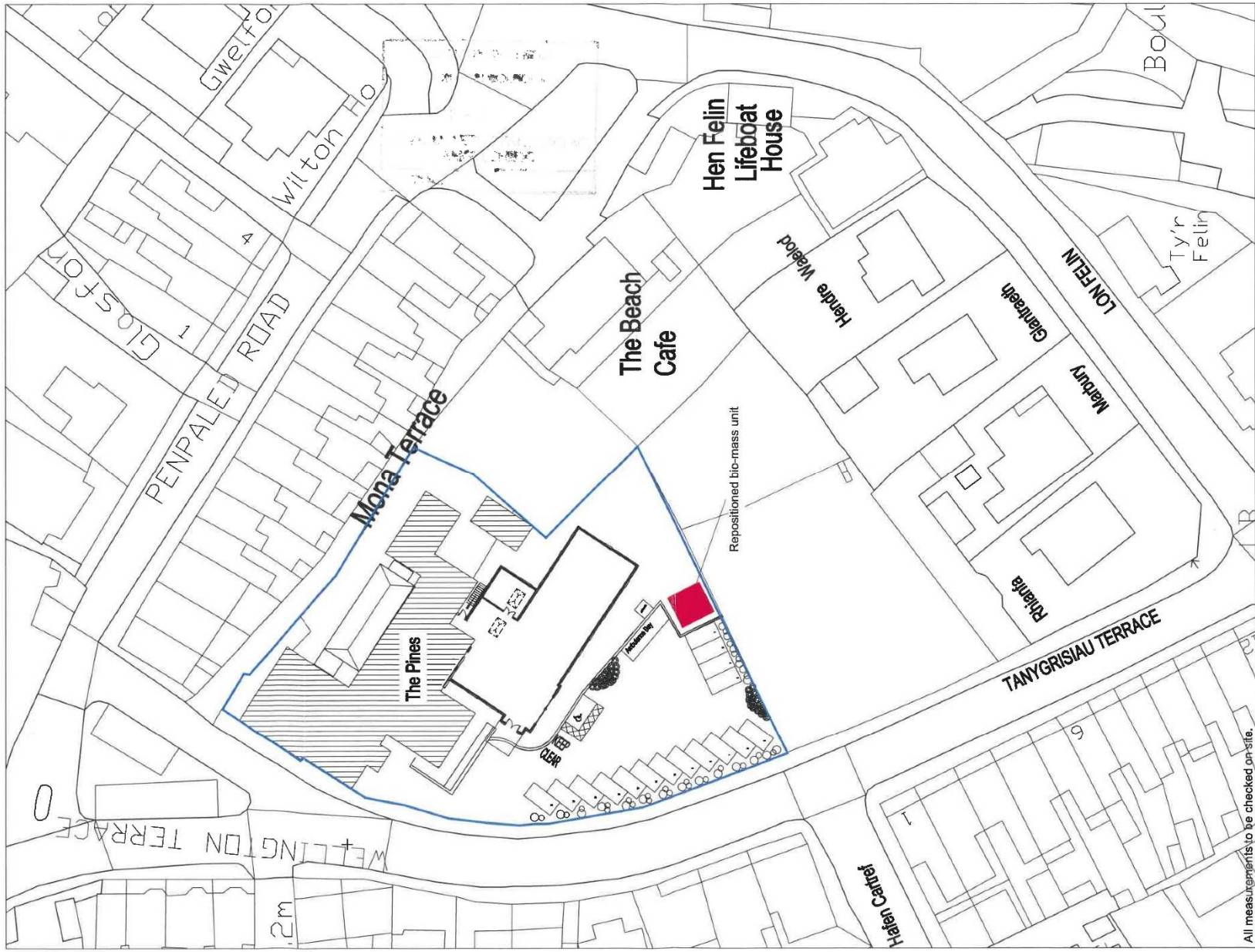
The Pines, Mona Terrace, Criccieth. LL55 0DE
Existing Location Plans

1:1250@ A4
Aug 2017



The Pines, Mona Terrace, Criccieth. LL55 0DE

1:500@A3
May 2016



All measurements to be checked on site.

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

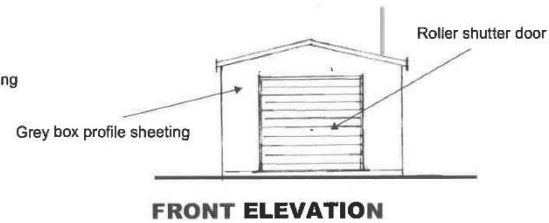
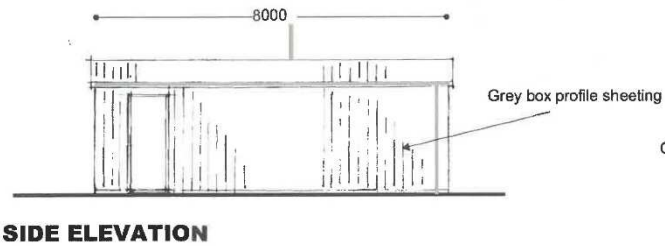
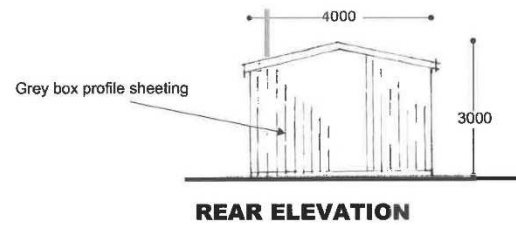
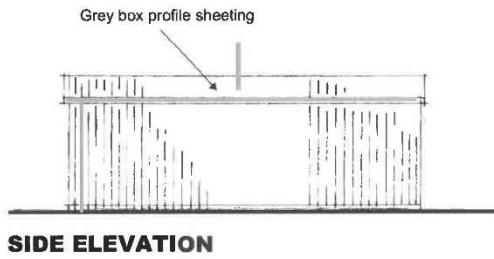
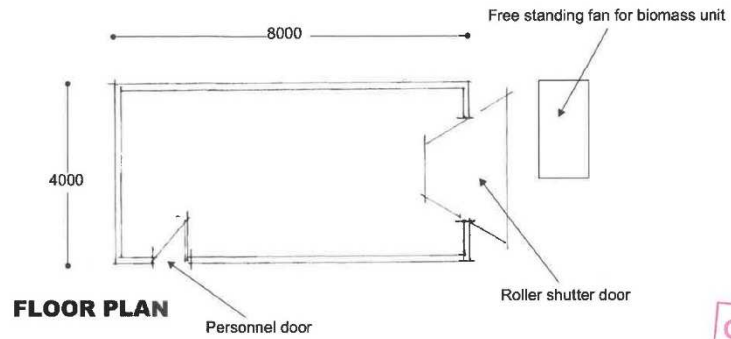
The Pines, Mona Terrace, Criccieth. LL55 0DE

1:500@ A3
Nov 2018

Derbynwyd/Received 7/12/18
Llofnod/signature *ctm*

A.L.I. Building Design Ltd Glasgy, Station Road, llanrug, Caernarfon, Gwynedd LL55 4AG
 Scheme: The Pines, Criccieth, Pwllheli, Gwynedd Scale 1:100

BIOMASS UNIT



GWYBODAETH CHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION
 Derbyniwyd / Received 15/12/18
 Llofnod/signature *AM*

15 DEC 2018

Tud. 70

Tud. 71



All measurements to be checked on site.

amended May 2018 Rev: F

1:200@ A3

The Pines, Mona Terrace, Criccieth. LL55 0DE
Proposed Ground Floor

AOTP/69/09

Tud. 72



CHILLUM V. P. I. G. R. E. D. I. G.
REVISED PLAN
Derbynnydd/Received 18/6/19
Llwyddiadau/Success
CM

18 JUN 2019

All measurements to be checked on site.

amended May 2018 Rev. F

1:200@ A3

The Pines, Mona Terrace, Criccieth. LL55 0DE
Proposed First Floor

AOTP/69/10

Tud. 73



CYMLLUN DIWYGIEL
REVISED PLAN
Derbyn/Received 18/6/10
Llywodraeth/Authority am



18 JUN 2010

All measurements to be checked on site.

amended May 2018 Rev: D

1:200@ A3

The Pines, Mona Terrace, Criccieth. LL55 0DE
Proposed Elevations

AOTP/69/08

Tud. 74



All measurements to be checked on site.

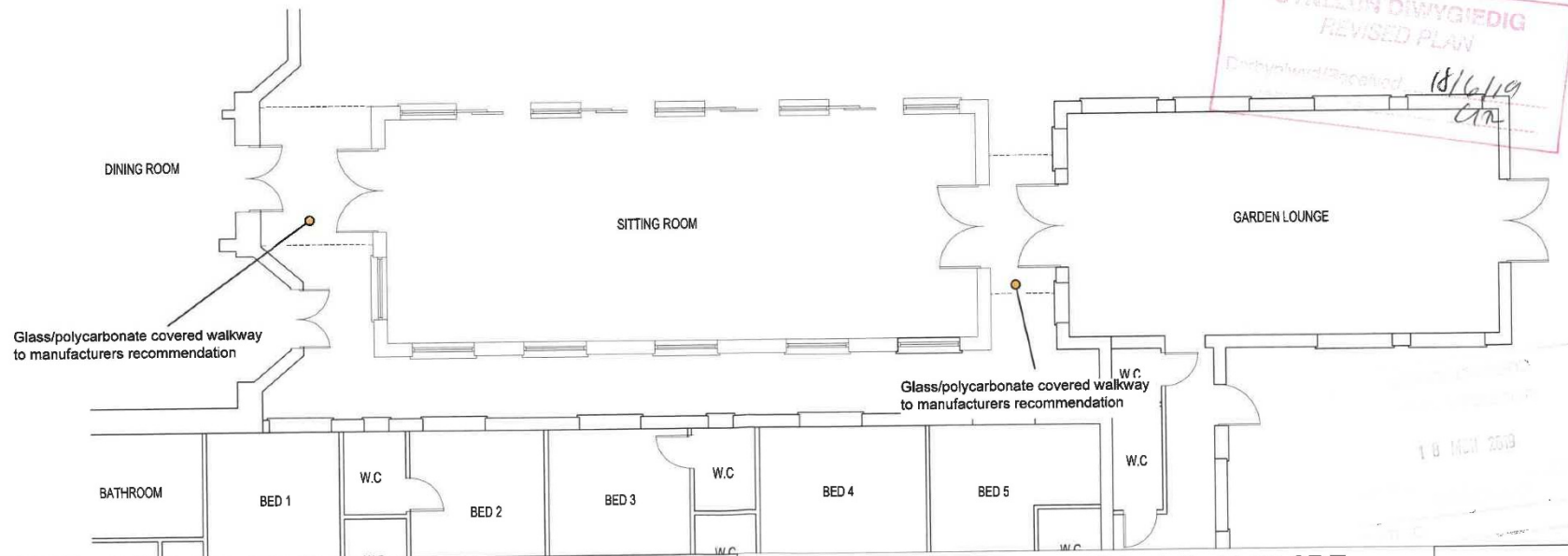
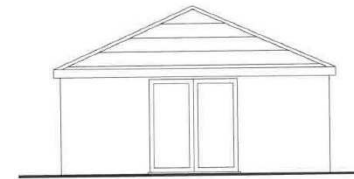
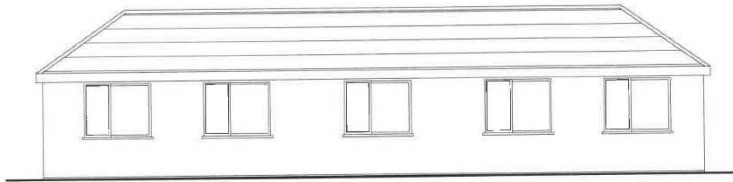
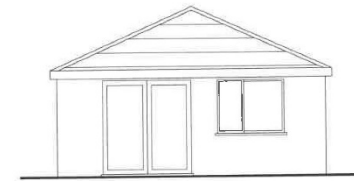
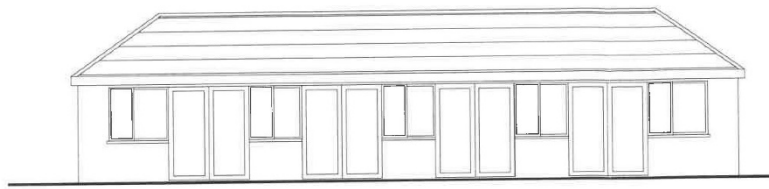
amended May 2018 Rev: D

1:200@ A3

The Pines, Mona Terrace, Criccieth. LL55 0DE
Proposed Elevations

AOTP/69/07

Tud. 75



All measurements to be checked on site.

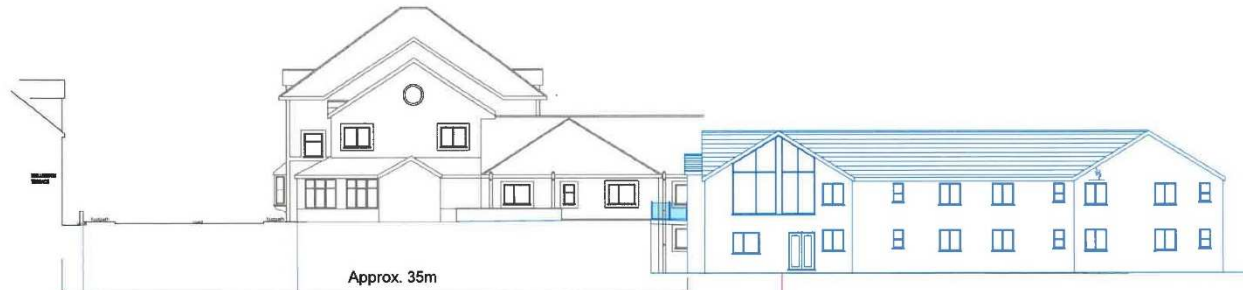
amended May 2018 Rev. F

1:100@ A3

The Pines, Mona Terrace, Criccieth. LL55 0DE
Proposed Sitting Room

AOTP/69/11

CYNGOR GWYNBDD
 ADWAN RHEOLBDDIO
 7 - RHAG 2013
 GWASANAETH CYNLLUNIO AC
 AMGYLCHEDD
 RHIFTRAC:



10m ASD			
PROPOSED LEVELS			13.785
EXISTING LEVELS	16.91	16.87	

Section C - C

GWYBODAETH YCHWANEGOL
 ADDITIONAL INFORMATION
 Derbyniwyd/Received 09.12.18
 Llofnod/signature [Signature]

All measurements to be checked on site.

NOVEMBER 2016 - Rev. F

1:250@ A3

The Pines, Mona Terrace, Criccieth. LL55 0DE

AOTP/69/10

Tud. 77



Section B - B

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
 Derbyniwyd/Received 07 12 18
 Llofnod/signature [Signature]

All measurements to be checked on site.

NOVEMBER 2018 - Rev. F

1:250@ A3

The Pines, Mona Terrace, Criccieth. LL55 0DE

AOTP/69/09A

Tud. 78



SIDE ELEVATION

All measurements to be checked on site.

EXISTING		1:100@ A3
AOTP/69/02	The Pines, Mona Terrace, Criccieth. LL55 0DE	Jan 2017

Tud. 79



REAR ELEVATION

All measurements to be checked on site.

EXISTING

AOTP/69/03

The Pines, Mona Terrace, Criccieth. LL55 0DE

1:100@ A3

Jan 2017

Tud. 80



SIDE ELEVATION

All measurements to be checked on site.

EXISTING
AOTP/69/04

The Pines, Mona Terrace, Criccieth. LL55 0DE

1:100@ A3
Jan 2017

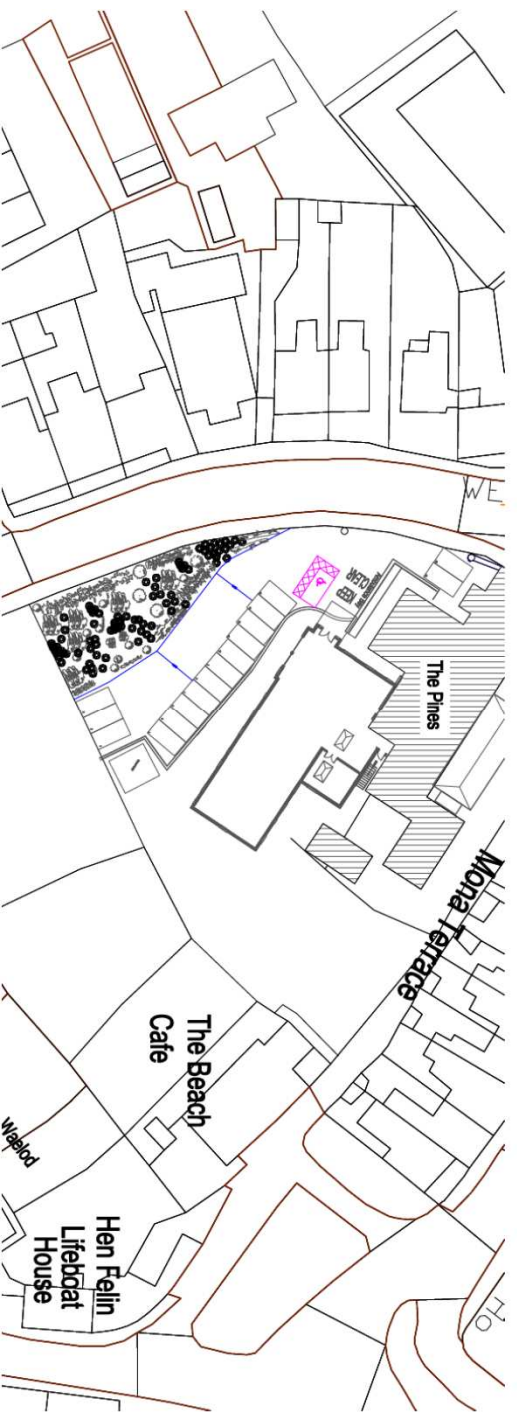
Tud. 81



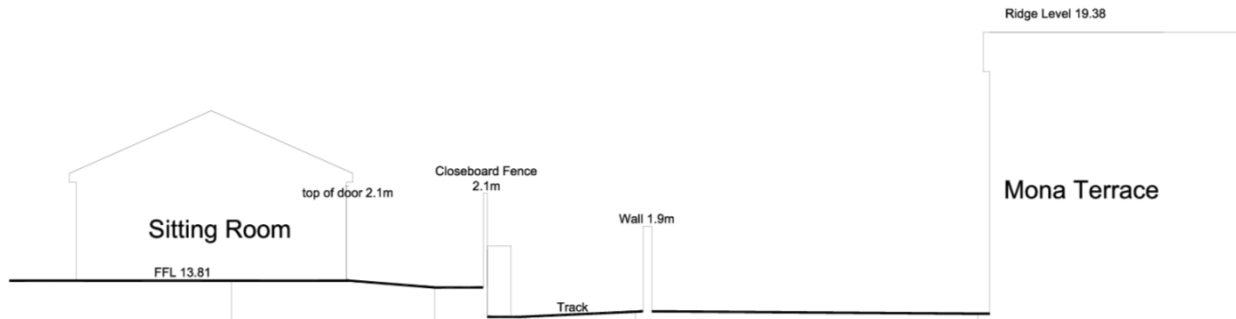
FRONT ELEVATION

All measurements to be checked on site.

EXISTING	The Pines, Mona Terrace, Criccieth. LL55 0DE	1:100@ A3 Jan 2017
AOTP/69/01		



Tud. 83



10m ASD						
FINISH FLOOR LEVELS	13.81	13.66	13.00	13.15		13.07

Section A - A

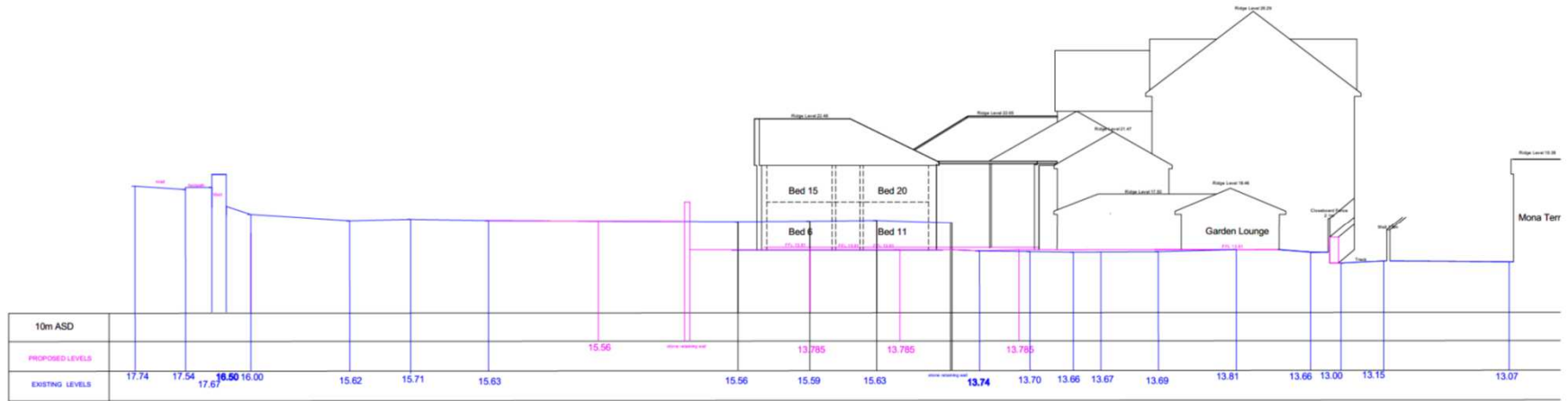
All measurements to be checked on site.

amended May 2018 Rev: F

1:100@ A3

The Pines, Mona Terrace, Criccieth. LL55 0DE

AOTP/69/12



Section B - B

<p>All measurements to be checked on site.</p>	<p>SEPT 2018 - Rev. F</p>	<p>1:250@ A3</p>	<p>The Pines, Mona Terrace, Criccieth. LL55 0DE</p>	<p>AOTP/69/09</p>
--	---------------------------	------------------	---	-------------------



Tud. 86



Tud. 87



Tud. 88



Tud. 89



Tud. 90



Tud. 91







Tud. 93

Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 3

Cais Rhif: C20/0764/32/LL

Dyddiad 24/09/2020

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Botwnnog

Ward: Botwnnog

Bwriad: Ymestyn tymor gwyliau y maes carafanau o 8 mis i 12 mis i fod yn agored trwy'r flwyddyn ar gyfer defnydd gwyliau

Lleoliad: Maes Carafanau Gelliwig Farm, Botwnnog, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8RG

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais yw hwn i ymestyn y cyfnod meddiannu ar y safle carafanau gwyliau sefydlog fel bod yna dymor gwyliau o 12 mis. Mae caniatâd cynllunio ar gyfer 40 carafân sefydlog ar y tir ac mae'r caniatâd presennol yn cyfyngu amser meddiannu'r carafanau i rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref mewn unrhyw flwyddyn. Nid oes bwriad ychwanegu at y nifer o garafanau sefydlog sydd ar y safle, dim ond ehangu'r cyfnod meddiannu. Ni fydd ychwaith newidiadau nac ychwanegiadau i'r cyfleusterau presennol sydd ar y safle.
- 1.2 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Asesiad Dyluniad a Mynediad. Mae'r ddogfen hon yn egluro'r cefndir i'r cais ac yn nodi fod galw am gael aros ar y safle yn ystod y Nadolig, Flwyddyn Newydd a hanner tymor mis Chwefror ac yn bresennol fod y parc ar gau yn ystod y cyfnodau yma. Y cais yn cael ei gyflwyno felly yn sgil sut mae patrymau gwyliau pobl yn ac wedi newid. Byddai ymestyn y tymor yn fodd o uwchraddio'r carafanau ar y safle ac mae'r ymgeisydd wedi datgan fod swm sylweddol iawn wedi ei fuddsoddi mewn blynyddoedd diweddar mewn tirlunio meddal a gwella'r cyfleusterau ar y safle i wella ymddangosiad y safle a'i werth mwynderol. Byddai ymestyn y tymor yn hyrwyddo buddsoddiad pellach. Mae'r Asesiad Dyluniad a Mynediad hefyd yn nodi y byddai'r bwriad i agor 12 mis y flwyddyn yn galluogi cwsmeriaid i wario a chyfrannu tuag at yr economi leol drwy gydol y flwyddyn, yn darparu marchnad gynaliadwy i nwyddau, gwasanaethau a chyfleusterau lleol ac yn cynorthwyo i uwchraddio safle carafanau. Maent hefyd yn ystyried y byddai ymestyn y cyfnod gwyliau i 12 mis yn lleihau'r galw am ail gartrefi yn yr ardal oherwydd y byddai perchnogion yn gallu gwneud defnydd o'r carafanau trwy'r flwyddyn ac felly byddent yn dod yn ddewis amgen dilys i brynu ail gartref.
- 1.3 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad ac o fewn Ardal Tirwedd Arbennig. Mae hefyd oddi fewn i'r Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Gwasanaethir y safle gan ffordd ddi-ddosbarth a cheir llwybr cyhoeddus ar y ffin ddeheuol.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ymwneud gyda safle sydd yn 0.5 hectar neu fwy.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a Pholisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**
- PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
- PS 6 – Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
- TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

ARNA 1 – Ardal Rheoli Newid Arfordirol

PS 14 – Yr Economi Ymwelwyr

TWR 4 – Deiliadaeth gwyliau

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

AMG 2 – Ardal Tirwedd Arbennig

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorffennaf 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (Gorffennaf, 2011)

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10, Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol 13 - Twristiaeth

Paragraff 14 – Dylai awdurdodau roddi ystyriaeth gydymdeimladol i geisiadau am ymestyn y cyfnod agor a ganiateir o dan ganiatadau sydd eisoes yn bodoli.

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 2/12/6 – Cynyddu nifer carafanau ar y safle o 40 i 55 – Gwrthod 22 Gorffennaf 1974.
- 3.2 34/65/686 F - Lleoli 15 carafán ychwanegol - Gwrthod 19 Chwefror 1972. Apêl wedi ei gwrthod 26 Hydref 1973.
- 3.3 34/65/686E - Cynyddu nifer carafanau o 30 i 40 - Caniatáu 23 Rhagfyr 1970. Amod ar y caniatâd yn cyfyngu cyfnod meddiannu i rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref mewn unrhyw flwyddyn.
- 3.4 34/65/686D - Cynyddu niferoedd carafanau o 25 i 30 - Caniatáu 26 Gorffennaf 1970.
- 3.5 3/4/686C - Cynyddu niferoedd carafanau o 12 i 25 - Caniatáu 2 Chwefror 1969.
- 3.6 3/4/686B - Lleoli 12 carafán - Caniatáu 30 Tachwedd 1966.
- 3.7 3/4/686A - Lleoli 12 carafán - Gwrthod 29 Gorffennaf 1965.
- 3.8 3/4/686 - Lleoli 12 carafán - Gwrthod 28 Ebrill 1965

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu. Teimlir, o dan yr amgylchiadau yr ydym ynddo ar hyn o bryd, fod y Gwasanaeth Iechyd o dan straen aruthrol fel ac y mae, a byddai caniatáu cais o'r fath yn annog mwy o ddieithriaid i'r ardal am gyfnod hwy ac yn rhoi mwy o bwysau fyth ar wasanaeth sydd yn amhrisiadwy i'r ardal gyfan.

Uned Trafnidiaeth: Heb eu derbyn.

Swyddog Carafanau: Nid oes gan y Gwasanaeth Trwyddedu wrthwynebiad i'r cais cynllunio i newid amodau cynllunio i ymestyn cyfnod agor y safle cyn belled na fydd yn cael affaith ar amodau trwydded. (er sicrhau iechyd a diogelwch, diogelwch tân ac iechyd cyhoeddus aelodau o'r cyhoedd sy'n mynychu'r safle). Bydd yn ofynnol i'r carafanau fod o safon a all wrthsefyll tywydd garw y gaeaf. Angen hefyd cydymffurfio gyda:-

- Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960
- Safonau Model 1989 (amodau trwydded)

Dŵr Cymru: Dim sylwadau.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail:-

- Galluogi defnydd o'r carafanau sefydlog fel tai parhaol.
- Creu cynsail i safleoedd eraill ymestyn y tymor.
- Y sŵn ac aflonyddwch yn parhau am 4 mis ychwanegol.
- Defnydd o'r safle yn ystod Calan Gaeaf, Noson Tân Gwylt, Nadolig a'r Flwyddyn Newydd am greu mwy o sŵn ac o bosibl defnydd o dân gwylt a all amharu ar anifeiliaid anwes a da byw.
- Y safle yn SoDDGA.
- Yr ardal yn boblogaidd gyda ystlumod a fod nifer yn clwydo yn y cyffiniau.
- Yr angen i gynnal a chadw rhan o ffordd fynediad sydd mewn perchnogaeth breifat yn sgil y cynnydd mewn defnydd o fod yn agored drwy'r flwyddyn.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi TWR 4 yn gefnogol i gynigion i ymestyn y tymor gwyliau ar gyfer safleoedd carafanau sefydlog a sialetau presennol os gellir dangos bod y llety yn cael ei ddefnyddio ar ddibenion gwyliau yn unig ac nad yw'n dod yn brif neu unig gartref y deilydd. Dylid hefyd sicrhau fod y llety yn addas i fyw ynddynt yn ystod y gaeaf, na fyddai'r tymor estynedig yn cynyddu canlyniadau llifogydd eithriadol ac na fyddai ymestyn y tymor estynedig yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.2 Mae'r caniatâd presennol yn caniatáu meddiannu'r unedau rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref mewn unrhyw flwyddyn. Mae'r safle carafanau felly yn bresennol yng nghau am 4 mis o'r flwyddyn. O'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais deallir fod y safle carafanau yn aelod o'r 'British Holiday and Home Parks Association (BH&HPA) ac o fewn cytundebau'r safle mae'n nodi'n glir nad yw perchnogion i gael meddiannu'r carafanau fel preswylfa breifat barhaol ond ar gyfer defnydd gwyliau a hamddena. Os yw termau'r cytundeb yn cael eu torri mae'r cytundeb yn cael ei derfynu. Deallir hefyd fod gofyn fod y meddianwyr yn cyflwyno tystiolaeth ddogfennol o'u prif gyfeiriad ac os nad yw hyn yn cael ei roi yna nid ydynt yn cael unrhyw hawl i feddiannu'r llain. Er bod gan yr ymgeisydd fesurau yn ei lle ystyrir os caniateir y cais y byddai'n briodol i gynnwys amod y defnyddir y carafanau sefydlog ar gyfer pwrpas gwyliau yn unig a bod cofrestr yn cael ei gadw o enwau meddianwyr y carafanau, hyd y cyfnod aros a chyfeiriad eu prif gartref. O ran yr agwedd yma ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol.
- 5.3 Dros y blynyddoedd mae ansawdd carafanau sefydlog wedi gwella. Ystyrir fod y carafanau sefydlog sydd ar y safle yma yn rhai addas i fyw ynddynt yn ystod y gaeaf. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o ran pwynt 1 o Bolisi TWR 4 CDLL.
- 5.4 Mae pwynt 2 o Bolisi TWR 4 CDLL yn gofyn na fyddai'r tymor estynedig yn cynyddu canlyniadau llifogydd eithriadol. Nid yw'r safle yn gorwedd o fewn parth llifogydd ac felly ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cynyddu canlyniadau llifogydd eithriadol. Ystyrir fod y bwriad felly yn unol gyda phwynt 2 o Bolisi TWR 4 ynghyd a Pholisi PS 6.
- 5.5 Yng nghyd destun pwynt 3 o Bolisi TWR 4 ni ystyrir y byddai ymestyn y cyfnod meddiannu yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd lleol. Mae'r carafanau sefydlog eisoes ar y tir ac ni ystyrir y byddai eu meddiannu am gyfnod hirach yn ystod y flwyddyn yn debygol o gael effaith ar yr amgylchedd leol.
- 5.6 Yn hanesyddol, rhoddwyd amodau ar safleoedd o'r fath er mwyn sicrhau defnydd gwyliau ac yn hanesyddol nid oedd safon yr unedau yn ddigon addas ar gyfer eu defnyddio yn y gaeaf. Bellach mae natur gwyliau wedi dod yn fwyfwy amrywiol o ran lleoliad, tymor a hyd. Mae llawer mwy o bobl yn mynd ar wyliau sawl gwaith y flwyddyn erbyn hyn, yn fwy aml am gyfnodau byr ac nid o reidrwydd yn ystod yr haf.
- 5.7 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (2011) hefyd yn cyfeirio at ddefnyddio amodau meddiannaeth wyliau sydd yn galluogi defnyddio unedau gwyliau drwy'r flwyddyn ond gydag amodau perthnasol sy'n sicrhau ni ddefnyddir y fath unedau ar gyfer defnydd preswyl parhaol.
- 5.8 Nid yw Polisi TWR 4 yn cyfyngu'r cyfnod y gellir meddiannu carafanau / sialetau sefydlog. Gellir felly feddiannu carafanau / sialetau sefydlog i bwrpas gwyliau trwy gydol y flwyddyn ac mae sawl cyfraith achos yn glir ac yn gefnogol ar y mater hwn. Mae sawl safle yng Ngwynedd bellach yn gweithredu felly, gydag amod i sicrhau mai ar gyfer defnydd gwyliau yn unig y'u defnyddir. Gellir cynnwys amod mai ar gyfer pwrpas gwyliau yn unig y defnyddir y carafanau sefydlog ar y safle a bod cofrestr o enwau meddianwyr y carafanau, hyd y cyfnod aros a chyfeiriad eu prif gartref yn cael ei gadw.
- 5.9 Yn sgil yr uchod a drwy osod amodau priodol ar y caniatâd ystyrir y byddai'r bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TWR 4 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion Ieithyddol

- 5.10 O ran y bwriad dan sylw 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 roddwyd ystyriaeth i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio. Fel rhan o'r cais derbyniwyd datganiad gan yr ymgeisydd o ran sut y bu iddynt ystyried yr iaith fel rhan o'r cais cynllunio.
- 5.11 Mae'r datganiad iaith a dderbyniwyd yn nodi fod yr ymgeisydd a pherchnogion y safle a'r staff yn siaradwyr Cymraeg iaith gyntaf sydd yn hyrwyddwyr o'r iaith gan gefnogi mesurau'r awdurdod lleol i gynnal a gwella'r iaith Gymraeg o fewn cymunedau lleol. Deallir fod mwyafrif y carafanau wedi cael eu prynu a bod llawer o'r perchnogion yn parhau i fod a charafán ar y tir am gyfnodau hir o hyd at 25 mlynedd. Yn ystod eu blynyddoedd o berchnogaeth mae'r perchennogion carafanau yn cael eu ymdrwytho o fewn cymunedau lleol ac yn cael eu hannog i ddeall a pharchu'r diwylliant Cymreig. Mae rhai o'r perchnogion carafanau yn siaradwyr Cymraeg neu sydd gyda chysylltiad teuluol i'r ardal ac mae canran hefyd o'r rhai sy'n aros yno hefyd yn dod o Gymru.
- 5.12 Mae'r datganiad a gyflwynwyd yn mynd ymlaen i egluro'r mesurau sy'n cael eu defnyddio i leihau effaith y datblygiad ar yr iaith Gymraeg yng nghymuned Botwnnog. Mae perchennog y safle carafanau hefyd yn rhedeg fferm deuluol sydd wedi cael ei rhedeg trwy gyfrwng yr iaith Gymraeg ers cenedlaethau ac mae'r perchennog yn annog teuluoedd ac unigolion o'r safle carafanau i ddod i weld a bod yn rhan o'r gweithgareddau dyddiol ar y fferm sydd wedyn yn arwain at ymdrwytho'r meddianwyr carafanau yn y diwylliant Cymreig ac yn sgil hynny mae'r meddianwyr yn dod i barchu'r iaith ac yn cymryd diddordeb yn yr iaith Gymraeg. Mae'r busnes yn cael ei weithredu trwy bolisi dwyieithog ble mae gohebiaeth, marchnata, deunydd cyfryngau cymdeithasol yn cael eu cyhoeddi a'u rhannu trwy gyfrwng y Gymraeg a'r Saesneg. Yn ychwanegol mae arwyddion a rhybuddion ar y parc hefyd yn ddwyieithog ac mae hyn yn gam bwysig o ran cysylltu'r safle i hunaniaeth yr ardal. Hefyd mae rheolwr y safle carafanau gyda chysylltiadau a grwpiau twristiaeth a grwpiau busnes Cymreig. Mae'r safle carafanau yn rhan o Croeso Llyn sydd yn grŵp o berchnogion busnesau lleol sy'n gweithio ar y cyd i hyrwyddo'r diwylliant Cymreig, hanes, atyniadau a busnesau yn y cymunedau lleol Penrhyn Llŷn. Amcan y grŵp yw i wella rhyngweithio rhwng twristiaid gyda'r diwylliant Cymreig i gynyddu ymwybyddiaeth o ddiwylliant a hunaniaeth Gymreig.
- 5.13 Ystyrir yn sgil yr uchod fod yr ymgeisydd wedi rhoddi ystyriaeth i effaith y bwriad ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned leol wrth ddarparu'r cais ac mae'r hyn a gyflwynwyd yn cyd-fynd gyda gofynion y Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran yr agwedd yma o'r bwriad.

Mwynderau gweledol

- 5.14 Ni fydd y bwriad yma yn gwaethygu'r sefyllfa bresennol parthed ardrawiad y carafanau sefydlog ar yr amgylchedd, gan y byddent eisoes wedi eu gosod ar y safle trwy'r flwyddyn ac nid oes bwriad i ymestyn eu niferoedd. Gan na fydd unrhyw newid i fwynderau gweledol yr Ardal Tirwedd Arbennig ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS19 ac AMG 1 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.15 Credir na fydd ymestyn yr amser meddiannu'r carafanau sefydlog yn cael ardrawiad arwyddocaol ar fwynderau'r gymdogaeth leol, o gofio bod y safle eisoes yn cael ei ddefnyddio am 8 mis y flwyddyn. Er y byddai'r safle yn agored trwy gydol y flwyddyn mae'n debygol na fyddai'r safle yn cael ei feddiannu i'r un graddau yn ystod misoedd y gaeaf ac a fyddai yn ystod y prif dymhorau gwyliau. Ni ystyrir y byddai'r bwriad felly yn achosi niwed arwyddocaol sylweddol i fwynderau'r gymdogaeth leol. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.16 Nid yw'r cais yn golygu unrhyw ychwanegiad yn y niferoedd o garafanau sefydlog dim ond ymestyniad i'r cyfnod meddiannu. Ni ystyrir y byddai'r cyfnod ychwanegol ym meddiannaeth y carafanau sefydlog dros fisoedd y gaeaf yn mynd i olygu dwyshad arwyddocaol yn nefnydd y rhwydwaith ffyrdd sy'n gwasanaethu'r safle. Nodir fod sylw wedi ei dderbyn am gynnal a chadw rhan o ffordd breifat. Nid yw hynny wirioneddol yn fater cynllunio ond rhywbeth i'w drafod a'i gytuno rhwng perchennog y ffordd a'r ymgeisydd. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi TRA 4 CDLL.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.17 Mae'r gwrthwynebwyr wedi nodi fod y safle yn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA). Fodd bynnag yn dilyn siecio'r mapiau cyfyngiadau gellir cadarnhau nad yw'r safle carafanau wedi ei ddynodi fel SoDdGA. Sylweddolir y byddai'r safle yn cael ei ddefnyddio am gyfnodau mwy o'r flwyddyn ond mae tai annedd, ffermydd a busnesau i'w cael yn y cyffiniau a allai yn barod amharu ar fioamrywiaeth yn y cyffiniau. Nid oes dim gwaith ffisegol i'w wneud i'r safle yn sgil y bwriad a fyddai'n gallu effeithio ar fioamrywiaeth.

6. Casgliadau:

- 6.1 Credir fod y cais, gydag amodau priodol i sicrhau y defnyddir y carafanau sefydlog ar gyfer gwyliau ac i gadw cofrestr, yn dderbyniol ar sail polisi.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatau – amodau

1. Defnydd gwyliau a chadw cofrestr.

C20/0764/32/LL

**Ymestyn tymor gwyliau y maes carafanau o 8 mis i 12
mis i fod yn agored trwy'r flwyddyn ar gyfer defnydd
gwyliau**

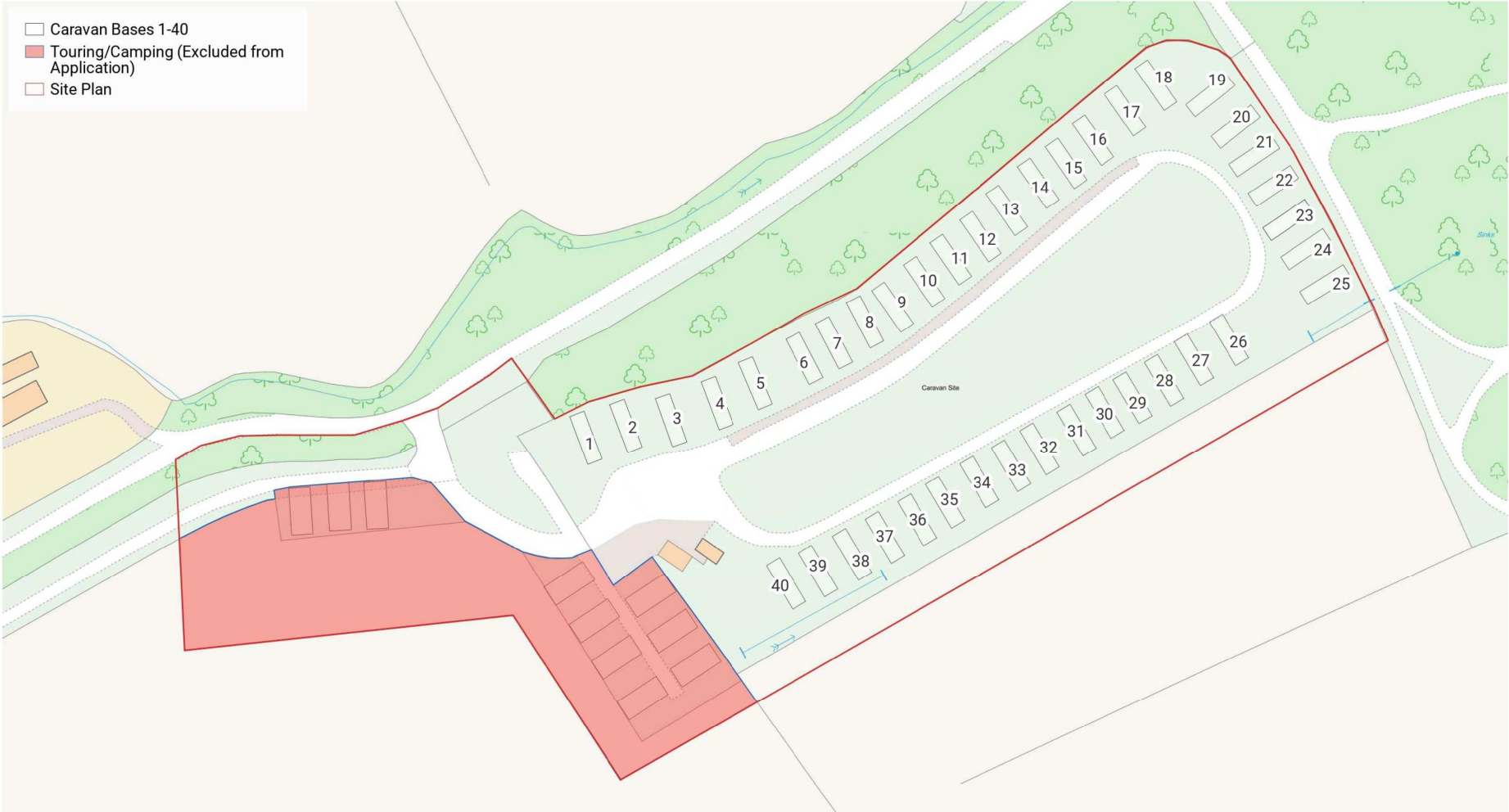
**Extend holiday season of caravan park from 8 months
to 12 months to be open all year round for holiday
purposes.**

**Maes Carafanau Gelliwig Farm, Botwnnog, Pwllheli,
Gwynedd, LL53 8RG**

Gelliwig Farm Caravan Park

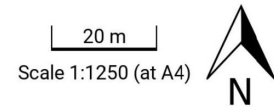


Tud. 102



Produced on Dec 15, 2020.
© Crown copyright and database right 2020 (licence number 100059532).
Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey.

15/12/2020



Tud. 103



225733 330216, Graddfa 1:1500
© Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2021 Arolwg Ordnans 100023387 - Cyngor Gwynedd

Map navigation controls including a search bar, scale bar, and year selection options: Awyrlun | Dim | 2000 | 2006 | 2009 | 2014 | Newid Cefndir | English

Tud. 104



225738 330214, Graddfa 1:2500
© Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2021 Arolwg Ordnans 100023387 - Cyngor Gwynedd

Awyrlun | Dim | 2000 | 2006 | 2009 | 2014 | Newid Cefndir | English

Tud. 105



Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 4

Cais Rhif: C20/0835/39/AC

Dyddiad 13/10/2020

Cofrestru:

Math y Cais: Diddymu/Amrywio Amod(au)

Cymuned: Llanengan

Ward: Abersoch

Bwriad: Cais i ddiddymu amod 3 o ganiatâd cynllunio 34/64/371'C' ar gyfer safle carafanau er caniatâu defnyddio'r carafanau trwy gydol y flwyddyn.

Lleoliad: Glyn Caravan Park Lôn Garmon, Abersoch, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7UL

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais i ddileu amod sy'n atal defnyddio carafanau ar safle carafanau sefydlog presennol rhwng y laf o Dachwedd a'r laf o Fawrth yn y flwyddyn ganlynol. Fe fyddai caniatâd felly'n galluogi ymestyn y cyfnod meddiannu ar y safle fel bod yna dymor gwyliau o 12 mis. Byddai'r bwriad yn cynyddu'r cyfnod meddiannu am bedwar mis yn y flwyddyn fodd bynnag nid oes bwriad ychwanegu at y nifer presennol o garafanau sefydlog megis 25. Ni fydd ychwaith newidiadau nac ychwanegiadau i'r cyfleusterau presennol sydd ar y safle.
- 1.2 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd llythyr cefnogol ac mae'r ddogfen yn egluro'r cefndir i'r cais ac yn nodi fod anogaeth gan Lywodraeth Cymru i gynorthwyo'r diwydiant twristiaeth i oroesi effeithiau tymor hir COVID-19. Mae hefyd yn nodi bod hwn yn safle parhaol sydd wedi ei sefydlu ers cyfnod hir a bod yr unedau o ansawdd uchel sy'n addas ar gyfer defnydd gaeaf ac sydd wedi eu sgrinio'n dda.
- 1.3 Cyflwynwyd yn ogystal Asesiad Effaith Ieithyddol i gyd-fynd a'r cais.
- 1.4 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad ac o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae hefyd oddi fewn i'r Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Gwasanaethir y safle gan ffordd ddsbarth 3.
- 1.5 Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor yn unol â'r cynllun dirprwyo gan i arwynebedd y safle fod yn fwy na 0.5ha.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn

PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PS 14 – Yr Economi Ymwelwyr

TWR 4 – Deiliadaeth gwyliau

PS 19 - Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol.

AMG 1 – Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorffennaf 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (Gorffennaf, 2011)

2.5 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 10, 2018

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014: Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

2/19/419E : Codi bloc stabl ar gyfer dau geffyl – Caniatawyd 16/06/92

2/19/419D : Stablau – Gwrthodwyd 18/05/92

2/19/419C : Estyniad i greu bwyty – Caniatawyd 14/03/90

2/19/419B : Cais i ddiddymu Amod 2 (Rheolwr y Clwb) o ganiatâd cynllunio 34/64/371D - Gwrthodwyd

2/19/419A : Estyniadau a newidiadau mewnol – Caniatawyd 30/04/84

2/19/419 : Codi storfa gwrw – Caniatawyd 24/10/80

3/4/371F : Estyniadau i'r clwb : Caniatawyd 26/07/73

3/4/371E : Anecs i'r gwesty ar gyfer defnydd gan y perchnogion : Caniatawyd 21/04/71

3/4/371D : Codi byngalo parhaol ar y safle : Caniatawyd 02/02/71

3/4/371C : Adnewyddu caniatâd cynllunio ar gyfer safle carafanau - Caniatawyd 26/08/70

3/4/371B : Siale ar gyfer perchnogion y safle : Caniatawyd 04/12/69

3/4/371A : Estyniad i'r adeilad clwb : Caniatawyd 04/10/68

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Gwrthwynebir oherwydd y gallai arwain at droi'r safle'n 'ystâd o gartrefi parhaol newydd' a fuasai'n cynyddu nifer tai haf y

gymuned. Hefyd, byddai'n gynsail i safleoedd eraill ofyn am ymestyn y cyfnod meddiannu.

Uned Trafnidiaeth:

Heb eu derbyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Dŵr Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig
- Uned AHNE: Nid yw'r cais hwn yn ymwneud ag unrhyw ddatblygiad ffisegol fel y cyfryw felly ni fyddai effaith uniongyrchol ar dirlun yr ardal.
- Fodd bynnag, byddai dileu'r amod yn golygu defnydd mwy dwys a pharhaol o'r safle. Hefyd mae pryder am y posibilrwydd o ddefnydd preswyl parhaol o'r unedau - ac effaith hynny ar gymunedau'r ardal.
- Uned Trwyddedu Dim gwrthwynebiad dim ond i'r safle gadw o fewn amodau'r drwydded
- Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau isod mewn ymateb i'r ymgynghoriad yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol :
- Pryder y byddai'r datblygiad yn caniatáu i bobl fyw ar y safle trwy'r flwyddyn
 - Bydd straen ychwanegol ar wasanaethau lleol o'r cynnydd mewn defnydd
- Derbyniwyd yn ogystal y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau materol :
- Bod y tymor defnydd ar safleoedd eraill yn fyrrach

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Polisi TWR 4 yn gefnogol i gynigion i ymestyn y tymor gwyliau ar gyfer safleoedd carafanau sefydlog a siales presennol os gellir dangos bod y llety yn cael ei ddefnyddio at ddibenion gwyliau yn unig ac nad yw'n dod yn brif neu unig gartref y deilydd. Dylid hefyd sicrhau fod y llety yn addas i fyw ynddynt yn ystod y gaeaf, na fyddai'r tymor estynedig yn cynyddu canlyniadau llifogydd eithriadol ac na fyddai ymestyn y tymor estynedig yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd lleol.
- 5.2 Mae'r caniatâd presennol ar gyfer safle carafanau Glyn yn caniatáu i'r unedau sefydlog gael eu meddiannu rhwng 1 Mawrth a'r 1af o Dachwedd mewn un flwyddyn, felly mae'r safle ar gau am bedwar mis o'r flwyddyn. O'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais mae'r perchnogion yn fodlon derbyn cyfyngiadau fel bod mesurau mewn lle i sicrhau fod y carafanau sefydlog yn cael eu defnyddio at bwrpas gwyliau yn unig ac nad ydynt yn cael eu defnyddio fel preswylfa barhaol.
- 5.3 O osod amod priodol ar y caniatâd yn lle'r amod a fwriedir ei ddiddymu, fe greidir y gall y bwriad fod yn dderbyniol o safbwynt yr agwedd hon o'r polisi.
- 5.4 Dros y blynyddoedd mae ansawdd carafanau sefydlog wedi gwella ac mae'r asiant yn yr achos hwn yn cadarnhau bod yr unedau sydd ar y safle yn rhai modern o ansawdd uchel ac yn gwbl addas ar gyfer defnydd gaeaf. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran maen prawf 1 o Bolisi TWR 4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.5 Mae maen prawf 2 Polisi TWR 4 yn gofyn na fyddai'r tymor estynedig yn cynyddu canlyniadau llifogydd eithriadol. Nid oes cofnod bod y safle dan berygl llifogydd ac felly mae'r cais yn cydymffurfio â'r maen prawf hwn.
- 5.6 O safbwynt maen prawf 3, ni ystyrir y byddai ymestyn y cyfnod meddiannu yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd lleol. Mae'r carafanau sefydlog eisoes ar y tir ac ni ystyrir y byddai eu meddiannu am gyfnod hwy yn cael effaith arwyddocaol wahanol ar yr amgylchedd lleol i'r sefyllfa bresennol.
- 5.7 Yn hanesyddol, rhoddwyd amodau ar safleoedd o'r fath er mwyn sicrhau defnydd gwyliau ac yn y gorffennol nid oedd safon yr unedau yn ddigon addas ar gyfer eu defnyddio yn y gaeaf. Bellach mae natur gwyliau wedi dod yn fwyfwy amrywiol o ran lleoliad, tymor a hyd. Mae llawer mwy o bobl yn mynd ar wyliau sawl gwaith y flwyddyn erbyn hyn, yn fwy aml am gyfnodau byr ac nid o reidrwydd yn ystod yr haf.
- 5.8 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (2011) hefyd yn cyfeirio at ddefnyddio amodau meddiannaeth wyliau sy'n galluogi defnyddio unedau gwyliau drwy'r flwyddyn ond gydag amodau perthnasol sy'n sicrhau na ddefnyddir y fath unedau ar gyfer defnydd preswyl parhaol.
- 5.9 Nid yw Polisi TWR 4 yn cyfyngu'r cyfnod y gellir meddiannu carafanau / siales sefydlog. Gellir felly feddiannu carafanau / siales sefydlog i bwrpas gwyliau trwy gydol y flwyddyn ac mae penderfyniadau apêl ac achosion llys yn gefnogol i'r egwyddor hwn. Mae sawl safle yng Ngwynedd bellach yn gweithredu felly, gydag amod i sicrhau mai ar gyfer pwrpas gwyliau yn unig y defnyddir y carafanau sefydlog a bod cofrestr o enwau meddianwyr y carafanau, hyd y cyfnod aros, a chyfeiriad eu prif gartref, yn cael ei gadw.
- 5.10 Yn sgil yr uchod, a thrwy osod amodau priodol ar y caniatâd, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TWR 4 CDLL ynghyd a pholisi PS 14, fel y mae'n ymwneud ag hyrwyddo diwydiant twristiaeth leol fydd yn fwrlwm trwy gydol y flwyddyn..

Materion Ieithyddol

- 5.11 Gan eithrio'r datblygiadau sy'n cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad/Asesiad ar Effaith Iaith Gymraeg a nodir ym Mholisi PS1, fe roddir arweiniad o ran y mathau o geisiadau perthnasol ble fo angen rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn Atodiad 5 o'r CCA. Mae'r arweiniad a gynhwysir yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.
- 5.12 Mewn ymateb i hyn, cyflwynodd yr ymgeisydd Asesiad Effaith Ieithyddol a daeth hwnnw i'r casgliad mai bychan iawn fyddai effaith y datblygiad ar yr iaith yn lleol ac, os unrhyw beth, fe fyddai'n cael effaith gadarnhaol drwy gryfhau sefyllfa economaidd y busnes a'u galluogi i barhau i gyflogi pobl leol a hefyd trwy helpu cynnal yr economi leol ym misoedd y gaeaf. Yn ogystal, yn unol â gofynion polisi PS1 mae'r ymgeisydd yn hapus i dderbyn amod er sicrhau bod yr arwyddion sydd ar y safle'n ddwyieithog. Ystyrir, yn sgil yr uchod, fod yr ymgeisydd wedi rhoddi ystyriaeth i effaith y bwriad ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned leol wrth ddarparu'r cais ac mae'r hyn a gyflwynwyd yn cyd-fynd gyda gofynion y Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau gweledol

- 5.13 Ni fydd y bwriad yma'n gwaethygu'r sefyllfa bresennol parthed ardrawiad y carafanau sefydlog ar yr amgylchedd, gan eu bod eisoes wedi eu gosod ar y safle trwy'r flwyddyn ac nid oes bwriad i ymestyn eu niferoedd. Gan na fydd unrhyw newid i fwynderau gweledol yr AHNE ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS19 ac AMG 1 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.14 Credir na fydd ymestyn yr amser meddiannu'r carafanau sefydlog yn cael ardrawiad arwyddocaol ar fwynderau'r gymdogaeth leol, o gofio mai safle bychan yw hwn a'i fod eisoes yn cael ei ddefnyddio am wyth mis y flwyddyn. Cydnabyddir bod rhai tai annedd yng nghyffiniau'r safle ond mae'n debygol y cyfyngir unrhyw gynnydd mewn gweithgaredd i'r safle ei hun ac ni chredir bydd newid arwyddocaol o'r sefyllfa bresennol o safbwynt yr effeithiau ar eiddo'r tu allan i'r safle. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.15 Nid yw'r cais yn golygu unrhyw ychwanegiad yn y niferoedd o garafanau sefydlog dim ond ymestyniad i'r cyfnod meddiannu. Ni ystyrir y byddai'r ychwanegiad mewn meddiannaeth y carafanau sefydlog dros fisoedd y gaeaf yn golygu dwysâd arwyddocaol yn nefnydd y rhwydwaith ffyrdd sy'n gwasanaethu'r safle. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi TRA 4 CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ar sail yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, fe gredir bod diddymu'r amod sydd dan sylw yn dderbyniol os gosodir amod priodol yn ei le er sicrhau y defnyddir y carafanau sefydlog ar gyfer defnydd gwyliau yn unig a bod rhaid cadw cofrestr gyflawn o holl ddefnyddwyr yr unedau. Yn ogystal fe gredir y byddai cynnwys amod er sicrhau arwyddion dwyieithog o fewn a thu allan i'r safle yn fodd o sicrhau amlygrwydd i'r iaith Gymraeg o fewn y datblygiad. Er gwaetha'r pryderon a ddatganwyd ynghylch y posibilrwydd bydd yr unedau hyn yn dod yn gartrefi parhaol, nid dyma sydd gerbron fel rhan o'r cais yma ac mae penderfyniadau cynllunio blaenorol yn gosod cysail ar sut atal hynny rhag digwydd trwy osod amodau priodol.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu gydag amodau
1. Defnydd gwyliau yn unig a rhaid cadw cofrestr o'r holl ddefnyddwyr.
 2. Yr holl arwyddion mewnol ac allanol i fod yn Gymraeg yn unig neu yn ddwyieithog gyda'r flaenoriaeth i'r iaith Gymraeg.

C20/0835/39/AC

**Cais i ddiddymu amod 3 o ganiatâd cynllunio
34/64/371'C' ar gyfer safle carafanau er caniatâu
defnyddio'r carafanau trwy gydol y flwyddyn.**

**Application to delete condition 3 of planning permission
34/64/371'C' for a caravan site to allow use of the
caravans throughout the year.**

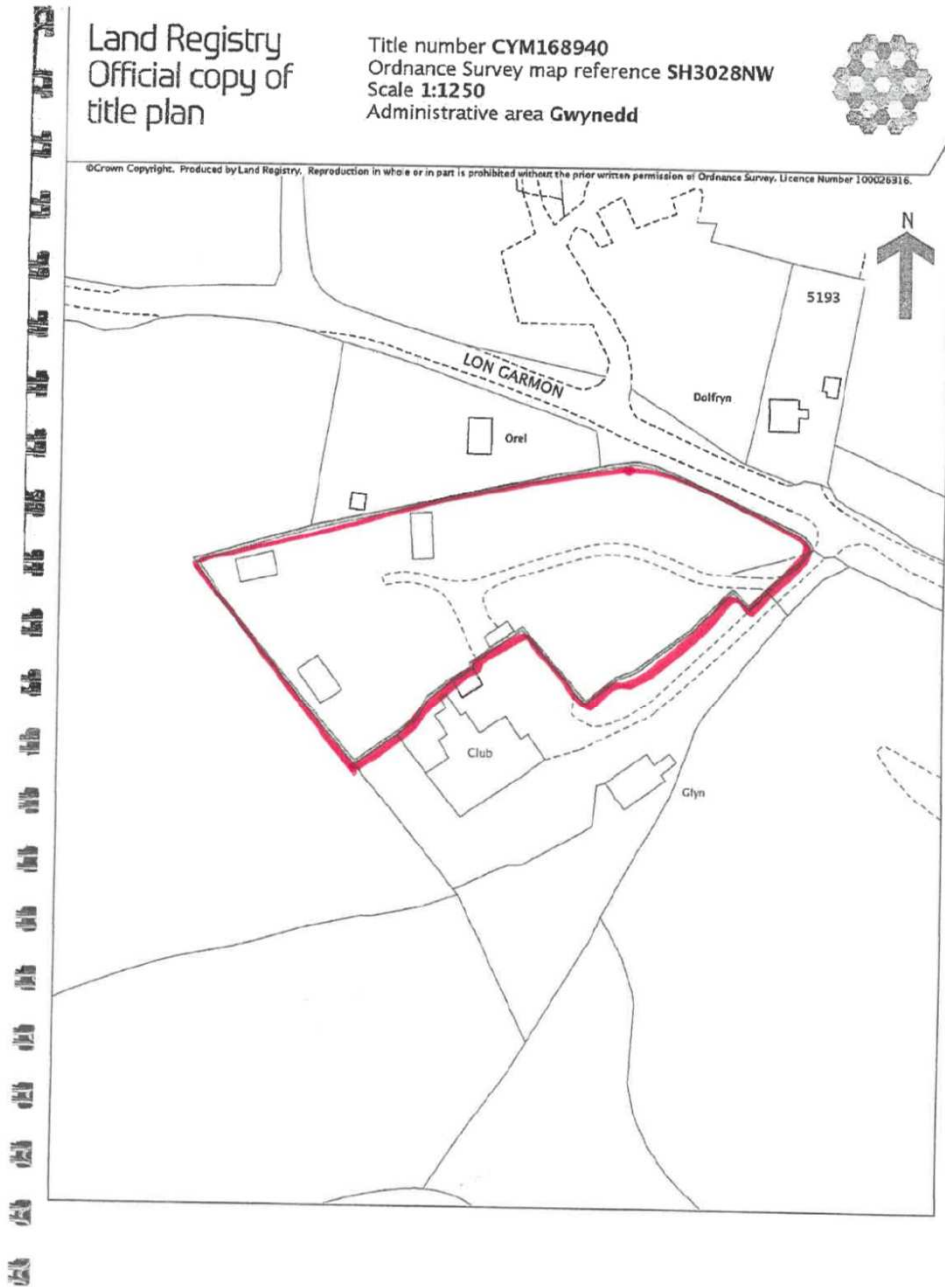
**Glyn Caravan Park Lôn Garmon, Abersoch, Pwllheli,
Gwynedd, LL53 7UL**

Land Registry
Official copy of
title plan

Title number CYM168940
Ordnance Survey map reference SH3028NW
Scale 1:1250
Administrative area Gwynedd



©Crown Copyright. Produced by Land Registry. Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior written permission of Ordnance Survey. Licence Number 100026316.

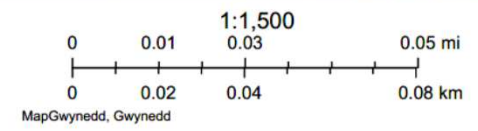


This official copy is incomplete without the preceding notes page.
Mae'r copi swyddogol hwn yn anghyflawn heb y dudalen nodiadau flaenorol.

Tud. 113



January 20, 2021



Tud. 115

