



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

11.00 y.b., DYDD LLUN, 21AIN RHAGFYR, 2020

Lleoliad

Cyfarfod Rhithiol

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

01286 679 878

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 11 Rhagfyr 2020)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards
Berwyn Parry Jones
Edgar Wyn Owen
Gruffydd Williams

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

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Eric M. Jones
I. Dilwyn Lloyd

Anne Lloyd Jones
Eirwyn Williams

Llais Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Owain Williams

Annibynnol Unedig Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Louise Hughes

Aelod Unigol (1)

Y Cynghorydd
Stephen W. Churchman

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

3. MATERION BRYD

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

4. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

4.1 CAIS RHIF C19/1072/11/LL TIR GERLLAW PEN Y FFRIDD ROAD, PEN Y FFRIDD, PENRHOSGARNEDD, BANGOR, LL57 2DQ 6 - 38

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

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth A Roberts

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

4.2 CAIS RHIF C20/0070/39/DT TY WIGGINS, 12 LÔN CERNYW, BWLCHTOCYN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 7DH 39 - 70

Estyniad yn cynnwys codi uchder y to

AELOD LLEOL: Cynghorydd John B Hughes

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

4.3 CAIS RHIF C20/0898/42/DT TY PEN LÔN LAS, MORFA NEFYN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6BG 71 - 87

Estyniadau a newidiadau i dŷ presennol.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth T Jones

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/12/2020
UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	

Rhif : 1

ADRODDIAD I'R PWYLLGOR CYNLLUNIO CYFEIRIO I GYFNOD CNOI CIL

**DYDDIAD PWYLLGOR
CYNLLUNIO:** 21 Rhagfyr, 2020

**DISGRIFIAD A LLEOLIAD Y
CAIS:** Datblygiad preswyl o 30 uned (i gynnwys 12 uned fforddiadwy), ynghyd a isadeiledd, llecynnau parcio, mynedfa, llwybrau a llecyn agored. Tir oddi ar ffordd Pen y Ffridd, Penrhosgarnedd, Bangor.

Cais Rhif: C19/1072/11/LL

ADRODDIAD GAN: Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd

ARGYMHELLIAD: Derbyn yr argymhelliad sef dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Cynorthwyol i ganiatáu'r cais gyda amodau

1. PWRPAS

1.1 Adroddwyd y cais yma yn wreiddiol i'r Pwyllgor Cynllunio ar yr 20fed o Hydref, 2020, argymhelliad y pwyllgor hwnnw oedd i wrthod y cais, yn groes i argymhellion swyddogion, ar sail y 6 rheswm canlynol:

1. Diffyg angen am dai
2. Asesiad Ieithyddol yn annigonol
3. Materion llifogydd
4. Materion halogiad tir
5. Materion trafndiaeth – cyffordd Ffordd Penrhos ac hefyd Ffordd Penyffridd
6. Darpariaeth/cyfraniad annigonol o lecynnau agored

1.2 Ym marn Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd mae risg sylweddol i'r Cyngor o ran y penderfyniad i wrthod y cais am 6 rheswm uchod yn groes i argymhelliad swyddogion, felly cyfeiriwyd y mater i gyfnod cnoi cil yn unol â rheolau sefydlog y Pwyllgor. Pwrpas adrodd yn ôl i'r Pwyllgor yw er mwyn amlygu'r materion polisi cynllunio, risgiau posib a'r opsiynau posib i'r Pwyllgor cyn iddynt ddod i benderfyniad terfynol ar y cais.

1.3 Er gwybodaeth, mae'r asiant ar ran yr ymgeisydd wedi darparu llythyr a chynlluniau diwygiedig (dyddiedig 12/11/20) sydd yn darparu sylwadau am bob rheswm gwrthod sydd wedi'u awgrymu gan y Pwyllgor ac hefyd yn cyflwyno gwybodaeth ychwanegol/ddiwygiedig ar ffurf:

- Datganiad Ieithyddol diwygiedig sy'n diweddar/cywiro yr un blaenorol a'r materion cywirdeb oedd wedi'u codi gan y Pwyllgor.
- Cynllun yn dangos ardal ac offer chwarae i blant o fewn y safle

1.4 O ganlyniad i dderbyn y wybodaeth ychwanegol/ddiwygiedig fe ail ymgynghorwyd yn ffurfiol gyda'r Uned Iaith a'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd. Yn ogystal, ac ar sail y pryderon am ddiffyg angen am dai; materion llifogydd; materion halogiad tir a'r materion trafndiaeth, fe ail-ymgynghorwyd yn ffurfiol gyda'r ymgynghorwyr statudol er mwyn derbyn

cadarnhad o'u sylwadau gwreiddiol am y sefyllfa. Nodir y materion cynllunio perthnasol ymhellach yn yr adroddiad yma.

2. DISGRIFIAD a CHEFNDIR

- 2.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi 30 o unedau preswyl (i gynnwys 12 tŷ fforddiadwy) ynghyd a darparu isadeiledd, llecynnau parcio, mynedfa, llwybrau a llecyn agored. Ers cyflwyno'r cais i'r Pwyllgor ar yr 20fed o Hydref eleni mae'r cais wedi ei ddiwygio i gynnwys offer chwarae ar gyfer plant ar y llecyn agored. Mae'r safle ym Mhenrhosgarnedd ac yn safle a ddefnyddiwyd yn flaenorol gan Brifysgol Bangor fel canolfan maes garddwriaeth.
- 2.2 Mae'r safle yn mesur oddeutu 2.3ha ac wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 (CDLI) ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol.
- 2.3 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, cyflwynwyd y cais blaenorol i'r Pwyllgor Cynllunio ar yr 20fed o Hydref, 2020 gyda argymhelliad y swyddogion i ddirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd i ganiataŷu gydag amodau perthnasol ag yn ddarostyngedig i gwblhau ag arwyddo cytundeb 106 yn ymwneud a chyfraniadau ariannol ar gyfer llecynnau agored. Ystyriwyd ar sail y wybodaeth a'r dystiolaeth a gyflwynwyd a'r ymatebion a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol, fod y cais yma yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol. Amgaeir gopi o'r adroddiad a'r cynlluniau fel a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio yr 20fed o Hydref, yn **Atodiad 1** ble eglurir cefndir y cais ymhellach.
- 2.4 Mewn ymateb i'r pryderon a godwyd gan y pwyllgor cynllunio am yr agweddau sydd eisoes wedi eu crybwyll yn ymwneud a'r cais hwn, cyflwynir gwybodaeth yn ymateb yn benodol i'r rhesymau gwrthod yn ymwneud a'r canlynol:

- 1. Diffyg angen am dai**
- 2. Aseiad Ieithyddol yn annigonol**
- 3. Materion llifogydd**
- 4. Materion halogiad tir**
- 5. Materion trafndiaeth – cyffordd Ffordd Penrhos ac hefyd Ffordd Penyffridd**
- 6. Darpariaeth/cyfraniad annigonol o lecynnau agored**

3 CYD-DESTUN POLISI

Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gofodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio 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.

Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 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 ei baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi ei 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.

Polisiau Cenedlaethol -

Llythyr y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol dyddiedig Gorffennaf, 2019 parthed canolbwyntio ar gyflenwi tai cymdeithasol yng Nghymru.

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018)

Nodyn cyngor Technegol 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy

Nodyn Cynllunio Technegol 12 Dylunio

Polisiau Cynllunio Lleol –

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

PS1 – Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg

PS2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

ISA1 – darpariaeth isadeiledd

ISA5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

TRA2 – safonau parcio

TRA4 – rheoli ardrawiad cludiant

PS4 - trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

PS5 – datblygiad cynaliadwy

PCYFF1- ffiniau datblygu

PCYFF2 – meini prawf datblygu

PCYFF3 – dylunio a siapiau lle

PCYFF4 – dylunio a thirweddu

PCYFF5 – rheoli carbon

PCYFF6 – cadwraeth dwr

PS17 - strategaeth aneddeledd

TAI1- tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol

TAI8 – cymysgedd briodol o dai

TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol

Canllaw Dylunio Gwynedd 2003

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

CCA: Rhwymedigaeth Cynllunio

CCA: Tai Fforddiadwy

CCA: Datblygiad Tai a Darpariaeth Addysgol

CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

3.1 Diffyg angen am dai

Roedd Aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio yn datgan pryder am ddiffyg angen am dai yn yr ardal. Mae'r datblygiad arfaethedig yn ymwneud gyda datblygu 30 o dai – 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' fyddai'n galluogi teuluoedd cymwys i rentu gyda opsiwn i brynu'r tŷ yn y dyfodol. Bwriedir hefyd sicrhau y byddai'r tai marchnad agored yn

cael eu cynnig i bobl leol drwy eu marchnata'n lleol . Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Bangor ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer tai.

Yn eu sylwadau a roddwyd ar y 3/11/20 (oedd yn diweddarau'r wybodaeth oedd yn yr adroddiad Pwyllgor 20/10/20) mae'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi datgan fod ffigyrau tai mwy diweddar ar gael o ganlyniad i'r monitro rheolaidd sy'n cymryd lle. Adroddwyd hyn i'r Pwyllgor yn ystod y cyflwyniad ar lafar. Mae'r lefel tai dangosol i Fangor dros gyfnod y Cynllun yn 969 uned. Mae'r ffigyrau mwyaf diweddar yn dangos o ystyried yr unedau sydd wedi eu cwblhau hyd yma, y nifer o unedau sy'n y banc tir presennol a'r nifer sy'n rhan o'r cais hwn, fod capasiti ar gael i 10 uned ac felly y buasai'r cais yma yn cynnig 20 uned yn fwy na'r lefel tai dangosol i Fangor. Felly, gan y buasai'r cais yn darparu mwy na'r lefel tai dangosol, mae angen cyflwyno cyfiawnhad sy'n bodloni'r Cyngor fod y bwriad yn darparu unedau sy'n cyfarch angen cydnabyddedig am dai sy'n cynnwys yr angen am dai fforddiadwy neu dai arbenigol ayyb.

Yn dilyn gohirio'r cais derbyniwyd cadarnhad gan yr Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd fod mwyafrif helaeth o'r banc tir presennol, sef caniatadau cynllunio am dai heb eu gweithredu, yn geisiadau ar gyfer fflatiau, sydd yn nodweddiadol o ran y math o unedau preswyl mewn canol dinas. Nodir felly y buasai'r bwriad yma yn darparu unedau tai gwahanol i'r datblygiadau sydd wedi eu caniatáu eisoes, o ran y math a'r cymysgedd o dai ac yn cynnig elfen uwch na'r 20% a geir ym mholisi TAI 15 o dai fforddiadwy. Cadarnhawyd hefyd y dylid rhoi ystyriaeth i unrhyw sylwadau gan y Gwasanaeth Tai os yw'r bwriad yma h.y. y math o unedau fforddiadwy yn cyfarch anghenion tai fforddiadwy cydnabyddedig ym Mangor. Cydnabyddir hefyd yr ymrwymiad i gynnig elfen o'r tai marchnad fel unedau rent gyda'r opsiwn i'w prynu a marchnata'r gweddill yn lleol.

Mae asiant yr ymgeisydd wedi nodi fod nifer o'r unedau preswyl sy'n ffurfio ffigyrau asesu capasiti tai Bangor yn unedau sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio, ond nad ydynt yn debygol o ddod ymlaen i gael eu datblygu am nifer o flynyddoedd. Noder yr asiant y gellir rhoi sicrwydd y byddai'r bwriad hwn (o'i ganiatáu) yn cael ei gwblhau o fewn y ddwy flynedd nesaf ac mae'r ffaith fod grant tai yn cael ei roi gan Lywodraeth Cymru hefyd yn cynnig sicrwydd am y bwriad i ddatblygu yn syth pe rhoddir caniatâd cynllunio.

Ar hyn o bryd mae'r nifer o ymgeiswyr sydd ar gofrestr tai fforddiadwy Bangor dros 600. Mae polisiau strategol y Cyngor yn datgan fod darparu tai fforddiadwy yn flaenoriaeth yn ystod cyfnod y Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r Datganiad Cymysgedd Tai sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn trafod y cymysgedd tai o ran maint a deiliadaeth ac yn cadarnhau ei fod yn gymysgedd priodol ar gyfer yr ardal. Mae'r uchod yn cael ei gadarnhau gan dystiolaeth sydd ar gael ac yn sylwadau Gwasanaeth Tai y Cyngor ar y cais.

Ers gohirio'r cais yn y Pwyllgor ar yr 20/10/20 derbyniwyd cadarnhad fod grant ar gael i Penyffridd ar gyfer y flwyddyn nesaf a'i fod yn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru am £685,000. Yn ogystal, mae grant o £300,000 wedi ei gadarnhau ar gyfer cynlluniau 'rhentu i brynu'. *“Adra substituted the scheme in Gwynedd’s CC (Social Housing Grant) 2019-2020 Q4 with their scheme at Cysgod y Coleg – Bala, which took up the SHG allocation for this year from Penyffridd so Gwynedd CC did not have a deficit in their Grant Programme. If there are deficits the grant is then transferred to other counties in Wales and not retained in Gwynedd CC”*. Nodir y pwynt gan ei fod yn berthnasol o ran cyflawni'r cynllun sydd destun y cais, ond nodir hefyd nad yw'n fater cynllunio.

Wrth bwyso a mesur y materion a'r ffeithiau hyn i gyd, ynghyd a'r capasiti o fewn yr haen prif ganolfannau h.y. nad yw'r holl aneddleoedd o fewn yr haen yn datblygu eu cyflenwad dangosol ar hyn o bryd, rôl Isranbarthol Bangor, ac fod y bwriad yn paratoi unedau sydd yn diwallu anghenion cydnabyddedig ar gyfer y gymuned, fe ystyrir bod y bwriad yn gyfle i ddatblygu cynllun o ansawdd ar dir a ddatblygwyd o'r blaen sydd o fewn y ffin ddatblygu gan

ddiwallu angen cydnabyddedig am dai a thai fforddiadwy yn yr ardal. Ystyrir felly fod y bwriad yn unol gyda pholisi TAI 1 'Tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol' yn ogystal â pholisïau TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' a TAI 15 'Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad' o'r CDLI ynghyd a'r cyngor a roddir yn y CCA: Cymysgedd Tai a Thai Fforddiadwy.

3.2 Asesiad Ieithyddol yn annigonol

Yn ystod y Pwyllgor ar y 20fed o Hydref, 2020 lleisiwyd pryder fod y Datganiad Iaith Gymraeg a gyflwynwyd gyda'r cais yn annigonol. Mynegwyd hefyd pryderon am gamgymeriadau o fewn y Datganiad. Cadarnheir ar sail polisi PS1 o'r CDLI a'r CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy mai Datganiad Iaith Gymraeg sydd angen i'r ymgeisydd ei gyflwyno gyda'r math yma o gais. I gadarnhau ymhellach, mae hyn ar y sail fod y safle o fewn y ffin datblygu, heb gael ei ddynodi i bwrpas arall, yn wag ac wedi bod yn ystyriaeth yn y Capasiti Trefol ac felly nid yw'n cael ei ystyried fel safle ar hap annisgwyl.

Wedi derbyn y Datganiad Ieithyddol gwreiddiol fe ymgynghorwyd gyda'r Uned Iaith Gymraeg ac maent wedi cadarnhau mai effaith niwtral neu ansylweddol negyddol byddai'r bwriad yn ei gael ar yr iaith Gymraeg, a hynny ar y sail na fyddai'r datblygiad yn cynrychioli newid mawr i sefyllfa bresennol y Ddinas o safbwynt y Gymraeg. Ymhelaethir drwy ddatgan nad yw'n ddatblygiad digon mawr i fod yn cael effaith fawr ar y cyfansoddiad ieithyddol yn yr ardal ond os yw'r patrwm o ddirywiad sydd wedi bod yn wardiau'r Ddinas dros y degawdau diwethaf yn parhau, yna, gellir dadlau y byddai'r datblygiad yma (ochr yn ochr gyda datblygiadau eraill) yn gallu cyfrannu at ddirywiad pellach a byddai hyn wedyn yn amlygu ei hun yn y cyfrifiad nesaf.

Yn dilyn y Pwyllgor Cynllunio ar yr 20fed o Hydref eleni, ble bu i Aelodau nodi pryderon am gywirdeb y Datganiad fe drafodwyd hyn gyda'r asiant. O ganlyniad, ac yn unol gyda sylwadau'r Pwyllgor, mae asiant yr ymgeisydd wedi darparu Datganiad Iaith Gymraeg diwygiedig sydd yn tynnu'r cyfeiriad at Ysgol Bro Dewi ac yn diweddarau niferoedd capasiti ysgolion yn ogystal â pholisi iaith ysgolion Gwynedd. Ail ymgynghorwyd gyda'r Uned Iaith Gymraeg a derbyniwyd sylwadau dyddiedig 23.11.20 yn datgan:

'Wedi cael golwg ar y datganiad diwygiedig ac yn cydnabod bod yr wybodaeth am ysgolion lleol wedi ei addasu a'i ddiweddarau yn sgil newidiadau diweddar. Gan nad yw hyn yn newid yr effaith gyffredinol sydd wedi ei asesu, nid oes unrhyw sylwadau pellach gan yr Uned Iaith.'

Ni ystyrir felly fod newid i'r asesiad a ddarparwyd fel rhan o'r adroddiad aeth i'r Pwyllgor ar yr 20fed o Hydref eleni ac fod y bwriad yn parhau i gwrdd gyda Pholisi PS1 a'r CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

3.3 Materion llifogydd

Mae pryderon lleol am faterion llifogydd a draenio wedi'u trafod yn yr adroddiad aeth i'r Pwyllgor ar yr 20fed o Hydref eleni. Nid oes gan y safle presennol unrhyw gynllun draenio ffurfiol ar gyfer dwr wyneb ac o ganlyniad mae'r safle presennol yn debygol o lifogi neu o weld dŵr wyneb yn sefyll am gyfnodau hir ar ôl cyfnod o law. Mae hefyd yn amlwg nad yw'r ffosydd o gwmpas y safle wedi'u cynnal a'u cadw yn iawn ers amser maith. Hefyd mae tipio sbwriel domestig/pridd hanesyddol wedi bod yng nghefnau'r tai ble mae'r ffoes yn rhedeg ac felly nad ydynt yn gweithredu'n effeithiol ac fod hyn o bosibl wedi cyfrannu at greu llifogydd yn y rhan yma o'r safle.

Fel rhan o'r bwriad bydd cynllun draenio ffurfiol yn cael ei osod ar gyfer dwr wyneb a dŵr aflan. Mae Strategaeth Draenio wedi ei gyflwyno gyda'r cais ac bydd draenio dwr wyneb o

fewn y safle yn cael ei ddylunio i gwrdd gyda gofynion safonau a deddfwriaeth berthnasol. Mae'r safonau hyn yn ystyried i ble mae dŵr wyneb yn rhedeg, rheolaeth ac ansawdd y dŵr.

Gwelir o'r adroddiad aeth i Bwyllgor ar y 20/10/20 fod ail-ymgyngori wedi bod gyda Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ac Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor ar y pryderon lleol am lifogydd. Cadarnhaodd CNC nad oedd ganddynt gofnodion yn dangos bod y ffoes yn gorlifo. Fodd bynnag, mewn ymateb i'r ail-ymgyngoriad ymatebodd yr Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor ac eglurwyd bod dwy ffoes yng nghornel gogleddol y safle yn rhedeg drwy bibell 6" ble mae nhw'n cwrdd gyda'u gilydd gan redeg wedyn i fewn i gyfundrefn Dwr Cymru. Mae hanes o ddŵr yn sefyll yng ngerddi cefn Ffordd Penyffridd a Ffordd Penrhos, unai oherwydd fod diffyg gwaith cynnal a chadw arnynt neu fod rhwystr(au) ar ben y bibell. Fel sydd wedi ei grybwyll yn yr adroddiad blaenorol bydd rhaid i'r datblygwr gyflwyno cynllun cynnal a chadw penodol ar gyfer y system ddraenio fel rhan o'r cais Systemau Draenio Cynaliadwy (SDC) ac o ganlyniad i hyn fe fydd y ffoes yn cael mwy o sylw ar sail gwaith cynnal a chadw.

Yn ogystal, gwelir o'r adroddiad blaenorol fod Dwr Cymru wedi cadarnhau fod digon o gapasiti o fewn y gwaith trin dŵr aflan lleol i ymdopi gyda gofynion y datblygiad hwn. Maent yn awgrymu amodau i sicrhau system ddraenio dŵr aflan priodol.

Yn dilyn gohirio'r cais yn y Pwyllgor ar yr 20fed o Hydref, 2020 fe ymgynghorwyd eto gyda CNC ac Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor a derbyniwyd cadarnhad ganddynt yn datgan:-

- (i) CNC - Mae Map Perygl Llifogydd yn cadarnhau bod y safle hwn o fewn Parth A o'r Map Cyngor Datblygu (safleoedd ble mae ychydig neu ddim risg o lifogydd afonol neu lanwol/arfordirol) sydd wedi ei gynnwys yn NCT15. Fel arfer, yr Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol (h.y. Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor) yw'r corff priodol i roi cyngor ar berygl llifogydd dŵr wyneb presennol a rheoli draeniad dŵr wyneb o ddatblygiadau newydd, felly nid oes gennym unrhyw sylwadau pellach i'n llythyr dyddiedig 15/01/2020.
- (ii) Uned Dwr ac Amgylchedd - ddim yn gweld yr angen i wrthod y cais ar sail risg llifogydd ond bydd angen sicrhau fod y cais SDC yn rhoi sylw digonol i ddefnydd y ffoes yn rhan gogleddol y safle.

Mae Dŵr Cymru wedi ymateb ymhellach hefyd drwy ddatgan bod eu sylwadau gwreiddiol yn parhau i fod yn ddilys (gweler uchod).

Ar y sail yma, ac yn ddarostyngedig i'r amodau sydd wedi'u hawgrymu gan yr ymgynghorwyr statudol perthnasol, cadarnheir fod y bwriad yn unol gyda gofynion polisi ISA1, PS2, PCYFF6 a PS5 o'r CDLl ynghyd a gofynion NCT 15.

3.4 Materion halogiad tir

Cefnogir y cais gan Adroddiadau Halogiad Tir Cam 1, 2 a 3 ac cydnabyddir fod ardaloedd lleol o halogiad sy'n gysylltiedig gyda cyn defnydd y safle fel gorsaf maes y Brifysgol. Wrth ddatblygu'r safle bydd yr halogiad sydd wedi ei adnabod yn cael ei adfer yn ogystal â unrhyw halogiad pellach ddaw i'r amlwg. Bydd Strategaeth Adfer wedi ei dargedu yn cael ei gario allan ac fe ellir amodi hyn drwy amod cynllunio priodol ble bydd angen cyd-weithio a derbyn cytundeb Swyddog Iechyd yr Amgylchedd a'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau gwaith adeiladu ar y safle. Byddai wedyn angen cadarnhad fod yr halogiad wedi ei waredu o'r safle ac nad oes unrhyw risg annerbyniol i iechyd cyhoeddus neu ddŵr dan reolaeth (*controlled waters*). Bydd ymgynghorwr amgylcheddol yn goruchwyllo'r gwaith yma er mwyn sicrhau cydymffurfriad gyda rheoliadau tir wedi ei halogi sydd tu hwnt i reolaeth cynllunio. Mae'r

drefn yma o drin halogiad tir yn gyffredin i nifer o safleoedd datblygu ac mae'r dull yma o weithredu yn cael ei gydnabod gan arbenigwyr yn y maes i fod yn dderbyniol.

Gwelir o'r adroddiad blaenorol fod arbenigwyr llygredd yn gweithredu ar ran yr ymgeisydd wedi bod yn trafod y materion hyn gyda Swyddogion Uned Gwarchod y Cyhoedd ac fod yr Uned yn cytuno gyda argymhellion sydd wedi'u cynnig yn y strategaeth er mwyn ymateb i bryderon sy'n ymwneud gyda llygredd dwr wyneb lleol presenoldeb deunyddiau gall fod yn halogi'r safle. Ar ddiwedd y strategaeth bydd angen cyflwyno Adroddiad Gwiriad i ddangos na fydd unrhyw lygredd gweddilliol yn creu risg i iechyd dynol neu i ddyfroedd dan reolaeth.

Yn dilyn y Pwyllgor ar yr 20fed o Hydref eleni fe ail ymgynghorwyd gyda Uned Gwarchod y Cyhoedd ac fe gadarnhawyd nad oes gwrthwynebiad i'r Strategaeth Adfer gael ei reoli drwy amod cynllunio gyda'r ddogfen i'w gyflwyno cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle ac fel y cyfeirir ato uchod bydd angen cyflwyno Adroddiad Gwiriad sydd, fel arfer, yn cael ei gyflwyno yn dilyn cwblhau datblygiad.

Gellir sicrhau gweithrediad priodol drwy amodau cynllunio penodol ac byddai hyn yn fodd o sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF2 o'r CDLI.

3.5 Materion trafndiaeth – cyffordd Ffordd Penrhos ac hefyd Ffordd Penyffridd

Mae Datganiad Trafnidiaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais ac mae Uned Drafnidiaeth y Cyngor wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad er gwaethaf gwrthwynebiad lleol i addasrwydd Ffordd Pen y Ffridd i allu delio gyda mwy o drafnidiaeth ynghyd a addasrwydd y gyffordd bresennol gyda Ffordd Penrhos. Fe aseswyd y materion yma'n llawn gan yr Uned Drafnidiaeth ac maent wedi cadarnhau fod cynnwys yr adroddiad yn gywir ac yn gyfredol, ac yn arddangos na ddylai'r bwriad gael effaith niweidiol ar Ffordd Penrhos. Tra'n cydnabod y pryderon a godwyd parthed ychwanegu at lif traffig Ffordd Penrhos ac yn benodol at yr effaith ar gylchfan Ysbyty Gwynedd, mae'r Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau bod y data a gyflwynwyd o fewn y Datganiad Trafnidiaeth yn adnabod cynnydd mewn traffig, fel a ddisgwylir ar gyfer unrhyw ddatblygiad o'r maint yma, ond nid ar lefel sy'n debygol o gael effaith niweidiol ar y gylchfan neu'r briffordd. Mae'r data a ddefnyddiwyd yn gymharol gyfredol, ac yn ystyried y sefyllfa traffig ar adegau prysuraf y dydd, gyda chanlyniadau y byddai'r datblygiad yn arwain at gynydd dibwys yn nhermau ychwanegiad traffig ac amser tagfeydd.

Yn ogystal â'r effaith o ychwanegu traffig i'r rhwydwaith ffyrdd lleol, rhaid ystyried hygyrchedd a chynnaladwyedd y safle. Yn sgil y rhain, credir fod y safle o fewn pellter cerdded a beicio hwylus i'r ysgolion a cholegau lleol ac i nifer o fannau gwaith o fewn ardal Penrhosgarnedd a'r cyffiniau, ac felly, mae'n safle ble nad yw trigolion yn hollol ddibynnol ar gerbyd er mwyn ymgymryd â siwrneau.

Cadarnheir felly fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLI.

3.6 Darpariaeth/cyfraniad annigonol o lecynnau agored

Amlygwyd pryderon gan y Pwyllgor nad oedd y datblygiad yn darparu mannau chwarae o fewn y safle ac nad oedd darparu cyfraniad ariannol ar gyfer darpariaeth oddi-ar y safle yn dderbyniol.

Yn dilyn trafodaeth bellach rhwng swyddogion cynllunio a'r asiant mae cynlluniau diwygiedig wedi eu derbyn sy'n dangos darpariaeth o le chwarae o fewn y llecyn gwyrdd agored sy'n ffurfio rhan o'r safle. Mae hyn yn adlewyrchu'r angen am gyfarpar chwarae oedd wedi cael ei adnabod o fewn asesiad a wnaethpwyd gan Wasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd Gwynedd a Môn. Wedi derbyn y cynlluniau diwygiedig fe ail-ymgynghorwyd gyda'r

Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd Gwynedd a Môn a chadarnhawyd fod y newid diwygiedig yma yn bodloni'r angen am gyfarpar chwarae fel rhan o'r bwriad yn unol efo Polisi ISA 5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. O ganlyniad cadarnheir fod y bwriad yn cwrdd gyda pholisi ISA5 a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd ac fod pryderon Aelodau'r Pwyllgor wedi'u cyfarch ac fe ellir amodi'r ddarpariaeth yma drwy amod priodol.

3.7 I grynhoi

O ystyried yr uchod ag ar sail gwybodaeth a thystiolaeth fanwl a gyflwynwyd a'i asesu yn drylwyr wedi hynny, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol a bod y cais fel a gyflwynwyd, yn cydymffurfio gyda gofynion polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol. Rhaid i'r Pwyllgor Cynllunio gyflwyno rhesymau a thystiolaeth gadarn dros wrthod a gwrthdroi argymhelliad y swyddogion ar gais ar gyfer datblygiad preswyl ar safle sydd wedi ei leoli o fewn ffiniau datblygu Bangor, lle nad oes gwrthwynebiad gan ymgynghorwyr statudol perthnasol, ag sydd felly yn cael ei ystyried yn cydymffurfio gyda polisiâu perthnasol Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn ogystal â pholisiâu penodedig Llywodraeth Cymru. Yn yr achos penodol yma, ni chredir fod rhesymau a thystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i gefnogi'r rhesymau gwrthod fel a roddwyd gan y Pwyllgor Cynllunio ar yr 20fed o Hydref, 2020.

4 RISGIAU I'R CYNGOR O WRTHOD Y CAIS

- 4.1 Fel sydd wedi ei amlinellu uchod byddai gwrthod y cais hwn yn tanseilio polisiâu ar lefel cenedlaethol a lleol. Mae'r safle yn safle a ddatblygwyd o'r blaen sydd wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017. Mae Polisi TAI1 yn datgan yng Nghanolfan Isranbarthol Bangor bydd tai i gwrdd gyda Strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Bangor dros gyfnod y Cynllun yw 969 uned.
- 4.2 Byddai gwrthod y cais yn creu anghysondeb o ran gweithredu polisiâu cynllunio mabwysiedig y Cyngor wrth ddod i benderfyniadau ar geisiadau i ddatblygu tai, yn enwedig gan ystyried fod y cais yn cynnwys 40% o dai fforddiadwy, ar safleoedd sydd wedi eu lleoli o fewn ffiniau datblygu.
- 4.3 Mae risg i'r cais gael ei alw i mewn gan Lywodraeth Cymru i'w benderfynu. Yn ogystal â risg o alw ceisiadau unigol i mewn, mae gan Llywodraeth Cymru a'i swyddogion bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut mae Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio.
- 4.4 Mae'r risg amlwg o wrthod y cais yma heb dystiolaeth cadarn a diamheuol yn golygu fod tebygolrwydd y byddai apêl ffurfiol yn cael ei chyflwyno i'r Arolygaeth Cynllunio. Os gwrthodir y cais am y 6 rheswm a roddwyd gan y Pwyllgor, sydd heb eu tystiolaethu mae'n debygol mai caniatáu'r apêl fyddai'r penderfyniad. Felly, mae gwir risg y byddai costau ariannol sylweddol yn erbyn y Cyngor pe byddai'r cais yn cael ei wrthod heb dystiolaeth gadarn. Atgoffir yma fod rhai achosion blaenorol (e.e. safle tai Tan y Celyn, Dinas, Llanwnda a Wern Manor, Treflys, Pentrefelin) ble gwrthodwyd ceisiadau yn groes i argymhellion swyddogion heb dystiolaeth ddigonol i gefnogi'r penderfyniadau, gyda'r apeliadau dilynol yn cael eu caniatáu gyda chostau yn erbyn y Cyngor.
- 4.5 Yn achos y cais yma byddai costau tebygol yn erbyn y Cyngor gyda pob un o'r 6 rheswm gwrthod ac felly. Felly, y mwyaf yw'r nifer o resymau gwrthod sydd heb eu tystiolaethu y mwyaf fydd y costau posib i'r Cyngor ar apêl,

5. OPSIYNAU I'R PWYLLGOR

- 5.1 Mae'r opsiynau sydd yn agored i'r Pwyllgor wrth benderfynu'r cais yn cynnwys yr isod ble mae lefel y risg i'r Cyngor hefyd yn cael ei amlygu.

Gwrthod y cais ar sail unrhyw un neu gyfuniad o'r rhesymau isod roddwyd gan y Pwyllgor Cynllunio'n wreiddiol:

- (a) **Diffyg angen am dai** - Byddai gwrthod y cais ar y sail yma heb dystiolaeth gadarn yn creu risg sylweddol i'r Cyngor ar ffurf risg o gostau yn erbyn y Cyngor o ganlyniad i apel ffurfiol yn erbyn y gwrthodiad. Mae'r bwriad wedi cael ei asesu ar sail gwybodaeth/tystiolaeth sydd wedi ei dderbyn gan yr Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd a Gwasanaeth Tai y Cyngor a chanfuwyd ar sail y wybodaeth/dystiolaeth fod y bwriad yn dderbyniol.
- (b) **Asesiad Ieithyddol yn annigonol** - mi fyddai gwrthod y cais yma heb dystiolaeth gadarn yn creu risg sylweddol i'r Cyngor ar ffurf risg o gostau yn erbyn y Cyngor yn sgil apel ffurfiol yn erbyn y gwrthodiad. Mae gwybodaeth/tystiolaeth wedi cael ei gyflwyno ar furff Datganiad Ieithyddol ac mae hwn yn ffurfio rhan o'r cais (ac wedi ei ddiwygio er mwyn cywirdeb yn dilyn penderfyniad cynharach y Pwyllgor). Yn seiliedig ar y dystiolaeth sydd ar gael, mae cadarnhad eisoes wedi ei dderbyn gan yr Uned Iaith mai effaith niwtral neu ansylweddol negyddol fyddai'r bwriad yn ei gael ar yr iaith Gymraeg a hynny ar y sail na fyddai'r datblygiad yn cynrychioli newid mawr i sefyllfa bresennol y Ddinas o safbwynt y Gymraeg. Yn dilyn derbyn y diwygiad i'r Datganiad Ieithyddol fe ail ymgynghorwyd gyda'r Uned Iaith ac mae cadarnhad pellach wedi ei dderbyn yn cydnabod y diwygiad ac yn datgan nad oes unrhyw sylwadau pellach i'w cynnig.
- (c) **Materion llifogydd** - byddai gwrthod y cais ar y sail yma heb dystiolaeth gadarn yn creu risg sylweddol i'r Cyngor ar ffurf risg o gostau yn erbyn y Cyngor o ganlyniad i apel ffurfiol yn erbyn y gwrthodiad. Yn ddarostyngedig i amodau priodol, ni wrthwynebir y bwriad gan ymgynghorwyr statudol megis Cyfoeth Naturiol Cymru na Dŵr Cymru nac ychwaith gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor. Mae'r ymgeisydd wedi darparu'r wybodaeth berthnasol sydd wedi ei asesu gan yr ymgynghorwyr statudol a thrwy gynnwys amodau fel a yngghorwyd gan y cyrff uchod, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol.
- (d) **Materion halogiad tir** - byddai gwrthod y cais ar y sail yma heb dystiolaeth gadarn yn creu risg sylweddol i'r Cyngor ar ffurf risg o gostau yn erbyn y Cyngor o ganlyniad i apel ffurfiol yn erbyn y gwrthodiad. Ar sail y dystiolaeth a'r wybodaeth sydd wedi ei ddarparu a'i asesu gan yr ymgynghorwyr statudol, sef Uned Gwarchod y Cyhoedd, ni wrthwynebir y bwriad gyn belled fod amodau priodol yn cael eu gosod ar unrhyw ganiatâd.
- (e) **Materion trafnidiaeth** – cyffordd Ffordd Penrhos ac hefyd Ffordd Penyffridd - byddai gwrthod y cais ar y sail yma heb dystiolaeth gadarn yn creu risg i'r Cyngor fyddai'n cynnwys risg o gostau yn erbyn y Cyngor yn sgil apel yn erbyn y gwrthodiad. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth manwl a thystiolaeth gadarn na fyddai effaith sylweddol ar y rhwydwaith drafnidiaeth lleol. Mae'r wybodaeth yma wedi cael ei asesu gan Uned Drafnidiaeth y Cyngor ag ar sail y dystiolaeth gerbron, ac amodau cynllunio perthnasol, ni wrthwynebir y bwriad o safbwynt yr agwedd yma
- (f) **Darpariaeth/cyfraniad annigonol o lecynnau agored** - Ar sail cynlluniau diwygiedig a'r asesiad yn 3.6 uchod cadarnhawyd fod y newid diwygiedig i gynnwys offer chwarae ar y

Rheolwr agored o fewn y safle yn bodloni'r angen am gyfarpar chwarae fel rhan o'r bwriad yn unol gyda gofynion Polisi ISA 5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. O ganlyniad cadarnheir fod y bwriad yn cwrdd gyda pholisi ISA5 a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd ac fod pryderon Aelodau'r Pwyllgor wedi'u cyfarch ac fe ellir amodi'r ddarpariaeth yma drwy amod priodol. O ganlyniad byddai gwrthod y cais ar y sail yma heb dystiolaeth gadarn yn creu risg i'r Cyngor fyddai'n cynnwys risg o gostau yn erbyn y Cyngor yn sgil apêl yn erbyn y gwrthodiad.

- 5.2 **Rhaid felly sylweddoli, ar sail yr uchod fod risgiau sylweddol ynghlwm â gwrthod y cais yma gyda risgiau ariannol yn gysylltiedig a phob un o'r rhesymau gwrthod uchod. Mae'r risg ariannol yn sylweddol ag fe fyddai yn cynyddu os gwrthodir y cais am fwy nag un o'r rhesymau fel yr amlinellir uchod. Mae posibilrwydd y byddai gwrthod y cais ar sail y 6 rheswm uchod yn golygu cost fyddai'n debygol o fod yn ddegau o filoedd o bunnoedd i'r Cyngor.**

Os gwrthodir y cais bydd gofyn i'r cynigydd a'r eilydd arwain ar amddiffyn penderfyniad y Pwyllgor Cynllunio os cyflwynir apêl.

- 5.3 **Er mwyn sicrhau fod y Cyngor yn osgoi'r risgiau fel yr amlinellir uchod a gan bod rhinweddau'r cais wedi cael ei asesu yn drylwyr gan swyddogion y Cyngor ag asiantaethau allanol, credir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiâu mabwysiedig Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon 2017, canllawiau lleol a chenedlaethol a pholisiâu cynllunio cenedlaethol. Argymhellir felly mai'r opsiwn cadarn i'r Pwyllgor yw fod y cais yn cael ei ganiatáu fel y'i cyflwynwyd yn ddarostyngedig i amodau perthnasol fel sydd wedi eu amlinellu isod:**

Amodau –

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.
3. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer yr adeilad i'w cytuno gyda'r ACLI.
4. Amodau Priffyrdd ar gyfer parcio a ffordd y stad.
5. Dim uned i'w feddiannu hyd nes bod y system ddŵr cynaliadwy wedi ei gwblhau ac yn gwbl weithredol (Uned Dwr ac Amgylchedd).
6. Tirlunio meddal a chaled.
7. Datblygiad i'w gario allan yn unol â mesurau lliniaru a gyfeiriwyd atynt o fewn yr Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol gan gynnwys gwaredu rhywogaethau ymledol a thraws plannu clawdd ar gyfer cynefin bywyd gwyllt.
8. 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.
9. Cyfyngiadau lefelau sŵn yn ystod y cyfnod adeiladu.
10. Cytuno manylion parthed enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.
11. Sicrhau cynllun /trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy.
12. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol o'r unedau fforddiadwy.
13. Cyflwyno cynllun draenio dŵr aflan cynhwysfawr ar gyfer y datblygiad (Dwr Cymru).
14. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladwaith i'w gytuno gyda'r ACLI.
15. Amod codi ffens preifatrwydd cyn meddiannu tai lleiniau 26 a 27.
16. Cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol i gynnwys sŵn, dirgryniad a llwch.
17. Ymgymryd â strategaeth adfer i'w ddilyn gan adroddiad gwiriad cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/12/2020
UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	

18. Cyflwyno manylion i'w cytuno gyda'r ACLI parthed lleoliad, math a nifer y cyfarpar offer ar gyfer y llecyn chwarae ynghyd a chyflwyno manylion parthed y rhwydwaith llwybrau natur o fewn y safle.

NODYN: Hysbysu'r ymgeisydd o'r dyletswydd i gydymffurfio a gofynion Cyfoeth Naturiol Cymru parthed rheoli'r amgylchedd a'r angen i sicrhau body trwyddedau perthnasol yn eu lle.

6. **ATODIADAU**

Atodiad 1 – Copi o'r adroddiad blaenorol a gyflwynwyd i'r pwyllgor cynllunio dyddiedig 20fed o Hydref, 2020.



Pwyllgor Cynllunio ***Planning Committee***

21/12/2020

C19/1072/11/LL

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

Residential Development of 30 Units (to include 12 affordable units) together with infrastructure, parking spaces, access, footpaths and amenity area.

**Land off Pen y Ffridd Road, Penrhosgarnedd, Bangor,
LL57 2DQ**

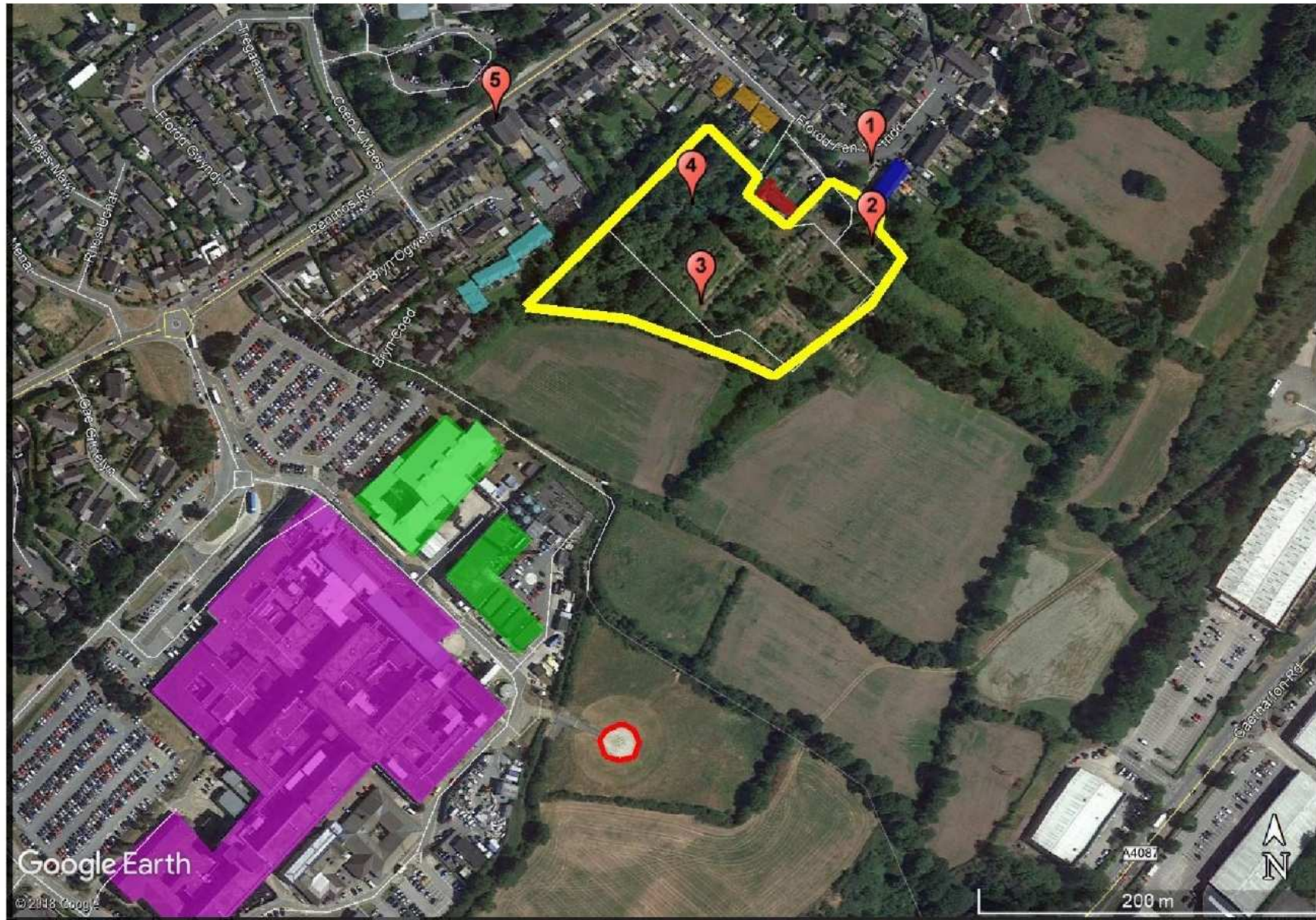


Figure 1 Aerial view of site (courtesy of Google Earth Pro)



**GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION**

- Key**
- Application boundary
 - Existing
 - Vegetation to be retained where possible (eg. trees, hedges, scrub, etc)
 - Proposed
 - Wet meadow grass
 - Species-rich meadow
 - Woodland glade meadow
 - Amenity grass
 - Private gardens
 - Ornamental planting
 - Tree planting
 - Hedge row planting
 - Translocated hedge row
 - Woodland edge planting
 - Boundary fencing
 - Boundary set outs
 - Asphalt road (adoptable standard)
 - Asphalt footpath (adoptable standard)
 - Porous asphalt (parking bays)
 - Paving
 - Porous resin bound rubber
 - Reinforced grass on seating

Approved by the Local Planning Authority on 26/05/2020

A. Penyffrid Colleges, Bangor, Gwynedd, LL57 2DQ

Penyffrid Colleges

THE ENVIRONMENT PARTNERSHIP

Gwynedd Council, Bwthyn Science Park, Warrington WA3 7BH
Tel: 01924 554004 | email: lev@tep-uk.com | www.tep-uk.com

Project: Land at Penyffrid, Bangor

File: Landscape Masterplan

Drawing Number: D7962.001A

Scale: 1:500 @ A1	Date: 26/05/2020
Drawn: SW	Checked: RJC
	Approved: RJC

Tud. 20



**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**



C	MAIN BASIN REPOSITIONED AWAY FROM HIGHWAY. PATHWAY & PUBLIC OPEN SPACE AMENDED. REAR BOUNDARY FENCE RELOCATED TO FOLLOW LINE OF ECOLOGY TRACK.	05.05.20	GJ
B	TURNING HEAD ADDED	02.10.19	GJ
A	AMMENDMENT TO NEIGHBOURHOOD PARKING	06.09.19	MR
REV	DESCRIPTION	DATE	BY

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

PROJECT
**PEN Y FFRIDD,
PENRHOSGARNEDD**
for CCG

DRAWING TITLE
3D AERIAL VIEWS

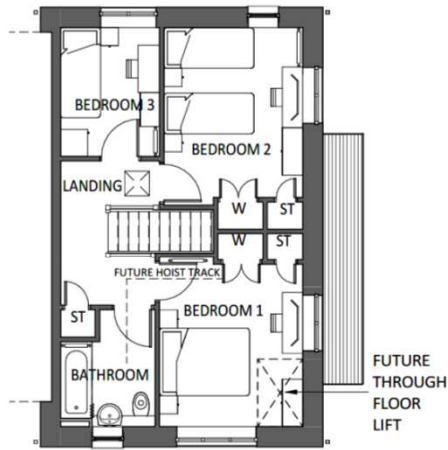
SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
@A3	22/08/19	DP	GJ

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C974	009	C



THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNHE WAY, HAWARDEN, CV3 9NS
Tel: 01244 537 100 | info@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 1187948
Registered Office: 1 Priar Street, Hamilton Square, Birmingham B1 6JN



FIRST FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



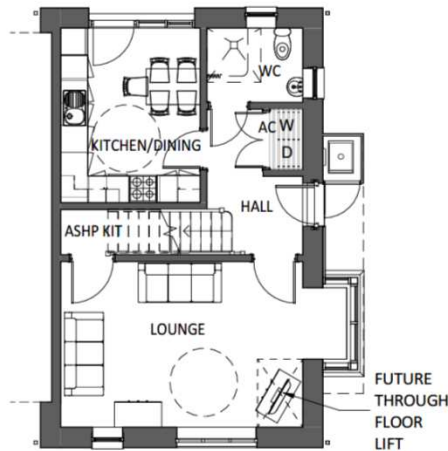
FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION - ENTRANCE

SCALE: 1 : 100

Tud. 21

REV	DESCRIPTION	DATE	BY

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

PROJECT
PENYFFRIDD,
PENRHOSGARNEDD
 for CCG

DRAWING TITLE
5P3B SIDE ENTRY - REAR
KITCHEN

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	23/08/19	DP	GI

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C974	066	

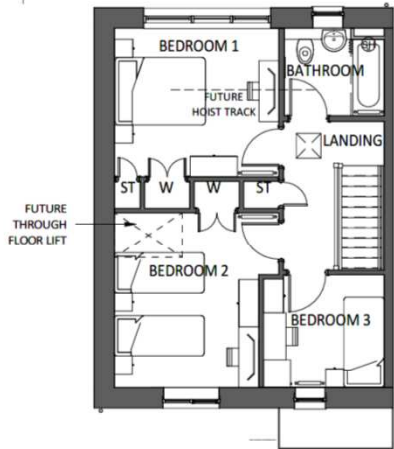


THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH4 3HS
 Tel: 01244 537 100 | info@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187486
 Registered Office: 1 Priar Street, Hamilton Square, Birmingham B1 1AA

PRINTED: 23/08/2019 14:41:41

A3



FIRST FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



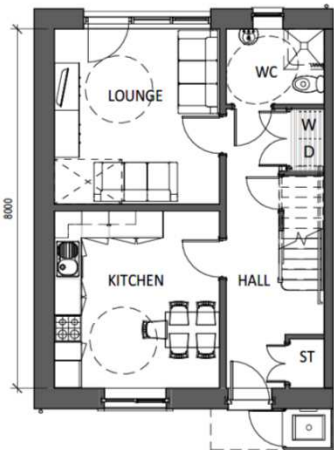
FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



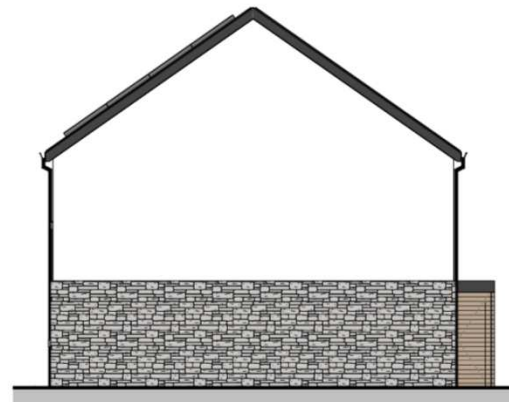
REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100

REV	DESCRIPTION	DATE	BY

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

PROJECT
PENYFFRIDD,
PENRHOSGARNEDD
 for CCG

DRAWING TITLE
5P3B HOUSE - REAR
LOUNGE

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	23/08/19	RW	GI

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C974	062	



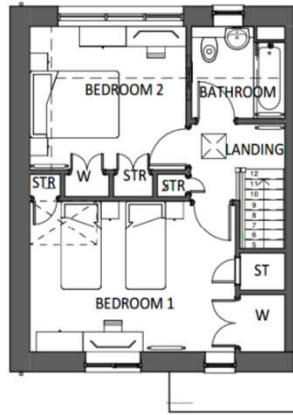
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH4 3HS
 Tel: 01344 537 100 | info@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

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

PRINTED: 23/08/2019 16:53:31

A3

Tud. 22



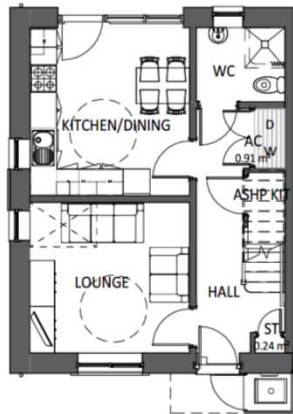
FIRST FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100



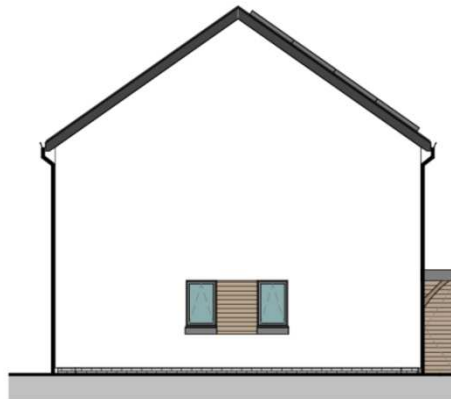
FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100



GROUND FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION
SCALE: 1 : 100

REV	DESCRIPTION	DATE	BY

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

PROJECT
**PENYFFRIDD,
PENRHOSGARNEDD**
for CCG

DRAWING TITLE
**4P2B HOUSE - REAR
KITCHEN**

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	23/08/19	RW	GJ

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

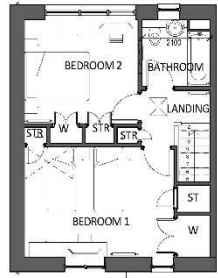
JOB No	DRAWING No	REVISION
C974	051	



THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HANWADEN, CH5 3HS
Tel: 01244 537 100 | info@ainsleygommon.co.uk | www.ainsleygommon.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Prince Street, Hamilton Square, Birmingham B1 4JH

PRINTED: 23/08/2019 14:08:37

A3



FIRST FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100



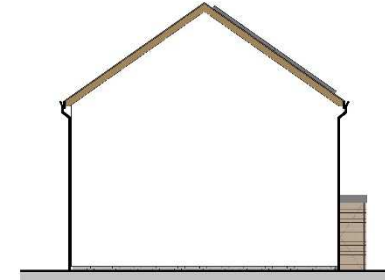
PLOTS 3 & 4
FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100



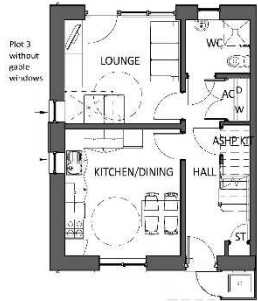
PLOTS 4
SIDE ELEVATION - WINDOWS
SCALE: 1 : 100



PLOTS 3 & 4
REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100



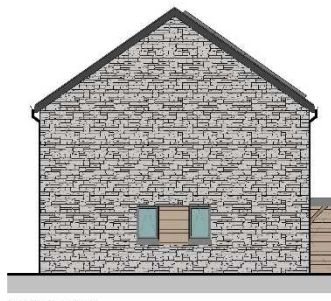
PLOTS 3
SIDE ELEVATION - NO WINDOWS
SCALE: 1 : 100



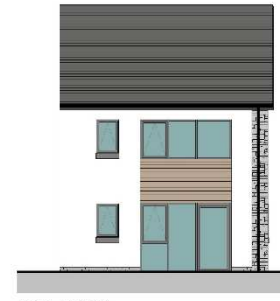
GROUND FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100



PLOTS: 27, 28, 29
FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100



PLOTS: 27, 28, 29
SIDE ELEVATION
SCALE: 1 : 100



PLOTS: 27, 28, 29
REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100

Tud. 24

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
-----	-------------	------	----

PREPARED BY: AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
 CHECKED BY: AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
 DRAWN BY: AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
 DATE: 23/05/19

PROJECT:
 PENYFRIDD, PENRHOSGARNEDD
 for CCG

DRAWING TITLE:
 4P2B HOUSE - REAR LOUNGE

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:100 (A4)	23/05/19	DP	GI

DRAWING STATUS: PRELIMINARY

JOB No: C974 DRAWING No: 052 REVISION:

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

THE OFFICE OF RECORD, 110 CHURCHWAY, BIRMINGHAM, B3 3DT
 TEL: 0121 527 8081 | WWW.AINSLEYGOMMONARCHITECTS.CO.UK

PRINTED: 23/08/2019 14:00:41

A2

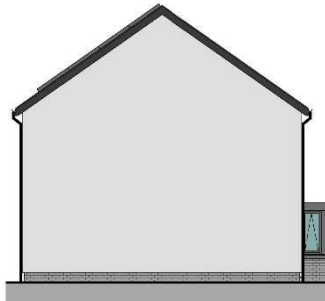
Tud. 25



FIRST FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100



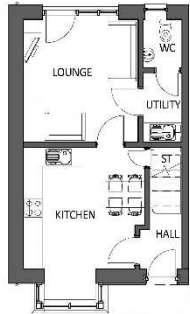
PLOTS: 16
FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100



PLOTS: 16
GABLE ELEVATION
SCALE: 1 : 100



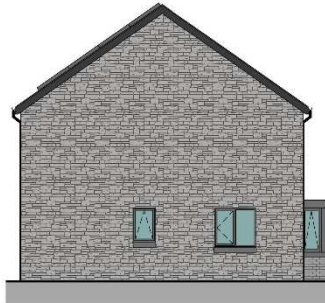
PLOTS: 16
REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100



GROUND FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100



PLOTS: 15
FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100



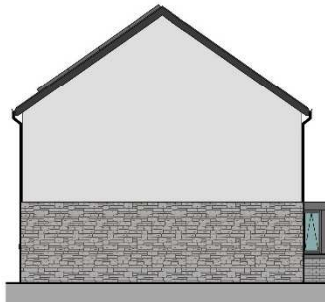
PLOTS: 15
GABLE ELEVATION
SCALE: 1 : 100



PLOTS: 15
REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100



PLOTS: 17-20
FRONT ELEVATION
SCALE: 1 : 100



PLOTS: 17-20
GABLE ELEVATION
SCALE: 1 : 100



PLOTS: 17-20
REAR ELEVATION
SCALE: 1 : 100

NO.	DESCRIPTION	DATE	BY

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

PROJECT:
PENYFFRIDD, PENRHOSGARNEDD
for CCG

DRAWING TITLE:
4P2B PRIVATE HOUSE - REAR
LOUNGE

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @ A2	23/08/20	DP	GI

DRAWING STATUS: PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C974	076	

AG AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OFFICE IS SITUATED AT 45 GLENVIEW AVENUE, HAWTHORN, CH-3001
TEL: 03124 127 001 | WWW.AINSLEYGOMMON.COM.AU | WWW.AGARCHITECTS.COM.AU
AN EQUAL OPPORTUNITY EMPLOYER. EQUAL OPPORTUNITIES IN CONTRACTS. A COMMITMENT TO EXCELLENCE. A COMMITMENT TO INTEGRITY. A COMMITMENT TO SUSTAINABILITY. A COMMITMENT TO INNOVATION.

PRINTED: 23/08/2020 16:12:57 **A2**

Cynllun Diwygiedig Amended Plan

Tud. 26



HOUSING KEY

8 No.		TYPE 1 - 4P2B AFFORDABLE (84m ²)
4 No.		TYPE 2 - 5P3B AFFORDABLE (96m ²)
6 No.		TYPE 3 - 4P2B PRIVATE
12 No.		TYPE 4 - 5P3B PRIVATE

S	PLOT LEVELS AMENDED & NATURE TRAIL ADDED	10.11.20	VE
R	MAIN BASIN REPOSITIONED AWAY FROM HIGHWAY PATHWAY & PUBLIC OPEN SPACE AVOIDING RYR BOUNDARY SINCE RELOCATED TO FOLLOW LINE OF ECOLOGY TRACK	05.05.20	GJ
Q	LAYOUT REVISED IN LINE WITH ENGINEERS CHANGES	28.02.20	VE
P	FOOTPATH BY 18 PAFORD PEN Y FRIDD AVOID	17.02.20	GJ
N	TINYL'S ADDED	28.11.19	MT
M	WALKWAY ACCESS SPECIFIED AS SUESSIVE	14.11.19	GJ
L	TURNING HEAD ADDED	02.10.19	GJ
K	LAYOUT ADJUSTED FOLLOWING HIGHWAYS COMMENTS	01.10.19	GJ
J	AMENDMENT TO NEIGHBOURHOOD PARKING ATTENUATION STRUCTURES	06.09.19	MR
I	POINTED	29.08.19	RW
H	REVISION OF SITE LAYOUT	20.08.19	DP
G	DRAW LAYOUT FOR COMMENTS	09.08.19	GJ
F	FINAL PLAN LAYOUT - ADDED VISUIC COLOURS/INFO	16.07.19	MR
E	REVISED LCV/CABLE TRACE & EASEMENT & TOP SURVEY FOLLOWING END VISIT/SURVEY	20.06.25	AL

NO.	DESCRIPTION	DATE	BY

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. UNLESS OTHERWISE STATED, THE INFORMATION IS UNCLASSIFIED. ALL INFORMATION IS SUBJECT TO THE TERMS AND CONDITIONS OF THE CLIENT AGREEMENT. THE CLIENT ACCEPTS RESPONSIBILITY FOR THE ACCURACY OF THE INFORMATION PROVIDED TO AINSLEY GOMMON ARCHITECTS.



PROJECT
PEN Y FRIDD,
PENRHOSGARNEDD
for MEDRA

DRAWING TITLE
PROPOSED SITE PLAN

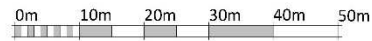
SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:500 @ A2	03/05/19	JM	SW/GJ
DRAWING STATUS	PRELIMINARY		
JOB NO.	DRAWING NO.	REVISION	
C974	003	5	



THE GOLD POND STATION, 3 GLENVIEW WAY, WARRINGTON, CHeshire, CH9 4JL
T: 01924 750100 | www.ainsleygomon.co.uk
AINSLEY GOMMON ARCHITECTS, Registered in England & Wales No. 02019286
Company Office: The Old Rectory, Penrhosgarnedd, Pen-y-Ffridd, Gwynedd, LL23 7JG

PRINTED: 10/11/2020 15:13:01

A2



VISUAL SCALE 1:500 @ A2



Tud. 27



Tud. 28



Tud. 29



Tud. 30



Tud. 31















Eitem 4.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 2

Cais Rhif: C20/0070/39/DT

Dyddiad 02-07-2020

Cofrestru:

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Llanengan

Ward: Llanengan

Bwriad: Estyniad yn cynnwys codi uchder y to

Lleoliad: Tŷ Wiggins, 12 Lôn Cernyw, Bwlchtocyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7DH

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Ail gyflwynir y cais i Bwyllgor yn dilyn penderfyniad Pwyllgor 16 Tachwedd 2020 i ohirio er mwyn paratoi fideo a lluniau ychwanegol o'r stad a'r safle. Cais yw hwn i wneud addasiadau i'r tŷ presennol trwy godi uchder y to er mwyn defnyddio gwagle'r to ar gyfer ystafelloedd ynghyd ag adeiladu estyniad i'r cefn er creu balconi llawr cyntaf. Wrth edrych ar yr eiddo o'r blaen byddai uchder brig y to yn cael ei godi o ryw 1.5 metr. Yn bresennol mae'r brig yn rhyw 5 metr ac mae'r bwriad arfaethedig gydag uchder o 6.5 metr i'r brig. Bwriedir hefyd osod to brig uwchben y modurdy presennol a byddai uchder to'r modurdy yn oddeutu 5.9 metr i'r brig. Byddai'r estyniad cefn yn creu balconi ar lefel llawr cyntaf gyda decin yn parhau oddi tano ar lefel llawr daear. Byddai'r balconi yn mesur oddeutu 6 metr wrth 2.9 metr. Byddai 3 ffenestr to yn cael eu gosod yn yr edrychiad blaen a byddai dwy ffenestr to ac un ffenestr gromen yn cael eu gosod ar yr edrychiad cefn. Bwriedir defnyddio llechi ar do'r datblygiad a byddai'r waliau allanol yn cael eu gorffen gyda rendr wedi ei beintio.
- 1.2 Ers paratoi'r adroddiad i Bwyllgor 16 Tachwedd 2020 derbyniwyd sylwadau ar ran yr ymgeisydd gan Cambrian Planning i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd. Mae'r sylwadau yma yn cynnwys y canlynol:-
- Y byddai cynsail yn cael ei osod – Mae pob cais cynllunio yn cael ei ymdrin ar ei rinweddau ei hun ac mae'r pryderon am gynsail yn ddi-sail.
 - Pob eiddo arall yn unllawr, y byddai yn ormesol - Tra mae'r to yn cael ei godi o 1.4m a'r bargod o 0.6m, byddai'r llinell adeiladu yn parhau yn is na'r eiddo cyfagos rhif 10 sef yr eiddo mwyaf perthnasol o ran gwneud cymhariaeth gan fod rhif 11 wedi ei guddio o'r strydwedd. Byddai'r annedd yn parhau i fod gydag edrychiad adeilad unllawr a ni fyddai mewn unrhyw ffordd yn ormesol. Ymhellach mae lefel daear yn rhif 10 yn 7.2m gyda'r lefel yn disgyn i 5.82m yn rhif 12.
 - Aflonyddwch yn ystod adeiladu - Byddai gwaith yn cael ei wneud yn unol gyda Deddf Rheoli Llygredd a Sŵn 1974 ag oriau gwaith fyddai Llun i Gwener 8am i 6pm, Sadwrn 8am i 1pm.
 - Golygfeydd yn cael eu niweidio - Nid oes hawl i olygfa mewn deddfwriaeth cynllunio. Ymhellach mae'r holl fyngalos arwahan i rif 3 a 4 yn wynebu ffordd yr ystâd ac nid oes ffenestr yn wynebu rhif 12. Os yw preswylwyr yn eistedd yng nghefn eu heiddo ni allant weld rhif 12. Ni fyddai'r olygfa o rif 3 a 4 yn cael eu hamharu rhyw lawer gan fod y tai ar godiad ym mhen uchaf yr ystâd.
 - Gorddatblygiad - Mae'r annedd wedi ei leoli mewn llain sylweddol gydag ond cyfran fach o'r ardd gefn yn cael ei gymryd fyny gan yr estyniad, mae'n amlwg nad oes gorddatblygiad.
 - Y byddai'n ymwithiol / nodwedd estronol / yn yr AHNE - Ni fyddai'r cynnydd mewn uchder yn tynnu oddi wrth gymeriad ac ymddangosiad yr AHNE mewn unrhyw ffordd. Byddai'r adeilad yn parhau i fod gydag edrychiad annedd unllawr ac yn cadw at y strydwedd. Ymhellach mae wedi ei leoli ar ystâd o eiddo cyffelyb ac felly ni fydd yn sefyll allan mewn unrhyw ffordd. Cyfeirir at sylwadau'r Uned AHNE sydd ddim yn gwrthwynebu.
 - Fod yna gyfamod yn cyfyngu datblygiad – Mae hwn yn fater preifat ac nid oes ganddo unrhyw effaith ar y cais cynllunio.
 - Colled o breifatrwydd - Mae'r cynllun wedi ei ddylunio i sicrhau na fydd unrhyw oredrych o eiddo cymdogion. Bydd gwydr afloyw yn cael ei ddefnyddio ar ochr y balconi fel na fydd mwynderau'r cymdogion yn cael eu heffeithio.
 - Byddai'r to dros 2.5m yn uwch - Bwriedir codi crib y to o ryw 1.4m a dim 2.5m fel sydd wedi ei nodi yn y gwrthwynebiadau a byddai'r bargod yn cael ei godi rhyw 0.6m. Mae'r bwriad wedi ei feddwl allan yn dda ac wedi ei gynllunio i barchu mwynderau gweledol a phreswyl. Ni fyddai'r annedd unwaith mae wedi ei ymestyn yn edrych allan o le ond yn ffitio mewn gyda'r strydwedd bresennol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 1.3 Yn ychwanegol derbyniwyd cynllun yn dangos trawsdoriad trwy'r ystâd gan ddangos yr amrywiaeth yn y lefelau.
- 1.4 Lleolir yr eiddo yng nghefn gwlad yn ardal Bwlchtocyn ac o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae hefyd oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Gwasanaethir yr eiddo oddi ar ffordd ddi-ddosbarth. Mae'r eiddo wedi ei leoli mewn ystâd o dai.
- 1.5 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

2. Polisiâu Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a 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 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017

TRA 2 – Safonau Parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PS 19: Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

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

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

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

NCT 12: Dylunio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 2/19/247H – Adeiladu modurdy – Caniatau 9 Medi 1992
- 3.2 Y19/001672 - Ymholiad cyn cyflwyno cais ar gyfer y bwriad dan sylw. Y bwriad yn ymddangos yn dderbyniol mewn egwyddor ac awgrymwyd nifer o newidiadau y gellir ei wneud yn cynnwys lleihau uchder y modurdy, siâp/maint y ffenestri to, dileu neu leihau maint y ffenestr gromen, lleihau dyfnder y balconi o ran cael golau i ystafelloedd presennol yn y tŷ.

4. Ymgynghoriadau:

- Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn.
- Uned Drafnidiaeth: Dim argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.
- Dŵr Cymru: Nodi fod carthffos gyhoeddus yn croesi safle'r cais. Argymell amod o ran dim mwy o ddŵr wyneb i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus a rhoi cyngor safonol.
- Uned AHNE: Mae Tŷ Wiggins wedi ei leoli ymysg tai eraill ar stad Lôn Cernyw Bwlchtocyn ac yn yr AHNE. Tŷ unllawr lled-ddiweddwr ydyw ac nid yw mewn lleoliad amlwg o fannau cyhoeddus. Ni chredir y byddai'r addasiadau a fwriedir eu gwneud i'r adeilad yn amharu ar yr AHNE.
- Uned Bioamrywiaeth: Heb eu derbyn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

- Gorddatblygiad
- Datblygiad yn ormesol.
- Yr estyniad yn ymwithiol ac yn estronol ar yr eiddo unllawr na fyddai'n ychwanegu at gymeriad yr eiddo a'r ffurf adeiledig.
- Effaith ar yr AHNE.
- Effaith ar gymeriad yr ardal.
- Allan o gymeriad gyda gweddill tai'r ystâd.
- Effaith ar yr ystâd sydd wedi cael ei dylunio fel ystâd o fyngalos.
- Colled o olygfa o'r tai eraill yn yr ystâd.
- Natur gormesol y datblygiad yn cael effaith negyddol ar weddill yr ystâd ac yn effeithio ar olygfa panoramig o'r môr a mynyddoedd sy'n cael eu rhannu gan fyngalos cymdogol.
- Gor-edrych a cholled o breifatrwydd.
- Creu cynsail i weddill yr ystâd.
- Datblygiad tebyg wedi ei ganiatáu yn rhif 16 ond hwn ar gyrion yr ystâd ac effaith yn fwy cyfyngedig ar Lôn Cernyw.
- Cynnydd mewn ceir yn parcio.

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

- Fod cyfamod yn ei le ar yr eiddo.
- Cwestiynu os fydd defnydd busnes o'r eiddo.
- Pryder am y cyfnod adeiladu a'r mynd a dod fyddai trwy'r ystâd ynghyd a cherbydau gweithwyr yn parcio o fewn yr ystâd.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Mwynderau gweledol

5.1 Mae'r bwriad yn cynnwys adeiladu estyniad i greu balconi llawr cyntaf ynghyd a chodi uchder to'r eiddo presennol gan gynnwys to'r modurdy. Byddai lefel to'r tŷ yn cael ei godi oddeutu 1.5 metr tra byddai lefel to'r modurdy yn codi rhyw 2.5 metr ac yn mynd o gyfuniad o do ffug llechi a tho fflat i do brig. Byddai'r bwriad yn cael ei orffen gyda tho llechi a'r waliau allanol gyda rendr o liw fyddai'n cyweddu gyda'r eiddo presennol. Gwyn yw'r eiddo presennol ac ystyrir mai lliw gwyn fyddai'n addas ar gyfer y lleoliad yma. Gellir rhoddi amod cynllunio i sicrhau hyn. Ystyrir fod y gorffeniadau yma yn dderbyniol ac y byddent yn gweddu gyda'r eiddo presennol. Ystyrir hefyd fod y bwriad o ran ei ddyluniad, graddfa a maint yn dderbyniol ac yn gymesur gyda'r eiddo presennol. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad dan sylw yn orddatblygiad o'r eiddo a byddai tir mwynderol digonol yn parhau ar gyfer defnydd yr eiddo. Sylweddolir y pryderon sydd wedi ei lleisio am godi lefel y to a'r ffaith fod gweddill y tai o fewn yr ystâd yn dai unllawr. Er yn creu eiddo uwch mae'r dyluniad ar y cyfan yn cadw edrychiad cyffelyb i'r presennol yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

arbennig felly i'r edrychiad blaen sy'n wynebu'r ystâd. Felly er y byddai'r bwriad yn codi uchder yr eiddo ac yn ychwanegu estyniad i'r cefn ni ystyrir y byddai'n cael effaith gormesol ar weddill yr ystâd. Mae'r eiddo wedi ei leoli ym mhen pellaf yr ystâd ble mae'r tir ar lefel is. Gwelir o'r cynllun trawsdoriad gyflwynwyd gof lefel daear y safle yn rhyw 5.8m AOD tra mae'r ffordd ystâd ger rhif 4 yn rhyw 10.0m AOD sef gwahaniaeth o rhyw 5.2m. O ystyried y gwahaniaeth lefel yma ni ystyrir y byddai codi'r uchder yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Mae'r eiddo wedi ei leoli o fewn ffurf adeiledig bresennol ac ni fyddai caniatáu'r bwriad yn amharu yn sylweddol ar y dirwedd leol. Sylweddolir y pryderon sydd wedi eu lleisio y byddai'r bwriad yn creu cynsail ar gyfer datblygiadau cyffelyb ar weddill yr ystâd. Nodir y pryderon yma, fodd bynnag, bydd gofyn asesu pob cais ar ei rinweddau ei hun ac nid yw'r ffaith y byddai'r cais yma yn cael caniatâd cynllunio yn ffurfio cynsail ar gyfer gweddill yr ystâd. Yn ychwanegol mae enghreifftiau mewn sawl lleoliad yn y Sir ble mae tŷ unllawr wedi cael caniatâd i godi uchder y to fel y gellir creu ystafelloedd yn y to. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 3 CDLL.

- 5.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ystâd o dai presennol sydd wedi eu lleoli oddi fewn i'r AHNE. Derbyniwyd sylwadau'r Uned AHNE ar y cais ac nid oedd gwrthwynebiad ganddynt gan nodi fod yr eiddo yn dŷ unllawr lled-ddiwedd ac nid yw mewn lleoliad amlwg o fannau cyhoeddus ac felly ni chredir y byddai'r addasiadau a fwriedir eu gwneud i'r adeilad yn amharu ar yr AHNE. Er wedi ei leoli o fewn yr AHNE mae'r eiddo wedi ei leoli yng nghanol tai eraill ac yn ffurfio rhan o ffurf adeiledig bresennol y rhan yma o Bwlchtocyn ac yn sgil hyn ni fyddai'n sefyll allan yn y dirwedd. O ystyried lleoliad yr eiddo ni ystyrir y byddai'r bwriad dan sylw, gan gynnwys codi lefel to'r tŷ a'r modurdy, yn cael effaith andwyol ar olygfeydd nodweddiadol i mewn, allan ac ar draws yr AHNE. Sylweddolir fod gwrthwynebiadau wedi derbyn ar sail y golled o olygfa. Fodd bynnag nid yw colled o olygfa yn ei hun yn fater cynllunio. Ystyrir fod y bwriad felly yn cyd-fynd gyda Chynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn ac felly yn cydymffurfio gyda Pholisi AMG 1 CDLL.
- 5.3 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud a gwneud newidiadau i eiddo presennol ac o ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.4 Ceir tai annedd gerllaw'r safle. O ran codi uchder y to byddai 3 ffenestr to yn cael ei ychwanegu i do blaen yr eiddo a byddai'r rhain yn edrych dros ardd ffrynt yr eiddo. Yn yr un modd ffenestri to, ffenestr gromen a'r drysau / ffenestri i'r balconi yn edrych allan tuag at ardd gefn yr eiddo. Ni fyddai'r agoriadau ffenestri / drysau ychwanegol felly yn amharu ar dai yn y cyffiniau. Bwriedir creu balconi ar lefel llawr cyntaf yng nghefn yr eiddo. Byddai'r balconi yma yn un gyda tho uwchben a bwriedir llenwi y wal geudod ar yr ochr gorllewinol a fyddai agosaf i rif 11 Lon Cernyw. Yn sgil gwneud hyn nid yw'r balconi yn debygol o gael effaith andwyol o ran goredrych ar unrhyw eiddo cyfagos.
- 5.5 Sylweddolir y byddai datblygu'r safle dan sylw yn gallu golygu anghyfleustra yn ystod y cyfnod adeiladu ac y byddai trafndiaeth yn gysylltiedig gyda'r gwaith adeiladu yn mynd a dod ar hyd y ffordd ystâd bresennol. Fodd bynnag, byddai anghyfleustra ar adeg y gwaith adeiladu yn rhywbeth sydd yn codi gydag unrhyw waith adeiladu ac nid oes dim byd allan o'r cyffredin yn hynny o beth. Mae anghyfleustra o'r math yma yn debygol o fod yn un tymor byr ac ni ystyrir y byddai'r bwriad dan sylw yn creu anghyfleustra sylweddol parhaol i breswylwyr yr ystâd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.6 Ni ystyrir felly yn sgil yr uchod y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol sylweddol i fwynderau'r gymdogaeth leol. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.7 Nid yw'r bwriad yn gwneud newidiadau i'r fynedfa a byddai digon o lefydd parcio yn parhau o fewn y safle. Nid oes gan yr Uned Drafndiaeth bryderon am y bwriad. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Unrhyw ystyriaethau eraill

- 5.8 Mae sylwadau Dŵr Cymru yn gofyn am gynnwys amod nad oes dŵr wyneb o unrhyw gynnydd mewn wynebau anhydraidd i gysylltu gyda'r garthffos gyhoeddus. Ni fyddai modd gorfodi amod o'r math yma gan nad yw'n bosibl mesur y gwahaniaeth rhwng y dŵr wyneb presennol a'r hyn a fyddai'n cael ei greu yn dilyn y datblygiad. Mae'r sylwadau hefyd yn cyfeirio at garthffos gyhoeddus yn croesi safle'r cais. O'r cynllun a dderbyniwyd gan Dŵr Cymru mae carthffos gyhoeddus ar dir y cais ond nid yn cael ei effeithio gan y datblygiad dan sylw. Gellir fodd bynnag roddi nodyn ar y caniatâd yn cyfeirio at sylwadau Dŵr Cymru.
- 5.9 Mae'r gwrthwynebiadau wedi nodi fod y tir dan sylw gyda chyfamod arno o ran beth ellir ei adeiladu. Fodd bynnag, nid yw materion yn ymwneud gyda chyfamod yn fater cynllunio a mater preifat rhwng yr unigolion fyddai hyn.
- 5.10 Derbyniwyd cyfeiriad yn y gwrthwynebiadau hefyd y gallai'r eiddo gael ei ddefnyddio i ddefnydd masnachol oherwydd y cynnydd yn ei faint. Fodd bynnag cais ar gyfer ymestyn tŷ annedd presennol sydd gerbron ac nid yw'r bwriad dan sylw yn ymwneud gyda newid defnydd yr eiddo.

6. Casgliadau:

- 6.1 Yn sgil yr uchod ystyrir na fyddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol andwyol ar yr ardal na'r AHNE a bod dyluniad y bwriad yn dderbyniol. Hefyd ni ystyrir fod oblygiadau o ran diogelwch ffyrdd na mwynderau trigolion cyfagos.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol ar cynlluniau.
3. Cytuno llechi to.
4. Waliau allanol i fod o rendr lliw gwyn.

Nodyn – Copi o sylwadau Dŵr Cymru

C20/0070/39/DT

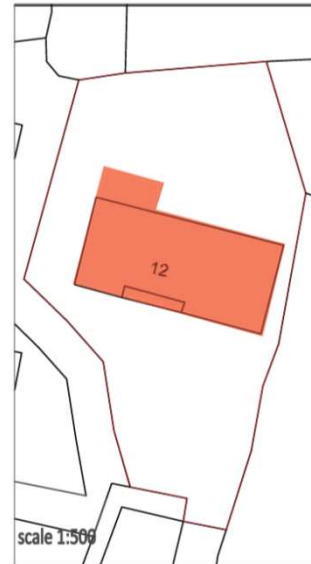
**Estyniad yn cynnwys codi uchder y to /
Extension including raising height of roof**

Tŷ Wiggins, 12 Lôn Cernyw, Bwlchtocyn, Pwllheli



This Plan includes the following Licensed Data: OS MasterMap Block 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. This representation of a road, track or path is no evidence of
a right of way. The representation of features, as here is no evidence of a
property boundary.
Survey 010801979

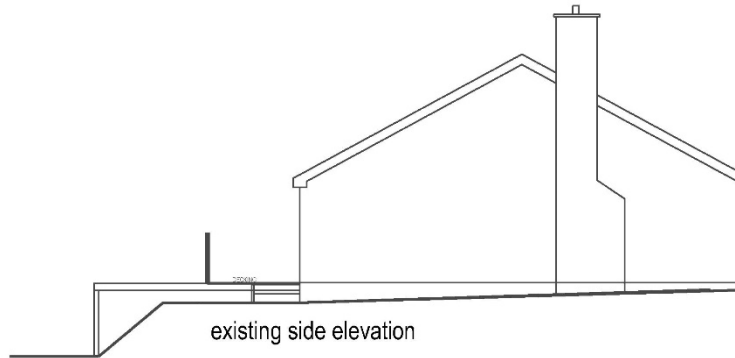
12 Lon Cernyw
Pwllheli
LL53 7DH



Tud. 47

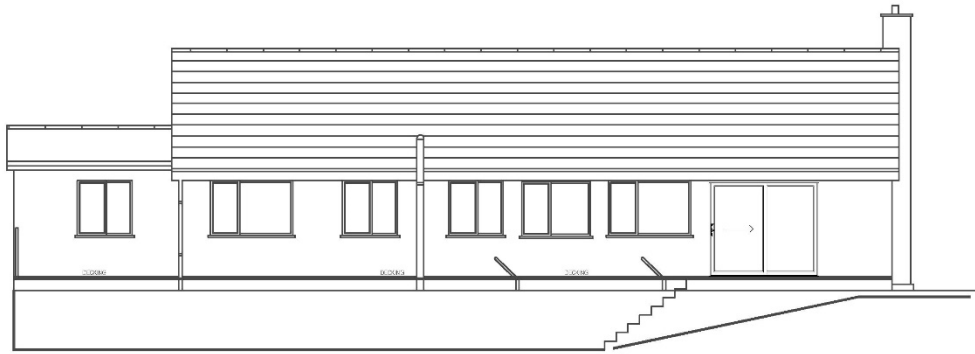


existing front elevation

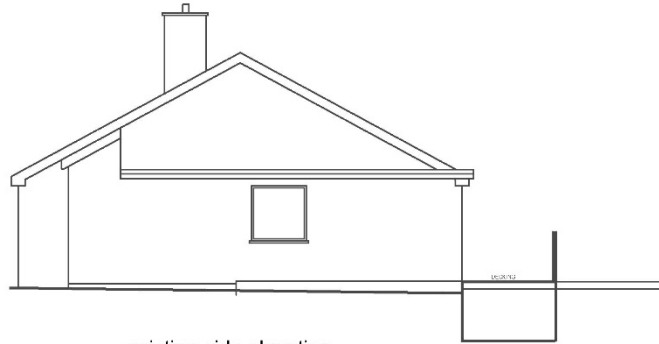


existing side elevation

12 Lon Carnyw Pwllheli Gwynedd LL53 7DH	scale 1:100 @ A3	<small>This drawing must be read with and checked against all relevant Engineers and Architects drawings and all other specialist information provided. Do not scale. Only figured dimensions to be worked to. Any discrepancies are to be reported as proposals may be based on orthographic plans and estimations of existing site features and may need to be verified by survey.</small>	
Drawing No: CB/AO69/001	Revision: A	Date Issue: 27/01/2020	
Existing Elevations		Prepared by: Margaret Owen	



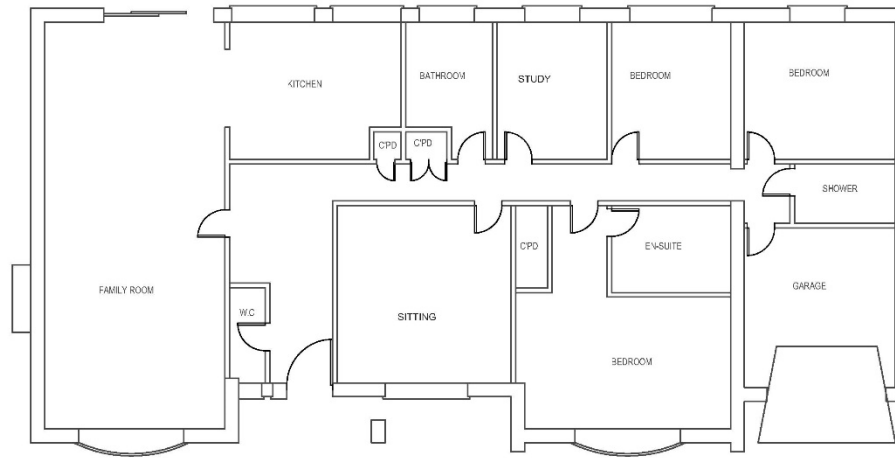
existing rear elevation



existing side elevation

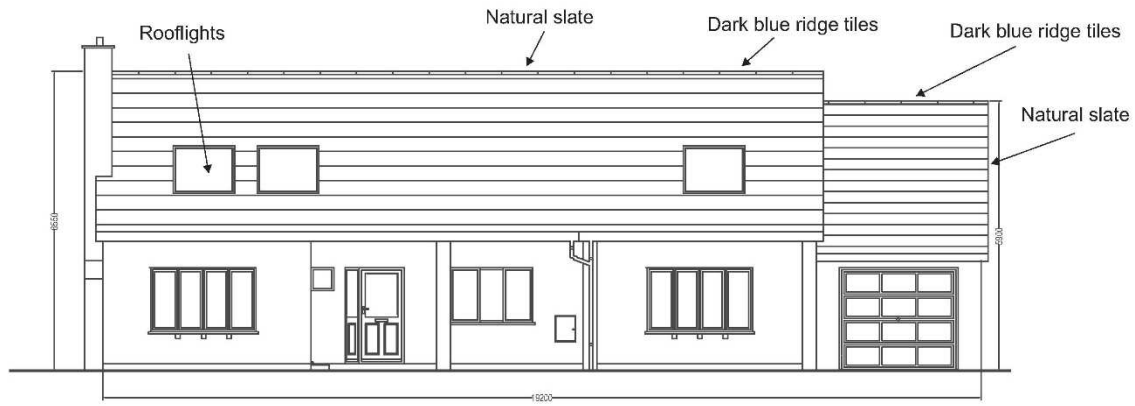
12 Lon Ceryw Pwllheli Gwynedd LL53 7DH	scale 1:100 @ A3	<p>This drawing must be read with and checked against all relevant Engineers and Architects drawings and all other specialist information provided.</p> <p>Do not scale. Only figured dimensions to be worked to. Any discrepancies are to be reported as proposals may be based on orthographic plans and estimations of existing site features and may need to be verified by survey.</p>	
Drawing No: SW/AO69/002	Revision: A	Date Issue: 27/01/2020	Prepared by: Margaret Owen
Existing Elevations			

Tud. 49

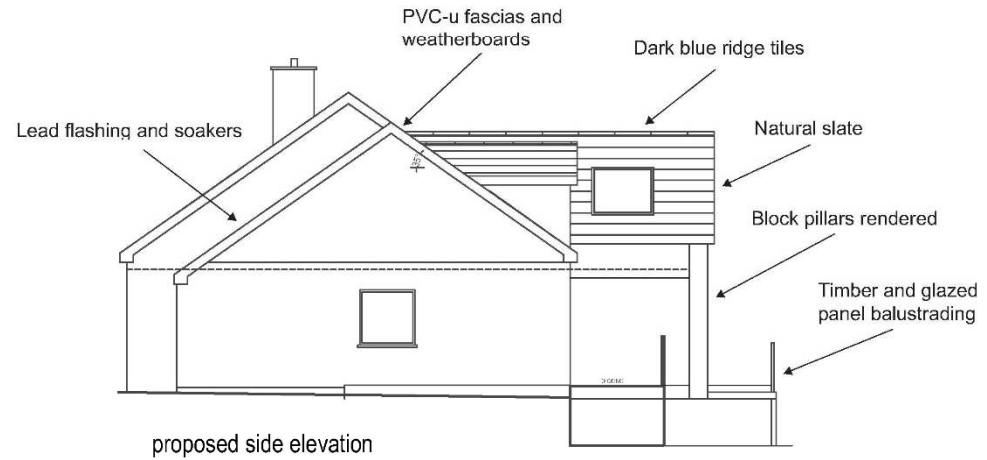


existing ground floor

	scale 1:100 @ A3		<small>This drawing must be read with and checked against all relevant Engineers and Architects drawings and all other specialist information provided. Do not scale. Only figured dimensions to be worked to. Any discrepancies are to be reported as proposals may be based on orthographic plans and estimations of existing site features and may need to be verified by survey.</small>
Drawing No:	CB/AO69/003	Revision:	
Existing Floorplan	A	Date Issue: 27/01/2020 Prepared by: Margaret Owen	

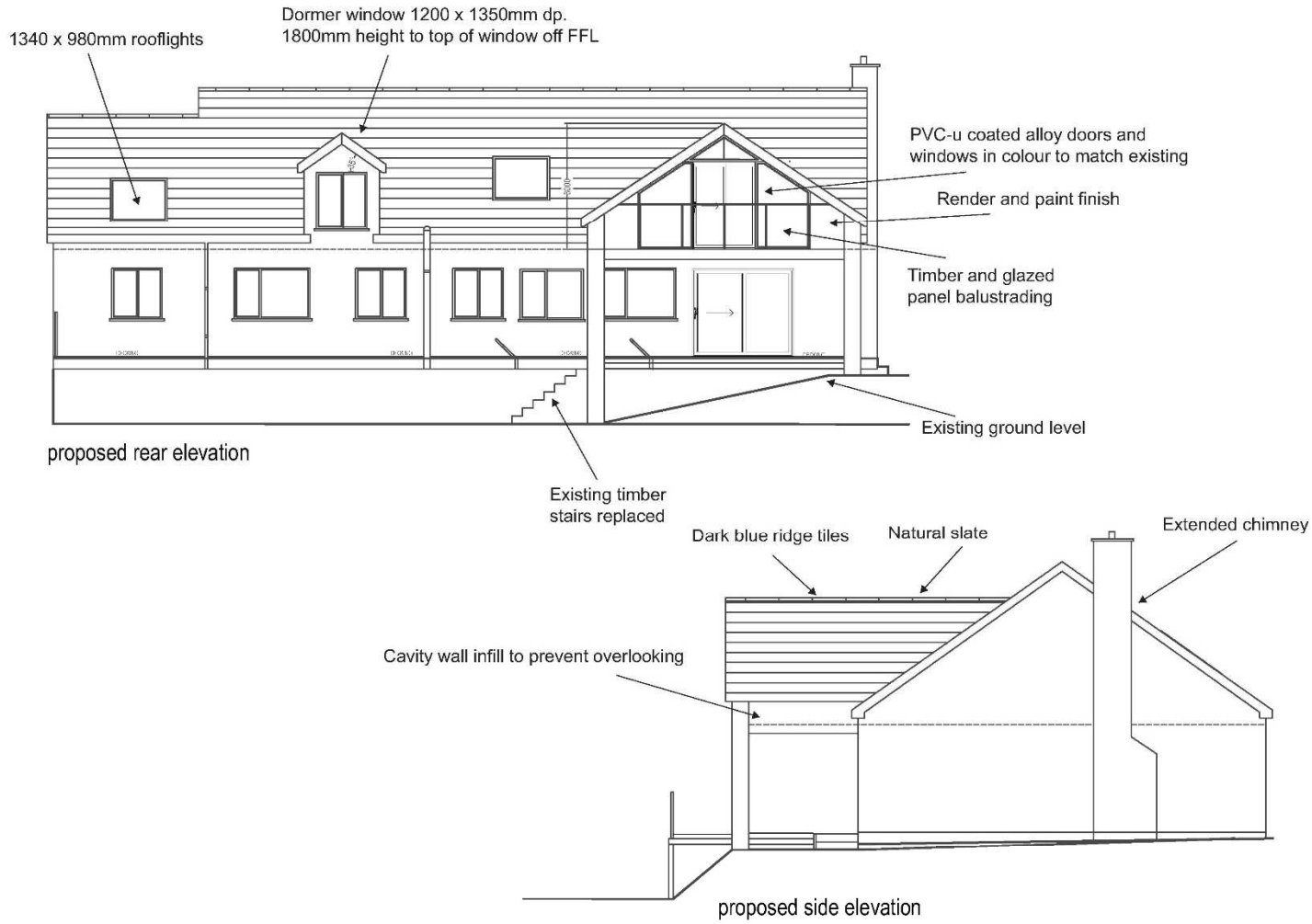


proposed front elevation

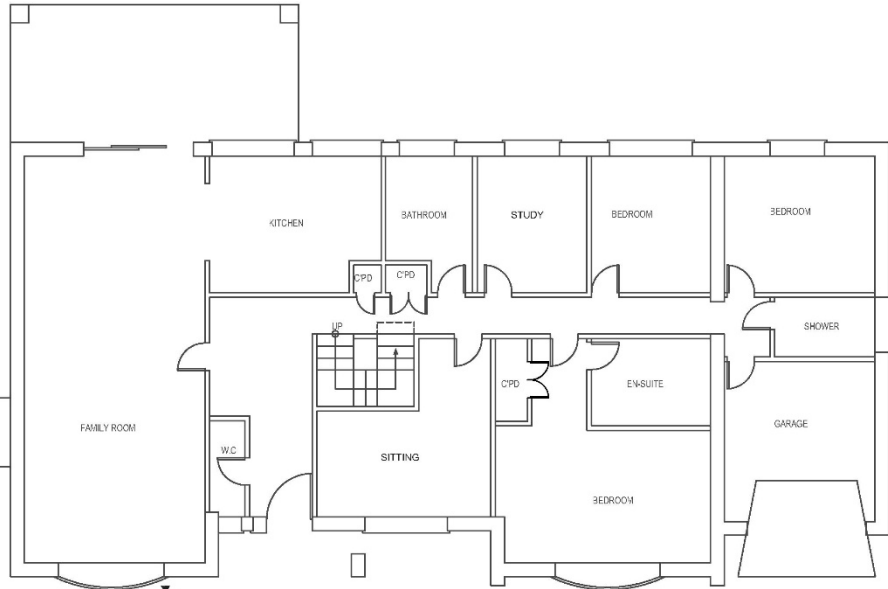


proposed side elevation

12 Lon Ceryw Pwllheli Gwynedd LL53 7DH	scale 1:100 @ A3		<p>This drawing must be read with and checked against all relevant Engineers and Architects drawings and all other specialist information provided.</p> <p>Do not scale. Only figured dimensions to be worked to. Any discrepancies are to be reported as proposals may be based on orthographic plans and estimations of existing site features and may need to be verified by survey.</p>
Drawing No: CB/AO69/004	Revision: B	Date Issue: 27/01/2020	
Proposed Elevations		Prepared by: Margaret Owen	

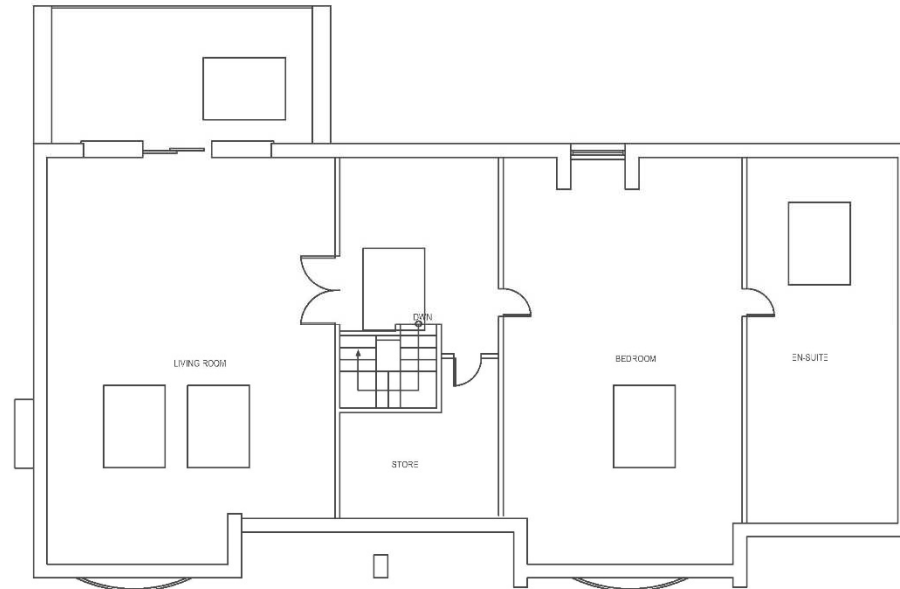


12 Lon Ceryw Pwllheli Gwynedd LL53 7DH	scale 1:100 @ A3		<p>This drawing must be read with and checked against all relevant Engineers and Architects drawings and all other specialist information provided.</p> <p>Do not scale. Only figured dimensions to be worked to. Any discrepancies are to be reported as proposals may be based on orthographic plans and estimations of existing site features and may need to be verified by survey.</p>
Drawing No: CB/AO69/005	Revision: B	Date Issue: 27/01/2020	
Proposed Elevations		Prepared by: Margaret Owen	



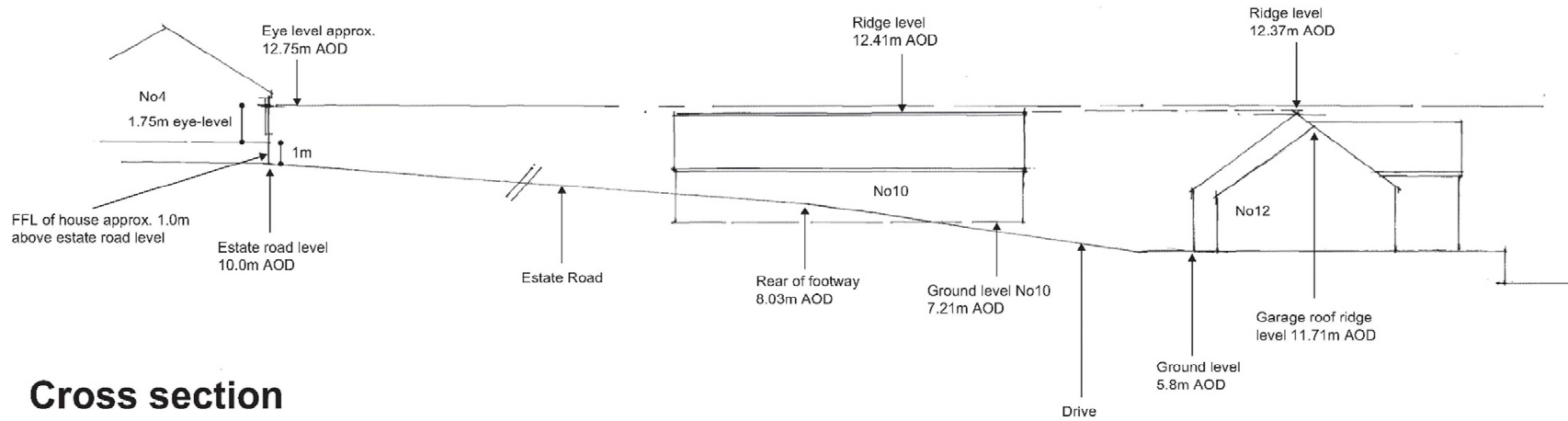
proposed ground floor

Existing bay window provides sufficient light to family room



proposed first floor

12 Lon Ceryw Pwllheli Gwynedd LL53 7DH	scale 1:100 @ A3	This drawing must be read with and checked against all relevant Engineers and Architects drawings and all other specialist information provided. Do not scale. Only figure dimensions to be worked to. Any discrepancies are to be reported as proposals may be based on enlargements of plans and estimations of existing site features and may need to be verified by survey.
Drawing No: CB/AO69/006	Revision: A	Date issue: 04/11/2019
Proposed Floorplan		Prepared by: Margaret Owen



Cross section

Tud. 54



Tud. 55



Tud. 56



Tud. 57



Tud. 58



Tud. 59



Tud. 60



Tud. 61



Tud. 62



Tud. 63



Tud. 64



Tud. 65



Tud. 66



Tud. 67



Tud. 68



Tud. 69



Eitem 4.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 3

Cais Rhif: C20/0898/42/DT

Dyddiad 01-11-2020

Cofrestru:

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Nefyn

Ward: Morfa Nefyn

Bwriad: Estyniadau a newidiadau i dŷ presennol

**Lleoliad: Tŷ Pen Lôn Las, Morfa Nefyn, Pwllheli, Gwynedd,
LL53 6BG**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae sawl elfen i'r cais hwn ar gyfer estyniadau ac addasiadau i dŷ deulawr presennol. Mae'r rhain yn cynnwys :
- 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 - fe fyddai'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 ar yr ochr de-ddwyreiniol
- 1.2 Fe fyddai gan yr estyniadau llawr cyntaf doeau brig o lechi naturiol tra byddai toeau'r estyniad llawr gwaelod blaen / ochr o wneuthuriad "standing seam". Fe fyddai system to "gwyrdd" ar yr elfen to fflat. Fe orffennir waliau allanol y tŷ gyda chladin "weather board" yn bennaf gyda nodweddion carreg, tra byddai elfen sylweddol o'r edrychiad cefn yn wydr.
- 1.3 Mae'r eiddo yn dŷ ar wahân mewn ardal anheddol o fewn ffin ddatblygu Pentref Arfordirol-Gwledig Morfa Nefyn fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 1.4 Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (31 Gorffennaf 2017)**
- PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
- 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2018
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu : Gor-ddatblygiad o'r safle ac ymwithiol mewn cefn gwlad agored
Dŵr Cymru:	Canllawiau ar gyfer yr ymgeisydd
Uned Trafnidiaeth :	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd sylwadau'n gwrthwynebu'r datblygiad ar y sail cynllunio faterol isod: <ul style="list-style-type: none"> • Bydd y datblygiad yn gor-ddatblygiad o'r safle

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Mwynderau gweledol

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn seiliedig ar rinweddau'r cynllun penodol sydd dan sylw ac yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma.
- 5.2 Polisi PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r ystyriaeth wrth asesu dyluniad, deunyddiau ac effeithiau gweledol unrhyw ddatblygiad. Yn dilyn sylwadau'r Cyngor Cymuned, derbyniwyd cynlluniau ychwanegol gan yr asiant i ddangos ac amlygu'r gwahaniaethau rhwng y tŷ presennol a'r cynllun arfaethedig. Wrth edrych ar dai eraill yn y cyffiniau mae amrywiaeth o ran dyluniad, maint a swmp. Mae tai eraill eisoes gydag addasiadau to a balconïau. Ni fyddai newid sylweddol i ôl troed yr adeilad yn deillio o'r datblygiad hwn ac, wrth ystyried ei fod eisoes yn adeilad deulawr, ni chredir y byddai ychwanegu elfennau deulawr, is na tho presennol y tŷ, yn achosi newid arwyddocaol i faint a swmp yr adeilad ac ni fyddai effaith niweidiol arwyddocaol ar y strydlun oherwydd y materion hyn.
- 5.3 I cefn y tŷ mae caeau amaethyddol agored sydd ar lefel ychydig uwch na'r lefel safle'r cais. Nid oes bwriad i ymestyn cwrtill y tŷ ac fe ystyrir fod lefel naturiol y tir yn ffordd naturiol o ymdoddi a lleihau effaith y newidiadau. O ganlyniad ni ystyrir byddai'r cynllun yn ymestyniad amlwg nac annerbyniol yn y dirwedd ehangach.
- 5.4 Fe fyddai effaith gweledol o safbwynt y deunyddiau allanol a ddewiswyd ond, wrth ystyried na fyddai angen caniatâd cynllunio i gladio eiddo yn y lleoliad hwn fel arfer, fe gredir ei fod yn rhesymol ceisio gorffeniad allanol cyson rhwng y gwahanol elfennau o'r datblygiad ac, wrth ystyried cyd-destun adeiledig amrywiol yr adeilad, ni chredir y byddai'r deunyddiau a ddewiswyd yn creu nodwedd annisgwyl yn y strydlun. Er hynny, fe ystyrir yn resymol i osod amod i cytuno'r deunyddiau allanol er mwyn sicrhau effaith gweledol dderbyniol. Ar y cyfan fe gredir y byddai maint, dyluniad a deunyddiau'r tŷ wedi cwblhau'r datblygiad yn gweddu mewn modd derbyniol gyda chyd-destun y safle a'i le yn y strydlun ac felly, nid yw'n groes i bolisi PCYFF 3.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Mae Polisi PCYFF 2 yn gofyn sicrhau na fyddai cynhigion yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol. Fe fyddai codi'r lefelau to yn anrffod yn creu ychwanegiad at swmp yr adeilad ond ni chredir y byddai hyn yn creu strwythur a fyddai'n ormesol dros amodau byw trigolion y ddau eiddo drws nesaf.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.6 Mae hefyd potensial o beth gor-edrych o'r balconi newydd dros eiddo'r cymdogion ond mae bwriad codi sgrin ar yr ochr sy'n wynebu'r eiddo agosaf, megis Llain Bach a fyddai'n rhwystro gor-edrych i'r cyfeiriad hwnnw. O safbwynt yr eiddo i'r gogledd-orllewin, megis Bryniau, mae gan yr eiddo hwnnw ffenestri llawr cyntaf a fyddai'n wynebu'r balconi ac fe gredir, er mwyn sicrhau preifatrwydd i'r ddau eiddo, y byddai'n rhesymol gosod amod er sicrhau sgrin yn atal gweledd ar ochr gogledd orllewin y balconi yn ogystal â'r de-ddwyrain.

5.7 Ar y cyfan felly, o osod amodau priodol, ni chredir y byddai unrhyw niwed mwynderol a'i hachosir gan y datblygiad arfaethedig o raddfa ddigonol i gyfiawnhau gwrthod y cais hwn. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o ran cydymffurfiaeth gyda pholisi PCYFF 2 y CDLI fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau meddianwyr eiddo cyfagos i safleoedd datblygu.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y cais cynllunio yn erbyn gofynion y polisïau uchod ynghyd ac ystyried y sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, fe gredir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cwrdd gyda gofynion polisi cynllunio lleol a chenedlaethol ac y dylid ei ganiatáu gyda'r amodau a nodir isod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu gydag amodau:

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau diwygiedig
3. Manylion deunyddiau'r waliau a'r toeau i'w cytuno
4. Rhaid codi sgrin yn atal gweledd ar ochr gogledd orllewin y balconi

Nodyn – Dŵr Cymru

C20/0898/42/DT

Estyniadau a newidiadau i dŷ presennol.

Extensions and alterations to the existing dwelling

**Tŷ Pen Lôn Las, Morfa Nefyn, Pwllheli, Gwynedd,
LL53 6BG**



Site Location Plan

1:1250

 Site boundary

PLANNING DRAWING

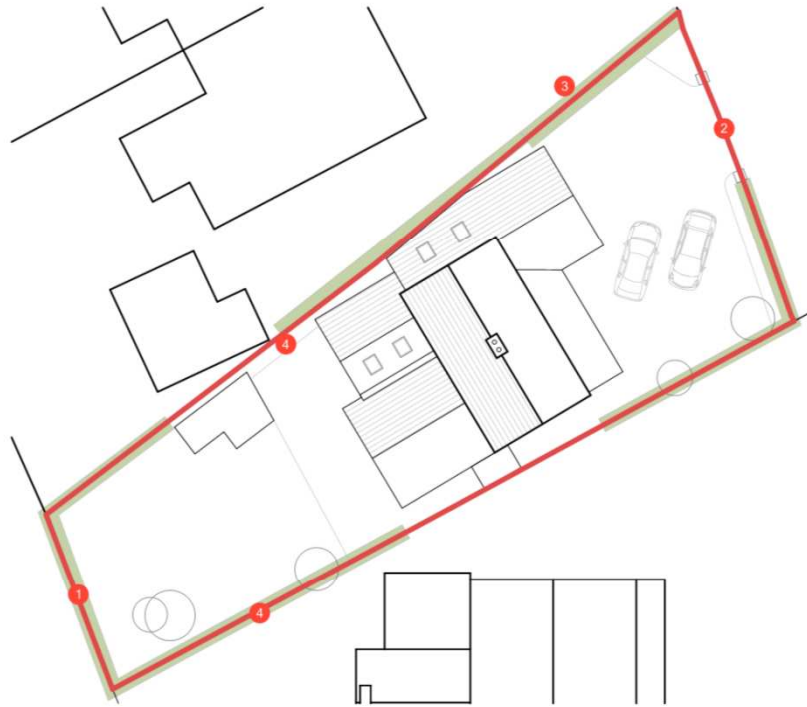
issued for planning approval 01.11.20 P1

project
**Extensions and Alterations to
Ty Pen, Morfa Nefyn**
title
Site Location Plan

scale 1:250 @ A4 date Nov 20

drg no. 2005_01

rev **P1**



Existing Block Plan



Proposed Block Plan

Legend

- 1 Site boundary
- 2 Existing access to be retained
- 3 Existing 1.8m high boundary hedge to be retained
- 4 Existing 1.8m high boundary fence/wall to be retained
- 5 Indicative planting scheme
- 6 Existing shed to be demolished
- 7 Extensive green roof system

 Footprint of existing building



7 Example of a green roof system

green roof annotated
issued for planning approval

04.12.20 P2
01.11.20 P1

project
Extensions and Alterations to Ty Pen, Morfa Nefyn
title
Block Plans

scale 1:250 @ A3 date Nov 20

drg no. 2005_02 rev P2

Tud. 77



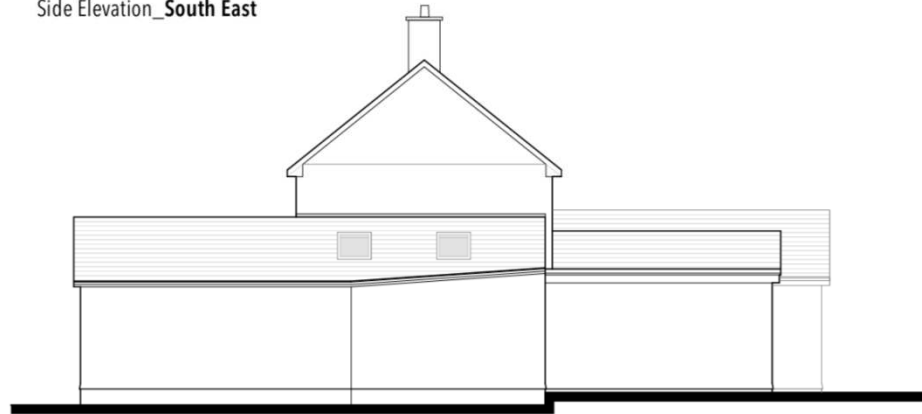
Front Elevation_North East



Side Elevation_South East



Rear Elevation_South West



Side Elevation_North West

amended in line with survey (see note) 04.12.20 P2
issued for planning approval 01.11.20 P1

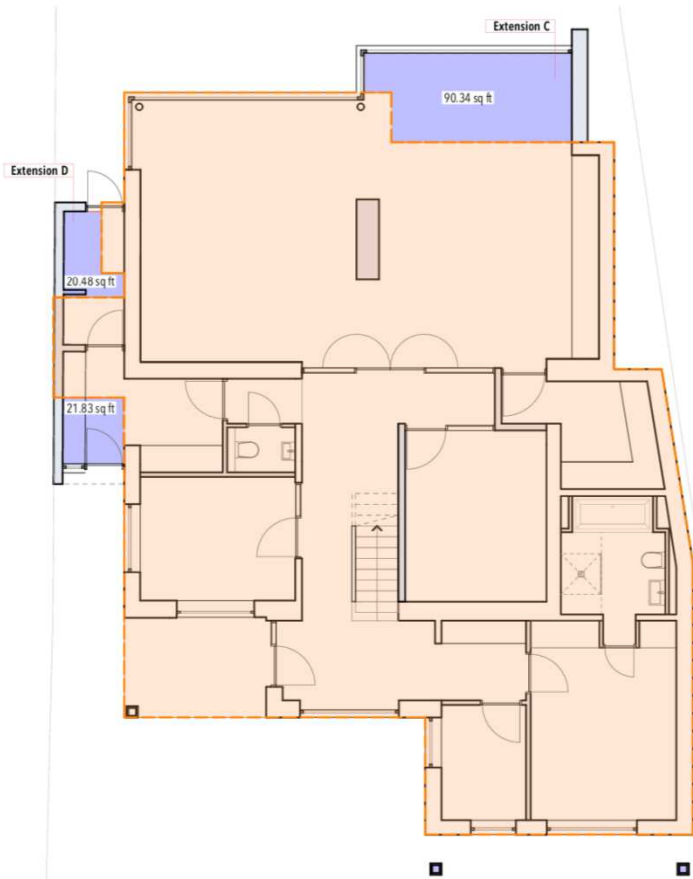
project
Extensions and Alterations to
Ty Pen, Morfa Nefyn
title
Existing Elevations

scale 1:100 @ A3 date Nov 20

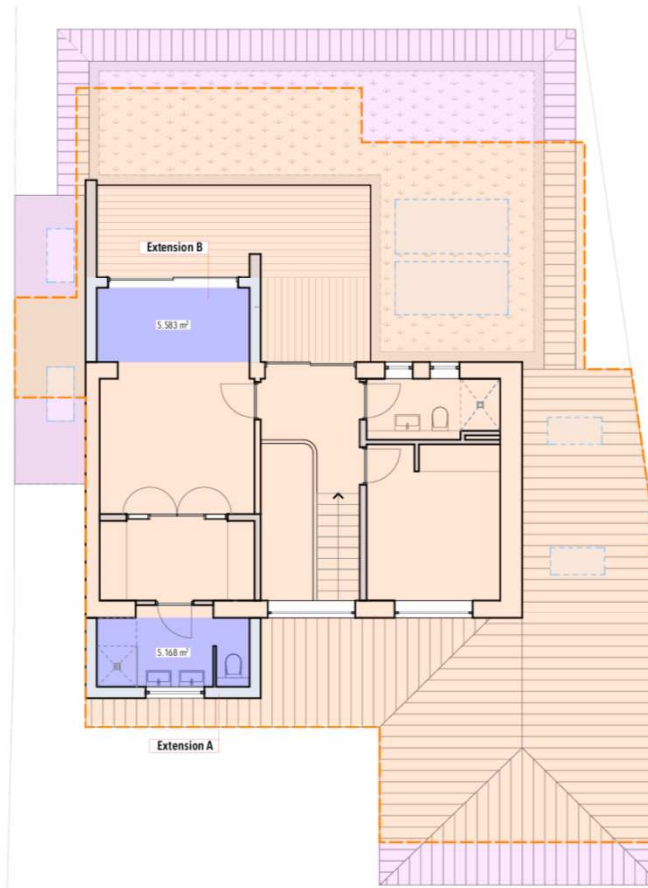
drg no. 2005_04 rev P2

PLANNING DRAWING

Tud. 78



Proposed Ground Floor Plan



Proposed First Floor Plan

Key:

- Footprint of existing building
- Extent of proposed development
- Extent of new roof/ overhangs

Accommodation Schedule:	Existing	Proposed
Bedrooms	4	3
*GIA	2,089 sqft	2,380 sqft
Floorspace gain	291sqft equates to 14% increase	

*GIA: Gross Internal Area

floor areas & schedule added 04.12.20 P3
 coloured ref added 18.11.20 P2
 issued for planning approval 01.11.20 P1

project
Extensions and Alterations to Ty Pen, Morfa Nefyn
 title
Comparison Sheet 1: Floor Plans

scale 1:100 @ A3 date Nov 20

drg no. 2005_07

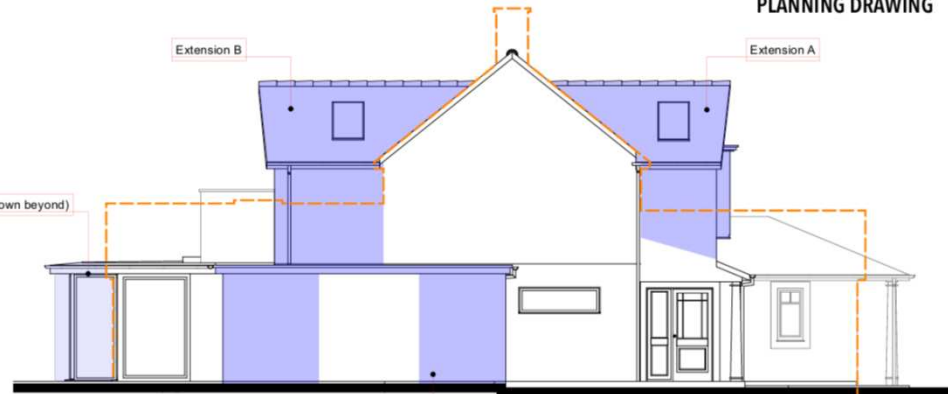
rev P3

Tud. 79

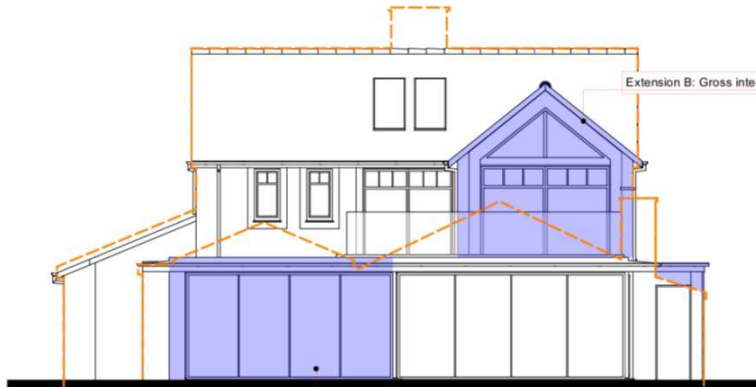
PLANNING DRAWING



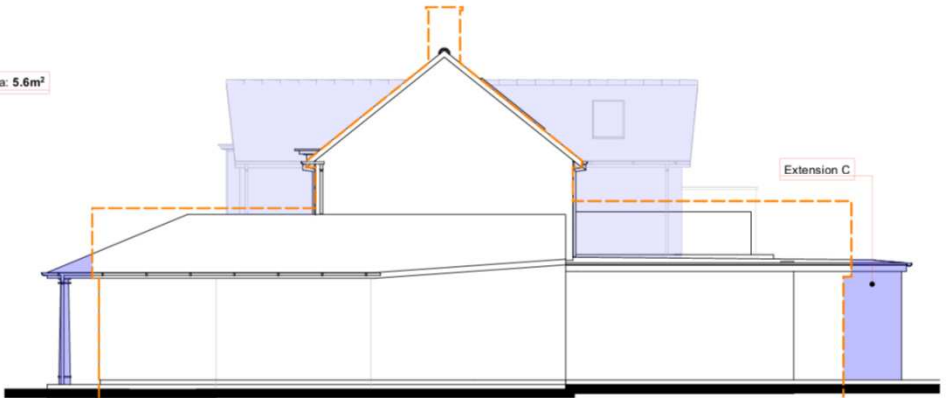
Front Elevation_North East



Side Elevation_South East



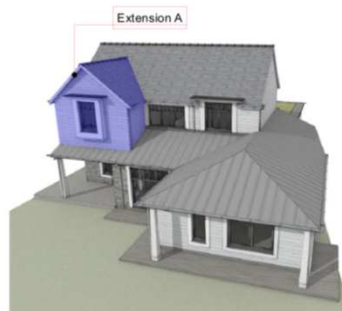
Rear Elevation_South West



Side Elevation_North West

Key:

-  Outline of existing building
-  Extent of proposed development



comparison drawing revised 04.12.20 P3
 coloured ref added 18.11.20 P2
 issued for planning approval 01.11.20 P1

project
Extensions and Alterations to Ty Pen, Morfa Nefyn
 title
Comparison Sheet 2: Elevations

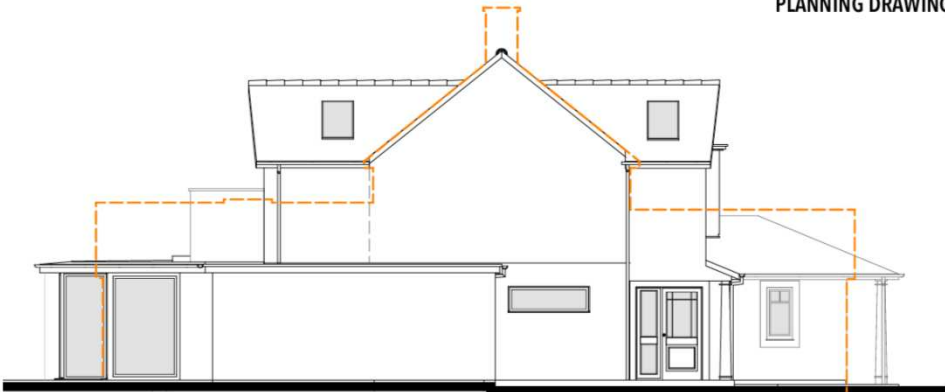
scale 1:100 @ A3 date Nov 20

drg no. 2005_08

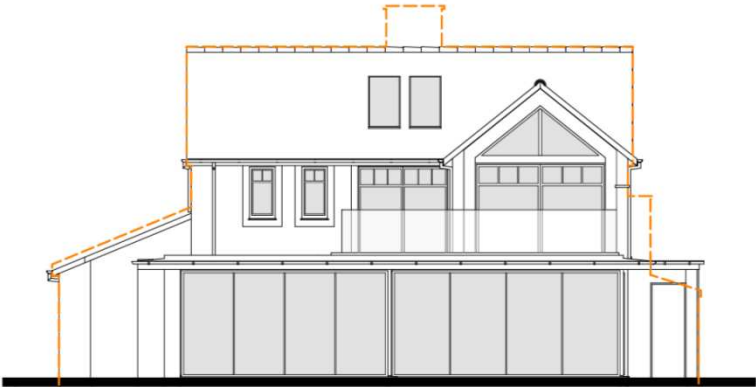
rev P3



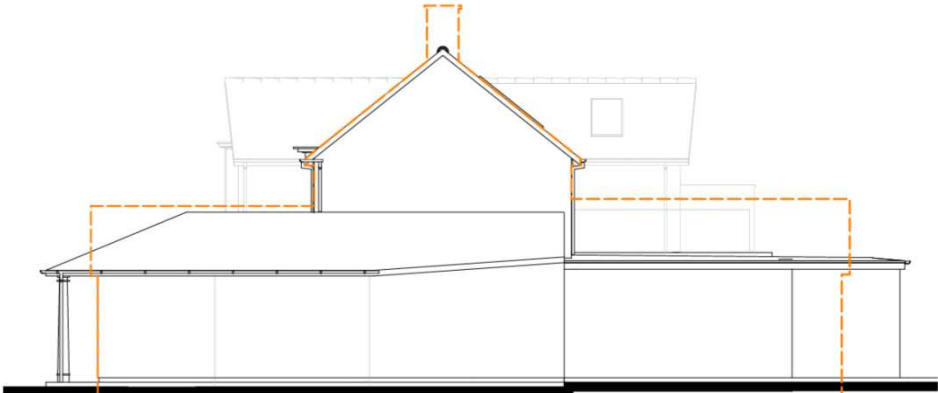
Front Elevation_North East



Side Elevation_South East



Rear Elevation_South West



Side Elevation_North West

Tud. 80

Key:

 Outline of existing building

issued for planning approval 01.11.20 P1

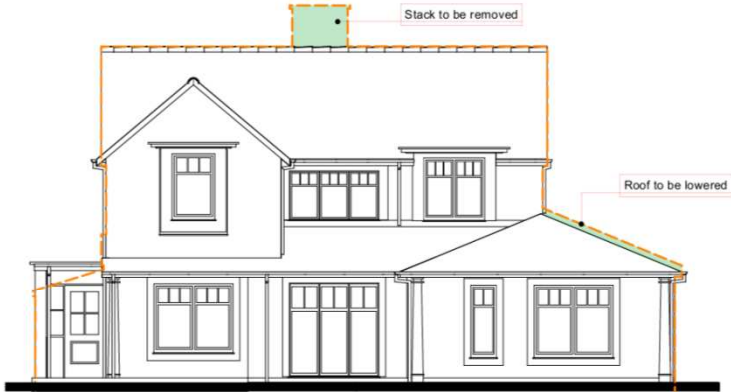
project
Extensions and Alterations to
Ty Pen, Morfa Nefyn
title
Proposed Elevations
(B&W Version)

scale 1:100 @ A3 date Dec 20

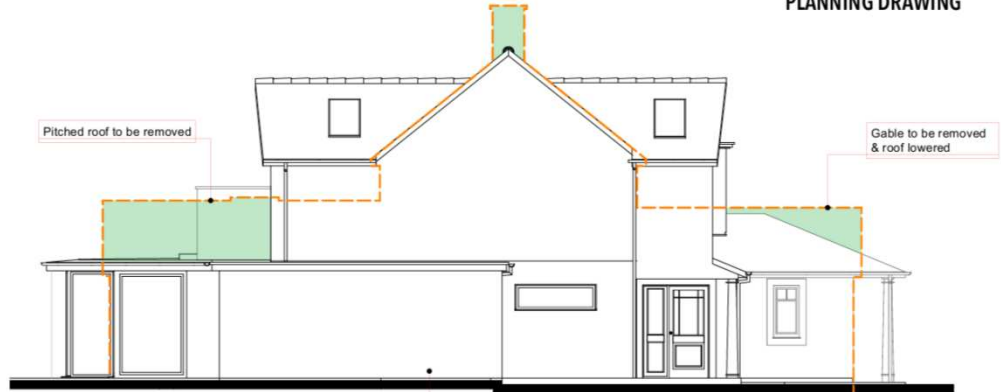
drg no. 2005_10

rev P1

PLANNING DRAWING



Front Elevation_North East



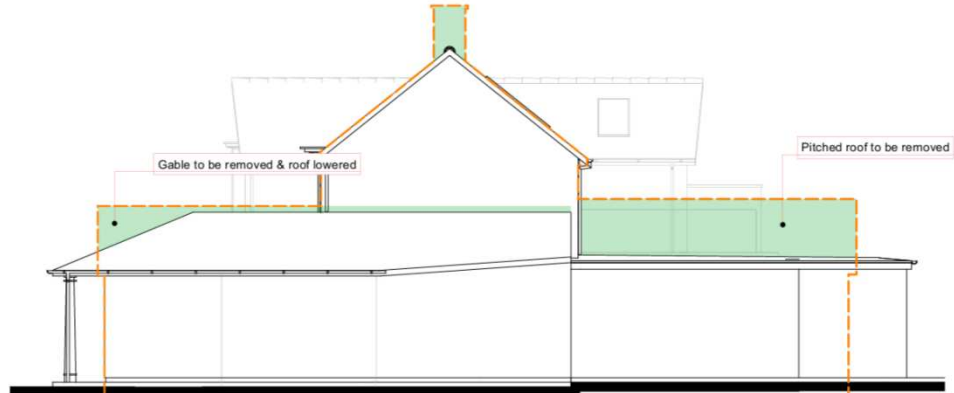
Side Elevation_South East

Extension D: Gross internal area: 3.9m²



Rear Elevation_South West

Dual pitch roofs to be removed



Side Elevation_North West

Key:

Extent of reduction in mass

issued for planning approval

01.11.20 P1

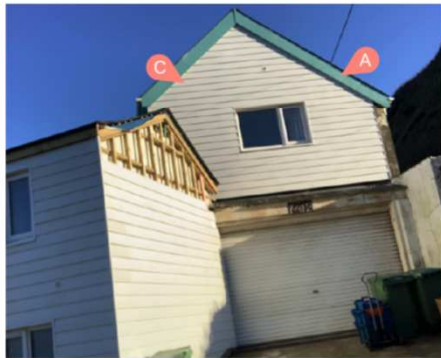
project
**Extensions and Alterations to
 Ty Pen, Morfa Nefyn**

title
**Comparison Sheet 3:
 Elevations**

scale 1:100 @ A3 date Dec 20

drg no. 2005_11

rev P1



PLANNING DRAWING

Key

- A** Feature gable projection
- B** Pitched Welsh slate roof
- C** Weather boarding system
- D** Natural stone facing
- E** Light coloured render system
- F** Fenestration style/ detailing
- G** Lead dormer style roof
- H** Hipped roof arrangement
- I** Framed apertures

Photographs taken Dec 2020, within 450 metres of the subject property

issued for planning approval 07.12.20 P1

project

Extensions and Alterations to Ty Pen, Morfa Nefyn

title

Comparison Sheet 4: Exemplar Images

scale **Not to Scale** date **Dec 20**

drg no. **2005_12**

rev **P1**

Tud. 83



Tud. 84



Tud. 85



Tud. 86

