



Cyfarfod

## PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

11.00 y.b., DYDD LLUN, 6ED MEDI, 2021

**\*NODER\***

**BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU**

[https://gwynedd.public-i.tv/core//cy\\_GB/portal/home](https://gwynedd.public-i.tv/core//cy_GB/portal/home)

Lleoliad

**Cyfarfod Rhithiol**

**Mynediad i'r cyfarfod - dilynwch y linc:**

[https://gwynedd.public-i.tv/core//cy\\_GB/portal/home](https://gwynedd.public-i.tv/core//cy_GB/portal/home)

Pwynt Cyswllt

**Lowri Haf Evans**

**01286 679 878**

**lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru**

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 27 Awst 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 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

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

## 4. COFNODION

7 - 21

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 12fed o Orffennaf 2021 fel rhai cywir

## 5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

### 5.1 CAIS RHIF C20/0805/13/LL TIR GER GWERNYDD, BETHESDA, LL57 3TY

22 - 49

Creu maes parcio ar gyfer 30 o gerbydau, creu mynedfa gerbydol newydd, llwybrau troed ynghyd a gosod 2 bae gwefru ceir trydanol a pheiriant talu ac arddangos

AELOD LLEOL: Cynghorydd Paul Rowlinson

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

### 5.2 CAIS RHIF C21/0367/39/DT SANDPIPER, LÔN RHOSLYN, ABERSOCH, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 7BD

50 - 67

Estyniadau ac addasiadau

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dewi W Roberts

[Dolen i'r dogfen cefndirol perthnasol](#)

### 5.3 CAIS RHIF C20/0485/18/AC VICTORIA TERRACE, HIGH STREET, DEINIOLEN, GWYNEDD LL55 3LT

68 - 84

Diwygio amod 2 o ganiatâd cynllunio rhif C17/0438/18/LL ar gyfer

datblygiad preswyl er mwyn ymestyn y cyfnod o 3 mlynedd er mwyn galluogi cyflwyno cais caniatáu materion a gadwyd yn ôl

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elfed Williams

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

**5.4 CAIS RHIF C21/0546/00/LL RICHMOND HOUSE, STRYD FAWR, 85 - 105  
ABERMAW, GWYNEDD, LL42 1DW**

Trosi islawr a llawr isaf yr adeilad yn siop fferm gan gynnwys bocs hysbysebu pren ar y cwrt flaen.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gethin Glyn Williams

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

**5.5 CAIS RHIF C21/0495/34/LL PENLON, CLYNNOG FAWR, 106 - 130  
CAERNARFON, GWYNEDD, LL54 5PE**

Adeiladu tŷ newydd

AELOD LLEOL: Cynghorydd Owain Williams

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

**5.6 CAIS RHIF C21/0376/34/LL TIR GER PLAS BEUNO, CLYNNOG 131 - 157  
FAWR, CLYNNOG LL54 5BT**

Cais ar gyfer codi ty deulawr gyda modurdy

AELOD LLEOL: Cynghorydd Owain Williams

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

**5.7 CAIS RHIF C21/0337/38/DT DERWEN DEG, LLANBEDROG, 158 - 174  
PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 7UA**

Dymchwel modurdy unllawr. Codi modurdy dwbl gydag anecs trosodd at ddefnydd personol yr ymgeisydd a theulu a ffrindiau yn achlysurol.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Angela Russell

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

**5.8 CAIS RHIF C19/1089/22/LL TREDDAFYDD STRYD FAWR, 175 - 217  
PENYNGROES, GWYNEDD, LL54 6PW**

Cais llawn i godi 12 annedd-dy gyda mynediad, parcio ac is-adeiledd

cysylltiedig

AELOD LLEOL: Cynghorydd Judith Humphreys

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

**5.9 CAIS RHIF C21/0277/39/DT TY COED, LÔN GWYDRYN, 218 - 235  
ABERSOCH, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 7EA**

Estyniad llawr cyntaf uwchben modurdy presennol ynghyd ag estyniad llawr cyntaf i greu feranda

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dewi W Roberts

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

**5.1 CAIS RHIF C20/1056/25/LL TY MENAI, Ffordd Penlan, Parc 236 - 271  
MENAI, BANGOR, GWYNEDD, LL57 4HJ**

Newid defnydd adeilad o ddefnydd Dosbarth B1 (swyddfeydd) i Ddefnydd Dosbarth D1 (sefydliadau dibreswyl) ynghyd a newidiadau i edrychiadau allanol yr adeilad, creu ffordd fynedfa, parcio bysus a llwybrau cerdded

AELOD LLEOL: Cynghorydd Menna Baines

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

---

## PWYLLGOR CYNLLUNIO 12-07-21

---

**Yn bresennol:** Is gadeirydd: Cynghorodd Gareth A Roberts

**Y Cynghorwyr:** Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Simon Glyn, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Owen, Eirwyn Williams ac Owain Williams

**Swyddogion:** Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Keira Sweenie (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Gwawr Hughes (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu), Aneurin Rhys Roberts (Swyddog Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

### **Eraill a wahoddwyd:**

Aelodau Lleol: Cynghorydd Judith Humphreys, Cynghorydd Mike Stevens a'r Cynghorydd Gruffydd Williams

## **1. YMDDIHEURIADAU**

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Louise Hughes, Eric M Jones a Huw Wyn Jones

Anfonwyd dymuniadau gorau at wellhad buan i'r Cynghorydd Eric M Jones oedd wedi derbyn llawdriniaeth yn ddiweddar

Llongyfarchwyd Cara Owen (Rheolwr Cynllunio) ar ei phenodiad fel Rheolwr Prosiect i'r Gwasanaeth Tai ac Eiddo.. Diolchwyd iddi am ei chyngor a'i chefnogaeth i'r Pwyllgor Cynllunio dros y blynyddoedd a dymunwyd y gorau iddi yn ei swydd newydd.

## **2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL**

- a) Y Cynghorydd Berwyn P Jones yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (C20/1093/24/LI) oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Adra

Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones yn eitem 5.6 ar y rhaglen, (C20/0877/09/LL) oherwydd ei bod yn gymydog ac yn ffrind i'r ymgeisydd

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

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

- Y Cynghorydd Judith Humphreys (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (C21/0430/22/LL)
- Y Cynghorydd Owain Williams (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (C21/0376/34/LL)
- Y Cynghorydd Mike Stevens (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 ar y rhaglen, (C20/0877/09/LL)

- Y Cynghorydd Gareth T Jones ( a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn eitem 5.7 ar y rhaglen, (C21/0332/42/DA)
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.9 ar y rhaglen, (C21/0368/42/DT)

### 3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

### 4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 21ain o Fehefin 2021 fel rhai cywir

### 5. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

#### PENDERFYNWYD

#### 5.1. Cais Rhif C21/0430/22/LL Tir Gerllaw Oxton Villa Ffordd Haearn Bach, Penygroes

Cais ar gyfer codi tŷ fforddiadwy gyda mynedfa gysylltiol, parcio a thirweddu cysylltiol

- a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle wedi ei leoli mewn cae amaethyddol ar gyrion pentref Penygroes ar hyd ffordd gul sy'n troi'n llwybr cyhoeddus. Amlygwyd bod y cais yn ail gyflwyniad o'r hyn a wrthodwyd o dan gyfeirnod C20/0853/22/LL ac wedi ei gyflwyno gerbron y pwyllgor cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

Eglurwyd bod Polisi TAI 16 'Safleoedd Eithrio' yn datgan os gellid dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellid ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin datblygu, fel eithriad caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle.

Adroddwyd nad oedd gwybodaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn nodi bod safle'r cais yn cyffwrdd â'r ffin ddatblygu – ymddengys bod bwloch rhwng y safle a'r ffin ddatblygu yn ymddangos fel llwybr cyhoeddus. Yn nhermau polisi cynllunio mae'r safle wedi ei ddiffinio fel lleoliad yng nghefn gwlad agored ac felly nid yw'n berthnasol ei ystyried yn nhermau Polisi TAI 16, 'Safleoedd Eithrio' - ceir hyn ei ategu yn y Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy'.

Nodwyd bod y bwriad yn cael ei gynnig fel tŷ fforddiadwy. Er bod Tai Teg wedi cadarnhau bod yr ymgeisydd yn addas ar gyfer prynu eiddo fforddiadwy neu eiddo fforddiadwy i'w adeiladu ei hun, nid oedd gwybodaeth bellach ynglŷn ag angen penodol yr ymgeisydd am dŷ fforddiadwy wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Amlygwyd bod arwynebedd llawr mewnol y tŷ unllawr dwy lofft oddeutu 110m sgwâr sydd yn 50m sgwâr yn fwy na'r uchafswm a nodir yn y Canllaw Cynllunio Atodol ar gyfer tŷ unllawr 2 ystafell wely fforddiadwy. Nodwyd hefyd bod uchder y prif do yn golygu bod potensial i ddarparu llawr ychwanegol uwchben rhan o'r tŷ yn y dyfodol. Ystyriwyd bod safle'r cais (sydd yn cynnwys y tŷ bwriedig a'i gwrtil) yn fawr iawn ac y byddai darparu cwrtil o'r maint yma yn debygol o godi gwerth yr eiddo a all olygu na fydd y tŷ yn fforddiadwy o ran ei bris. Ar sail hyn,

ystyriwyd y bwriad yn groes i ofynion polisi TAI 15 o'r CDLI a CCA Tai Fforddiadwy o ran yr arwynebedd llawr sydd wedi ei ddangos.

Eglurwyd bod polisi PCYFF 2 yn darparu meini prawf datblygu ac yn datgan fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio gyda holl bolisiâu perthnasol y Cynllun a pholisiâu a chanllawiau Cenedlaethol yn y lle cyntaf. Ategwyd bod y polisi yn rhestru cyfres o feini prawf sy'n ymwneud a gwneud y defnydd gorau o dir, ymgorffori gofod mwynderol, cynnwys darpariaeth ar gyfer storio, ailgylchu a rheoli gwastraff, a chynnwys darpariaeth ar gyfer trin a chael gwared a rhywogaethau ymwithiol yn effeithiol. Yn arferol byddai disgwyl i safle o'r maint yma ddarparu oddeutu 3 uned byw - disgwylir darparu tai newydd ar raddfa o 30 uned byw yr hecтар.

Ystyriwyd y bwriad arfaethedig yn annerbyniol, ac yn groes i ofynion polisiâu lleol a chenedlaethol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:
- Ei fod yn siarad o blaid y cais cynllunio ar gyfer codi annedd fforddiadwy dwy ystafell wely, un llawr, ar ddarn o dir ger Oxton Villa ym Mhenygroes
  - Ei fwriad yw adeiladu tŷ hunan-adeiladu cymedrol.
  - Ei fod yn 30 mlwydd oed ac yn chwilio am rywle i setlo llawr, ac ymhen amser, magu teulu. Ei nod yw adeiladu cartref am byth ym Mhenygroes fyddai'n caniatáu iddo aros yn ei gymuned enedigol
  - Ei fod yn berson lleol - wedi mynychu'r ddwy ysgol ym Mhenygroes.
  - Ei rieni yn dod o'r pentref, teulu ei rieni yn parhau i fyw ym Mhenygroes; ei chwaer yn byw yn y pentref ynghyd a nifer o'i ffrindiau, sy'n profi bod ganddo sawl cysylltiad gyda'r ardal.
  - Ei fod yn chwarae rhan weithredol yng nghymuned y pentref a byddai caniatáu iddo adeiladu cartref ym Mhenygroes yn caniatáu iddo barhau i gyfrannu tuag at y gymuned.
  - Bod y plot yn eiddo i'w deulu, ac felly yn gyfle prin ac arbennig iddo adeiladu tŷ fforddiadwy iddo'i hun yn y pentref.
  - Bod Polisi Cynllunio Cymru yn ceisio cefnogi caniatáu amrywiaeth o safleoedd cynaliadwy ar gyfer pob math o adeiladwr tai, gan gynnwys rhai yn y sector hunan-adeiladu.
  - Er bod arwynebedd llawr mewnol y datblygiad arfaethedig yn 110 metr sgwâr, eglurwyd ei fod yn dŷ maint cymedrol ar gyfer ei deulu i'r dyfodol. Petai'n adeiladu tŷ 58 metr sgwâr, golygai hyn y byddai rhaid rhoi estyniad ar y tŷ yn y dyfodol ar gyfer ei deulu.
  - Bod cartrefi fforddiadwy dwy ystafell wely a adeiladwyd gan Grŵp Cynefin ym Mhenygroes yn mesur mwy na 58 metr sgwâr.
  - Bod Cyngor wedi caniatáu cais Cynllunio (cyfeirnod: FPL/2018/40) ar gyfer tŷ fforddiadwy ym Menllech a gafodd ei wahanu oddi wrth y ffin datblygu gan fynediad cae - gobeithiai y byddai ei gais yn cael ei ystyried fel eithriad gan mai llwybr troed yn unig oedd yn gwahanu'r ffiniau yma
  - Nad oedd unrhyw wrthwynebiadau i'r datblygiad arfaethedig wedi eu cyflwyno gan drigolion lleol
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Ei bod yn gefnogol i'r cais
  - Bod y cyfle yn un arbennig i'r ymgeisydd adeiladu cartref ar ddarn o dir sydd yn berchen i'w deulu - cartref cynaliadwy, tafliad cartref o'i gartref genedigol
  - Ei fod yn gweithio yn lleol – lleoliad y cartref yn gyfleus
  - Cyfle gwych i berson ifanc aros yn ei gynefin
  - Bod lled y llwybr cyhoeddus yn hanner medr – A yw hyn yn sail resymol dros nodi 'tu allan i'r ffin'?

- Bod yr ymgeisydd wedi cynnig darparu gofod lle i droi
  - Nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad
  - Enghreifftiau o dai fforddiadwy mwy yn cael eu caniatáu
  - Cyfle i gynorthwyo a chefnogi person ifanc i ymgartrefu yn ei gymuned leol
- ch) Cynigwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad am y rhesymau canlynol:
- Bod y lleoliad yn addas
  - Yn gyfochrog â'r ffin - 'llain cul' o dir yn unig sydd rhwng y ffin a'r safle
  - Bod tai eraill fforddiadwy wedi eu caniatáu o faint mwy
  - Pam cyfyngu arwynebedd pan fydd angen mwy o le i deulu i'r dyfodol? - hyn yn creu rhwystr
  - Bod y dyluniad yn dderbyniol
  - Bod modd ystyried amod cytundeb 106
- d) Mewn ymateb i'r cynnig, nododd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd bod y rhesymau yn dderbyniol o safbwynt materion technegol, ond bod diffygion yn y cais yn ymwneud a chwrdd 'â'r angen' yn hytrach na 'dymuniad'. Awgrymodd y dylid gohirio er mwyn cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd
- dd) Cytunodd y cynigydd i dynnu ei gynnig yn ôl gan ail gynnig gohirio fel bod swyddogion yn cael cyfle i drafod ymhellach gyda'r ymgeisydd
- e) Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio'r penderfyniad fel bod modd cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd
- f) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Nad oedd lled y llwybr yn bryder, ond bod y plot yn addas ar gyfer tri thŷ - awgrymwyd trafod gyda'r ymgeisydd gosod tŷ arall fforddiadwy ar y safle fel bod modd cael mwy o werth o'r tir
  - Angen sicrhau cysondeb o ran maint arwynebedd llawr tŷ fforddiadwy

## PENDERFYNWYD

### Gohirio'r penderfyniad er mwyn cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd i ganfod

- Beth yw'r 'angen' presennol?
- A yw wedi ystyried rhoi tŷ arall fforddiadwy ar y safle i gael mwy o werth allan o'r plot?
- A yw'n fodlon ystyried cytundeb 106 tŷ fforddiadwy angen lleol ar yr eiddo?

## 5.2 Cais Rhif C20/1093/24/LL – Tir ger Talardd, Dinas, Caernarfon

### Cais ar gyfer codi 16 annedd gyda mynedfa gysylltiol, parcio a thirweddu

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Awgrymodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu y dylid gohirio'r cais am y rhesymau canlynol:
- Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd gan yr Uned Bioamrywiaeth ar gyfer y datblygiad yn cadarnhau bod angen gwybodaeth ychwanegol gan Dŵr Cymru a Cyfoeth Naturiol Cymru cyn y gellid cadarnhau na fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig



- ADRA wedi cadarnhau deiliadaeth yr holl unedau fel cymysgedd o rent cymdeithasol a chanolradd ac felly cyfle i ail asesu'r asesiad
- b) Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio y cais
- c) Yn ystod y draffodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelod:
- Bod y datganiad iaith yn annigonol - awgrym i'w ail ystyried

**PENDERFYNWYD:**

**Gohirio er mwyn:**

- **Asesu datganiad rheoli cynefinoedd**
- **Ail asesu'r asesiad yn dilyn cadarnhad bod yr holl dai yn dai fforddiadwy**
- **Ail ystyried y datganiad iaith a sut mae'r newid yn effeithio materion ieithyddol**
- **Cynnwys y sylwadau hwyr yn yr asesiad**

**5.3 Cais Rhif C21/0376/34/LL Darn o dir, Ffordd o Capel Ebenezer yn pasio Bryn Eisteddfod a Gilfach i'r De o Groesffordd Penarth, Clynnog Fawr, Clynnog**

**Cais ar gyfer codi tŷ deulawr gyda modurdy**

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod sylw wedi dod i law gan asiant y cais yn cadarnhau fod angen cywiro cyfeiriad y safle

Ategodd Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol ei fod wedi derbyn cais gan yr Aelod Lleol i ohirio'r cais gan nad oedd cyfeiriad y cais yn gywir. Nododd bod gofynion statudol yn ymwneud â hysbysebu cais gan gynnwys manylion manwl a chywir - os nad yw cyfeiriad y lleoliad yn eglur byddai hyn yn amlygu risgiau.

Ategodd yr Aelod Lleol bod y cyfeiriad wedi creu dryswch ac y byddai ail hysbysebu yn rhoi cyfle i drigolion lleol gyflwyno sylwadau er derbyn bod hyn yn creu anghyfleustra i'r ymgeisydd

**PENDERFYNWYD:**

**Gohirio'r cais**

- **Angen ail-hysbysebu'r cais gyda'r cyfeiriad cywir – ail ymgynghori ac ail osod rhybudd safle.**

**5.4 Cais Rhif C20/0102/33/LL Plas yng Ngheidio, Ceidio, Pwllheli**

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod cais wedi dod i law gan yr ymgeisydd i dynnu'r cais oddi ar raglen y Pwyllgor. Nodwyd nad oedd eglurhad dros yr angen i ddileu'r cais ac nad oedd y wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd wedi newid y farn cynllunio - nid oedd rheswm cynllunio dros ohirio'r cais
- b) Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais

## **PENDERFYNWYD:**

### **Gohirio ar gais yr ymgeisydd.**

- **nodi gohiriad hyd Medi 2021**

## **5.5 Cais Rhif C21/0483/33/LL Plas yng Ngheidio, Ceidio, Pwllheli**

### **Dymchwel sied fferm bresennol a chodi sied amaethyddol newydd yn ei lle i gadw peiriannau a phorthiant**

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y cais yn ymwneud â dymchwel cytiau carreg presennol a chodi sied amaethyddol newydd yn eu lle i gadw peiriannau a phorthiant o fewn iard y fferm ymysg adeiladau fferm presennol. Bydd y sied wedi ei hadeiladu o wal flociau wedi eu rendro ar y gwaelod a shitiau dur lliw llwyd ar y muriau a'r to. Ategwyd bod y cais yn cael ei gyflwyno i Bwyllgor gan fod y safle o fewn perchnogaeth aelod o'r Cyngor.

Eglurwyd bod maint a dyluniad y sied yn addas ac er bod yr eiddo o fewn dynodiad Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn, ni ystyriwyd y byddai sied o'r raddfa yma, ymysg adeiladau presennol, yn creu effaith gweledol niweidiol ar y tirlun hanesyddol ehangach. Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth, adroddwyd bod yr Uned Bioamrywiaeth wedi gwneud cais am arolwg rhywogaethau gwarchoddedig yn wreiddiol, ond wedi derbyn mwy o wybodaeth a lluniau, cadarnhawyd nad oedd angen arolwg gan nad oedd y strwythurau sydd i'w dymchwel yn addas i ystumod.

Wedi asesu'r cais yn erbyn gofynion y polisiau perthnasol ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd angen, dyluniad, gorffeniad, effaith ar dirlun, mwynderau trigolion, ffyrdd a bioamrywiaeth.

- a. Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- b. Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelod:
- Bod y sied yn fychan ac ar gyfer y diwydiant amaethyddol

## **PENDERFYNWYD:**

### **Caniatáu gydag amodau**

- 1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.**
- 2. Unol a'r cynlluniau**
- 3. Gorffeniad lliw llwyd i gydweddu siediau presennol**
- 4. Amod defnydd amaethyddol**

### **Nodyn: Draenio Cynaliadwy (SUDS)**

## **5.6 Cais Rhif C20/0877/09/LL Maes Carafanau Pall Mall, Ffordd Brynchrug, Tywyn**

### **Lleoli 9 carafán gwyliau sefydlog yn lle 12 carafán deithiol ynghyd a gwelliannau amgylcheddol**

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y cais yn ymwneud ag ymestyn safle carafanau presennol i leoli 9 carafán gwyliau sefydlog yn lle 12 carafán deithiol sydd gyda chaniatâd ar y safle carafanau presennol. Amlygwyd bod safle'r cais yn disgyn tu allan i ffin y safle carafanau presennol ac wedi ei leoli ar dir gwastad yng nghefn gwlad oddi ar yr A493 rhwng Tywyn a Brynchrug.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol

Adroddwyd bod y safle yn gorwedd o fewn parth llifogydd C1 sy'n cael ei gysylltu gyda Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd (NCT 15). Ystyriwyd y bwriad yn un sy'n agored iawn i niwed ac yn rhan 6.2 o NCT 15 nodi'r mai'r unig amser y bydd cyfiawnhad dros leoli datblygiad o'r fath oddi fewn parth C1 yw pan ellid tystiolaethu bod y bwriad yn cwrdd â'r meini prawf perthnasol. Amlygwyd, er bod trafodaethau wedi cael eu cynnal gydag asiant yr ymgeisydd ynglŷn â'r materion hyn, na fyddai mwy o wybodaeth yn cael ei gyflwyno yn ymwneud a'r mater.

Daeth yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd i'r casgliad nad oedd y bwriad yn cydymffurfio gyda NCT 15. Yn dilyn asesiad Swyddogion i ystyriaethau paragraff 6.2 o NCT 15 ystyriwyd nad oedd y bwriad yn cwrdd gyda'r gofynion perthnasol ac felly yn groes i ofynion NCT 15 ynghyd a materion llifogydd Polisi PS 6.

Ystyriaeth arall a roddwyd i'r bwriad oedd y byddai'n cynyddu'r nifer o garafanau sefydlog ar y safle o'r 35 gwreiddiol i 55 - cynnydd oddeutu 57% sydd ymhell i'r 10% y cyfeirir ato ym Mholisi TWR 3 CDLL. O ganlyniad, ystyriwyd y bwriad yn groes i bwynt 4 iii o Bolisi TWR 3 gan nad yw'n gynydd bychan yn nifer yr unedau ar y safle.

Mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) yn mynegi pryder am effaith weledol y bwriad ar y tirwedd, ymddengys bod y cais wedi nodi bwriad tirlunio cynhenid ychwanegol ond nad oedd manylion wedi ei derbyn. O ganlyniad, ni ellid asesu effaith y bwriad yn llawn o ran ei osodiad yn y tirwedd ehangach ac yn sgil hynny ni ystyriwyd y byddai'n ychwanegu at gynnal neu gwella'r tirwedd ac yn groes i ofynion Polisi PCYFF 4 CDLL.

Argymhellwyd gwrthod y cais.

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

Mewn ymateb i bryderon llifogydd, nododd

- Bod safle'r cais yn gorwedd ar ymyl parth risg llifogydd llanw gyda rhan fwyaf o'r maes carafanau, gan gynnwys y fynedfa, ar dir sych
- Nad oedd CNC wedi ystyried bod carafanau gwyliau statig gyda gwagle o oddeutu +750mm o dan yr unedau - ni fyddai'r garafán yn cael ei heffeithio
- Bod mynediad i dir sych o fewn y safle petai llifogydd - gellid rheoli hyn gydag amod a chynllun gwacáu llifogydd.
- Byddai'r datblygiad yn disodli 12 o garafanau teithiol gydol y flwyddyn, gyda 9 carafán gwyliau statig, felly bydd gostyngiad yn nifer y carafanau gwyliau ar y rhan yma o'r safle. Yn yr ystyr hwn mae'r datblygiad yn dderbyniol yn nhermau polisi gan ei fod mewn gwirionedd yn lleihau'r nifer gyffredinol a ganiateir ar y safle

Mewn ymateb i bryderon effaith Tirwedd a Gweledol

- Yn wahanol i'r hyn a nodir yn yr adroddiad pwyllgor, nid yw safle'r cais yn amlwg yn y dirwedd ehangach ac mae wedi'i sgrinio yn dda
- Ei fod yn annog yr Aelodau i ymweld â'r safle i dystiolaethu'r tirweddu presennol
- Petai angen tirlunio ychwanegol, bydd modd ymdrin â hynny drwy amod cynllunio ac er nad yw'n angenrheidiol, byddai'n barod i wneud hynny os bydd angen. Llywodraeth Cymru yn annog trefeddianwyr i blannu mwy o goed, ond i osod persbectif, bod fferm gyda phanel solar 15 erw, 700 metr o'i safle yn ddolur llygad.
- Nôd y cais yw sicrhau cynaliadwyedd tymor hir Parc Carafanau Pall Mall fel busnes gwledig fyddai'n creu cyflogaeth i bobl leol

- Bod ei ferch wedi graddio gydag anrhydedd dosbarth cyntaf mewn Twristiaeth ac eisiau gweithio ym musnes y teulu. Nododd ei bod yn angerddol am yr iaith Gymraeg a diwylliant Cymru ac yntau am roi'r cyfle gorau iddi aros gartref. Byddai cymeradwyo'r cais yn gymorth i gynnal ei fusnes
- Bod sawl pwynt yn yr adroddiad yn hollol anghywir a charmarweiniol yn portreadu agwedd negyddol. Ategodd bod y cais yn un syml a gellid mynd i'r afael a'r materion hynny sydd yn peri pryder.
- Bod Cyngor Tref Tywyn yn gefnogol i'r cais ac yn gwerthfawrogi'r buddion economaidd cadarnhaol y gellid ei derbyn

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

- Ei fod yn bryderus am rai datganiadau yn yr adroddiad
- Bod y safle wedi ei sgrinio yn effeithiol ac felly ddim yn rheswm gwrthod
- Bod y safle wedi'i hen sefydlu, yn aeddfed ac wedi'i reoli'n dda
- Byddai'n dod a buddion economaidd i'r ardal
- Bod maint yn safle yn ddi-nod o ystyried safleoedd yng Ngogledd y Sir
- Nad oedd llifogydd wedi bod yn yr ardal ers dros 50 mlynedd a bod y llifogydd hynny heb fod yn rhai peryglus
- Angen ystyried ac annog meysydd carafanau ar gyfer ymwelwyr er mwyn ceisio cadw adeiladau brics a mortar ar gyfer pob lleol
- Angen sicrhau adnoddau digonol ar gyfer ymwelwyr iddynt gael mwynhau prydfferthwch yr ardal
- Os ystyried gohirio, annog ymweliad safle cyn penderfynu

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais

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

- Mewn ymateb i sylw a wnaed yng nghyflwyniad yr ymgeisydd, angen ymchwilio ymhellach i gyfnod amser y tymor carafanau teithiol
- Bod gosod y carafanau ar blinthiau yn cyfarch y broblem petai llifogydd
- Bod angen asesiad manylach a gwybodaeth bellach i ystyried tirweddu posib

## **PENDERFYNWYD**

**Gwrthod y cais am y rhesymau canlynol:**

- 1. Mae'r bwriad yn un sydd yn agored iawn i niwed ac sydd wedi ei leoli oddi fewn i barth llifogydd C1. Nid yw'r bwriad yn rhan o strategaeth adfywio neu strategaeth gan yr awdurdod lleol nag ychwaith yn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol sy'n cael eu cefnogi gan yr awdurdod lleol a phartneriaid allweddol eraill. Nid yw'r bwriad ychwaith wedi ei leoli ar dir a ddatblygwyd o'r blaen ac mae'r Aseiad Canlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd gyda'r cais wedi methu dangos fod risgiau a chanlyniadau llifogydd yn gallu cael ei reoli i lefel derbynol. Nid yw'r bwriad felly yn cwrdd gyda'r gofynion cyfiawnhad a geir ym mharagraff 6.2 o Nodyn Cyngor Technegol Cymru : Datblygiad a Pherygl o Llifogydd ac yn sgil hynny mae hefyd yn groes i ofynion Polisi PS 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.**
- 2. Nid yw'r cynnydd yn y niferoedd arfaethedig o garafanau gwyliau sefydlog yn fach, nac yn gydnaws a graddfa'r gwelliannau a fwriedir i'r safle ac mae uwchlaw'r cynnydd o 10% argymhellir i'r niferoedd gwreiddiol ar y safle, felly yn groes i egwyddorion pwynt 4 o bolisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid.**

3. Ni roddwyd ystyriaeth ddigonol i faterion tirwedd fel rhan o'r cynnig. Yn sgil hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ychwanegu at gynnal neu wella'r tirwedd a bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

#### 5.7 Cais Rhif C21/0332/42/DA Terfyn Lôn Terfyn, Morfa Nefyn, Pwllheli, Gwynedd

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

Diwygiadau ansylweddol i ganiatâd C19/0982/42/LL i gadw cynnydd ym maint y feranda

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn un am ddiwygiad ansylweddol i ganiatâd cynllunio C19/0982/42/LL i gadw gwaith o ymestyn feranda ar yr eiddo. Eglurwyd bod ffrâm y feranda eisoes wedi ei adeiladu, ond nad yw'r to llechi wedi ei osod. Ategwyd bod y colofnau yn ymestyn 1.6m allan o wal flaen yr eiddo - 50cm yn fwy na'r caniatâd cynllunio a gymeradwywyd eisoes. Cyflwynwyd y cais i geisio cadw'r newidiadau yn dilyn camau gorfodaeth cychwynol ac ar gais yr Aelod Lleol

Eglurwyd, o dan Rhan 96 A o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 mae modd cyflwyno ceisiadau am Ddatblygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio presennol ers 1 Medi 2014. Mae Canllaw Cynllunio: Cymeradwyo Diwygiad Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sy'n Bodoli Eisoes gan Lywodraeth Cymru ar yr hyn a ystyrir yn ddatblygiad ansylweddol gyda phrofion asesu pendant wedi eu rhestru.

Ni ystyriwyd y byddai'r newid bychan yma yn amlwg wrth edrych ar y safle o unrhyw fan cyhoeddus ac wrth nodi sylwadau'r cymydog, ni ystyriwyd y byddai unrhyw effeithiau mwynderol niweidiol ychwanegol yn deillio o'r newid.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:
- Eu bod wedi symud i'r ardal tua dwy flynedd yn ôl ac wedi prynu Terfyn gyda'r bwriad o adnewyddu'r eiddo a oedd, yn anffodus, yn dadfeilio.
  - Ystyriwyd bod y datblygiad yn Terfyn wedi bod yn unol ag arddull yr eiddo ac ar gost ychwanegol sylweddol, wedi cynnal ffasâd yr adeilad
  - Camgymeriad syml rhyngddo ef a'r adeiladwr oedd gwraidd yr angen i addasu'r feranda, gyda'r adeiladwr yn ei adeiladu ychydig yn rhy ddwfn o'i gymharu â'r cynlluniau a gyflwynwyd.
  - Fe'u cynghorwyd gan y swyddog cynllunio i ailgyflwyno diwygiadau ansylweddol i'r cynlluniau gwreiddiol a wnaed ym mis Mawrth 2021
  - Derbyniwyd bod gwrthwynebiadau wedi'u codi ynghylch maint y feranda a hefyd y byddai'n effeithio preifatrwydd eiddo cyfagos
  - Gan fod y feranda wedi'i hadeiladu'n rhannol yn unig, gellid derbyn y byddai pryderon yn codi gan y gallai ymddangos, yn ei chyflwr hanner adeiledig, bod to'r feranda yn wastad, ac y byddai'n bosibl i rywun gerdded allan i'r feranda a chael golygfeydd sylweddol dros eiddo cyfagos
  - Bydd y feranda orffenedig yn un o lechi yn unol â tho presennol yr eiddo ac ni fydd yn bosib cerdded arno - nid yw'r honiad felly y byddai'r feranda yn cael effaith andwyol ar breifatrwydd yn ddilys
  - Nid ydynt wedi gwneud unrhyw newidiadau i arddull a maint a lleoliad nac ar ffenestri'r eiddo felly nid oes unrhyw newid sylweddol i'r elfen breifatrwydd sy'n effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos - ategir hyn gan asesiad y swyddog cynllunio sydd wedi ystyried ystyriaethau cynllunio deunydd o dan adran 96A o ddeddf cynllunio tref a gwlad 1990
  - Bod y swyddogion cynllunio yn nodi na ellid cytuno â'r honiad bod y newid yn or-ddatblygiad neu'n sylweddol wahanol i'r hyn a gymeradwywyd eisoes; nid ydynt yn credu y byddai ymestyn dyfnder y feranda yn achosi newid sylweddol i

breifatrwydd cymdogion. Ystyriwyd yr holl elfennau perthnasol yn unol â chanllaw cynllunio llywodraeth Cymru ac mai *na* oedd ateb y swyddogion i'r cwestiynau a ystyriwyd.

- Nid yw'r swyddogion cynllunio yn credu y byddai'r mân welliant hwn yn amlwg wrth edrych ar y safle o unrhyw fannau cyhoeddus
- Bod ffenestri'r cymdogion eisoes yn wynebu gardd ffrynt Terfyn, ac felly mae preifatrwydd eisoes wedi'i golli
- Bod cynyddu dyfnder y feranda yn annhebygol o waethygu'r sefyllfa ac o ganlyniad, roedd o'r farn bod y gwelliant yn dderbyniol.
- Ei fod yn annog y pwyllgor i dderbyn argymhellion y swyddogion cynllunio a chaniatáu'r gwelliant ansylweddol

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

- Bod y tŷ yn dŷ mawr ar ochr y ffordd fawr
- Bod estyniadau eisoes wedi eu caniatáu i'r tŷ 'amlwg' yma – wedi cael yn 'hael'
- 'Bach' oedd y newid i fod ar flaen y tŷ, ond bellach mae feranda wedi ei chodi
- Bod yr addasiad yn un sylweddol - yn agor drysau i bosibiliadau i'r dyfodol o or- edrych dros eiddo cymdogion
- Bod mynediad llwybr troed i'r tŷ wedi ei addasu heb ganiatâd
- Pa nifer o ychwanegiadau fydd yn cael eu gwneud heb ganiatâd?
- Erfyn ar osod amodau clir bod rhaid i do'r feranda fod yn do crib o lechi fel nad yw'r ffenestr ganol yn cael ei throi yn ddrws ar tŷ yn troi yn llety gwyliau
- Os na chynhwysir yn amodau hyn, gofynnir i'r Pwyllgor wrthod y cais

ch) Mewn ymateb i'r sylwadau nododd y Rheolwr Cynllunio y byddai'r to crib wedi ei wneud o lechi gan mai dyma oedd wedi ei gynnwys yn y cynlluniau

d) Cynigiwyd gwrthod y cais am y rhesymau canlynol:

- Bod y datblygiad yn ormesol
- Yn effeithio preifatrwydd cymdogion cyfagos - goredrych

dd) Mewn ymateb i'r cynnig nododd Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol bod y rhesymau gwrthod yn amlygu camddehongliad o'r cais gerbron. Atgoffwyd yr aelodau mai cais am ddiwygiad ansylweddol oedd gerbron y Pwyllgor ac nid cais cynllunio

e) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Bod y bwriad yn nodi to llechi - angen sicrhau bod yr ymgeisydd yn cadw at hyn - posibilrwydd o newid ond angen cadw llygad.
- Cadarnhau mai feranda oedd dan sylw ac nid balconi

ff) Mewn ymateb i sylw am gadarnhad mai feranda oedd dan sylw cyfeiriwyd at y cynlluniau ar dudalen 164 o'r rhaglen.

## **PENDERFYNIAD**

### **Caniatáu gydag amodau**

#### **Diwygiad Ansylweddol :**

**Cwblheir y diwygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynllun rhif 03/DR19, a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar 21 Mehefin 2021, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad hwn. Er gwaethaf y**

diwygiadau a ganiateir drwy hyn rhaid cwblhau gweddill y datblygiad mewn cydymffurfriad gyda'r manylion ac amodau a gynhwysir o fewn caniatâd cynllunio rhif C19/0982/42/LL.

## 5.8 Cais Rhif C21/0111/45/LL Tir Ger Cae Llan, Denio, Penrallt, Pwllheli

**Cais llawn am ddatblygiad preswyl i gynnwys 14 tŷ newydd ynghyd â mynedfa, ffordd stad a llwybr troed, parcio, tirlunio a safle pwmpio carthffosiaeth**

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu bod y cais yn gais llawn ar gyfer adeiladu 14 tŷ deulawr, gyda phedwar ohonynt yn dai fforddiadwy. Lleoli'r y safle i'r gogledd o Bwllheli uwchben canol y dref mewn ardal a adnabyddir fel Denio. Er y saif y safle o fewn ffin datblygu ddynodedig Pwllheli, mae'r dwysedd datblygu presennol yn is na gweddill y dref. Eglurwyd bod Pwllheli wedi'i hadnabod fel Canolfan Wasanaeth Trefol dan bolisi TAI 1. CDLI sydd yn annog cyfran uwch o ddatblygiadau newydd o fewn canolfannau trefol drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap. Wrth fabwysiadu'r CDLI, dyrannwyd y safle ar gyfer 14 uned felly'r cais yn bodloni gofynion polisi TAI 1.

Adroddwyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno gwerth marchnad agored y tai annedd i arddangos y gellid gweithredu disgownt addas i sicrhau eu bod yn fforddiadwy am byth. Wedi asesu'r ffigyrau mewn ymgynghoriad â'r Adran Tai, cytunwyd rhoi disgownt o 40% wrth baratoi cytundeb adran 106.

Yng nghyd-destun llecynnau agored nodwyd bod Polisi ISA 5 y CDLI yn disgwyl i gynigion 10 neu fwy o dai newydd, mewn ardaloedd lle na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored. Mewn amgylchiadau eithriadol, lle nad oes modd darparu gofod chwarae tu allan fel rhan annatod o ddatblygiad tai newydd, bydd gofyn i'r datblygwr ddarparu darpariaeth briodol oddi ar y safle; safle sydd yn agos at y datblygiad ac yn hygyrch iddo o ran cerdded a beicio, neu, lle nad yw hyn yn ymarferol, gwneud cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau newydd, gan gynnwys offer, gwella cyfleusterau presennol ar safleoedd sy'n hygyrch eisoes, neu wella hygyrchedd at fannau agored presennol.

Amlygwyd nad yw'r cais yn cynnwys darparu llecyn agored / chwarae ar y safle ond bod y cynllun yn darparu'r nifer a ragwelwyd o dai annedd yn unol â'r dyraniad safleoedd. Wedi asesu'r cynllun, nid yw'n afresymol nad oes darpariaeth ar y safle ac ar ôl defnyddio'r fformiwla o fewn y CCA Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd, roedd yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cyfrifo cyfraniad ariannol o £5855.71 tuag at ddarpariaeth oddi ar y safle. Trafodwyd gyda'r ymgeisydd, a cytunwyd y byddai'r cyfraniad yn cael ei sicrhau drwy gytundeb adran 106.

Yng nghyd-destun effaith ieithyddol, er nad oedd angen datganiad ffurfiol y dylid parhau i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn unol â chanllawiau Atodiad 5 CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy'. Amlygwyd bod yr ymgeisydd wedi ystyried yr iaith Gymraeg a bod y cais yn cydymffurfio â gofynion adran 'CH', Atodiad 5 y CCA. Serch hynny, nid oedd y wybodaeth a gyflwynwyd yn cydymffurfio yn llawn gyda gofynion meini prawf 4 a 5 polisi PS 1 o ran arwyddion, enwau strydoedd ac enwau tai. Gellid sicrhau cydymffurfiaeth â'r polisi drwy osod amod yn sicrhau bod y manylion ar y deunydd marchnata yn Gymraeg neu'n ddwyieithog a bod enwau'r stad a'r tai yn enwau Cymraeg.

Yng nghyd-destun effeithiau priffyrdd, tynnwyd sylw at bryderon trigolion lleol ynghylch effaith y bwriad ar y rhwydwaith priffyrdd lleol, o ystyried datblygiadau eraill sydd wedi'u cymeradwyo, symudiadau presennol sy'n digwydd mewn perthynas â'r tai presennol a

safle Coleg Meirion Dwyfor gerllaw. Mewn ymateb, nodwyd, i wella diogelwch y ffordd i gerddwyr a gwelededd i gerbydau sy'n defnyddio'r safle, bod y bwriad yn cynnwys darparu llwybr troed o fynedfa'r stad, ar hyd y ffin i'r de-orllewin hyd gyffordd y briffordd sy'n rhedeg i lawr Allt Salem. Ystyriwyd y byddai hyn yn atal gwrthdaro rhwng cerbydau a cherddwyr gan roi digon o welededd i gerddwyr i bob cyfeiriad.

Cydnabuwyd bod y safle yn sefyll ar ben ei hun ac i ffwrdd o ganol y dref ac nad oedd llwybr cyhoeddus (palmant) rhwng y safle a'r dref. Fodd bynnag, ystyriwyd bod diffyg llwybr troed yn nodwedd hir-sefydlog rhwng y safle a'r dref, ynghyd ag ardaloedd eraill o Benrallt a Denio yn gyffredinol. Yn ogystal, mae mesurau tawelu traffig sy'n cadw cyflymder traffig yn isel a phriodol eisoes mewn lle.

Wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ynghyd a'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori statudol bod y cynnig yn dderbyniol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:
- Bod trafodaethau wedi eu cynnal dros y 9 mis diwethaf i drafod y materion cynllunio a thrafnidiaeth yn ofalus cyn i'r cais gael ei gyflwyno gerbron y pwyllgor
  - Bod adroddiad y swyddog yn amlygu bod sylw wedi ei roi i bob mater cynllunio ac unrhyw bryderon trigolion cyfagos.
  - Yn gwmni lleol sydd yn cael ei redeg gan dad a mab - yn byw ym Mhwllheli, ac yn cefnogi tai lleol i bobl ifanc lleol.
  - Dros y blynyddoedd, y cwmni wedi codi 39 o dai gyda 36 ohonynt wedi ei gwerthu i drigolion lleol yn siarad Cymraeg; 30 o'r tai yn dai fforddiadwy wedi ei gwerthu i gymdeithas tai neu wedi ei gwerthu yn breifat o dan gytundeb 106. Golygai hyn bod +90% o'u tai wedi gwerthu i drigolion lleol.
  - Nad yw'n bosib gwneud eu tai i gyd yn dai fforddiadwy oherwydd costau, pris tir ayyb. Er mwyn ceisio gwerthu'r tai i deuluoedd yr ardal, eu bod yn marchnata'r tai newydd yn lleol am y tri mis cyntaf cyn dechrau marchnata drwy asiant neu ar y we. Eglurodd bod hyn yn rhoi blaenoriaeth i drigolion lleol
  - Derbyn bod rhai o'u prisiau tai allan o gyrraedd prynwyr ifanc, ond wrth farchnata yn lleol mae posib gwerthu i rywun sydd yn chwilio am ei hail neu trydydd pryniant fyddai'n rhyddhau tŷ teras am bris fforddiadwy i berson ifanc.
  - Bod James Lloyd Developers yn gwmni lleol, yn adeiladu tai ar gyfer pobl leol ac yn cyflogi pobl leol.
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Croesawu tai fforddiadwy, ond mynediad at y tai yn codi pryder
  - Bydd cynnydd o 14 tŷ yn dyblu niferoedd anheddau yn yr ardal ac felly yn creu problemau trafndiaeth
  - Angen creu ffordd ddiogel i gerddwyr a gyrwyr
  - Erfyn ar yr Adran Trafnidiaeth i ystyried modd o fynd i'r afael a'r broblem
  - Angen tai yn yr ardal i bobl leol
  - Bod y safle wedi ei glustnodi yn y Cynllun Datblygu Lleol ar gyfer tai
  - Bod y cynllun marchnata yn un trawiadol
  - Bod angen amod ar gyfer llecyn agored
  - Bod y trafodaethau ymlaen llaw wedi bod yn fanteisiol
- d) Mewn ymateb i bryderon am ddiogelwch y cyhoedd ar hyd y ffordd, derbyniodd yr Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu bod y lôn yn gul iawn o'r dref i ardal Denio. Ategodd bod cyfyngiadau cyflymder traffig wedi eu gosod a bod twmpathau cyflymder ar hyd y



ffordd. Byddai gosod palmant yn culhau'r ffordd fyddai'n arwain at orfod ystyried mesurau o osod goleuadau traffig neu greu system un ffordd.

Ategodd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd bod materion trafndiaeth wedi eu cyflwyno yn ystod cyfnod ymgynghori a sefydlu'r Cynllun Datblygu Lleol.

## **PENDERFYNWYD**

**Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol yr Adran i gymeradwyo'r cais, yn ddarostyngedig i gwblhau Cytundeb Adran 106 i sicrhau cyfraniad ariannol tuag at fannau chwarae ac i sicrhau darpariaeth o 4 tŷ fforddiadwy. Hefyd, dylid gweithredu amodau sy'n ymwneud â'r hyn a ganlyn:**

1. **Amserlenni**
2. **Yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd**
3. **Cyfyngiad datblygiadau a ganiateir ar y tai fforddiadwy.**
4. **Deunyddiau.**
5. **Dŵr Cymru / SUDS**
6. **Amseroedd adeiladu.**
7. **Lefel llawr gorffenedig.**
8. **Sgriniau preifatrwydd i'r balconïau ar blotiau 5 a 10**
9. **Amodau mynediad priffyrdd**
10. **Tirlunio.**
11. **Gwarchod coed.**
12. **Ymchwiliad archeolegol.**
13. **Mesurau lliniaru'r iaith Gymraeg - hysbysebu'r safle, enwau'r stad a'r tai.**

**Er gwybodaeth: SUDS**

### **5.9 CAIS RHIF C21/0368/42/DT Tyn Y Mynydd, Mynydd Nefyn, Nefyn, Pwllheli**

#### **Estyniad ochr unllawr**

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn gais llawn i adeiladu estyniad unllawr yn mesur 4.5 metr x 3.6 metr fyddai'n cynnwys ystafell gardd ar fwthyn unllawr wedi ei leoli ar lethrau Mynydd Nefyn. Nodwyd bod y tai preswyl agosaf dros 40 metr i'r gogledd a gogledd ddwyrain o'r estyniad bwriededig a bod y cais wedi ei gyflwyno i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

Eglurwyd bod Polisi PCYFF3 yn datgan y caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol, os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys, bod y cynnig

- yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau
- parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol;
- defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal;
- gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig;
- cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd;
- cyflawni dyluniad cynhwysol
- galluogi mynediad i bawb
- helpu greu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.

Amlygwyd bod yr estyniad yn cynnwys ystafell gardd gyda ffenestri gwydr sylweddol o faint a graddfa dderbyniol ac addas ar gyfer y lleoliad. Er bod y safle yn uchel ar lethrau Mynydd Nefyn gyda golygfeydd dros yr arfordir, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau a chymeriad yr AHNE cyfagos oherwydd natur y tirwedd lleol a llys tyfiant o fewn yr ardal leol. Mewn ymateb i wrthwynebiad a dderbyniwyd yn honni effaith y bwriad ar y bwthyn ynghyd a'r AHNE nodwyd, er bod bwriad adeiladu'r estyniad o ddeunydd a dyluniad cyfoes, ni fyddai lleoliad yr estyniad ar dalcen y bwthyn ynghyd a'i faint yn amharu yn sylweddol ar edrychiad a chymeriad yr eiddo na'r AHNE.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:
- Cais ydoedd am ystafell ardd fach ar ochr ffrynt Orllewinol y bwthyn.
  - Pwrpas yr estyniad fyddai darparu lle byw ychwanegol a chael mwy o olau i mewn i'r eiddo.
  - Gan ei fod yn fwthyn bach Cymreig mae'n eithaf tywyll gyda ffenestri bach iawn yn wynebu'r Gogledd.
  - Trwy agor pen y talcen a gosod gwydr, y gobaith yw cael mwy o oleuni i mewn i'r eiddo a chaniatáu iddynt wneud y gorau o'r golygfeydd hyfryd ar draws Bae Nefyn a Phorthdinllaen.
  - Byddai'r estyniad ar y talcen yn cael ei adeiladu o wydr yn bennaf, ond defnyddio teils llechi Cymreig ar y to i gyd-fynd â'r teils presennol gan gadw cymeriad yr adeiladwaith gwreiddiol.
  - Bod y cynnig yn unol â chymeriad yr ardal ac yn gynnig cymharol gymedrol o'i gymharu â llawer o estyniadau tebyg
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Atgoffwyd yr Aelodau o ofynion statudol gwarchod yr AHNE
  - Bod bythynnod traddodiadol ar hyd y mynydd
  - Dim angen gor-ddatblygiadau ar lechweddau'r Mynydd
  - Bod tri llwybr cyhoeddus yn dod ynghyd ar fuarth yr eiddo
  - Effaith goleuadau llachar ar statws awyr dywyll – y golau yn tynnu sylw
  - Er o faint bychan gall amharu yn sylweddol
  - Bod y bwthyn yn uned gwyliau
  - Erfyn ar y Pwyllgor i wrthod y cais
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais am y rhesymau canlynol:
- Angen gwarchod adeiladau traddodiadol
  - Angen ystyried statws awyr dywyll
  - Byddai'r addasiad yn newid cymeriad y bwthyn - debyg o osod cynsail beryglus
- d) Mewn ymateb i'r cynnig, nododd y Rheolwr Cynllunio bod maint yr estyniad yn ddatblygiad a ellid ei adeiladu heb ganiatâd cynllunio, ond bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio (gwydr yn yr achos yma) yn gorfodi cyflwyno cais gerbron Pwyllgor. O ran materion dylunio a'r effaith ar yr AHNE, derbyniwyd y rhain fel rhesymau gwrthod teg.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â sylwadau Swyddog yr AHNE, cadarnhawyd mai sylwadau'r Swyddog oedd wedi eu cynnwys ac nid sylwadau'r Cyd bwyllgor AHNE

- dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Estyniad bychan oedd gerbron
  - Angen ystyried sylwadau proffesiynol y swyddogion
  - Nad oedd uned gwyliau yn fater cynllunio
  - Derbyn yr angen am fwy o oleuni mewn tŷ tywyll

- Bod angen defnyddio amodau cynllunio a rheolau cynllunio i reoli'r bwriad
- Bod dyletswydd o warchod 'golwg traddodiadol y tŷ' i'r dyfodol
- Bod talcen y tŷ i'w weld yn glir o Nefyn
- Ni fyddai'n cyd-fynd a gweddill y tai sydd ar Fynydd Nefyn
- Bydd yr estyniad yn ymddangos fel 'bwlb' - yn cael ei weld o bob cyfeiriad
- Bydd talcen o wydr yn estronol - yn sefyll allan gan greu effaith ar yr awyr dywyll

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â'r angen am ganiatâd ar gyfer stafell haul o gerrig a tho gwydr, nodwyd na fyddai angen caniatâd ar gyfer maint yr ystafell ac un o wneuthuriad gorffenedig rendr i gadw edrychiad y tŷ presennol, ond byddai angen caniatad cynllunio ar gyfer un o wneuthuriad gwydr.

#### **PENDERFYNIAD**

##### **Gwrthod y cais yn groes i'r argymhelliad**

- **Dyluniad a deunyddiau'r estyniad yn estronol**
- **Effaith ar yr AHNE a Statws Awyr Dywyll**

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00am a daeth i ben am 13:15pm.

---

**CADEIRYDD**

# Eitem 5.1

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

**Rhif: 1**

**Cais Rhif: C20/0805/13/LL**

**Dyddiad 25/11/2020**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Bethesda**

**Ward: Bethesda**

**Bwriad: Creu maes parcio ar gyfer 30 o gerbydau, creu mynedfa gerbydol newydd, llwybrau troed ynghyd a gosod 2 bae gwefru ceir trydanol a pheiriant talu ac arddangos**

**Lleoliad: Tir Ger Gwernydd, Bethesda, LL57 3TY**

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

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

## 1. Disgrifiad:

- 1.1. Mae hwn yn gais llawn ar gyfer creu maes parcio ar gyfer 30 o gerbydau, creu mynedfa gerbydol newydd, llwybrau troed ynghyd a gosod peiriant talu ac arddangos.
- 1.2. Mae safle'r bwriad yn ffurfio rhan o dir amaethyddol sydd i'r dwyrain o ardal breswyl Gerlan a gyferbyn ffin datblygu canolfan wasanaeth lleol Bethesda. Yn bresennol, mae Ffordd Gerlan a wal garreg yn ffinio gorllewin y safle, eiddo preswyl (12, Gwernydd) wedi ei leoli gyferbyn y ffin deheuol a thir amaethyddol agored i'r gogledd a'r dwyrain.
- 1.3. Bwriedir dymchwel y clawdd sy'n ffinio'r ffordd gyhoeddus di-ddosbarth a chreu mynediad cerbydol o'r newydd sy'n cysylltu â'r maes parcio sy'n cynnwys 30 llain parcio. Bydd y lleiniau parcio wedi eu gosod mewn dwy linell o 15 llain yr un sy'n rhedeg yn gyflinellol o'r gogledd orllewin i'r de ddwyrain. Yn rhan gogledd orllewin y safle, bydd peiriant talu ac arddangos ynghyd a phwynt gwefru dau gerbyd trydanol yn cael eu gosod. Ar hyd ffiniau'r maes parcio bydd ffens bren uchdwr glin (*wooden knee rail fence*) yn cael ei godi ynghyd a postiau golau 1.3m o uchdwr. Bydd hanner y lleiniau yn rhai parcio 'talau ac arddangos', thra bod y gweddill yn rhai ar gadw i unigolion gyda thrwydded (nid oes unrhyw fanylion am gyfnod / hyd y trwyddedau).
- 1.4. Yn ogystal â chreu mynedfa gerbydol o'r newydd, bydd llwybrau troed yn cael eu gosod o amgylch yr ardal barcio gydag un yn gorffen ger y gyffordd newydd a'r llall yn cwrdd â Ffordd Gerlan mewn giât mochyn newydd ym mhen de ddwyreiniol y safle.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

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

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 5: Datblygu cynaliadwy

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

TRA 2: Safonau parcio  
 TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant  
 PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygrychedd  
 PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

## 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040  
 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur  
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio  
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth  
 Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr amgylchedd hanesyddol

## 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

### 3.1 **Nid oes unrhyw hanes cynllunio perthnasol i'r safle.**

## 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb wedi ei dderbyn.

Uned Drafnidiaeth: Ymateb wedi ei dderbyn ar 08/01/2021:

Diolch am y cynlluniau diwygiedig. Cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad ac argymhellaf gynnwys yr amodau/nodiadau canlynol fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir:

P007: NODYN: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at y Rheolwr Gwaith Stryd i gael hawl o dan Adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i gario unrhyw waith allan o fewn y ffordd/palmant /ymyl glas sydd yn angenrheidiol i adeiladu'r fynedfa. Gallwch hefyd cysylltu ag Uned Gwaith Stryd Cyngor Gwynedd ar 01766 771000 am y ffurflenni perthnasol.

P01A - Rhaid cynllunio ac adeiladu'r fynedfa'n gwbl unol a'r cynllun a gyflwynwyd.

P26A - Rhaid i'r ymgeisydd gymryd pob gofal i atal dŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.

Amod safonol parthed darparu 'construction traffic management plan' i'w gymeradwyo cyn cychwyn ar unrhyw waith ar y safle

Rhaid i'r ymgeisydd/datblygwr gytuno ar 'Gytundeb Traffig Anghyffredin' o dan Adran 59 o Ddeddf Priffyrdd 1980, er mwyn gwarchod cyflwr y rhwydwaith ffyrdd yr effeithir arno yn ystod y

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

cyfnod dymchwel/adeiladu.

Ymateb wedi ei dderbyn ar 21/12/2020:

Cyfeiriat at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad o ddarparu maes parcio i oresgyn problemau parcio ardal Gerlan. Fodd bynnag nodaf wahaniaethau rhwng rhai o'r cynlluniau, ynghyd a diffyg gwybodaeth ar rhai o'r manylion. Cyn cynnig amodau/nodiadau priodol hoffwn dderbyn gwybodaeth bellach neu gadarnhad o'r canlynol:

Cynllun GA - Beth yw'r llinell drwchus glas o amgylch y maes marcio. A'i swale yw hyn fel sy'n cael ei awgrymu yn y Drainage Plan? Nid yw'n lliw yma'n cael ei adnabod yn yr allwedd.

Cynllun Drainage- hwn yn dangos beth dwi'n tybio sy'n llwybr troed mewn lliw brown o amgylch y lle parcio, ac yn ymestyn tŷ hwnt iddo ac ar hyn y ffordd fawr. Ar y cynllun GA mae'r palmant yma'n darffod yng ngheg y gyffordd. Angen cadarnhad o beth fyddai hyd y droedffordd, gan os fwriedir darparu troedffordd ar hyd ymyl y ffordd yna fisa'n orau i'w ddarparu i safon fabwysiedig ac i'r cyngor ei fabwysiadu o dan Adran 38.

Lefelau -ni welaf unrhyw wybodaeth parthed lefelau. Beth yw lefel y maes parcio mewn perthynas â'r ffordd gyfagos, a beth yw graddiant y ffordd mynediad iddi?

Gwelededd -Faint o reolaeth sydd gan yr ymgeisydd dros y tir cyfagos er mwyn darparu llain gwelededd digonol yn ôl am gyfeiriad Bethesda? Tydi'r cynlluniau ddim yn adnabod y rhwystr gwelededd a chrëir gan y wal cerrig uchel yn y cyfeiriad hwn. Sut fwriedir darparu gwelededd boddhaol i gerbydau sy'n gadael y maes parcio?

Cynllun traffig adeiladu -Yn ddibynnol ar lefelau gorffenedig tybiaf y bydd angen tyllu ac allforio nifer fawr o dunelli o ddeunydd i greu'r maes parcio. Gyda mynediad i gerbydau mawr a thrwm yn anodd ar y gorau i Gerlan, fe ddisgwylir i'r ymgeisydd cyflwyno cynllun rheoli traffig adeiladu un ai fel rhan o'r cais neu i'w gymeradwy cyn cychwyn ar y datblygiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Ymateb wedi ei dderbyn ar 30/11/2020:

Dim gwrthwynebiad a chyngor cyffredinol.

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

Dŵr Cymru:

Ymateb yn cynnwys sylwadau cyffredinol wedi ei dderbyn ar 22/11/2020:

Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Efallai nad yw rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol wedi eu cofnodi ar ein mapiau carthffosydd cyhoeddus gan eu bod yn wreiddiol mewn perchnogaeth breifat ac wedi eu trosglwyddo i berchnogaeth gyhoeddus drwy natur Rheoliadau y Diwydiant Dŵr (Cynlluniau i Fabwysiadu Carthffosydd Cyhoeddus) 2011. Gall presenoldeb asedau o'r fath effeithio ar y bwriad.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Dim sylwadau

Uned Bioamrywiaeth:

Ymateb wedi ei dderbyn ar 19/05/2021:

Diolch am ymgynghori.

Rwyf yn fodlon gyda'r cynlluniau hyd yn hyn.

Ymateb wedi ei dderbyn ar 22/03/2021:

Rwyf yn cytuno gyda'r mesurau lliniaru a nodwyd yn yr Initial Environmental Appraisal a ddarparwyd (Pennawd "Summary of Recommendations & Actions" o'r adroddiad).

Yn ôl yr IEA, bydd angen ychwanegu amodau sydd yn gwarchod y rhywogaethau canlynol:

- Ystlumod
- Ymlusgiaid
- Adar

Angen i'r ymgeisydd darparu:

- Environmental Construction Plan
- Lighting Plan (hyd yn oed os nad yw'r arolwg ystlumod yn dod o hyd i unrhyw beth)

Angen hefyd cyflwyno Ordinary Watercourse Consent i'r Cyngor.

Sylwadau eraill:

- Mi fyswn yn hoffi gweld bod yr ymgeisydd yn gallu ychwanegu rhyw math o tirlunio yn y cynllun. Gall hyn cynnwys:
  - Gwrychoedd (gyda rhywogaethau brodorol)
  - Gweirglodd blodau gwyllt (gyda rhywogaethau brodorol)
  - Herbaceous border gyda blodau brodorol yn addas ar gyfer peillwyr



|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

- Os felly gall yr ymgeisydd darparu cynllun tirlunio.

Gwasanaeth Cynllunio  
Archaeolegol Gwynedd:

Ymateb wedi ei dderbyn ar 18/12/2020:

Diolch am ymgynghori gyda ni ar y cais uchod. Ar ôl adolygu ardal y gwaith arfaethedig gan gyfeirio at y Cofnod Amgylchedd Hanesyddol (HER), rwyf wedi dod i'r farn bod posibilrwydd y gallai fod effaith archeolegol a charwn dynnu eich sylw at y sylwadau isod. Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer creu maes parcio newydd ar dir oddi ar Ffordd Gerlan, ar ymylon dwyreiniol Gerlan. Ar hyn o bryd mae'r safle yn dir amaethyddol heb ei ddatblygu, cefnogir hyn gan atchweliad map AO hanesyddol. Nodweddir y safle gan dopograffeg llethrog sy'n esgyn tua'r ucheldir, gyda'r Carneddau i'r dwyrain. 300m i'r gogledd-ddwyrain mae heneb gofrestredig CN144 (Cytiau 90m Gog. o Cil Twllan) sydd yn marcio ardal a feddiannwyd am sawl cyfnod, efallai yn dyddio mor gynnar â'r Oes Haearn, drwy'r cyfnod Rhufeinig a hyd at y Canol-oesoedd. Dylid nodi er nad yw'r datblygiad arfaethedig yn effeithio yn gorfforol ar yr heneb gofrestredig, rhaid ymgynghori gyda Cadw beth bynnag oherwydd yr effaith posib ar y lleoliad. Yn ychwanegol, mae 26 PRNs o fewn radiws o 500m i'r safle, sydd yn arddangos dwysedd y nodweddion hysbys sy'n agos at y safle, a'r potensial ar gyfer archeoleg anhysbys pellach. Mae'r datblygiad arfaethedig yn gofyn am waith fydd yn aflonyddu ar y ddaear drwy greu maes parcio newydd a'r ffyrdd mynediad ategol, mewn ardal y gwyddom sydd â'r potensial ar gyfer gwaddodion archeolegol anhysbys. Mae sicrhau nad yw unrhyw ddeunydd archeolegol sydd heb ei ddarganfod eto, ddim yn cael ei ddifetha yn ormodol neu ei golli, yn cyfrannu at gadwraeth treftadaeth, ac mae ganddo hefyd y potensial o wella ein dealltwriaeth eang o'r ardal. O'r herwydd, ystyrir ei bod yn briodol gweithredu rhaglen liniaru yn ystod y datblygiad, pe byddai caniatâd cynllunio yn cael ei gymeradwyo. Bydd y gwaith lliniaru yma yn caniatáu i unrhyw ddeunydd archeolegol gael ei asesu a'i gofnodi yn gywir a phriodol, ac os oes angen, ei symud. Yn sgil y sylwadau hyn ac yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru (2018) a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol, argymhellir y dylai'r awdurdod cynllunio ofyn i'r camau lliniaru archeolegol priodol gael eu cymryd, pe byddai caniatâd cynllunio'n cael ei roi. Awgrymir y geiriad a ganlyn i'r amod er sicrhau cynllun gwaith o'r fath: a) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys tynnu uwchbridd neu waith tir arall) yn digwydd hyd nes bydd manyldeb i raglen o waith archeolegol wedi ei chyflwyno a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei gynnal a'r holl waith archeolegol yn cael gwblhau yn hollol unol â'r manylion a gymeradwywyd. b) Cyflwynir adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol gan amod (a), i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn pen chwe mis o gwblhau'r gwaith maes archeolegol. Rhesymau: 1) I sicrhau bod y rhaglen briodol o waith lliniaru archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol. 2) I sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheolaeth Prosiectau

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllaw Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIfA).

Dylai'r gwaith lliniaru archeolegol olygu rhaglen ffurfiol o waith archeolegol gaiff ei adnabod fel Briff Gwyllo, i'w gynnal ar sail dwys yn ystod yr holl waith fydd yn amharu ar y tir. Dylid cefnogi'r gwaith gyda gwaith ymchwil desg i gynorthwyo gyda dehongli unrhyw dystiolaeth archeolegol a welir. Dylid penodi contractwr archeolegol cymwys a phriodol i ymgymryd â'r gwaith, a gellir gweld bas data ohonynt un ai yn <http://www.bajr.org/RACSmapp/default.asp> (British Archaeological Jobs & Resources) neu yn <https://www.archaeologists.net/civicrm-contact-distancesearch> (Chartered Institute for Archaeologists). Rhaid i'r contractwr archeolegol a benodir gytuno ar fanyleb i'r gwaith gyda GAPS cyn dechrau ar y prosiect. Peidiwch â phetruso i gysylltu â mi os oes gennych unrhyw ymholiadau am yr uchod.

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos drwy lythyr. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd nifer o ohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Mae cynnydd sylweddol mewn ymwelwyr/twristiaid yn ymweld a pharcio yng Ngwernydd/Gerlan. Mae hyn yn lleihau llefydd i barcio i drigolion lleol a bydd creu maes parcio yn atynnu mwy o ymwelwyr gan waethygu'r broblem.
- Ni chafwyd pob un o drigolion Gwernydd eu hysbysebu o'r cais.
- Pryder bydd y bwriad yn arwain at sefyllfaoedd tebyg i'r hyn welir yn feysydd parcio Pen y Pass a Chwm Ogwen ac yn effeithio ar y rhwydwaith ffyrdd lleol (atal mynediad i wasanaethau brys).
- Mae'n rhaid i breswylwyr lleol barcio ymhell oddi wrth eu cartrefi gan fod cerbydau ymwelwyr yn rhwystro mynediad - byddai'r bwriad yn atynnu mwy o ymwelwyr i'r ardal.
- Nid yw defnydd o'r maes parcio fel talu ac arddangos yn amddiffyn llecynnau parcio i'r gymuned.
- Ni fydd ymwelwyr eisiau talu i barcio ar y safle ac yn parhau i barcio mewn modd rhwystredig ar ffyrdd cyhoeddus.
- Creu 'concrete jungle' ar safle naturiol.
- Diogelwch i gymdogion oherwydd cynnydd mewn symudiadau cerbydol i mewn ac allan o'r safle.
- Mae draenio yn y cae yn wael a bydd unrhyw waith yn debygol o achosi llifogydd a niwed i eiddo.
- Mae parcio a gweledd ar gyfer 12, Gwernydd eisoes yn wael, a byddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa ac yn arwain at ddamweiniau.
- Mae yna ragor rhywogaethau wedi eu gwarchod (megis ystlumod, gwennoliaid, draenog) yn ymweld â gardd 12, Gwernydd.
- Mae'r bwriad yn cael gwared â'r wal garreg sy'n rhedeg wrth ochr y ffordd, bydd hyn yn cael effaith andwyol ar edrychiad y safle.
- Effaith ar breifatrwydd 12, Gwernydd oherwydd agosrwydd y giât a maes parcio.
- Dylid symud y giât ymhellach i mewn i'r safle ar gyfer cadw edrychiad naturiol y safle.
- Os nad oes neb yn gofalu am y gwrych, gall achosi niwed i eiddo.
- Mae amnewid y waliau cerrig am (ffensiau) pren yn caniatáu ymddygiad gwrthgymdeithasol, graffiti a niwed.
- Bydd creu llwybr troed yn golygu bydd ceir yn parcio arnynt.
- Bydd y gwaith adeiladau yn niweidio 12, Gwernydd a dylid adeiladu ymhellach oddi wrth yr eiddo.

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

- Mae cwlferter ger 1, Gwernydd yn achosi llyfogydd a niwed i eiddo.
- Dylid ystyried tynnu'r wal a chreu llecynnau parcio ar osodiad encilfa (*lay-by*), gan fyddai hyn yn creu mwy o barcio i'r stryd gyfan yn hytrach 'na phendraw Gerlan
- Mae Bethesda bron o fewn y Parc Cenedlaethol Eryri ac mae yna gynllun i ymdopi Gogledd Cymru i gyd fel rhan o'r Parc Cenedlaethol oherwydd prydferthwch naturiol a hanes yr ardal felly dylid lleoli hwn mewn safle gwahanol.

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

- Yn ddiweddar mae aelodau'r cyhoedd wedi torri rheolau'r cyfnod clo (COVID-19) er mwyn ymweld â Gwernydd/Gerlan er mwyn cerdded a sgïo.
- Parcio ar draws giatau/mynedfeydd tai.
- Mae'r bwriad yn wahanol i'r hyn a drafodwyd yn wreiddiol yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus gan y Cyngor Cymuned/Cyngor Sir/Aelod Lleol o osod cyfyngiadau parcio a rhoi trwydded i breswylwyr.

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle wedi ei leoli gyferbyn ffin datblygu canolfan wasanaeth leol Bethesda. Mae polisi PCYFF 1 o'r CDLI yn datgan dylid wrthod datblygiadau tu allan i ffin datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod yn cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.
- 5.2 Nid oes unrhyw bolisi penodol o fewn CDLI yn cyfeirio'n arbennig tuag at ddarparu meysydd parcio o'r newydd ond ystyrir fod polisïau PCYFF 2, PCYFF 3, TRA 2 a TRA 4 yn berthnasol yr achos hwn.
- 5.3 Fel y trafodwyd eisoes, mae'r bwriad yn golygu dymchwel y clawdd sy'n ffinio Ffordd Gerlan a chreu mynediad cerbydol a maes parcio sy'n cynnwys 30 llain parcio. Mae'r safle hwn wedi ei leoli tu allan ond yn gyfochrog a'r ffin datblygu ac fe'i ystyrir yn estyniad rhesymol i'r anheddiad presennol.
- 5.4 Pwrpas y bwriad yw darparu llecynnau parcio cerbydol ar gyfer cymunedau Gerlan a Gwernydd. Oherwydd natur adeiledd a strydoedd cul yr ardal breswyl yma, mae yna ddiffyg difrifol o lecynnau parcio (preifat a chyhoeddus) oddi ar y rhwydwaith ffyrdd cyhoeddus. Ni ystyrir buasai'r bwriad yma yn debygol o hyrwyddo neu arwain at gynnydd defnydd cerbydau preifat ond yn hytrach yn lleddfu trafferthion parcio presennol y gymuned. Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau fod y bwriad yn cydymffurfio gyda safonau parcio ac na fydd y fynedfa arfaethedig yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

I'r perwyl hyn, ystyrir fod lleoliad, maint a gosodiad yr estyniad yma yn un rhesymegol a bydd yn ychwanegu at ddarparu lleiniau parcio cerbydol ychwanegol i'r gymuned.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.5 Gan fod y bwriad yn ffinio â'r ffordd gyhoeddus, y ffin datblygu ynghyd ac anheddle Gerlan, ni ystyrir bydd y safle parcio hwn yn cael effaith i'r graddau y byddai yn arwain at niwed arwyddocaol i edrychiad cyffredinol y safle.
- 5.6 Nid yw'r cais yn cynnwys unrhyw adeilad neu strwythur sylweddol (ar wahân i beiriant talu ac arddangos, ffens a postiau golau) ond mae'n rhaid cydnabod fod y bwriad tu allan i'r ffin datblygu a'i fod yn rhoi potensial i 30 o gerbydau gael eu lleoli ar safle pwrpasol oddi-ar y ffordd.
- 5.7 Mae yna eisoes ardaloedd parcio cyhoeddus tebyg (llai o ran'r maint) wedi eu darparu ar hyd Ffordd Gerlan er mwyn ceisio lleddfu diffyg llecynnau parcio yn ardal Gerlan. Yn ogystal, ystyrir fod trefniant y safle a'r fynedfa wrth y ffordd gyhoeddus yn sicrhau nad yw'r bwriad yn ymestyn yn ormodol i'r tir amaethyddol agored mewn modd fuasai'n creu nodwedd drefol ymwithiol yng nghefn gwlad.
- 5.8 Yn gyffredinol, fe ystyrir fod trefniant y datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad ac yn ffinio gyda nodweddion tebyg sy'n galluogi'r bwriad i gymryd ei le yn briodol yn y dirwedd.
- 5.9 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ddynodiad o Dirwedd Hanesyddol o Ddiddordeb Eithriadol Dyffryn Ogwen ac mae polisi PS 20 yn datgan dylid rhoi ystyriaeth iddynt wrth asesu datblygiadau arfaethedig. Yn yr achos hwn, ni ystyrir fod y bwriad yn cael effaith andwyol annerbyniol uniongyrchol a'r osodiad y Dirwedd Hanesyddol o Ddiddordeb Eithriadol am y rhesymau a nodwyd uchod.
- 5.10 I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisïau PCYFF 2, PCYFF 3 a PS20 o'r CDLI.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.11 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn annog 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.
- 5.12 Yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus fe dderbyniwyd gwrthwynebiadau ar sail rhesymau yn cynnwys effaith ar fwynderau preswylwyr cyfagos oherwydd aflonyddwch yn deillio o agosrwydd y gwaith, lleiniau parcio, llwybrau a'r giât mochyn at eiddo preswyl.
- 5.13 Mae'r eiddo preswyl agosaf i'r safle wedi eu lleoli i'r de orllewin (1 i 3 Gwernydd) a de ddwyrain o'r safle (12, Gwernydd). Oherwydd bod yna ffordd gyhoeddus wedi ei leoli rhwng y maes parcio arfaethedig ac eiddo 1 i 3 Gwernydd, ni chredir buasai'r bwriad yn cael unrhyw effeithiau sylweddol fwy ar fwynderau preswyl sy'n wahanol i'r sefyllfa bresennol.
- 5.14 Dengys ar y cynllun safle arfaethedig fod y bwriad yn gadael bwlch oddeutu 9m rhwng y lleiniau parcio a wal derfyn eiddo agosaf i'r safle, sef 12, Gwernydd. Yn bresennol, mae ochr gorllewinol 12, Gwernydd yn mwynhau preifatrwydd rhesymol i'w hardaloedd mwynderol oherwydd defnydd presennol y safle ynghyd a'r wal derfyn sy'n rhedeg ar hyd y ffin.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

- 5.15 Ystyrir fod y bwlech hwn rhwng ffin yr eiddo a'r lleiniau parcio yn ddigonol a na fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol o ran unrhyw aflonyddwch na cholled o breifatrwydd byddai'n cael ei gysidro yn afresymol.
- 5.16 Yn bresennol, mae'r tir ar y safle yn llethru tuag at y ffordd gyhoeddus. Mae trawsdoriadau safle presennol ac arfaethedig yn cadarnhau bydd yna ychydig o newidiadau mewn lefelau tir (er mwyn creu llecynnau parcio gwastad) ond ar y cyfan, ni fydd y llecynnau parcio yn cael eu gosod ar dir sylweddol uwch na 12, Gwernydd.
- 5.17 Er bydd defnydd y safle yn cael ei newid a byddai natur y symudiadau cerbydol yn newid, mae'n rhaid ystyried fod y sefyllfa bresennol yn golygu bod cerbydau yn cael eu parcio yn gyson ar hyd Ffordd Gerlan. Oherwydd lleoliad y safle a natur preswyl yr ardal, ni ystyrir fydd yna newid sylweddol mewn aflonyddwch sain yn deillio o'r cerbydau yn man hwn.
- 5.18 Ar y cynlluniau a ddarparwyd yn wreiddiol, roedd y llwybr troed yn arwain o'r lleiniau yn cyfarfod Ffordd Gerlan mewn giât mochyn newydd ar ffin 12 Gwernydd. Byddai 'r gosodiad hyn wedi bod yn debygol o arwain at effaith andwyol ar fwynderau preswylwyr gan arwain defnyddwyr y llwybr i gerdded ar draws y rhodfa breifat. Er mwyn sicrhau nad yw defnyddwyr y llwybr/giât hwn yn croesi ar draws rhodfa 12, Gwernydd bu'r cynllun gael ei ddiwygio er mwyn symud y llwybr ychydig ymhellach o'r ffin. Mae'r gosodiad a gogwydd diwygiedig yn sicrhau na fydd defnyddwyr yn camu o'r giât ac ar draws y rhodfa/llecyn parcio preifat.
- 5.19 Ailymgynghorwyd gyda'r gwrthwynebwyr ynglŷn â'r cynlluniau diwygiedig a derbyniwyd gohebiaeth pellach yn ailadrodd y pryderon gwreiddiol. Er gwaethaf hyn, ystyrir fod y drafodaeth uchod yn dengys na fydd y bwriad yn arwain at effeithiau andwyol annerbyniol ar fwynderau preswylwyr yr ardal a drwy hynny'n cwrdd â gofynion polisi PCYFF 2 yr CDLL.

#### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.20 Fel y trafodwyd eisoes mae'r safle wedi ei leoli gyferbyn ardal breswyl Gerlan a Gwernydd, sy'n cynnwys nifer uchel o eiddo preswyl ond darpariaeth wael o barcio oddi ar y stryd. Yn dilyn y cyfnod ymgynghori statudol bu i'r Uned Drafndiaeth ofyn am wybodaeth ychwanegol/diwygiedig ynglŷn â'r cynllun safle arfaethedig, cynllun draenio, lefelau tir, gweledd y fynedfa a chynllun traffig adeiladu.
- 5.21 Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig, cadarnhaodd yr Uned Drafndiaeth nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad a dylid gosod amodau safonol ar gyfer darparu Cynllun Traffig Adeiladau cyn i unrhyw waith gychwyn ar y safle.
- 5.22 Ystyrir fod y bwriad yn rhoi'r cyfle i leihau'r nifer o gerbydau yn parcio ar y rhwydwaith ffyrdd lleol a'i fod yn dderbyniol ar sail gwarchod diogelwch ffyrdd cyhoeddus. I'r perwyl hyn, fe gredir bod y cynllun yn cwrdd gyda gofynion polisiâu TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL sy'n ymwneud a thrafnidiaeth.

#### **Materion Bioamrywiaeth**

- 5.23 Bu i'r ymgeisydd ddarparu Asesiad Amgylcheddol Cychwynnol gyda'r cais ac yn dilyn ymgynghoriad gyda'r Uned Bioamrywiaeth derbyniwyd gohebiaeth yn nodi fod y mesurau lliniaru yn dderbyniol. Mae'r mesurau lliniaru sydd wedi eu nodi yn rhan 'Summary of

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

Recommendations and Actions” yr adroddiad yn cynnwys camau i warchod ystlumod, ymlusgiaid ac adar.

- 5.24 Yn ogystal â amodi'r mesuriadau uchod, bu'r Uned Bioamrywiaeth ddatgan fod yna angen i'r ymgeisydd ddarparu 'Construction Environmental Management Plan' a chynllun goleuo.
- 5.25 Mae cynllun goleuadau a manylion technegol y bolardiau goleuo bellach wedi eu darparu ac mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod gwybodaeth hwnnw'n dderbyniol.
- 5.26 Yn ogystal i'r wybodaeth sydd wedi ei dderbyn hyd yma ar y cais, mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi nodi dylid y bwriad esgori manteision net i fioamrywiaeth yn unol â gofynion 6.4.5 o'r Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, 2021). Bydd hyn drwy ddarparu cynllun tirlunio gall gynnwys gwrychoedd, gweirglodd blodau gwyllt a ffin llysiuol ar gyfer peillwyr (rhywogaethau brodorol).
- 5.27 Yn unol â'r wybodaeth ynghlwm a'r adroddiadau sydd wedi eu cyflwyno ynghyd a gosod amodau priodol, ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at unrhyw effaith annerbyniol ar rywogaethau wedi eu gwarchod ac felly'n cydymffurfio gyda pholisi AMG 5 o'r CDLI.

### **Materion Archeolegol**

- 5.28 Ymgynghorwyd gyda Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GCAG) a bu iddynt gadarnhau fod y datblygiad gyda'r potensial am effaith archeolegol. Saif y bwriad oddeutu 300m islaw heneb gofrestredig cylch cwt Cil Twllan (cyfeirnod CN144). Oherwydd bod y datblygiad yn golygu gwneud gwaith i'r tir mewn yn ardal sy'n cynnwys dwysedd uchel o nodweddion archeolegol, mae yna botensial uchel iawn i'r bwriad aflonyddu gwaddodion archeolegol heb eu canfod. Er mwyn osgoi unrhyw difetha unrhyw waddodion archeolegol ac er mwyn cydymffurfio â NCT 24: 'Yr amgylchedd hanesyddol' mae'r GCAG wedi awgrymu dylid amodi unrhyw ganiatâd cynllunio i raglen lliniaru briodol. Bydd y rhaglen lliniaru yn cynnwys;

- Dim cychwyn ar unrhyw waith hyd nes darparu manylion rhaglen gwaith archeolegol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
- Darparu adroddiad manwl o'r gwaith archeolegol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol oddi fewn 6 mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Dylid fod y rhaglen yma yn cynnwys gorchwyl gwyllo a gwaith ymchwil desg drylwyr wedi ei ddarparu gan contractwr archeolegol cymwys.

Ystyrir fod gosod yr amodau fel argymhellwyd gan GCAG yn dderbyniol er mwyn gwarchod unrhyw waddodion archeolegol ac asedau treftadaeth oddi wrth unrhyw niwed. I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau PS 20 o'r CDLI a Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

## **6. Casgliadau:**

Yn dilyn y drafodaeth uchod a gan ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ystyrir fod y cais yma yn dderbyniol ar sail egwyddor, dyluniad, graddfa, deunyddiau, ffurf adeiladu lleol, gosodiad, materion priffyrdd a mwynderau preswyl a'i fod felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol.

## **7. Argymhelliad:**

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol;

Caniatau – amodau

1. 5 mlynedd

2. Cydymffurfio a chynlluniau

3. Darparu CEMP

4. Darparu Cynllun Tirlunio

5. Darparu Cynllun Traffig Adeiladu

6. Materion archeolegol

7. Cydymffurfio a gofynion awgrymiadau'r Asesiad Amgylcheddol Cychwynol

8. Dim goleuo heblaw yr hyn sydd wedi ei gytuno

9. Triniaeth ffin i'w gwblhau cyn defnyddio'r llecynnau parcio

Nodiadau

- Ordinary Watercourse Consent
- SUDS
- Dŵr Cymru

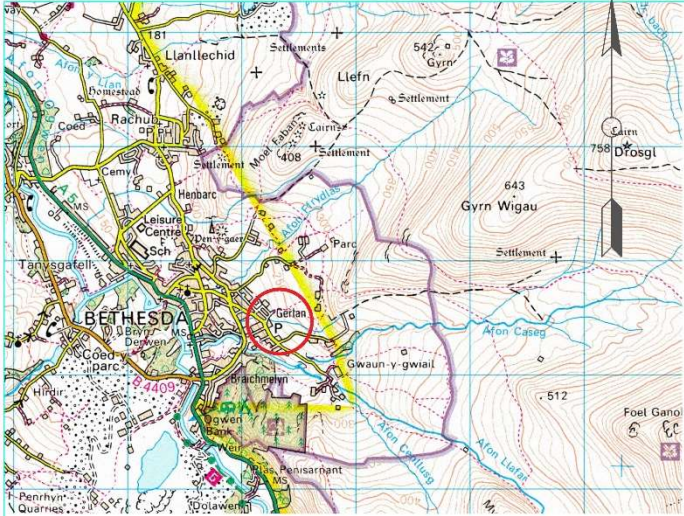


# **C20/0805/13/LL**

**Creu maes parcio ar gyfer 30 o gerbydau, creu mynedfa gerbydol newydd, llwybrau troed ynghyd a gosod 2 bae gwefru ceir trydanol a pheiriant talu ac arddangos**

**Creation of car park for 30 vehicles, new vehicular access, footpaths, together with installation of 2 electric vehicle charging bays and pay and display machine**

**Tir Ger Gwernydd, Bethesda, LL57 3TY**



Scale 1:1250



Scale 1:1250

Yn eiddo hwn, dim gwarantiaeth ydych chi chi. Dim gwarantiaeth ydych chi chi. Dim gwarantiaeth ydych chi chi. Dim gwarantiaeth ydych chi chi. Dim gwarantiaeth ydych chi chi.

YSGYBODAETH / INFORMATION



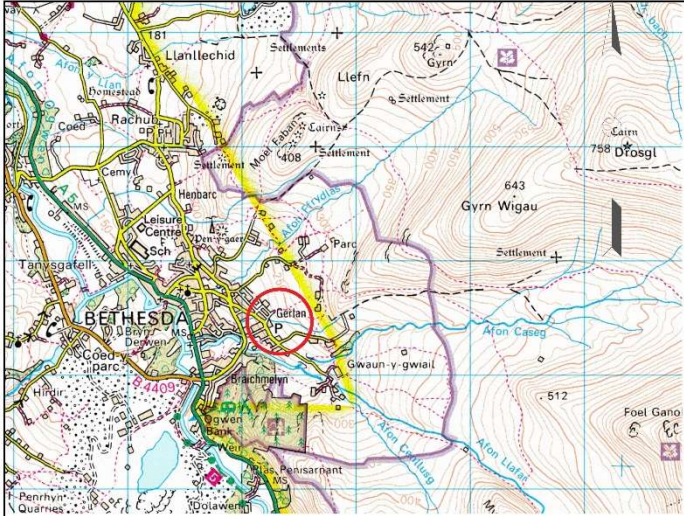
CYNLLUN / SCHEME :  
Gerlan Car Park

TITL LLUNIAD / DRAWING TITLE :  
Cynllun Lleoliad Maes parcio  
Proposed Car Park Site Plan

|                               |        |                                     |            |
|-------------------------------|--------|-------------------------------------|------------|
| DARLUNWYD GAN :<br>DRAWN BY : | RWT    | DYDDIAD DARLUNWYD :<br>DATE DRAWN : | 23/11/2020 |
| GWIRWYD GAN :<br>CHECKED BY : | GRR    | DYDDIAD GWIRWYD :<br>DATE CHECKED : | 23/11/2020 |
| Tafel / Sheet                 | 1 of 1 | GRADDREYDD :<br>SCALE :             | 1:1250     |

Rhif Lluniad  
Drawing No. 7231/LP/01

CTWY  
REV



Scale 1:1250



Scale 1:1250

Swyddfa'r Cynllunwr Gwynedd  
 10-12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

|            |                            |                        |
|------------|----------------------------|------------------------|
| RIF<br>NO. | NEVDIADAU<br>REGISTRATIONS | SWAN<br>CYMRU<br>CYMRU |
|------------|----------------------------|------------------------|



CYNLLUN / SCHEME :

Maes Parcio Gerlan

TITL LLUNIAD / DRAWING TITLE :

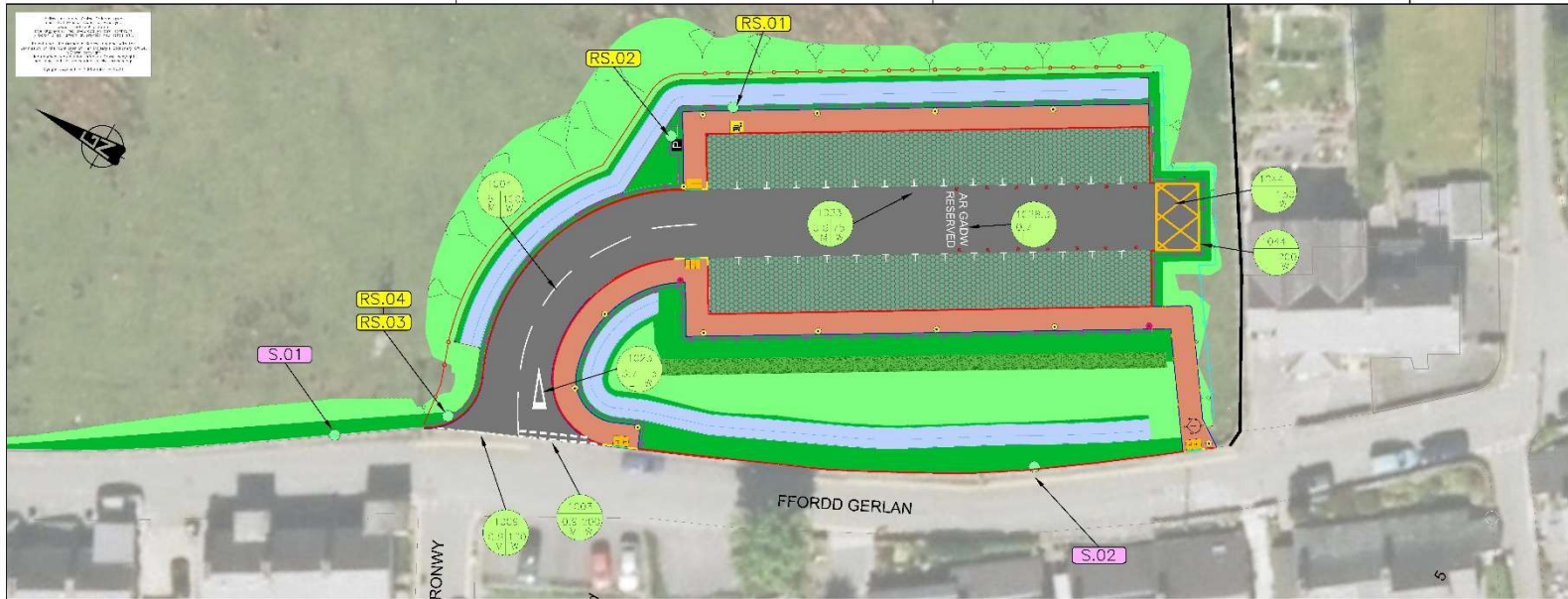
Cynllun Lleoliad Maes Parcio

|                               |           |                                     |            |
|-------------------------------|-----------|-------------------------------------|------------|
| DARLUNWYD GAN :<br>DRAWN BY : | EWT       | DYDDIAD DARLUNWYD :<br>DATE DRAWN : | 23/11/2020 |
| GWIRWYD GAN :<br>CHECKED BY : | GRR       | DYDDIAD GWIRWYD :<br>DATE CHECKED : | 23/11/2020 |
| Tafel<br>Sheet                | 1<br>of 1 | GRADDREYDD :<br>SCALE :             | 1:1250     |

Rhif Lluniad  
Drawing No. 7231/LP/01

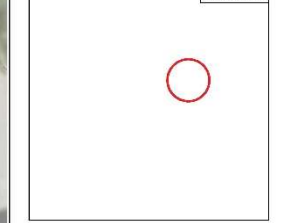
CTW  
REV  
A





CLIENT/CLIENT:  
**CYNGOR CYMUNED BETHESDA**

**NODIADAU/NOTES**



- POSITION OF UTILITY AND SIGN POSTING
  - ELECTRIC CABLES AND UTILITIES UNDER GROUND
  - 150MM CRANE STRUTS (VERTICAL) - VERTICAL - ALL CODES AND LINES IN ACCORDANCE WITH BS 5958:4
  - 200MM CRANE STRUTS (VERTICAL) - VERTICAL - ALL CODES AND LINES IN ACCORDANCE WITH BS 5958:4
  - 200MM CRANE STRUTS (HORIZONTAL) - HORIZONTAL - ALL CODES AND LINES IN ACCORDANCE WITH BS 5958:4
  - 150MM CRANE STRUTS (HORIZONTAL) - HORIZONTAL - ALL CODES AND LINES IN ACCORDANCE WITH BS 5958:4
  - 150MM CRANE STRUTS (DIAGONAL) - DIAGONAL - ALL CODES AND LINES IN ACCORDANCE WITH BS 5958:4
  - 150MM CRANE STRUTS (DIAGONAL) - DIAGONAL - ALL CODES AND LINES IN ACCORDANCE WITH BS 5958:4
  - 150MM CRANE STRUTS (DIAGONAL) - DIAGONAL - ALL CODES AND LINES IN ACCORDANCE WITH BS 5958:4
  - 150MM CRANE STRUTS (DIAGONAL) - DIAGONAL - ALL CODES AND LINES IN ACCORDANCE WITH BS 5958:4
- Diagram No's to Traffic Signs  
Regulation and General Directions 2016
- Vehicle Sign  
Vehicles only  
Length 1m  
Speeding 10

**RS\*\*** Refer to Traffic Sign Schedule

**SC\*\*** Site Clearance - Refer to Location Plan

**SC.01** - Take down and store existing Hump warning sign and distance plate sign faces and post, and re-locate on site as directed by The Site Engineer.

**SC.02** - Take down and store existing No Through Road sign face and post, and re-locate on site as directed by The Site Engineer.

**TRAFFIC SIGNS SCHEDULE**

| REF   | DESCRIPTION/REF/C   | CLAS. NO. (2016) | SITE CODE | TYPE | HEIGHT | REF. TO SCHEDULE | REF. TO PLAN | NOTES  | POST TYPE | POST HEIGHT | REF. TO PLAN | REMARKS |
|-------|---|------------------|-----------|------|--------|------------------|--------------|--|-----------|-------------|--------------|---------|
| RS.01 | <br>Man gweithio cerbydau trydan yn unig<br>Electric vehicle recharging point only            | 1007 (2016)      | RS.01     | Blue | 0.75m  | Class 2016       | RS.01        | Blue background with white text and symbol           | 2.10m     | 0.75m       | RS.01        | NUMBER  |
| RS.02 | <br>Talbwrth yma wrth y peiriant<br>Ardangoswch y toyn<br>Play here at machine Display ticket | 1013A (2016)     | RS.02     | Blue | 0.75m  | Class 2016       | RS.02        | Blue background with white text and symbol           | 2.10m     | 0.75m       | RS.02        | NUMBER  |
| RS.03 | <br>One Way   | 2001 (2016)      | RS.03     | Blue | 0.75m  | Class 2016       | RS.03        | Blue background with white text and arrow            | 2.10m     | 0.75m       | RS.03        | NUMBER  |
| RS.04 | <br>One Way with Blue P   | 2003 (2016)      | RS.04     | Blue | 0.75m  | Class 2016       | RS.04        | Blue background with white text, arrow, and P symbol | 2.10m     | 0.75m       | RS.04        | NUMBER  |

**ROAD MARKINGS SCHEDULE**

DIAGRAM NO'S REFER TO THE TRAFFIC SIGNS REGULATIONS AND GENERAL DIRECTIONS 2016.

| Diag. No. | Type of Roadmarkings                      | Mark   | Gcp    | Wdth   | Studs Spacing |
|-----------|---|--------|--------|--------|---------------|
| 1003      | 2 No. Give Way Line Marking (300mm apart) | 600mm  | 300mm  | 200mm  | N/A           |
| 1004      | Centre Line Marking                       | 4300mm | 2000mm | 100mm  | N/A           |
| 1009      | Give Way Extension Line Marking           | 800mm  | 300mm  | 100mm  | N/A           |
| 1023      | Give Way Triangle Marking                 | 3750mm | N/A    | 1250mm | N/A           |
| 1028.3    | Ar Gadw/Reserved Marking (700mm high)     | 700mm  | N/A    | N/A    | N/A           |
| 1033      | Parking Bay '1' Bar Markings              | 600mm  | 600mm  | 75mm   | N/A           |
| 1044      | Yellow Box Junction Edge Line Marking     | N/A    | N/A    | 200mm  | N/A           |
| 1044      | Yellow Box Junction Flash Line Marking    | N/A    | N/A    | 150mm  | N/A           |

ALL ROAD MARKINGS TO BE LAID IN WHITE (OR ON LOWEST STRENGTH) THERMOPLASTIC SCREENED MATERIAL WITH SURFACE APPLICATION OF SOLID CLASS BEADS TO SHW CLAUSE 1212. (Except retroreflectivity for yellow (class 2) designated as class R0 (no requirement))

Note: EXACT POSITION OF ALL PROPOSED ROADMARKINGS TO BE AGREED ON SITE BY THE ENGINEER.

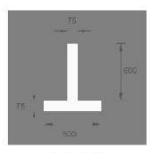
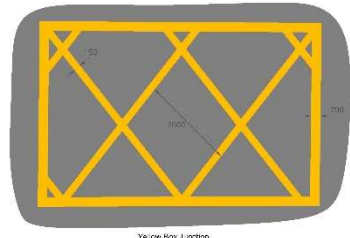


DIAGRAM NO'S REFER TO THE TRAFFIC SIGNS REGULATIONS AND GENERAL DIRECTIONS 2016.

**YGC**  
Ffordd

**CYNGOR CYMUNED BETHESDA**

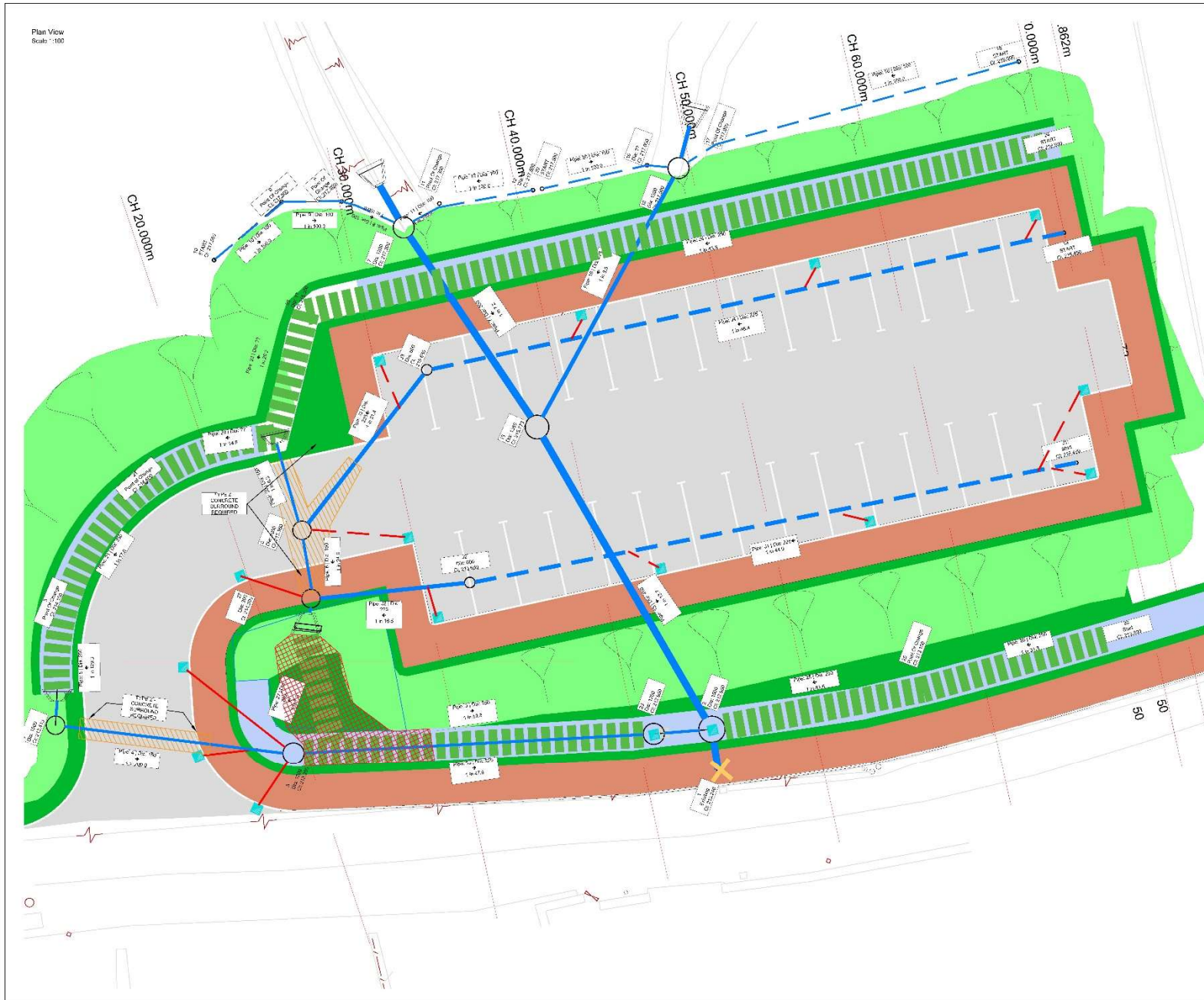
CYLLUN / SCHEME:  
**Maes Parcio Newydd Gerlan, Bethesda**

TITL LUNIAID / DRAWING TITLE:  
**Proposed Traffic Signs and Road Marking Details**

|                         |                   |                         |
|-------------------------|-------------------|-------------------------|
| SWYDDIAD/DATE: 12/12/20 | REDAFT            | SWYDDIAD/DATE: 12/12/20 |
| GWYBODAETH/NOTES:       | GWYBODAETH/NOTES: | GWYBODAETH/NOTES:       |
| Talwrth                 | 1                 | 1                       |
| SWYDDIAD/DATE: 12/12/20 | REDAFT            | SWYDDIAD/DATE: 12/12/20 |

Rhif Luniaid  
Drawing No. **7231/RM/100**

**A**



CLIENT/CLIENT:

**NODIADAU/NOTES**

- Existing Drainage Catchpits
  - Continued in location and wells prior to enclosure.
- Proposed Surface Water System
  - All pipes to be constructed within MCD
  - F Series - Type 2 Perforated pipes
  - Schemata called for Slating
  - Bottom drawing in 225/200 - 01 for long runs and for sections
- Proposed Surface Water Chambers
  - Proposed Chamber Construction Type as per requirements of schedule and to meet MCD/MS - MCD
  - All Chambers to have clear coverings for access as detailed Type in form details
  - Cover Load Class - D400
- Proposed Surface Water & Access to Area Separator
  - All drainage to be constructed to per MCD (Series - Series Type II) Refer to drawing in 225/200 for the requirements and schedule
- Proposed Gully Construction
  - Proposed to be 100/100
  - Standard to be MCD - Series - Type Z where standard cover cannot be achieved or not available
- Proposed Gully Covering
  - DN 100 Gully Covering - require per MCD
  - Access to Gully
  - Gully to have suitable finish to ground
- Proposed Manhole Covers
  - Covered as per standard detail F1045
- Proposed Proposed Manhole
  - Proposed MCD 2 or as later approved
  - Access to manholes to be provided
  - Construction to comply with MCD/MS for all floor levels and gully openings or as per manufacturer or as to schedule
- Proposed Swales
  - To be built as per requirements in G4 schedule
  - Grading to be obtained from drawing in 225/200-01
- Proposed Proposed Type 2 or as later approved
  - To be formed and finished as per plan discussion in schedule

YGC  
 F l o a r d s  
 Rhif Llundain  
 Drawing No. 7231/DR/100

CYMLLUN / SCHEME: PROPOSED CAR PARK GERLAN, BETHESDA  
 HEITLUNNAD / DRAWING TITLE: PROPOSED DRAINAGE DESIGN PLAN VIEW

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| DATE DRAUGHTSMAN DRAWN BY: RW | DATE CHECKED / DATE APPROVED: 06/10/20 |
| CHECKED BY: KB                | DATE CHECKED / DATE APPROVED:          |
| SCALE: 1 : 1                  | DATE CHECKED / DATE APPROVED: 1:100    |

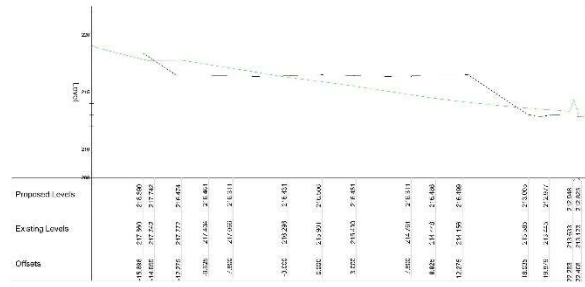
Rhif Llundain Drawing No. 7231/DR/100



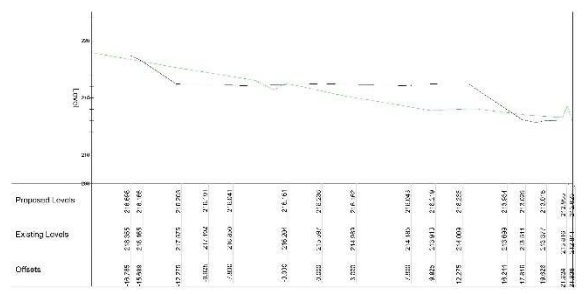




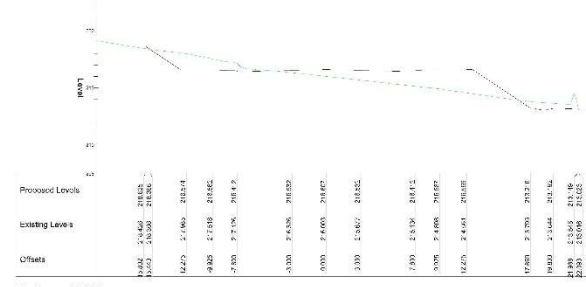
CROSS SECTIONS SCALE: 1:200



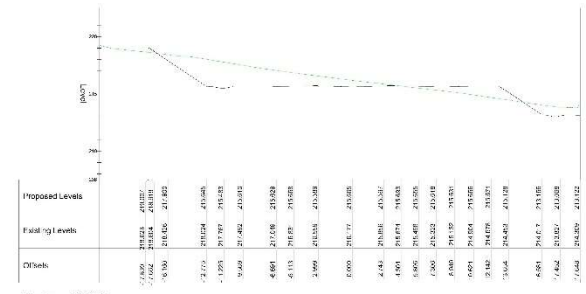
Chainage 50.000



Chainage 40.000





Chainage 60.000



Chainage 30.000

NODIADAU/NOTES

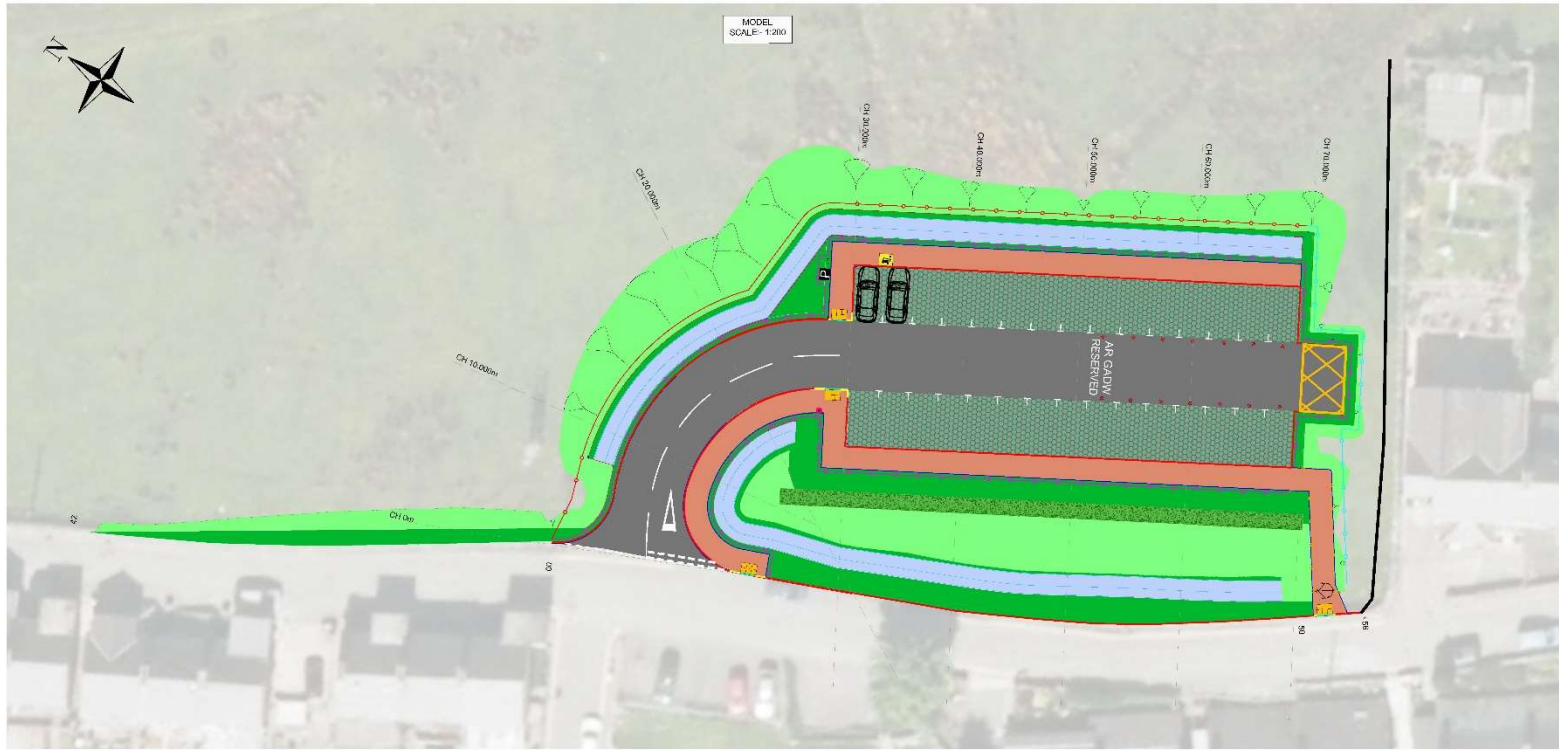



CYLLUN / SCHEME :  
**MAES PARCIO NEWYDD  
GERLAN BETHESDA**

TITL LUNADY / DRAWING TITLE:  
**CROSS SECTIONS**

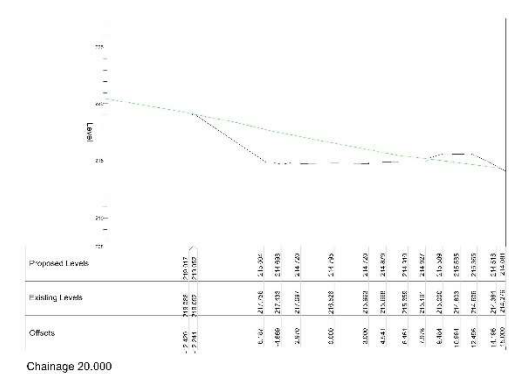
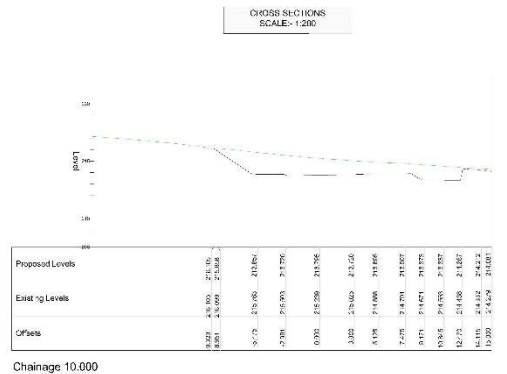
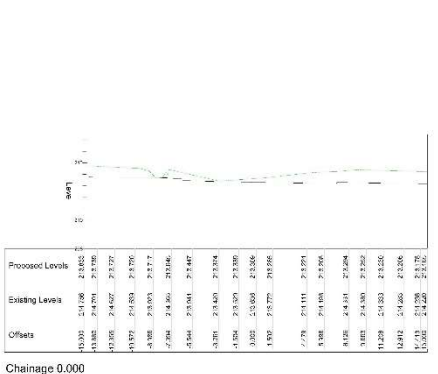
|                             |        |                                      |          |
|-----------------------------|--------|--------------------------------------|----------|
| DEILIADWYR CAN / DESIGN BY: | RFTJ   | DYDDIEDI GYMLUNADWYR / DATE DRAWN:   | 08.12.20 |
| CYMRWYD CAN / CONTRACTOR:   | KG     | DYDDIEDI GYMLUNADWYR / DATE CHECKED: | 08.12.20 |
| YF / SHEET:                 | 2 of 2 | YF / SCALE:                          | AS SHOWN |

Rhif Luniad / Drawing No. **7231-XS-101**



CLIENT / CLIENT I:  
**CYNGOR CYMUNED BETHESDA**

NODIADAU/NOTES



|          |            |
|----------|------------|
| DATE     | 10/10/2023 |
| BY       | YGC        |
| CHECKED  | YGC        |
| APPROVED | YGC        |



CYNNLLIN / SCHEME:  
**MAES PARCIO NEWYDD  
 GERLAN, BETHESDA**

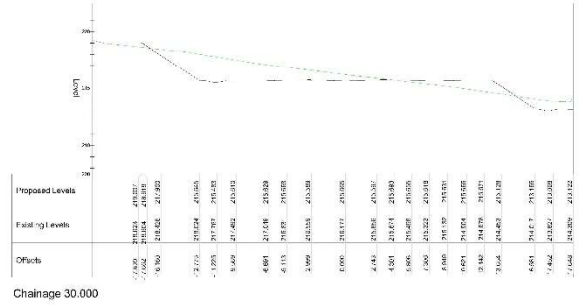
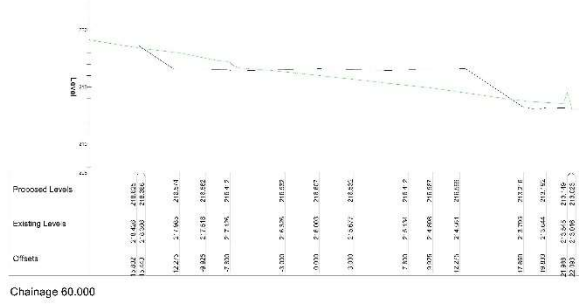
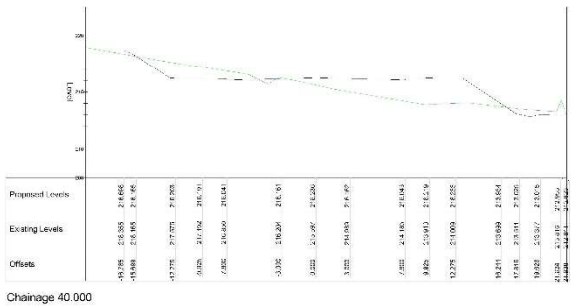
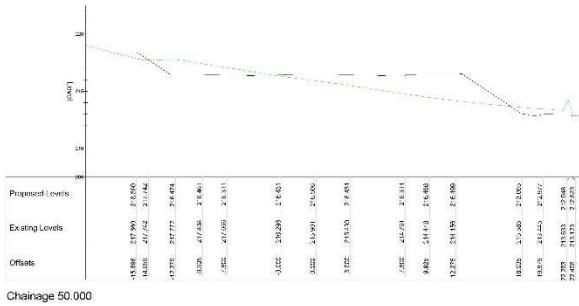
TITL LUNAD / DRAWING TITLE:  
**CROSS SECTIONS**

|                             |             |                                     |          |
|-----------------------------|-------------|-------------------------------------|----------|
| EMBLIANYDD CARI / DRAWN BY: | RFU         | DYDDIAD EMBLIANYDD / DATE DRAWN:    | 08/12/20 |
| LYWYBODAETH / CHECKED BY:   | KB          | DYDDIAD LYWYBODAETH / DATE CHECKED: | 08/12/20 |
| YSGYBODAETH / SCALE:        | 1 : 2       | YSGYBODAETH / SCALE:                | AS SHOWN |
| Rhif Luniad / Drawing No.   | 7231-XS-100 | YSGYBODAETH / SCALE:                | A        |





CROSS SECTIONS SCALE: 1:20M



CLIENT: CYNGOR CYMUNED BETHESDA

NODIADAU/NOTES

|      |             |
|------|-------------|
| DATE | DESCRIPTION |
|      |             |
|      |             |
|      |             |



CYMLLUN / SCHEME: MAES PARCIO NEWYDD GERLAN BETHESDA

TITL LUNIAID / DRAWING TITLE: CROSS SECTIONS

|  |   |
|--|---|
| EMBLWYDD CARI / DRAWN BY: RFTJ         | DDIFFWRN EMBLWYDD / DATE ISSUED: 081220 |
| LYWYDD CARI / CHECKED BY: KB           | DDIFFWRN LYWYDD / DATE CHECKED: 081220  |
| YMAW / Scale: 2 x 2                    | YMAW / SCALE: AS SHOWN                  |
| Rhif Luniaid / Drawing No. 7231-XS-101 |   |

Tud. 44



Tud. 45





Tud. 46



Tud. 47



Tud. 48





Tud. 49



# Eitem 5.2

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

**Rhif: 2**

**Cais Rhif: C21/0367/39/DT**

**Dyddiad 09/04/2021**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Deiliad Ty**

**Cymuned: Llanengan**

**Ward: Abersoch**

**Bwriad: Estyniadau ac addasiadau**

**Lleoliad: Sandpiper Lôn Rhoslyn, Abersoch, Pwllheli, Gwynedd,  
LL53 7BD**

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



|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

## **1. Disgrifiad:**

1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer estyniadau ac addasiadau i dŷ deulawr ar wahân presennol. Fe fyddai'r gwaith yn cynnwys :

- Codi estyniad ochr deulawr ar safle modurdy unllawr presennol - fe fyddai hwn yn ymestyn tua'r dwyrain (ochr) yr un pellter a'r modurdy presennol ond fe fyddai'n ymestyn 1.4m o flaen y tŷ presennol a 1.8m tua'r cefn. Fe fyddai'r 'run uchder a tho'r tŷ presennol. Fe fyddai modurdy, iwitiliti ac ystafell ymolchi ar y llawr gwaelod a llofft ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Fe fyddai talcenni newydd ar flaen a chefn y tŷ gyda balconi "Juliette" ar y llawr cyntaf yn y cefn
- Codi estyniad deulawr cefn ar ben gorllewinol yr eiddo gydag ystafell ardd ar y llawr gwaelod a llofft ar y llawr cyntaf. Fe fyddai'r estyniad yn ymestyn 3.7m tua'r cefn ac fe fyddai'n creu talcen newydd yn wynebu'r cefn.
- Fe fyddai gan yr estyniadau deulawr doeau brig o lechi a fyddai'r talcenni to brig newydd ar y blaen a'r cefn yn is na lefel to'r prif dŷ.
- Bwriedir hefyd codi porth newydd ar y blaen ynghyd a tho llechi unllethr ar draws y porth ag estyniad unllawr presennol arall.

1.2 Yn y pendraw bwriedir ail-drefnu gofod mewnol ar eiddo gan greu tŷ pedair llofft yn hytrach na'r tŷ tri llofft presennol. Bwriedir rendro llawr gwaelod yr eiddo gan roi byrddau cladid "marley cedra" ar y llawr cyntaf.

1.3 Saif yr eiddo mewn ardal anheddol a wasanaethir gan ffordd breifat o fewn ffin ddatblygu Canolfan Wasanaeth Leol Abersoch fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Saif hefyd oddi fewn i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

1.4 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor 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 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. (Gorffennaf 2017)**

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

AMG 1 : Ardaloedd o harddwch naturiol eithriadol

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

## 2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040  
 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)  
 NCT 12 – Dylunio : Mehefin (2016)

## 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C20/1046/39/DT : Estyniadau ac addasiadau : Gwrthodwyd 24/02/21

## 4. Ymgynghoriadau

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Cyngor Cymuned/Tref:    | Gwrthwynebu oherwydd gor-ddatblygiad, yn arbennig uchder yr estyniad a allai amharu ar olau tai cyfagos a gor-edrych   |
| Dŵr Cymru               | Sylwadau ar gyfer y datblygwr  |
| Uned AHNE               | Ni chredir y byddai'r addasiadau a fwriedir yn amharu ar yr AHNE.  |
| Scottish Power :        | Heb eu derbyn  |
| Uned Priffyrdd          | Heb eu derbyn  |
| Ymgynghoriad Cyhoeddus: | Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar y seiliau cynllunio materol isod : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Byddai'r datblygiad yn cysgodi eiddo cymdogion</li> <li>• Ni fyddai'r datblygiad yn gweddu i'r stryd</li> <li>• Niwed i breifatrwydd cymdogion</li> </ul> |

Derbyniwyd hefyd y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol i'r cais:

- Byddai'r datblygiad yn effeithio ar wifren drydan sy'n mynd dros y modurdy presennol

Derbyniwyd yn ogystal sylwadau gan gymdogion yn datgan dim gwrthwynebiad i'r datblygiad

## 5. 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'r safle o fewn ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Abersoch fel y'i diffinnir gan y CDLI ac felly mae'r cais yn gyson gyda Pholisi PCYFF 1 y CDLI. Mae Polisi PCYFF 3 hefyd yn caniatáu'r egwyddor o newidiadau i eiddo presennol yn ddarostyngedig i gyfres o feini prawf a'u

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

trafodir mewn fwy o fanylder isod. Ar y cyfan felly mae'r cais hwn yn gyson gydag egwyddor y Cynllun Datblygu mabwysiedig.

### **Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol**

5.2 Y prif bolisi sy'n ymwneud a'r agwedd hon yw Polisi PCYFF 3 y CDLL sy'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd adeiledig o gwmpas. Mae hefyd yn pwysleisio y caniateir cynigion dim ond os gellir cydymffurfio gyda chyfres o feini prawf. Fe drafodir y cais hwn yng nghyd-destun y meini prawf perthnasol isod:

1. Fe fyddai'r newidiadau yn cynyddu swmp yr adeilad ac yn newid rhywfaint ar ei gymeriad fodd bynnag nid oes rhinweddau pensaernïol arbennig i'r adeilad gwreiddiol ac yn wir fe gredir y byddai'r datblygiad yn fodd o wella ansawdd yr adeilad ac fe gredir y byddai'r datblygiad yn welliant i ymddangosiad y safle a'r ardal o gwmpas.
2. Mae'r adeilad dan sylw mewn ardal o dai sengl o faint eithaf swmpus ac o amrywiol ddyluniadau. Nid oes unrhyw ddyluniad penodol sy'n nodweddiadol o gymeriad y stryd-wedd. Wrth ystyried natur y tai ym mhentref Abersoch, ni chredir y byddai'r datblygiad hwn yn creu nodwedd anaddas o fewn ei gyd-destun trefol. Ar y cyfan fe gredir bod y dyluniad yn gweddu'n briodol gyda'i leoliad.
3. Bwriedir defnyddio cymysgedd o rendr a chladin ar gyfer waliau'r eiddo gyda tho llechi ac ni chredir byddai'r nodweddion hyn yn amhriodol ar gyfer y lleoliad.
4. – 10. Ddim yn berthnasol

5.3 Ar y cyfan felly fe gredir bod y cynnig hwn yn cwrdd gyda gofynion polisi PCYFF 3 y CDLL.

5.4 Mae'r safle'n gorwedd o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ond wrth ystyried ei gyd-destun trefol, ni ystyrir y byddai'r bwriad dan sylw yn effeithio ar gymeriad yr AHNE. Fe gredir felly fod y bwriad hefyd yn dderbyniol dan ofynion Polisi AMG 1 y CDLL.

### **Mwynderau preswyl**

5.5 Mae Polisi PCYFF 2 y CDLL yn annog gwrthod cynhigion bydd yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau eiddo lleol. Mynegwyd pryder gan gymydog y byddai'r estyniadau newydd yn cysgodi eu heiddo ac yn achosi niwed i'w preifatrwydd oherwydd cynnydd mewn gor-edrych. Ni chredir y byddai niwed arwyddocaol o safbwynt colled goleuni i eiddo "Faircross" sydd i'r dwyrain. Er y byddai'r elfen ddeulawr yn eithaf agos at y ffin, oherwydd llethr y tir mae'r eiddo hwnnw ar lefel sylweddol uwch na "Sandpiper" ac, wrth dderbyn bydd effaith ar y gofod rhwng y ddau dŷ, ni fyddai'r effaith ar gefn "Faircross" yn annerbyniol o safbwynt cysgodi neu'r golled o oleuni. Fe fyddai peth effaith ar olygfeydd preifat o gefn "Faircross" ond nid yw golygfa breifat yn ystyriaeth cynllunio faterol.

5.6 Ni chredir ychwaith y byddai'r estyniad ar ben gorllewinol yr eiddo yn creu niwed arwyddocaol i fwynderau eiddo "Glenwood". Er y byddai'r elfen ddeulawr yn ymestyn 3.7m o gefn y tŷ, fe fyddai yn 0.7m yn is na tho'r tŷ ei hun, sydd eisoes yn ddeulawr ar yr ochr hwn. Derbynnir bydd peth colled goleuni ond eto ni fyddai hwn yn ddigonol i'w ystyried yn ormesol i fwynderau trigiannol preswylwyr "Glenwood" ac felly nid yw'r cais yn annerbyniol oherwydd yr agwedd honno.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

5.7 Mae pryder wedi ei godi yn ogystal y gall fod gor-edrych dros fannau preifat y tai o amgylch, gan gynnwys yr eiddo sydd gyferbyn ar draws Lôn Rhoslyn, fodd bynnag wrth ystyried natur drefol y safle a'r rhyng-welededd sydd eisoes yn bodoli rhwng y tai a'r gerddi'n lleol, ni chredir bydd yr estyniadau hyn yn creu elfennau fydd yn cael niwed arwyddocaol ychwanegol ar breifatrwydd cymdogion.

5.8 Ar y cyfan, ni chredir y byddai niwed arwyddocaol ychwanegol i fwynderau cymdogion, na'r ardal yn gyffredinol, yn deillio o'r datblygiad hwn ac felly mae'r cynnig yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLI.

#### **Ystyriaethau eraill**

5.9 Fe dderbyniwyd gohebiaeth yn datgan pryder ynghylch yr effaith ar linell drydan sy'n mynd dros y modurdy unllawr presennol. Wrth gydnabod arwyddocâd y mater i drigolion lleol, mater preifat yw hwn rhwng y datblygwr a'r darparwr gwasanaeth a mater technegol yw sicrhau y dargyfeirir y wifren mewn modd sy'n dderbyniol.

#### **6. Casgliadau:**

6.1 Wedi asesu'r cais yn erbyn gofynion y polisiâu perthnasol ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd mwynderau gweledol, yr effaith ar yr AHNE a mwynderau cyffredinol. Ar sail yr uchod gellir caniatáu'r cais yn unol â'r amodau cynllunio isod.

#### **Argymhelliad:**

7.1 Caniatáu – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol a'r cynlluniau
3. Llechi to i weddu'r prif dŷ

Nodyn Dwr Cymru

**C21/0367/39/DT**

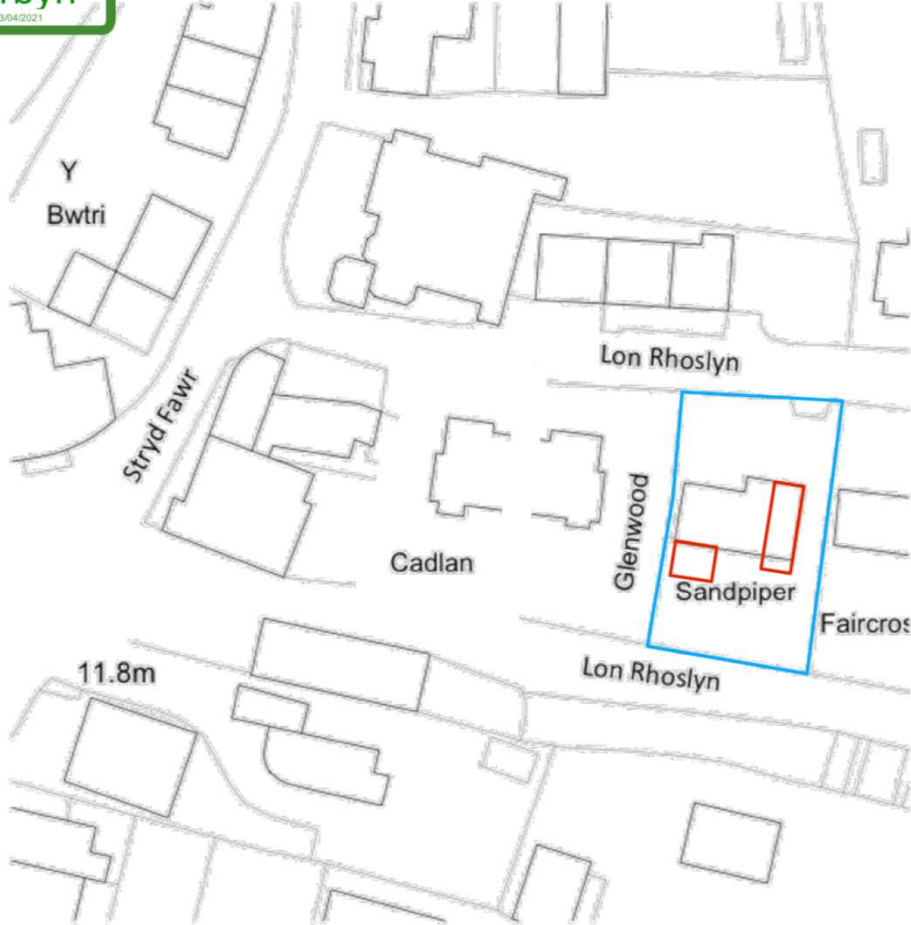
**Estyniadau ac addasiadau**

**Extensions and alterations**

**Sandpiper Lôn Rhoslyn, Abersoch, Pwllheli, Gwynedd,  
LL53 7BD**

Derbyn

ar 13/04/2021



Tud. 56

### SANDPIPER, Abersoch

Location plan

Ty-Newydd cyf.

Dylunio a rheolaeth project  
Design & project management

Cefn Bryn, Criccieth, LL52 0BT

Tel: 0770 925 8926  
ebost: gwyn@ty-newydd.com

www.ty-newydd.com

1712/06

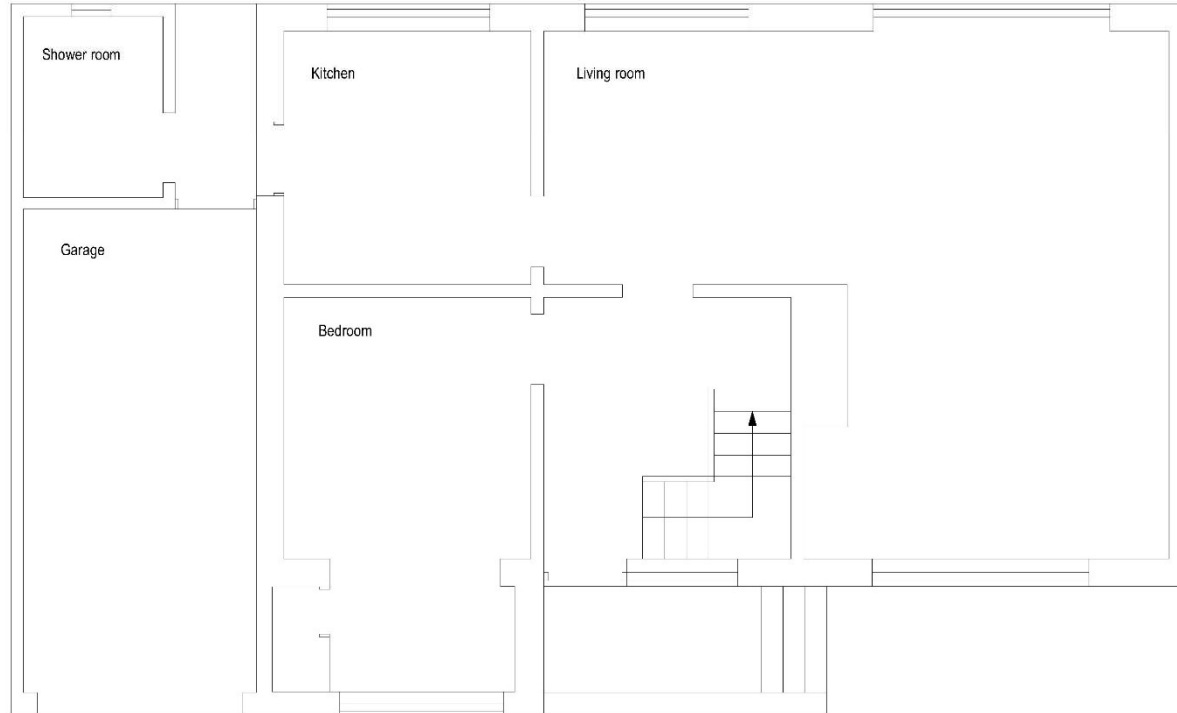
1:500

15-03-2021

Derbyn

ar13/04/2021

Tud. 57



**SANDPIPER, Abersoch**

Ground floor (as existing)

**Ty-Newydd** cyf.

Dylunio a rheolaeth project  
Design & project management

Cefn Bryn, Criccieth, LL52 0BT

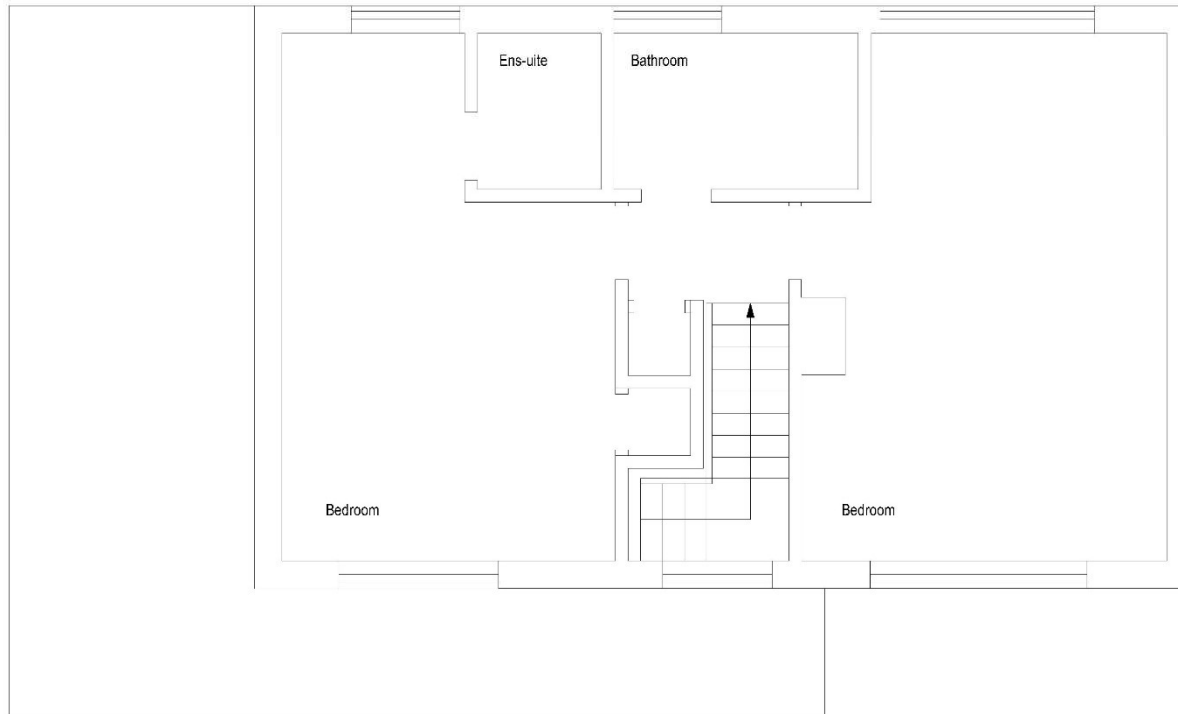
Tel: 0770 925 8926  
ebost: gwyn@ty-newydd.com

www.ty-newydd.com

**1712/ 01**

1:50

15-03-2021



**SANDPIPER, Abersoch**

First floor (as existing)

**Ty-Newydd** cyf.

Dylunio a rheolaeth project  
Design & project management

Cefn Bryn, Criccieth, LL52 0BT

Tel: 0770 925 8926  
ebost: gwyn@ty-newydd.com

www.ty-newydd.com

**1712/** 02

1:50

15-03-2021

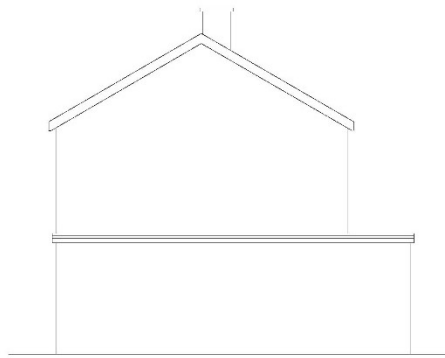




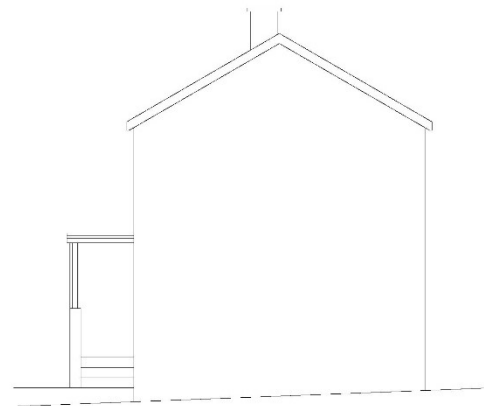
North



South



East



West

Tud. 59

**SANDPIPER, Abersoch**

Elevations (as existing)

**Ty-Newydd** cyf.

Dylunio a rheolaeth project  
Design & project management

Cefn Bryn, Criccieth, LL52 0BT

Tel: 0770 925 8926  
ebost: gwyn@ty-newydd.com

www.ty-newydd.com

**1712/** 03

1:100

15-03-2021

Derbyn

# 13/04/2021

Tud. 60



**SANDPIPER, Abersoch**

Ground floor (proposed)

**Ty-Newydd** cyf.

Dylunio a rheolaeth project  
Design & project management

Cefn Bryn, Criccieth, LL52 0BT

Tel: 0770 925 8926  
ebost: gwyn@ty-newydd.com

www.ty-newydd.com

**1712/ 04**

1:50

15-03-2021

Derbyn

at 13/04/2021

Tud. 61



**SANDPIPER, Abersoch**

First floor (proposed)

**Ty-Newydd** cyf.

Dylunio a rheolaeth project  
Design & project management

Cefn Bryn, Criccieth, LL52 0BT

Tel: 0770 925 8926  
ebost: gwyn@ty-newydd.com

www.ty-newydd.com

**1712/ 05**

1:50

15-03-2021

Tud. 62



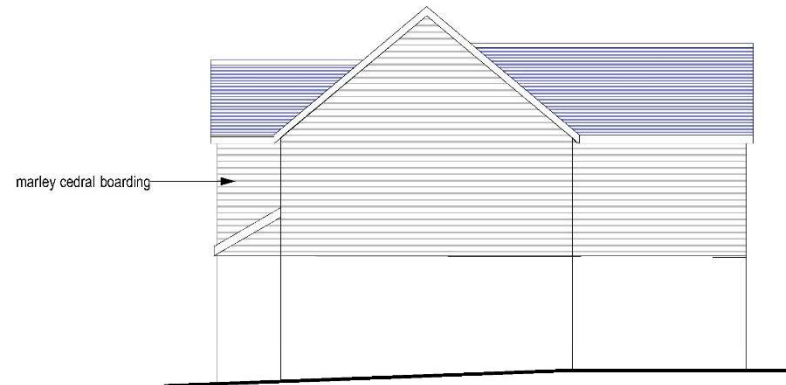
North



South



East



West

**SANDPIPER, Abersoch**

Elevations (proposed)

**Ty-Newydd** cyf.

Dylunio a rheolaeth project  
Design & project management

Cefn Bryn, Criccieth, LL52 0BT

Tel: 0770 925 8926  
ebost: gwyn@ty-newydd.com

www.ty-newydd.com

**1712/ 07**

1:100

15-03-2021



Tud. 63





Tud. 64





Tud. 65





Tud. 66





Tud. 67



# Eitem 5.3

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

**Rhif: 3**

**Cais Rhif: C20/0485/18/AC**

**Dyddiad 23/06/2020**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Diwygio Amod**

**Cymuned: Llanddeiniolen**

**Ward: Deiniolen**

**Bwriad: Diwygio amod 2 o ganiatad cynllunio rhif C17/0438/18/LL ar gyfer datblygiad preswyl er mwyn ymestyn y cyfnod o 3 mlynedd er mwyn galluogi cyflwyno cais caniatâu materion a gadwyd yn ol**

**Lleoliad: Rhes Fictoria Stryd Fawr, Deiniolen, Gwynedd, LL55 3LT**

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

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

## **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer newid amod 2 o ganiatâd cynllunio amlinellol rhif C17/0438/18/LL er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl. Fel yn flaenorol, mae'r manylion yn ymwneud a graddfa, golwg, tirweddu a mynedfa i'r safle wedi eu cadw'n ôl i'w hystyried yn y dyfodol trwy gyflwyno cais materion a gadwyd yn eu hol. Mae'r bwriad yn parhau i olygu datblygu'r safle ar gyfer 27 o dai (sy'n cynnwys 5 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol), creu mynedfa newydd ynghyd a darparu llecyn amwynder. Roedd y cais gwreiddiol (C09A/0396/18/AM) yn destun cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn darparu elfen o dai fforddiadwy. Nodir yma na fydd angen diweddarau'r agwedd yma o'r cytundeb 106 gan fod ei gynnwys yn parhau i fod yn ddilys er gwaethaf cyflwyno'r cais diweddaraf hwn.
- 1.2 Mae'r safle'n bresennol yn cael ei ddefnyddio at ddiben amaethyddol. Maint y safle yw 0.8ha gyda'r rhan orllewinol wedi cael ei glustnodi ar gyfer ardal gwella bioamrywiaeth ac er mwyn lleihau rhediad dwr hwyneb. Mae carthffos gyhoeddus a phrif bibell ddŵr yn croesi'r safle ynghyd a chyrsiau dwr naturiol ac mae'r safle yn cael ei wasanaethu gan fynedfa amaethyddol oddi ar y ffordd sirol dosbarth III. Mae'r safle yn parhau i fod wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Deiniolen fel y'i cynhwysir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ac wedi ei ddynodi'n benodol fel safle dyraniad tai o dan gyfeirnod T65.
- 1.3 Fel rhan o'r cais diweddaraf hwn cyflwynwyd gwybodaeth sy'n diweddarau'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais gwreiddiol yn ymwneud ag Asesiad Ecolegol. Yn ychwanegol i'r ddogfen hon ac yn unol â gofynion y CDLL a'r Canllawiau Cynllunio Atodol perthnasol, cyflwynwyd y dogfennau canlynol gyda'r cais diweddaraf hwn:- Datganiad Iaith Gymraeg, Datganiad Cadwraeth Dwr ynghyd a Datganiad Cymysgedd Tai.

## **2. Polisiâu Perthnasol:**

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**
- PS1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg.
- PS2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.
- ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

ISA5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

TRA2 – safonau parcio.

TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

PS4 – trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

PS5 - datblygiad cynaliadwy.

PS6 – lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd.

PCYFF1 – ffiniau datblygu.

PCYFF2 – meini prawf datblygu.

PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

PCYFF5 – rheoli carbon.

PCYFF6 – cadwraeth dwr.

TAI3 – tai mewn pentrefi gwasanaeth.

TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

#### 2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

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

NCT12: Dylunio.

NCT15: Datblygu a Pherygl Llifogydd.

NCT16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored.

NCT18: Trafndiaeth.

NCT20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais rhif C17/0438/18/LL - diwygio amod 2 o ganiatâd cynllunio C09A/0396/18/AM ar gyfer datblygiad preswyl er mwyn ymestyn y cyfnod o 3 mlynedd er mwyn galluogi cyflwyno cais caniatáu materion a gadwyd yn ôl wedi ei ganiatáu yng Ngorffennaf, 2017.
- 3.2 Cais rhif C09A/0396/18/AM - datblygiad preswyl ar gyfer 27 o dai ynghyd a chreu mynedfa newydd wedi ei ganiatáu ym Mai, 2014 yn dilyn arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 parthed darparu elfen o dai fforddiadwy.

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

1. Ger y tir hwn mae prif fynedfa hynod brysur i bentref Deiniolen ac mae'n beryglus. Mae wir angen lledaenu'r ffordd a chynnwys yn hyn o le priodol i drigolion y stryd barcio eu ceir.
2. Pwy a wyr efallai bydd angen ymestyn Ysgol gwaun Gynfi rhyw ddydd – a oes digon o dir wedi ei ddynodi i hyn? Mae amryw o drigolion y pentref wedi mynedgi'r pryderon uchod a hwyrach gallwch ymateb.

Uned Drafnidiaeth:

Dim gwrthwynebiad i'r cais am estyniad amser.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

O'r wybodaeth a ddarparwyd nid ydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd yn y ddogfen Pynciau Ymgynghori, *Gwasanaeth Cyngori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori* (2018).

Dŵr Cymru:

Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau a roddwyd yn flaenorol.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Dim ymateb.

Uned Strategol Tai:

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

8 o ymgeiswyr o'r gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

104 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol.

Mae 50% ar rhestr Tai Teg angen tŷ 2 lofft a 50% angen tŷ 3 llofft.

Mae 51% ar Cofrestr Tai Cyffredin y Cyngor angen ty 2 lofft a 49%

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

angen ty 3 llofft.

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

Uned Bioamrywiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r cais i ymestyn amser ac mae'r asesiad Ecolegol o safon dda. Bydd angen amod cydymffurfio a gofynion mesurau lliniaru o fewn yr Asesiad fel yn flaenorol.

Uned Dwr ac Amgylchedd: Nodwn fod yr amodau a restrir yn y caniatâd cynllunio a gymeradwywyd yn flaenorol (C17 / 0438/18 / LL) yn nodi y dylid cyflwyno a chytuno cynllun draenio dŵr wyneb gyda'r Cyngor cyn dechrau ar y gwaith ar y safle. Mae draenio dŵr wyneb ar gyfer datblygiadau newydd bellach yn cael ei reoli gan Corff Cymeradwyo SDC (CCS) a chynghorir y datblygwr i ymgynghori â'r CCS i drafod gofynion y Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr (Atodlen 3) yn gynnar.

**GWYBODAETH:** Mae ein mapiau'n dangos bod cwrs dŵr yn llifo drwy'r safle datblygu mewn cylfat. Cynghorir y datblygwr i sefydlu union lwybr a chyflwr y cylfat cyn ymgymryd ag unrhyw waith ar y safle. Fe'u cynghorir hefyd i osgoi gosod / codi unrhyw strwythurau o fewn 3m i'r cylfat oherwydd gallai hyn rwystro gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol. Yn ogystal, bydd angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y cwrs dŵr, gan gynnwys unrhyw addasiadau i'r cylfat.

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m<sup>2</sup> neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Hefyd yn ôl rhan 2.39 o Ganllawiau Statudol ar Ddraenio Cynaliadwy Llywodraeth Cymru bydd cymeradwyaeth CCS (SAB) yn ofynnol os dyfarnwyd y caniatâd cynllunio gydag amod ynghylch mater a gedwir yn ôl (h.y. cyn Ionawr 2019) ac os na wneir cais am gymeradwyaeth i'r mater a gedwir yn ôl cyn 7 Ionawr 2020.

Oherwydd maint a natur y datblygiad, bydd angen cyflwyno cais i'r SAB i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith adeiladu gychwyn. Mae strategaeth ddraenio a chynllun cysylltiedig wedi eu cyflwyno gyda cais cynllunio blaenorol, ond hyd nes y gwneir cais i'r SAB mae rhywfaint o ansicrwydd o hyd a fyddai cynllun arfaethedig y safle yn galluogi'r datblygiad i gydymffurfio'n llawn â'r gyfres o safonau

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

SuDS cenedlaethol.

**CADW:** Ni fydd gan y datblygiad unrhyw effaith negyddol ar henebion cyfagos.

Lleolir y datblygiad o fewn rhan o dirlun mynyddig Chwarel Dinorwig Safle Treftadaeth y Byd Chwareli Gogledd Cymru Enewbedig. Er na ddylai dynodiant y tir ar gyfer tai cael effaith ar yr enwebiad hwn, rhaid ystyried yn ofalus dyluniad y tai pan gyflwynir cais materion a gadwyd yn ôl er mwyn lleihau unrhyw effaith bosibl ar yr enwebiad yma.

**Swyddog Gwybodaeth, Adran Addysg:** Ysgol Gynradd Gwaun Gynfi yn bresennol gyda capasiti o 11 disgybl ac Ysgol Uwchradd Brynrefail gyda capasiti o 12 disgybl.

**Uned Iaith:** Wedi derbyn sylwadau cychwynnol gan yr Uned parthed:-

- Cynnwys y Datganiad Iaith Gymraeg a Datganiad Cymysgedd Tai sy'n datgan yn gyffredinol, er yn cynnig dadansoddiad trylwyr o'r sefyllfa ieithyddol yn yr ardal gan gynnwys y wardiau cyfagos mae angen diweddarar'r Datganiad Cymysgedd Tai ar sail ffigyrau cyfredol parthed canolrif eiddo yn Neiniolen.
- Nid oes landlord cymdeithasol wedi ei sicrhau ac, felly, nid oes cadarnhad o ran sefyllfa y tai fforddiadwy.
- Rhaid ystyried niferoedd uchaf posib o blant a all deillio o'r datblygiad er mwyn rhoi darlun llawn o'r effaith posib ar yr ysgolion lleol a'r iaith.

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

- Gor-ddarpariaeth o dai o fewn ward Deiniolen.
- Nid oes gymaint o alw am dai lleol ac mae hyn yn mynd yn groes i bolisi iaith y Cyngor.

## **5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

### **Egwyddor y datblygiad**

5.1 Mae'r cais yma yn gais llawn ar gyfer newid amod rhif 2 o ganiatâd cynllunio C17/0438/18/LL i ymestyn y cyfnod o 3 mlynedd ychwanegol er mwyn galluogi cyflwyno cais materion a gadwyd



|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

yn ôl. Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer datblygiad preswyl eisoes wedi ei dderbyn o dan gais amlinellol rhif C09A/0396/18/AM gyda'r cais dilynol rhif C17/0438/18LL wedi ei ganiatáu i ymestyn y cyfnod o 3 mlynedd ac mae'r caniatadau yma, a benderfynwyd yn unol â'r Cynlluniau Datblygu ar y pryd a pholisïau eraill perthnasol, yn parhau ar y safle ac yn sefydlu egwyddor y cais diweddaraf hwn. Mae'n bwysig ystyried, felly, os yw'r amgylchiadau neu'r sefyllfa cynllunio wedi newid ers caniatáu'r ceisiadau blaenorol.

- 5.2 Yn sgil polisiau lleol, penderfynodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol y cais amlinellol ar sail polisiau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a'r cais i ymestyn y cyfnod o 3 mlynedd rhannol ar sail polisiau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a rhannol ar sail y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL - Fersiwn Cyfansawdd gan gynnwys newidiadau materion a godwyd i fyny yn Ionawr, 2017). Erbyn hyn, y ddogfen polisi cynllunio lleol mabwysiedig yw'r CDLL.
- 5.3 Y polisiau perthnasol yma sy'n ymwneud a derbynioldeb egwyddor y cais diweddaraf hwn yw Polisi PCYFF1, PCYFF2, TAI3, TAI8, TAI15 a PS1 o'r CDLL. Mae Polisi PCYFF1 yn caniatáu cynigion du mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y CDLL, polisiau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae'r safle yn parhau i fod oddi fewn i ffin datblygu Deiniolen ac, felly, mae'n unol a'r polisi hwn. Mae Polisi PCYFF2 yn ceisio sicrhau y gwneir y defnydd gorau o dir gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is. Mae rhan gorllewinol y safle wedi cael ei glustnodi ar gyfer llecyn gwella bioamrywiaeth ac er mwyn lleihau rhediad dwr hwyneb ac, felly, nid yw'n ymarferol bosib cael dwysedd o 30 uned yr hectar yn yr achos arbennig hwn. I'r perwyl hyn, parhei'r i gredu bod dwysedd is i'r safle hwn yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2.
- 5.4 Y lefel cyflenwad dangosol i Deiniolen dros gyfnod y Cynllun yw 45 uned ac mae disgwyl i'r cyflenwad dangosol yma gael ei gyfarch trwy safle dynodiad tai T65 am 30 o unedau gyda'r 15 uned arall trwy safleoedd ar hap ac, felly, mae modd cefnogi'r bwriad o dan Polisi TAI3. Mae Polisi TAI15 yn adnabod trothwy ar gyfer tai fforddiadwy o 2 neu fwy o unedau preswyl ar gyfer datblygiadau o fewn Pentrefi Gwasanaeth ac y dylai 10% o'r datblygiad fod ar gyfer tai fforddiadwy. Yn yr achos hwn, bwriedir darparu 5 tŷ fforddiadwy sy'n gyfystyr ag 18% o'r datblygiad o 27 tŷ a rhagwelir byddai'r rhain yn gymysg o dai cymdeithasol a chanolradd. I'r perwyl hyn, felly, mae'r bwriad yn parhau i gwrdd a throthwy tai fforddiadwy a nodwyd o fewn Polisi TAI15 ac mae'r cytundeb cyfreithiol sy'n sicrhau byddai'r 5 tŷ yn dai fforddiadwy ac a arwyddwyd yn wreiddiol gan yr ymgeisydd yn parhau i fod yn ddilys.
- 5.5 Mae'r bwriad yn darparu cymysgedd ac amrywiaeth eang o dai ar sail 2 dy 4-llofft, 4 tŷ 2 llofft, 4 tŷ 4 llofft a 17 tŷ 3 llofft. Mae'r asiant yn cadarnhau bod y cymysgedd eang o dai yn cyfarch yr angen am y fath dai yn Deiniolen yn unol ag Asesiad Angen Tai Gwynedd ynghyd a'r asesiad ar gyfer pentref Deiniolen sy'n dangos yr angen am dai fforddiadwy 2 a 3 llofft a thai marchnad agored 2, 3 a 4 llofft. Ystyrir, felly, bod y datblygiad yn parhau i gydymffurfio a pholisïau tai cyfredol a'r canllawiau cynllunio atodol sy'n ymwneud ac Ymrwymadau Cynllunio, Tai Fforddiadwy a Chymysgedd Tai ac, felly'n, cydymffurfio a gofynion Polisi TAI8 o'r CDLL.

#### **Dyluniad a mwynderau gweledol a phreswyl**

- 5.6 Mae Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL yn ystyriaeth ar gyfer yr agwedd hon o'r cais. Nid yw'r cais diweddaraf hwn yn golygu unrhyw newid i'r cynlluniau sydd eisoes wedi derbyn caniatâd. Ceir syniad o'r tai a fwriedir ar sail edrychiadau, deunyddiau a dyluniad a chredir na fyddent yn



|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

cael ad-drawiad sylweddol nac arwyddocaol ar fwynderau y rhan yma o'r pentref gan ystyried fod ardaloedd preswyl sefydledig eisoes wedi eu lleoli i'r gogledd ac i'r de o'r safle ei hun.

- 5.7 Cyflwynwyd bras gynllun o'r safle bwriedig gyda'r cais amlinellol oedd yn dangos fod y rhan blaen o'r datblygiad yn cynnwys tai yn wynebu'r ffordd sirol gyfochrog a'u bod wedi eu gosod mewn modd sy'n adlewyrchu gosodiad y tai cyfochrog a enwir Rhesdai Fictoria a dyma yw ffurf adeiledig y rhan yma o'r pentref. Er fod y safle o fewn rhan o dirlun mynyddig Chwarel Dinorwig Safle Treftadaeth y Byd Chwareli Gogledd Cymru Enewbedig mae CADW wedi cadarnhau na ddylai dynodiant y tir ar gyfer tai cael effaith ar yr enwebiad hwn, Fodd bynnag, rhaid ystyried yn ofalus dyluniad y tai pan gyflwynir cais materion a gadwyd yn ôl er mwyn lleihau unrhyw effaith bosibl ar yr enwebiad yma a gellir sicrhau hyn pan gyflwynir y cais materion a gadwyd yn ôl. I'r perwyl hyn, felly, ystyrir bod y cais hwn yn parhau i fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

#### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.8 Mae Polisiâu TRA2 a TRA4 o'r CDLL yn ymwneud a diogelwch ffyrdd a strydoedd a chyfleusterau parcio ceir. Nid yw'r cais cyfredol hwn yn cynnig unrhyw newidiadau i'r hyn a ganiatwyd yn y cais blaenorol o ran darparu mynedfa newydd i'r safle ynghyd a chreu llecynnau parcio oddi fewn i'r safle ei hun a bod y rhwydwaith ffyrdd yn gallu ymdopi gyda'r cynnydd yn y drafnidiaeth sy'n deillio o'r datblygiad. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i ymestyn y cyfnod amser. Gydag amodau priodol ystyrir y cais diweddaraf hwn yn dderbyniol ar sail y polisiâu a ddyfynnwyd uchod.

#### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.9 Polisi AMG5 o'r CDLL sy'n berthnasol yma ac sy'n ymwneud a gwarchod rhywogaethau a'u cynefinoedd ynghyd a gwarchod neu wella'r amgylchedd naturiol. Er mwyn diweddarau'r wybodaeth ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais blaenorol cyflwynwyd asesiad ecolegol newydd sy'n cyfeirio at fesuriadau lliniaru a chyfadferiad gellir ei ddilyn er mwyn lleihau unrhyw ad-drawiad ar fioamrywiaeth safle'r cais. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth sy'n datgan nad oes gwrthwynebiad i ganiatáu'r cais hwn i ymestyn y cyfnod amser yn ddarostyngedig ar ddiweddarau'r amodau a gynhwyswyd yn y cais blaenorol ac i'r perwyl hyn, felly, credir fod y cais diweddaraf hwn yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda'r polisi perthnasol a nodir uchod.

#### **Materion llifogydd a draenio**

- 5.10 Mae Polisi ISA1 a PS6 o'r CDLL yn ymwneud a datblygiadau ar diroedd dan fygythiad llifogydd ac ychwanegu at ddŵr wyneb. Mae'r pryder yma eisoes wedi cael ei amlygu gan drigolion lleol yn y ddau gais blaenorol ac i'r perwyl hyn comisiynwyd asesiad draenio trylwyr o'r safle yn y cais amlinellol a dywed yr asesiad hwnnw na fydd y bwriad yn creu unrhyw risg llifogydd ychwanegol naill a'i i'r anheddau cyfagos nac ychwaith ar y safle. Nid oes yna unrhyw wrthwynebiad gan Cyfoeth Naturiol Cymru, Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor na Dŵr Cymru i ymestyn y cyfnod amser yn amodol bod amodau a gynhwyswyd yn y caniatâd amlinellol yn cael eu cynnwys pe tai'r cais diweddaraf hwn yn cael ei ganiatáu. Credir, felly, i'r cais diweddaraf hwn gydymffurfio gyda'r polisiâu a nodwyd uchod.

#### **Materion ieithyddol**

- 5.11 Mae Polisi PS1 o'r CDLL yn nodi'r achlysuron hynny pan fo angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gyda ceisiadau cynllunio ac un o'r achlysuron hyn yw pan fo datblygiad yn darparu

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

mwy na'r ddarpariaeth dangosol ar gyfer anheddle. Yn yr achos yma, gan ystyried y nifer o unedau sydd wedi cael eu cwblhau hyd yma ynghyd a'r banc tir tai sydd gyda caniatâd yn Deiniolen, dylai Datganiad Iaith Gymraeg gael ei gyflwyno i gefnogi'r bwriad. I'r perwyl hyn, cyflwynwyd y fath ddatganiad sy'n cadarnhau, ar falans, byddai'r bwriad yn cael effaith positif ar y iaith Gymraeg a'i ddyfodol yn Neiniolen gan greu cyfleoedd i ddeiliaid barhau i fyw o fewn y gymuned leol ac, felly, yn cynnal y boblogaeth leol ble mae canran uchaf o'r boblogaeth ei hun yn parhau i siarad Cymraeg. Mae'n bosib byddai canran fechan o ddarpar deiliaid y tai yn siaradwyr di-Gymraeg ond gellir codi ymwybyddiaeth o'r iaith drwy ymgymryd â mesurau lliniaru fel cynnwys pecynnau gwybodaeth ar gyfer darpar ddeiliaid sy'n hybu'r iaith gyda hysbysebion gwerthu ar gyfer y datblygiad yn ddwy-ieithol ynghyd a nodi rhagwelir byddai rhan helaeth o'r plant a fyddai'n deillio o'r datblygiad yn mynegi ysgolion lleol ble rhoddir pwyslais ar ddysgu drwy'r iaith Gymraeg.

- 5.12 Derbyniwyd sylwadau cychwynnol gan yr Uned Iaith Gymraeg ar y datblygiad parthed yr angen i ddiweddarau ffigyrau cyfredol parthed canolrif eiddo yn Neiniolen. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r fath wybodaeth a hyderir bydd ymateb llawn wedi ei dderbyn gan yr Uned erbyn dyddiad y Pwyllgor fel y gellir ei gynnwys fel sylwadau hwyr.
- 5.13 Nodir hefyd bod yr Uned yn bryderus ar sail nad oes landlord cymdeithasol wedi ei sicrhau ar gyfer y tai fforddiadwy. Rhaid cofio mai tai fforddiadwy canolradd yw'r tai fforddiadwy hyn yn hytrach na thai fforddiadwy cymdeithasol ac bod mecanwaith eisoes yn ei le ers y caniatâd gwreiddiol a roddwyd nol yn 2014 i sicrhau byddent yn fforddiadwy yn bresennol ac am byth drwy gytundeb cyfreithiol Adran 106 sydd yn parhau i fod yn ddilys gan ei fod yn bridiant tir/*land charge*. Mae'r Uned hefyd yn nodi bydd angen ystyried niferoedd uchaf posib o blant a all deillio o'r datblygiad er mwyn rhoi darlun llawn o'r effaith posib ar yr ysgolion lleol a'r iaith. O'r wybodaeth sydd eisoes wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd parthed cymysgedd tai ynghyd a dilyn y fformiwla o fewn y ddogfen Canllaw Cynllunio Atodol: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol rhagwelir byddai 11 disgybl oedran ysgol gynradd ac 8.37 disgybl oedran ysgol uwchradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig a bod capasiti digonol o fewn yr ysgolion lleol ar gyfer y datblygiad ei hun. Fel y cyfeiriwyd ato eisoes, rhagwelir byddai rhan helaeth o'r plant a fyddai'n deillio o'r datblygiad yn mynegi ysgolion lleol ble rhoddir pwyslais ar ddysgu drwy'r iaith Gymraeg.
- 5.14 Er mwyn sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio'r llwyr gyda gofynion penodol polisi PS 1, yn benodol, meini prawf 4 a 5 sydd yn nodi'r angen i sicrhau arwyddion dwyieithog ac enw Cymraeg ar y datblygiad newydd, bwriedir ategu amod safonol fyddai'n gofyn am fanylion i'w cytuno ynglŷn â'r elfennau yma. Trwy wneud hyn, credir y byddai effaith gadarnhaol ar y gymuned leol ac yn byddai ychwanegu at a gwarchod cymeriad ieithyddol yr ardal leol. Gan ystyried yr asesiad uchod ac yn ddarostyngedig ar dderbyn ymateb llawn gan yr Uned Iaith ac fod yr ymateb yn un ffafriol, gellir ystyried y datblygiad i fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

### **Materion addysgol**

- 5.15 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Mae'r CCA a fabwysiadwyd i gefnogi'r Cynllun Datblygu blaenorol yn parhau i fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio hyd nes eu bod yn cael eu disodli gan rai newydd. Yn hyn o beth, mae'n berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais hwn. Mae'r wybodaeth/fformiwla o

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

fewn y CCA yn awgrymu byddai 11 disgybl oedran ysgol gynradd ac 8.37 disgybl oedran ysgol uwchradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig. Noda'r CCA dylid ystyried y sefyllfa yn yr ysgol sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble lleolir y datblygiad. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol dywed Swyddog Gwybodaeth yr Adran Addysg yn bresennol bod capasiti ar gyfer 11 disgybl yn Ysgol Gynradd Gwaun Gynfi a bod capasiti ar gyfer 13 disgybl yn Ysgol Uwchradd Brynrefail.

- 5.16 Gan ystyried yr asesiad uchod, ni fydd angen cyfraniad addysgol mewn perthynas â'r cais diweddaraf hwn ac o ganlyniad i hyn, credir bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys y gwrthwynebiad ni ystyrir fod y bwriad o ymestyn yr amser a roddir o dan ganiatâd rhif C17/0438/18/LL er mwyn cyflwyno materion a gadwyd yn ôl yn groes i'r polisiâu na'r canllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol. Ar sail yr asesiad uchod credir bod y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol fel y cynhwyswyd o fewn y caniatâdau blaenorol.

## **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau perthnasol sy'n ymwneud a:-

1. Cyfnod dechrau'r gwaith.
2. Cyflwyno materion a gadwyd yn ôl.
3. Deunyddiau a gorffeniadau (gan gynnwys llechi naturiol i'r toeau).
4. Mynediad a pharcio.
5. Tirweddu a thirlunio.
6. Tynnu hawliau a ganiateir oddi ar y tai fforddiadwy.
7. Amodau Dwr Cymru sy'n ymwneud a diogelu'r carthffosydd.
8. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru parthed draenio tir a dŵr hwyneb.
9. Diweddarau'r amodau parthed mesuriadau lliniaru'r asesiad ecolegol.
10. Cytuno manylion enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad

Nodyn: Angen cyflwyno cais system ddraenio cynaliadwy i'w gytuno gyda'r Cyngor.

# **C20/0485/18/AC**

**Diwygio amod 2 o ganiatad cynllunio rhif  
C17/0438/18/LL ar gyfer datblygiad preswyl er mwyn  
ymestyn y cyfnod o 3 mlynedd er mwyn galluogi  
cyflwyno cais caniatau materion a gadwyd yn ol**

**Amend condition 2 of planning permission ref. no.  
C17/0438/18/LL for residential development so as to  
extend the period of 3 years to enable the submission of  
the approval of reserved matters application.**

**Rhes Fictoria Stryd Fawr, Deiniolen, Gwynedd, LL55 3LT**



© Crown Copyright 2008. All rights reserved. Licence number 100020449

This drawing is not to be treated as a final construction, design etc. and is issued for information only. Any changes to the information contained in this drawing are to be agreed in writing by WMD Design Partnership. This drawing is subject to the copyright of WMD Design Partnership. This drawing is for use in connection with the project specified in the title block.

Rev: 001 Date: 2009 Details: None Initials: -



architecture + design

wm design partnership LLP  
 play house, st. georges road  
 menai bridge, anglesey  
 tel: +44(0) 1248 714230  
 fax: +44(0) 1248 714830  
 email: info@wmdesign.co.uk  
 web: www.wmdesign.co.uk

Project Title: Proposed Residential Development  
 Location: Site Adj Victoria Terrace, Deiniolen  
 Client: CDN Planning  
 Drawing Title: Site Location Plan

Scale: 1:1250  
 Original Paper Size: A3  
 Date: Aug 2009  
 Issue Type: Planning

Drawn by: AW  
 Drawing details: Job No: SH1036 Drawing No: AL(10)01 Revision: -



Tud. 80





Tud. 81





Tud. 82









# Eitem 5.4

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

**Rhif: 4**

**Cais Rhif: C21/0546/00/LL**

**Dyddiad 09/06/2021**  
**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Abermaw**

**Ward: Abermaw**

**Bwriad: Trosi islawr a llawr isaf yr adeilad yn siop fferm gan gynnwys bocs hysbysebu pren ar y cwrt flaen.**

**Lleoliad: Richmond House Stryd Fawr, Abermaw, Gwynedd, LL42 1DW**

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



|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

## **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Mae'r cais yn ymwneud â throsi rhan o islawr a llawr daear yr adeilad o ddefnydd preswyl i siop fferm. Byddai'r islawr yn cynnwys dwy storfa ar gyfer y siop, ystafell baratoi bwyd a thoiled ac yna ar y llawr daear byddai'r siop fferm. Ar yr islawr bwriedir cau agoriad mewnol i wahanu'r rhan y siop o'r ystafell beiriannau (plant room) bresennol. Byddai defnydd anheddol yn parhau i weddill yr adeilad. Byddai ffenestr bresennol ar yr edrychiad gogledd dwyreiniol yn cael ei disodli am ddrysau dwbl a blaen siop bren newydd. Bwriedir fel rhan o'r datblygiad hefyd osod bocs hysbysebu pren yng nghwrt blaen yr eiddo.
- 1.2 Gorwedd y safle oddi fewn i'r ffin ddatblygu ac oddi fewn i ddynodiad canol y dref. Mae hefyd oddi fewn i'r Ardal Cadwraeth, Ardal Tirwedd Arbennig a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Mawddach. Mae ffordd ddothbarth 1 yn rhedeg tua'r dwyrain ac mae llwybr cyswllt rhwng y Stryd Fawr a Ffordd Jubilee wedi ei leoli tua'r gogledd o'r safle. Ceir cymysgedd o fusnesau, siopau a fflatiau gerllaw'r safle.
- 1.3 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod yr ymgeisydd yn 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 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
- TRA 2 - Safonau parcio
- TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
- PS 5 – Datblygu cynaliadwy
- PCYFF 2 – Meini prawf datblygu
- PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle
- PS15: Canol trefi manwerthu
- MAN 1: Datblygiadau Arfaethedig mewn Canol Trefi
- PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol



|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

AMG 2 – Ardal Tirwedd Arbennig

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

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

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 11, Chwefror 2021.

Nodyn Cyngor Technegol 4: Datblygiad manwerthol a masnachol

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

#### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C98M/0140/00/LL - Newid defnydd o breswyl / siop i breswyl / gwely a brecwast (10 ystafell osod) - Gwrthod 21 Medi 1998.

3.2 5/51/269A - Newid defnydd o gyn meddygfa i siop llawr daear a fflat uwchben - Caniatáu 9 Ebrill 1992.

3.3 5/51/269 - Newid defnydd o feddygfa i dŷ a thŷ gwestai - Caniatáu

#### 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. Mae'r safle'n ganolog o fewn y dref ac yn gyraeddadwy ar droed o nifer o strydoedd a meysydd parcio cyfagos. Mae'r safle hefyd yn ochri a llwybr cyswllt (link path) mabwysiedig sy'n caniatáu mynediad ar droed nid yn unig o'r stryd fawr ond yn ogystal o Jubilee Rd a'r maes parcio gerllaw. Dim amodau na nodiadau i gynnig ar y cais yn yr achos yma.

Dŵr Cymru: Cynnig nodiadau safonol i'r ymgeisydd ynglŷn â gwneud gwaith i'r system garthffosiaeth a'r cyflenwad dŵr.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle, yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi Strategol 15 o'r CDLI yn ceisio gwarchod a gwella bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a'u swyddogaethau manwerthu, gwasanaethu a chymdeithasol. Yn unol â Pholisi PS 15 a MAN 1 fe warchodir canol trefi ar gyfer defnyddiau sydd yn gysylltiedig â chanol trefi megis defnyddiau manwerthu, masnachol, hamdden cyn belled fod graddfa a math y datblygiad yn briodol i faint, cymeriad a swyddogaeth y ganolfan a chyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio a'r meini prawf a restrir yn y Polisi. Mae meini prawf 1 i 4 o Bolisi MAN 1 yn datgan:-

1. Maent yn gwella atyniad, bywiogrwydd a hyfywedd canol tref;
2. Nid yw'r datblygiad arfaethedig, un ai ar ben ei hun neu wedi'i gyfuno ag eraill, yn tansailio rôl fanwerthu'r ganolfan;
3. Mae'r defnydd arfaethedig yn cyd-fynd a defnyddiau cyfagos;
4. Nid yw'r datblygiad yn creu nifer gormodol o flaenau gwag.

5.2 Byddai'r bwriad yn creu atyniad newydd manwerthu ar lawr daear yr eiddo a fyddai'n cyfrannu tuag at fywiogrwydd a hyfywedd canol tref Abermaw. Gan mai defnydd manwerthu fwriedir i'r bwriad byddai hynny yn cyfrannu at hyrwyddo rôl canol y dref fel canolfan fanwerthu ac felly ddim yn tansailio'r rôl fanwerthu. O amgylch y safle ceir amrywiaeth o ddefnyddiau manwerthu, masnachol a hamdden ynghyd a defnydd preswyl, yn bennaf mewn fflatiau uwchben siop / busnes. Ystyrir felly fod y bwriad dan sylw yn cyd-fynd gyda'r defnyddiau cyfagos ac na fyddai defnydd siop fferm ar y llawr daear a'r islawr yn effeithio'n andwyol ar y defnyddiau cyfagos yma. Gan mai bwriad manwerthu a fwriedir ni fyddai'r bwriad yn cyfrannu tuag at flaen gwag. Ystyrir felly fod y bwriad yn cyd-fynd gyda'r meini prawf perthnasol ym mholisi MAN 1.

5.3 Ystyrir felly fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol o ran polisi PS 15 a MAN 1 CDLI o ran hyrwyddo bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi.

### Mwynderau gweledol

5.4 Mae'r addasiadau allanol yn cynnwys amnewid ffenestr am ddrws dwbl a blaen siop bren newydd a gosod hysbysfwrdd pren yn y cwrt blaen. Ystyrir fod dyluniad y drws dwbl / blaen siop newydd yma yn dderbyniol a bod y gorffeniad o bren yn gweddu gyda lleoliad yr eiddo o fewn yr Ardal Cadwraeth. Ystyrir hefyd fod y boc hysbysfwrdd o wneuthuriad pren yn gweddu i'r ardal. Ystyrir fod y newidiadau allanol a fwriedir fel rhan o'r cais yn rhai sy'n gweddu i'r adeilad ac i'r ardal ac na fyddent yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Mae'r newidiadau allanol yma hefyd yn gweddu ac yn addas ar gyfer y safle sydd o fewn Ardal Cadwraeth, Ardal Tirwedd Arbennig a'r Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Ni ystyrir y byddai'r

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

addasiadau allanol yma yn amharu ar gymeriad ac edrychiad y safleoedd dynodedig yma. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 3, PS 19, AMG 2, PS 20 ac AT 1 o'r CDLI.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.5 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghanol y dref ble ceir cymysgedd o ddefnyddiau manwerthu, masnachol, busnes a phreswyl. Ystyrir fod y bwriad dan sylw yn cyd-fynd gyda'r defnyddiau geir gerllaw ac na fyddai newid defnydd y lloriau isaf yn cael effaith sylweddol ar fwynderau'r gymdogaeth leol. Mae'r polisiâu hefyd yn hybu bywiogrwydd canol tref ble mae'r safle wedi ei leoli. Ystyrir felly na fyddai'r bwriad yn achosi niwed andwyol sylweddol i fwynderau'r gymdogaeth leol a'i fod yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 2 CDLI.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.6 Gorwedd y safle yn ganolog o fewn canol tref Abermaw. Mae rhai llefydd parcio i'w cael ar y stryd ac mae meysydd parcio o fewn pellter cerdded i'r safle. Yn ychwanegol ystyrir fod y safle yn un hygyrch i'w gyrraedd ar droed a beic ac mae safleoedd bws a thrên hefyd o fewn pellter cerdded i'r safle. Mae'r safle felly yn un hygyrch i nifer o ddulliau teithio. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth ar y bwriad ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r sylwadau a dderbyniwyd yn nodi fod y safle'n ganolog o fewn y dref ac yn gyraeddadwy ar droed o nifer o strydoedd a meysydd parcio cyfagos a gan fod y safle yn ochri a llwybr cyswllt mabwysiedig fod hynny yn caniatáu mynediad ar droed nid yn unig o'r stryd fawr ond yn ogystal o Ffordd Jubilee a'r maes parcio gerllaw. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda Pholisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

### **Materion ieithyddol**

- 5.7 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLI ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r Canllaw Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (CCA). Nid yw'r datblygiad dan sylw yn un sydd yn cwrdd gydag un o'r trothwyon ym Mholisi PS 1 CDLL.
- 5.8 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 (Y Drefn Sgrinio) o'r CCA (rhan Ch i Dd). Mae'r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.
- 5.9 Deallir y byddai'r fenter dan sylw yn rhan o gynllun i arallgyfeirio fferm mynydd oddeutu 850 erw ac y byddai'r siop yn cael ei redeg gan wraig yr ymgeisydd gyda'r ymgeisydd a'r teulu o bedwar yn cynorthwyo a'u bod oll yn siaradwyr Cymraeg. O ystyried fod y teulu oll yn siarad Cymraeg ystyrir y byddai'r iaith yn cael ei hybu fel rhan o'r busnes. Byddai'n bosibl rhoddi amod fod unrhyw arwyddion fyddai ei angen yn gysylltiedig gyda'r busnes yn rhai Cymraeg a / neu ddwyieithog. Ystyrir o wneud hyn fod y bwriad yn dderbyniol o ran cynnwys y CCA a polisi PS 1.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

**6. Casgliadau:**

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol yn llawn gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, credir fod y bwriad yma i newid defnydd yr islawr a'r llawr daear i siop yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio a gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

**7. Argymhelliad:**

7.1 Caniatáu – amodau –

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol gyda chynlluniau.
3. Arwyddion Cymraeg a / neu dwyieithog.

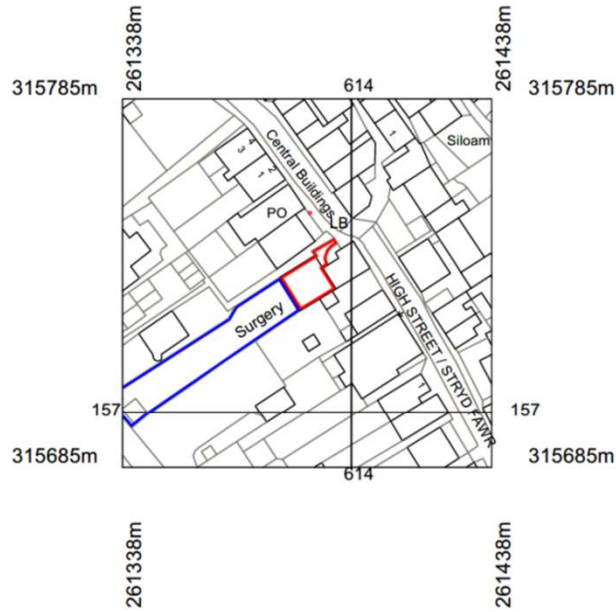
# **C21/0546/00/LL**

**Conversion of lower ground and ground floor into a farm shop including a wooden advertising box on the forecourt**

**Trosi islawr a llawr isaf yr adeilad yn siop fferm gan gynnwys bocs hysbysebu pren ar y cwrt flaen.**

**Richmond House Stryd Fawr, Abermaw, Gwynedd, LL42  
1DW**

Reproduced from Ordnance Survey data by permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationary Office. (C) Crown Copyright 2021. All rights reserved. Reference number: 100035409

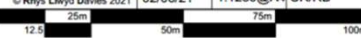


Tud. 92



Planning | Cynllunio

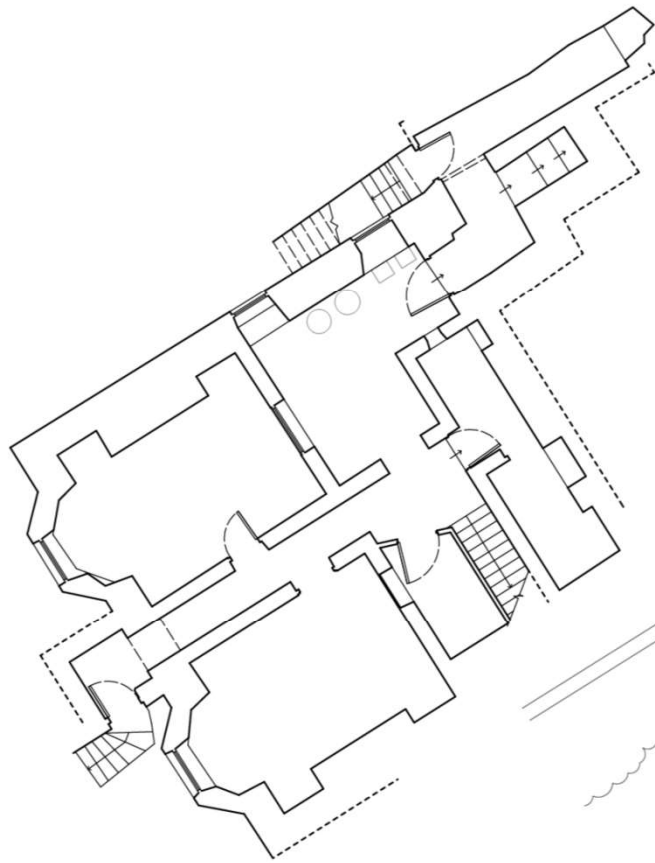
|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>Rhys Llywd Davies</b><br>Architect   Pensaer   | Project & drawing title   Prosiect a teitl darlun<br><b>Gwaith addasu yn: Richmond House, Abermaw</b><br><i>Cynllun lleoliad safle</i>                            | Drawing reference   Cyfeirnod darlun<br>385[3] <b>01</b> |
|   | Rhys Llywd Davies - Architect   Pensaer, swyddfa Heulwen, Y Stryd Fawr, Y Bala, LL23 7AG<br>post@rhysllywddavies.co.uk   01678 521450   www.rhysllywddavies.co.uk | Date   Dyddiad<br>02/06/21                               |
| Do not scale from drawing. Use figured dimensions only<br>Peidiwch â mesur o'r darlun. Defnyddir mesuriadau nodedig yn unig |   | Drawn   Awdur<br>CR/RD                                   |



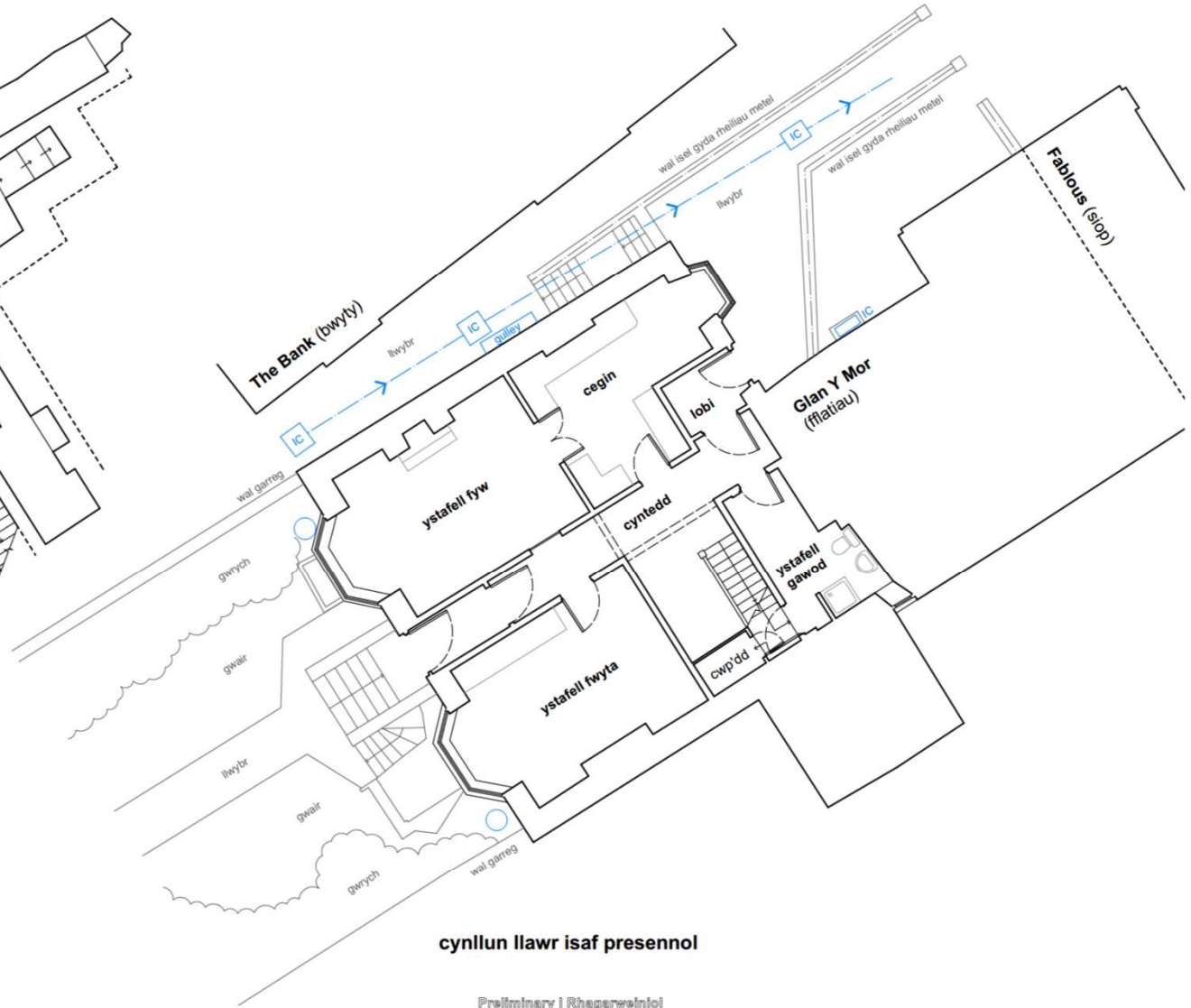
Rev | Diwygïad ↑







cynllun islawr presennol

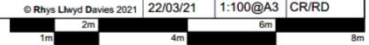


cynllun llawr isaf presennol

Preliminary | Rhagarweiniol



|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Rhys Llwyd Davies</b><br>Architect   Pensaer   | Project & drawing title   Prosiect a teitl darlun<br><b>Gwaith addasu yn: Richmond House, Abermaw</b><br><i>Cynlluniau llawr presennol</i>                        | Drawing reference   Cyfeirnod darlun<br><b>385[1]03</b> |
|   | Rhys Llwyd Davies - Architect   Pensaer, swyddfa Heulwen, Y Stryd Fawr, Y Bala, LL23 7AG<br>post@rhysllwyddavies.co.uk   01678 521450   www.rhysllwyddavies.co.uk | Date   Dyddiad<br>22/03/21                              |
| Do not scale from drawing. Use figured dimensions only<br>Peidiwch â mesur o'r darlun. Defnyddir mesuriadau nodedig yn unig |   | Drawn   Awdur<br>CR/RD                                  |

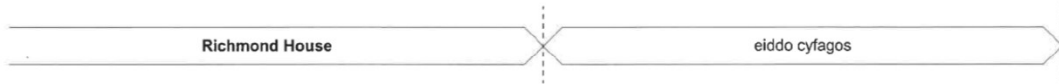


Rev | Diwygiad →

Tud. 95



drychiad blaen (i'r de-orllewin)



drychiad ochr (i'r de-ddwyrain)

Preilinary / Rhagarwchial

|   |  |                                      |               |
|---|--|--------------------------------------|---------------|
| <b>Rhys<br/>Llwyd<br/>Davies</b><br>Architect / Pennaer   | Project & drawing title   Prosiect a teitl darlun                                | Drawing reference   Cyfeirnod darlun |               |
|   | <b>Gwaith addasu yn: Richmond House, Abermaw</b><br>Drychiadau presennol (1 o 2) | 385[1] <b>04</b>                     |               |
| Rhys Llwyd Davies - Architect   Pennaer. swyddfa Heulwen, Y Stryd Fawr, Y Bala, LL23 7AG<br>post@rhysllwyddavies.co.uk   01678 521450   www.rhysllwyddavies.co.uk | Date   Dyddiad   | Scale   Gweddio                      | Drawn   Awdur |
| © Rhys Llwyd Davies 2021  | 22/03/21   | 1:100@A3                             | CR/RD         |
| Do not scale from drawing. Use figured dimensions only.<br>Peidiwch â mesur o'r darlun. Defnyddwch fesurtauadau nodedig yn unig                                   | 1m 2m 4m 6m 8m   |                                      |               |

Rev / Dwyglatad →

Tud. 96



drychiad cefn (i'r gogledd-ddwyrain)



drychiad ochr (i'r gogledd-orllewin)



Preliminary | Rhagorwsiniol

|   |   |                                       |               |
|---|---|---------------------------------------|---------------|
| <b>Rhys Llywyd Davies</b><br>Architect   Penner   | Project & drawing title   Prosiect a teitl darlun                                       | Drawing reference   Cylfeirnod darlun |               |
|   | <b>Gwaith addasu yn: Richmond House, Abermaw</b><br><i>Drychiadau presennol (2 o 2)</i> | 385[1] <b>05</b>                      |               |
| Rhys Llywyd Davies - Architect   Penner, swyddfa Heol Awen, Y Stryd Fawr, Y Bala, LL23 7AG<br>post@rhysllywyddavies.co.uk   01678 521450   www.rhysllywyddavies.co.uk | Date   Dyddiad  | Scale   Graddfa                       |               |
| © Rhys Llywyd Davies 2021   | 22/03/21  | A3                                    | Drawn   Awdur |
| Do not scale from drawing. Use figured dimensions only<br>Peidiwch â mesur o'r darlun. Defnyddwch mesuriadau nodedig yn unig  | 1m  | 2m                                    | CR/RD         |
|   | 4m  | 6m                                    |               |

Rev | Diwygiad →

Tud. 97



**drychiad blaen (i'r de-orllewin)**



**Richmond House**

**eiddo cyfagos**

**drychiad ochr (i'r de-ddwyrain)**

Planning | Cynllunio

|   |   |                                      |                |
|---|---|--------------------------------------|----------------|
| <b>Rhys Llywd Davies</b><br>Architect   Pensaer   | Project & drawing title   Prosiect a teitl darlun   | Drawing reference   Cyfeirnod darlun |                |
|   | <b>Gwaith addasu yn: Richmond House, Abermaw</b><br><i>Drychiadau arfaethedig (1 o 2)</i> | <b>385[3]04</b>                      |                |
| Rhys Llywd Davies - Architect   Pensaer, seyddfa Heulken, Y Stryd Fawr, Y Bala, LL23 7AG<br>post@rhysllywd Davies.co.uk   01678 621450   www.rhysllywd Davies.co.uk | Date   Dyddiad  | Scale   Graddfa                      | Drawn   Awdar  |
| Do not scale from drawing. Use figured dimensions only<br>Peidiwch â mesur o'r darlun. Defnyddwch fesurau nodedig yn unig   | © Rhys Llywd Davies 2021  | 02/06/21                             | 1:100@A3 CR/RD |

1m 2m 4m 5m 6m

Rev | Ddiwygiad →

Tud. 98



drychiad cefn (i'r gogledd-ddwyrain)

Drysau newydd: Disodl'r ffenestr bresennol gyda drysau dwbl a blaen sloop bren newydd.  
 New doors: Replace existing window with double doors and new timber shopfront surround.

Bocs/bwrdd hysbysebu cwrw blaen:  
 Bocs adeiladwyth pren wedi ei beintio (lle'r ffenestr hysbysebu) gydag ardal arddangos hysbyseb tu mewn.  
 Forecourt advertising box/board:  
 Timber box, painted (colour to be confirmed) with advertising space inside.

drychiad ochr (i'r gogledd-orllewin)

Flanning | Cynllunio

|   |  |                                      |                             |                        |
|---|--|--------------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| <b>Rhys Llywd Davies</b><br>Architect   Pensaer   | Project & drawing title   Prosiect a teitl darlun                                  | Drawing reference   Cyfeirnod darlun |                             |                        |
|   | <b>Gwaith addasu yn: Richmond House, Abermaw</b><br>Drychiadau arfaethedig (2 o 2) |                                      | 385[3]05                    |                        |
| Rhys Llywd Davies - Architect   Pensaer, swyddfa Heulwen, Y Stryd Fawr, Y Bala, LL23 7AG<br>post@rhysllywddavies.co.uk   01678 521450   www.rhysllywddavies.co.uk | © Rhys Llywd Davies 2021   | Date   Dyddiad<br>02/06/21           | Scale   Graddfa<br>1:100@A3 | Drawn   Awdur<br>CR/RD |

Do not scale from drawing. Use figured dimensions only.  
 Peidiwch â mesur o'r darlun. Defnyddwch mesuriadau nodweddiadol yn unig.

1m 2m 4m 6m 8m

Rev | Diwygiad →



Tud. 99



Tud. 100





Tud. 101



Tud. 102





Tud. 103





Tud. 104





Tud. 105



# Eitem 5.5

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

**Rhif: 5**

**Cais Rhif: C21/0495/34/LL**

**Dyddiad 07/06/2021**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Clynnog**

**Ward: Clynnog**

**Bwriad: Adeiladu tŷ newydd**

**Lleoliad: Penlon, Clynnog Fawr, Caernarfon, Gwynedd, LL54 5PE**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: GWRTHOD**

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

## **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Cais llawn yw hwn i godi tŷ deulawr ar lain o dir ger Pen Lôn, o fewn ffin datblygu Clynnog Fawr. Yn fewnol ar y llawr gwaelod, bydd y tŷ yn darparu dwy ystafell wely, un yn cynnwys ensuite, ystafell ymolchi a ddwy storfa, gyda lolfa, ystafell fwyta, cegin yn cynnwys dwy storfa ynghyd a storfa a glanfa ar y llawr cyntaf. Yn allanol, bydd y to o wneuthuriad to llechi las naturiol, waliau wedi eu rendro ynghyd a drysau coedyn a ffenestri alwminiwm. Yn nhu blaen y safle darpari'r ddau lecyn parcio gyda mynediad newydd i'r ffordd wasanaethu cefn sy'n arwain at ffordd Sirol Dosbarth III. Yn bresennol mae'r safle yn cynnwys llystyfiant aeddfed gyda'r ffin Gogledd a Gorllewinol yn cynnwys nifer o goed aeddfed a byddai rhaid torri'r coed hyn er mwyn lleoli'r tŷ newydd o fewn y safle ei hun. Bydd lled y tŷ oddeutu 7.5m, ei hyd yn 10.6m gydag uchder i'r crib oddeutu 7.5m. Er bod y ffurflen gais yn datgan na fydd coed yn cael eu torri fel rhan o'r bwriad tybi'r byddai'n anochel i'r coed a'r llystyfiant sydd o fewn y safle cael eu disodli gan y tŷ newydd. Mae'r bwriad o gadw'r gwrych ar hyd ffin Orllewinol y safle.
- 1.2 Saif y safle ar lain o dir o flaen anheddau a adnabyddir fel Y Fircrdy a Clynnog House a lleolir annedd preswyl Tŷ Isaf a Court Cottages at gefn y safle. Ar ddiwedd y ffordd lle leolir y safle mae hefyd mynediad gefn at Eglwys Beuno Sant. Mae'r safle wedi lleoli o fewn ardal breswyl gyda safle bws yn sefyll uwchben y safle i'r dde o'r mynediad sydd ar hyd y ffordd Sirol dosbarth III. Mae'r lon wasanaethu cefn yn cael i'w ddefnyddio gan y pum tŷ presennol cyfagos a hefyd yn cael i'w ddefnyddio gan Eglwys Beuno Sant. Adnabyddir hefyd fod y safle wedi ei leoli yn union gerllaw Adeiladau Rhestredig, wedi lleoli o fewn yr AHNE a hefyd o fewn Ardal Gadwraeth.

## **2. Polisiâu Perthnasol:**

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

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4 : Dylunio a Thirweddu

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 19: Gwarchod a Lle Bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

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

AT1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

TAI 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

## 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

NCT 12 Dylunio (2016)

NCT 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol

Canllaw Dylunio Gwynedd (2003)

## 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 CO3D/0217/34/LL – Adeiladu Ty annedd deulawr gyda Modurdy oddi tano – Tynnwyd yn ôl.

C04D/0175/34/LL – Adeiladu tu annedd – Gwrthodwyd - 17-08-2004.

Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y21\_0049 - codi un tŷ gyda'r ACLl yn ymateb drwy gyfeirio at y polisiâu cynllunio perthnasol. Mae'r safle tu fewn i ffin datblygu ond cyfeiriwyd at destun y cais yn fychan ac ar lethr sy'n achos o bryder i'r ACLl. Nodwyd hefyd yr angen am ymgynghoriadau statudol gan fod y safle wedi ei leoli o fewn yr AHNE, Ardal Gadwraeth Clynnog, agosatwydd i safle bws ac yn agos i nifer o Adeiladau Rhestredig Gradd II. Cynghori cyflwyno Aseiad Treftadaeth yn cyfeirio at yr AHNE a'r Ardal Gadwraeth a'r adeiladau Rhestredig. Derbyniwyd adroddiad fel rhan o'r cais cyfredol hwn.

## 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Does gan Cyngor Cymuned Clynnog ddim gwrthwynebiad i'r cais ond yn bryderus braidd am faint y tŷ ar safle digon cyfyng.

Uned Drafnidiaeth: Y prif bryder o ran materion trafndiaeth oedd o lle cyfyng i droi yng nghyffiniau'r safle. Mae'r asiant wedi cynnwys cynllun safle sy'n dangos y toriadau angenrheidiol i troi cerbyd o fewn wagle'r ffordd a llecynnau parcio gerllaw. Credaf fod y gwagle yma'n darparu lle digonol i'r cerbyd sydd wedi'i leoli'n agosach i'r wal i droi a gadael mewn ger ymlaen ond mae'n debygol o fod yn dynn i'r ail gerbyd. Ddim yn amhosib ond os ydi'n dynn mae'r trigolion yn debygol



|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

dewis cefnu fewn ac allan yn hytrach na throi ar y safle.

Atodaf gynllun diwygiedig fysa'n oresgyn y broblem yma drwy droi'r parcio mymryn. Mae'n bosib fodd modd parcio yn y trefn yma o fewn y gofod a fwriedir darparu beth bynnag, ond bydd angen addasu'r llwybr / ramp mynediad at y drws blaen.

Mae'r ffordd gyfagos yn breifat wrth gwrs ac felly mae'i ddefnydd fel man troi ddim yn amharu ar y rhwydwaith ffyrdd mabwysiedig lleol, ac mae'n ymddangos fod rhai o'r tai eraill yn gwneud yn tebyg o ganlyniad i diffyg man troi o fewn eu cwrtil.

Yr elfen arall i ystyried yw'r angen i dyllu lawr gerllaw'r wal gynnal ffordd. Mae'r cynlluniau'r dangos gwahaniaeth lefel oddeutu 2m felly mae angen cadw'r gofod rhwng yr adeilad a'r wal er mwyn cynnal archwiliadau a'i atgyweirio fel bo angen, ac i ddiogelu fod yr adeilad yn aros yn gwbl ar wahân i strwythur yr adran briffyrdd. Ar ben hynny mae angen cynnwys amod i ddiogelu fod yr ymgeisydd yn cyflwyno 'design calculations' a 'construction method statement' i'w gymeradwyo, i warchod y wal cynnal yn ystod y cyfnod adeiladu.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Nid ydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau Ymgynghori, *Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori* (Medi 2018). Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig

Dŵr Cymru:

Amod gwaredu dŵr hwyneb o'r safle i'r gyfundrefn gyhoeddus.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Heb dderbyn sylwadau

Uned AHNE

Gan fod y safle ger y lôn ynghanol y pentref mae yn amlwg iawn. Yn ogystal â bod yn yr AHNE mae'r safle oddi mewn Ardal Gadwraeth ac mae nifer o adeiladau hanesyddol yn y cyffiniau, rhai wedi eu rhestru. Tŷ deulawr a fwriedir ei godi sy'n ymddangos o faint rhesymol i'r safle hefo rhai nodweddion traddodiadol ac eraill yn fwy modern. Mae'r deunyddiau yn cyfateb i dai eraill yn y cyffiniau. Awgrymir ffenestri dormer to brig mwy traddodiadol ar yr edrychiad gorllewinol, nid oes pryderon eraill o ran yr AHNE. Awgrymir hefyd geisio arweiniad y Swyddog Cadwraeth ar y cais.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

#### Uned dwr ac Amgylchedd

Mae ein mapiau yn dangos fod cwrs dŵr yn rhedeg ar hyd safle'r datblygiad. Cynghorir y datblygwr i osgoi gosod / codi unrhyw strwythurau o fewn 3m i gwrs yr afon oherwydd gallai hyn rwystro gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol. Yn ogystal, byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y ffos, gan gynnwys cysylltiadau newydd iddi, a dylir cysylltu â FCRMU@gwynedd.llyw.cymru am gyngor pellach.

#### Uned Bioamrywiaeth

O'r lluniau safle mae'n debyg bod ychydig o goed bach/isel ac efallai gwrych yn bodoli ar y safle. Os bydd unrhyw waith yn cael ei wneud a fydd yn effeithio ar y coed yma yna mae'n rhaid ei wneud y tu allan i'r tymor nythu adar (Mawrth-Awst).

Bydd angen amod i wella bioamrywiaeth. Mi fyswn yr awgrymu gosod blwch adar y to ar yr adeilad newydd yn ogystal â chynllun plannu gwrychoedd brodorol.

#### Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 9/7/2021 a derbyniwyd 4 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Bydd y bwriad yn ormesol ar safle bychain
- Bydd y bwriad yn amharu ar aelodau eraill y gymuned.
- Goredrych dros anheddau cyfagos.
- Nid oes digon o le i barcio
- Dim digon o le i droi
- Pryderon ynglŷn ag effaith y bwriad ar ddiogelwch ffyrdd.
- Y posibilrwydd o'r safle yn hafan i fywyd gwyllt
- Diogelu coeden sycamorwydden.

### 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

#### **Egwyddor y datblygiad**

- 5.1 Mae'r egwyddor o leoli datblygiadau newydd wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1 o'r CDLI sy'n datgan caniateir cynigion y tu fewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun Datblygu, polisïau cenedlaethol ac ystyriaethau Cynllunio perthnasol eraill. Mae Polisi TAI 4 yn datgan ym Mhentrefi lleol (fel Clynnog Fawr) bydd dai marchnad agored yn cael eu caniatáu o fewn ffiniau datblygu ar yr amod fod y cynnig yn cydymffurfio gyda'r meini prawf bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys â chymeriad yr anheddle.

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

5.2 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Glynnog Fawr dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 10 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2020, cwblhawyd 5 uned yng Nghlynnog Fawr. Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2020, yn 1 uned. Wrth ystyried yr holl wybodaeth uchod ar y cyd, golygai fod capasiti ddigonol o fewn cyflenwad dangosol Clynnog Fawr ac nid oes angen datganiad iaith Gymraeg i gefnogir cais hwn.

5.3 Gan ystyried hyn, fe all yr egwyddor o godi tŷ newydd ar y safle fod yn dderbyniol mewn egwyddor ond mae gofyn i'r bwriad cydymffurfio gyda meini prawf polisi TAI 4 a'r polisiâu perthnasol eraill ac fe drafodir y rhain isod.

#### **Dyluniad a mwynderau gweledol.**

5.4 Mae gofynion Polisi PCYFF3 (sy'n cael eu adlewyrchu'n gyffredinol yn y ddogfen NCT12) yn datgan bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu i greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Mae'r polisi ond yn caniatáu cynigion sy'n cydymffurfio gyda nifer o feini prawf sy'n cynnwys:-

- Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle o ran gosodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder, mas a'r driniaeth i'r drychiadau.
- Eu bod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, ei effaith ar y strydwedd a'r dreftadaeth hanesyddol a diwylliannol leol

5.5 Mae'r bwriad o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol gyda ystyriaethau tuag at Polisi AMG 1 o'r CDLI. Ynghyd â bod wedi lleoli o fewn yr AHNE, mae'r safle hefyd o fewn Ardal Gadwraeth Clynnog Fawr ac mae'r ddogfen Rheoli Ardaloedd Cadwraeth yng Nghymru, 2017 (sy'n ategu'r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru a NCT 24) yn nodi fod rhagdybiaeth gref o blaid diogelu neu wella cymeriad neu olwg ardaloedd cadwraeth neu eu lleoliad ac, yn wir, mae'n ofynnol i Awdurdodau Cynllunio Lleol ceisio'r amcanion hyn fel un o'u cyfrifoldebau statudol.

5.6 Mae NCT24 Yr Amgylchedd Hanesyddol yn datgan y ddylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus a thrylwyr effaith datblygiadau arfaethedig o fewn lleoliadau asedau hanesyddol (e.e. ardaloedd cadwraeth) - *Mae lleoliad ased hanesyddol yn cynnwys yr ardal o'i amgylch lle mae'n cael ei ddeall, ei brofi a'i werthfawrogi ac sy'n ymgorffori cydberthnasau blaenorol a phresennol a'r dirwedd gyfagos. Gall elfennau lleoliad wneud cyfraniad cadarnhaol neu negyddol i arwyddocâd ased a gallent effeithio ar y gallu i werthfawrogi'r arwyddocâd hwnnw neu gallant fod yn niwtral.* Mae Polisi PS20 o'r CDLI hefyd ond yn caniatáu cynigion fydd yn diogelu a lle bo'n berthnasol wella'r asedau treftadaeth, eu gosodiad a golygfeydd pwysig i mewn ac allan o'r adeilad/ardal.

5.7 Mae'r bwriad arfaethedig yn golygu codi tŷ deulawr eithaf traddodiadol ei edrychiad o fewn llecyn gwag rhwng adeiladau. Mae'r safle yn gallu cael i'w ddisgrifio fel safle mewn lenwi. Mae'r safle wedi leoli ar lain o dir rhwng ffordd ddi-ddosbarth sy'n gwasanaethu pum tŷ annedd presennol a'r eglwys Beuno Sant a'r Ffordd Sirol dosbarth III sydd wedi leoli i'r de o'r safle. Mae'r safle ar ddarn o dir cyfyng agored gyda'r ffin orllewinol yn mesur oddeutu 16.5m ar ffin

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

ddeheuol ar hyd yr A499 yn mesur oddeutu 14.5m, tra bod ffin ddwyreiniol y safle bwriedig yn siâp ar ffurf bwa. Mae'r tŷ arfaethedig oherwydd ei ddyluniad a maint yn llenwi rhan helaeth o'r safle sydd yn golygu nad oes llawer o le agored / mwynderol o gwmpas y tŷ a hefyd mae diffyg darpariaeth parcio a throi cerbydau o fewn y safle.

- 5.8 Noder bod gan Glynnog Fawr amrywiaeth o ran perthynas adeiladau â gerddi a lle, ac mae'r pentref wedi'i ddiffinio'n bennaf gan y cydbwysedd rhwng y ffurf adeiledig a mannau agored gwyrddlas. Mae'r ffurf adeiledig o gwmpas y safle yn amrywio o dai teras bychan, tai mwy ar wahân a par gyda gerddi eang ac adeiladau mwy ei faint gan gynnwys Eglwys St Beuno a'r cyn tafarndy y Beuno sydd hefyd yn adeiladau rhestredig. Mae sawl adeilad rhestredig yn agos i'r safle sy'n cyfrannu at gymeriad a sensitifrwydd yr ardal.
- 5.9 Mae'r gofod o amgylch adeiladau yn ffurfio rhan bwysig o gymeriad a gosodiad yr ardal cadwraeth a'r adeiladau rhestredig. Byddai annedd ychwanegol ar y safle hwn yn newid y cydbwysedd pwysig hwn ac yn arwain at golled o naws agored a chreu datblygiad a fyddai'n edrych fel petai wedi'i wasgu mewn i'r lle sydd ar gael ac ni fyddai'n adlewyrchu'r patrwm datblygu amgylchynol.
- 5.10 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned AHNE yn codi pryder am yr edrychiad gorllewinol a'r angen am nodwedd/ion mwy traddodiadol fel ffenestri gromen er mwyn meddalu'r effaith gweledol. Byddai codi tŷ ar y safle yn ymyrryd yn andwyol ar olygfeydd i mewn ac allan nid yn unig o'r safle ei hun ond hefyd i mewn ac allan o'r rhan yma o'r ardal gadwraeth. Ni fyddai'n ychwanegu at, nac yn gwella edrychiad a gosodiad yr ardal cadwraeth.
- 5.11 O ystyried yr uchod credir fod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn creu strwythur anghydnaws a gormesol yn y strydlun gan danseilio mwynderau gweledol yn ogystal â chymeriad y rhan yma o ardal cadwraeth Clynnog Fawr. Nid yw'r bwriad, felly, yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF3, TAI 4, PS 19, PS 20, AMG 1 a AT 1 o'r CDLL nac ychwaith gyda'r cyngor a gynhwysir yn, Polisi Cynllunio Cymru, NCT12 a NCT 24.

#### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.12 Mae anheddau preswyl wedi lleoli i'r Gogledd ac i'r De Orllewin o safle'r cais. Derbyniwyd gohebiaeth gan gymdogion yn gwrthwynebu'r cais ac yn tynnu sylw at faterion gor-edrych os ganiateir y datblygiad. Mae tŷ annedd (Tŷ Isaf) wedi lleoli oddeutu 20m tu cefn i'r safle gyda llain wyrdd sy'n cael ei ddefnyddio'n bresennol fel gwinllan. Er bod y tŷ yn dy ddeulawr go sylweddol gyda lolfa a drysau yn agor allan a'r balconi 'juliet' ar yr edrychiad gogleddol a ffenestri ar yr edrychiad gorllewinol yn gwasanaethu'r bwyty a chegin ar y llawr cyntaf, ni chredir byddai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid cyfagos ar sail gor-edrych a cholli preifatrwydd ac felly yn cydymffurfio gyda Pholisi PCYFF 2 o'r CDLL.

#### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.13 Mae Polisi TRA 4 o'r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion a fydd yn peri newid annerbyniol i weithred ddiogel ac effeithlon y briffordd. Mae'r bwriad yn golygu creu llecynnau parcio a mynedfa gerbydol newydd yn nhu blaen y safle er mwyn galluogi cael mynediad i'r ffordd wasanaethu cefn cyfagos. Yn seiliedig ar y cynllun safle a gyflwynwyd gyda'r cais ymddengys bod y man parcio ynghyd a'r man troi yn ardal gyfyngedig ar sail arwynebedd a chynllun. Ni fyddai maint y llecyn parcio yn caniatáu i gerbydau ymuno a'r ffordd wasanaethu cefn mewn ger ymlaen ac felly yn amharu ar ddiogelwch defnyddwyr y ffordd gyfagos.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

- 5.14 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori, noder hefyd bod yr Uned Drafnidiaeth yn codi pryder ar ran lle cyfyng sydd ar gael i droi yng nghyffiniau'r safle. Er hyn, maent yn nodi bod modd goroesi'r broblem trwy gyflwyno cynllun diwygiedig. O'r safbwynt yma, mae'r ACLL yn amheus os gellir cyflawni'r gofyn troi o fewn y safle syn seiliedig ar y cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais heb newid y cynllun yn sylweddol (trwy ail ddylunio maint a gosodiad y tŷ).
- 5.15 Yn yr achos hwn credir byddai'r bwriad yn effeithio'n andwyol ar ddefnyddwyr y ffordd wasanaethu cefn ar sail nad oes digon o lecyn i barcio nac i droi o fewn y safle ac o ganlyniad, ystyrir fod y bwriad fel y cyflwynwyd yn groes i bolisi TRA 4 o'r CDLL.

### **Hanes cynllunio perthnasol**

- 5.16 Tynnwyd cais yn ôl ar gyfer y safle hwn am adeiladu tŷ annedd deulawr gyda modurdy odditano yn 2003 (C03D/0217/34/LL) ac wedyn mi wrthodwyd cais ar y safle hwn am adeiladu tŷ annedd yn 2004 (C04D/0175/34/LL) ar sail gor-ddatblygiad o'r safle ynghyd a'i diffyg darpariaeth parcio a throi.
- 5.17 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae'r bwriad yn debyg iawn o ran gosodiad, ffurf/dyluniad a graddfa i'r strwythur a wrthodwyd yn 2004. Er bod y polisiau wedi newid ers hynny efo'r CDLL yn cael ei mabwysiadu yn 2017, gan ystyried y tebygolrwydd rhwng y cynlluniau a'r materion a wrthodwyd yn 2004 a'r cais hwn, ni chredir bod y bwriad yn cwrdd â'r polisiau cyfredol oherwydd y rhesymau sydd wedi cael ei drafod yn yr asesiad uchod.

### **Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

- 5.18 Fel y cyfeiriwyd ato uchod cyflwynwyd nifer o wrthwynebiadau ar sail bwriad gormesol ar safle bychain, effeithiau ar mwynderau cymdogion cyfagos, diogelwch ffyrdd a lle parcio. Mae'r materion yma wedi cael ystyriaeth yn yr asesiad uchod.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Yn sgil y drafodaeth uchod, ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a'r sylwadau a dderbyniwyd, ni ellid argymhell caniatáu'r cais oherwydd y methiant i fodloni gofynion polisiau TAI y CDLL a'r effaith ar safonau parcio a throi ar y ffordd wasanaethu cefn ac felly ar y cymdogion o amgylch.

## **7. Argymhelliad:**

Gwrthod – rhesymau

1. Mae'r bwriad, oherwydd ei faint a gosodiad yn groes i ofynion Polisiau PCYFF3, TAI 4, o'r CDLL. Ystyrir byddai'r bwriad yn groes i'r patrwm datblygu oherwydd diffyg cwrttil / man agored o gwmpas y tŷ a hefyd na fyddai'n creu lle diogel oherwydd ddiffyg darpariaeth parcio a thrio. Ni ystyrir byddai'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle a byddai colled o wagle agored rhwng anheddau presennol yn niweidio edrychiad a chymeriad y strydlyn a'r ardal cadwraeth.



|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

2. Ystyrir bod y bwriad yn groes i ofynion polisïau PS19, PS20, AT 1 a AMG 1 o'r CDLL gan na fyddai'r bwriad, oherwydd y golled o lecyn agored ynghyd a maint ac edrychiad y tŷ, yn diogelu nac yn gwella'r gosodiad ac edrychiad yr ardal cadwraeth na'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a golygfeydd pwysig i mewn ac allan o'r ardal.
3. Ystyrir bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi TRA4 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) parthed yr angen i sicrhau na fyddai cynigion yn peri niwed annerbyniol i weithred ddiogel ac effeithlon y ffordd gyfagos. Nid yw'r bwriad yn cyfarfod a'r amcan hwn gan fod maint cyfyng y llecyn parcio a diffyg lle troi o fewn y safle.




**C21/0495/34/LL**

**Adeiladu tŷ newydd**

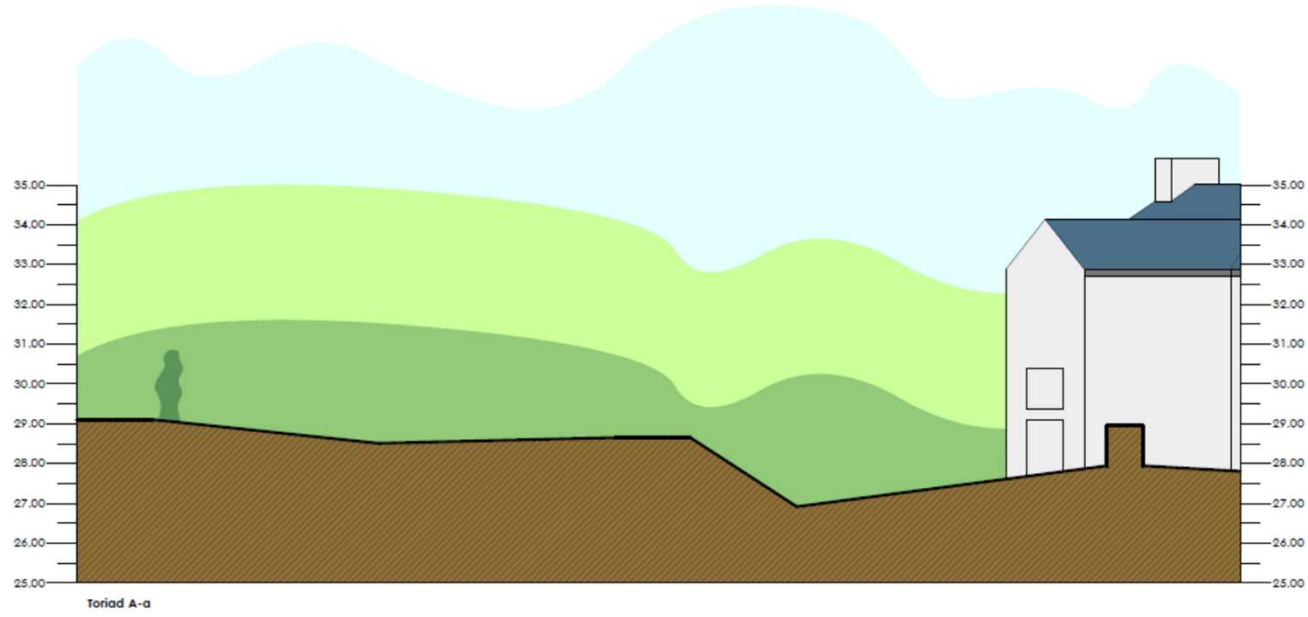
**Construct a new dwelling**

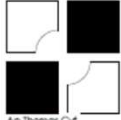
**Penlon, Clynnog Fawr, Caernarfon, Gwynedd, LL54 5PE**



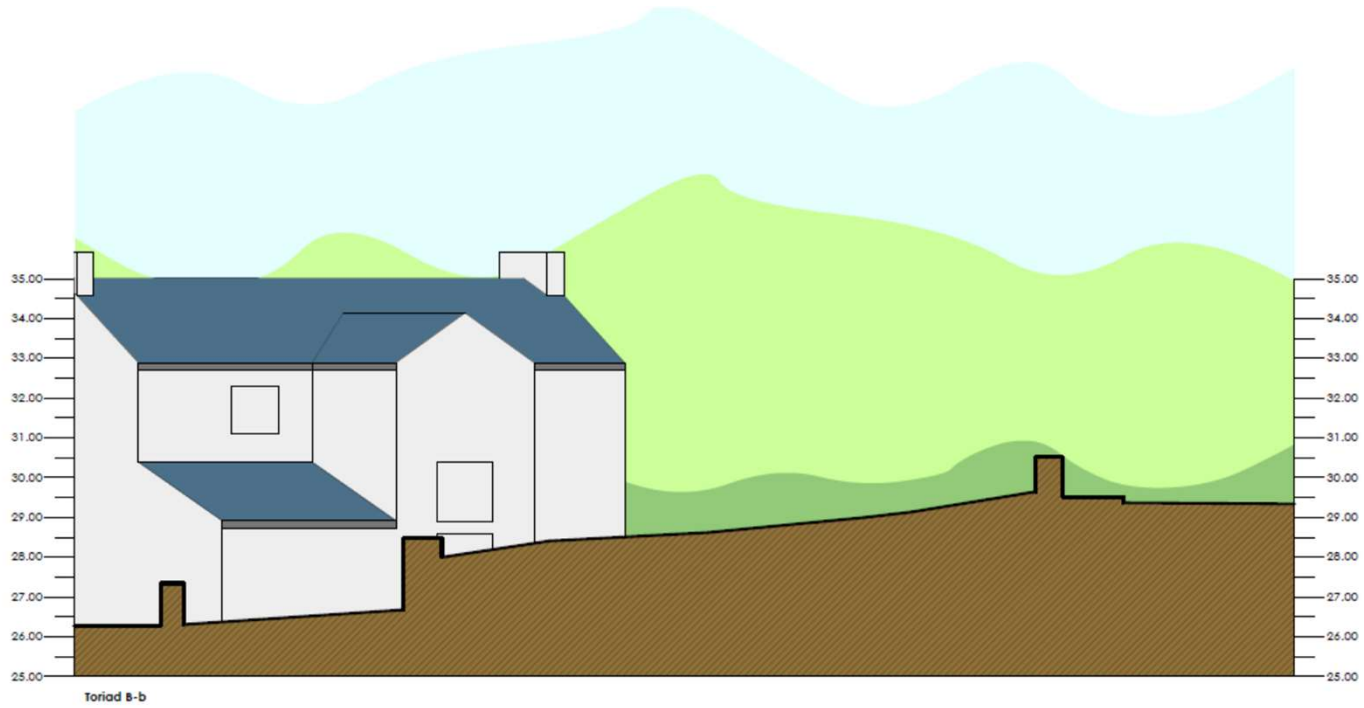
|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
|   <p>Ap Thomas Cyl.<br/>Carreg Las<br/>Brvn Y Waen<br/>Y Felinheli<br/>Gwynedd<br/>LL56 4QS</p> <p>01248 670353<br/>www.ap-thomas.com<br/>info@ap-thomas.com</p> | <p><b>Cais Cynllunio</b></p>  <p><b>G</b></p> | <p>DATE : 20.12.2020 SCALE : 1:2500</p>                                 |  |
|  |   | <p>DRAWN: TE CHECKED: AMJ</p>   |  |
| <p>© This drawing is copyright of Ap Thomas Cyl. and must not be copied or reproduced in any format in whole or part thereof without written consent.<br/>Produced from the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision Ordnance data copyright 2009<br/><b>OS COPY LICENCE REF: 100087</b></p>   |   | <p>JOB.<br/><b>Tir ger Penlon,<br/>Clynnog Fawr,<br/>Caernarfon</b></p> |  |
| <p>DRG.<br/><b>Cynllun Lleoliad</b></p>  |   | <p>JOB NO. DRG. REF. REV.<br/>5380 (9-) 1000 *</p>                      |  |

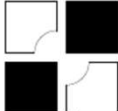




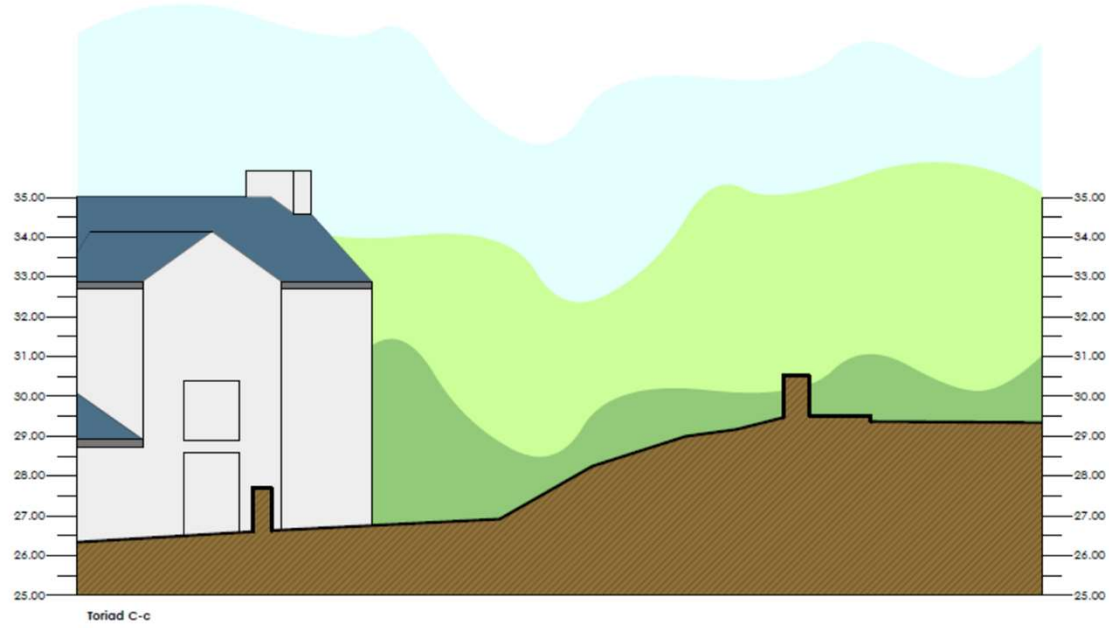
|  <p><b>Cais Cynllunio</b></p> <p>Ap Thomas Cyt,<br/>Carneg Llas<br/>Stryd Y Waean<br/>Y Felinrhall<br/>Gwynedd<br/>LL54 4QS<br/>01248 470353<br/>www.ap-thomas.com<br/>info@ap-thomas.com</p> | <p>DATE : 20.12.2020 SCALE : 1:200</p> <p>DRAWN: TE CHECKED: AMJ</p>   |         |           |      |      |        |
|--|--|---------|-----------|------|------|--------|
|  | <p>JOB.</p> <p><b>Tir ger Penlon,<br/>Clynnog Fawr,<br/>Caernarfon</b></p>   |         |           |      |      |        |
|  | <p>DRG.</p> <p><b>Toriadau Safle Presennol</b></p>   |         |           |      |      |        |
|  | <table border="1"> <thead> <tr> <th>JOB NO.</th> <th>DRG. REF.</th> <th>REV.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5380</td> <td>(90)02</td> <td>*</td> </tr> </tbody> </table> | JOB NO. | DRG. REF. | REV. | 5380 | (90)02 |
| JOB NO.  | DRG. REF.  | REV.    |           |      |      |        |
| 5380   | (90)02   | *       |           |      |      |        |

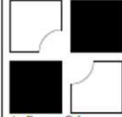




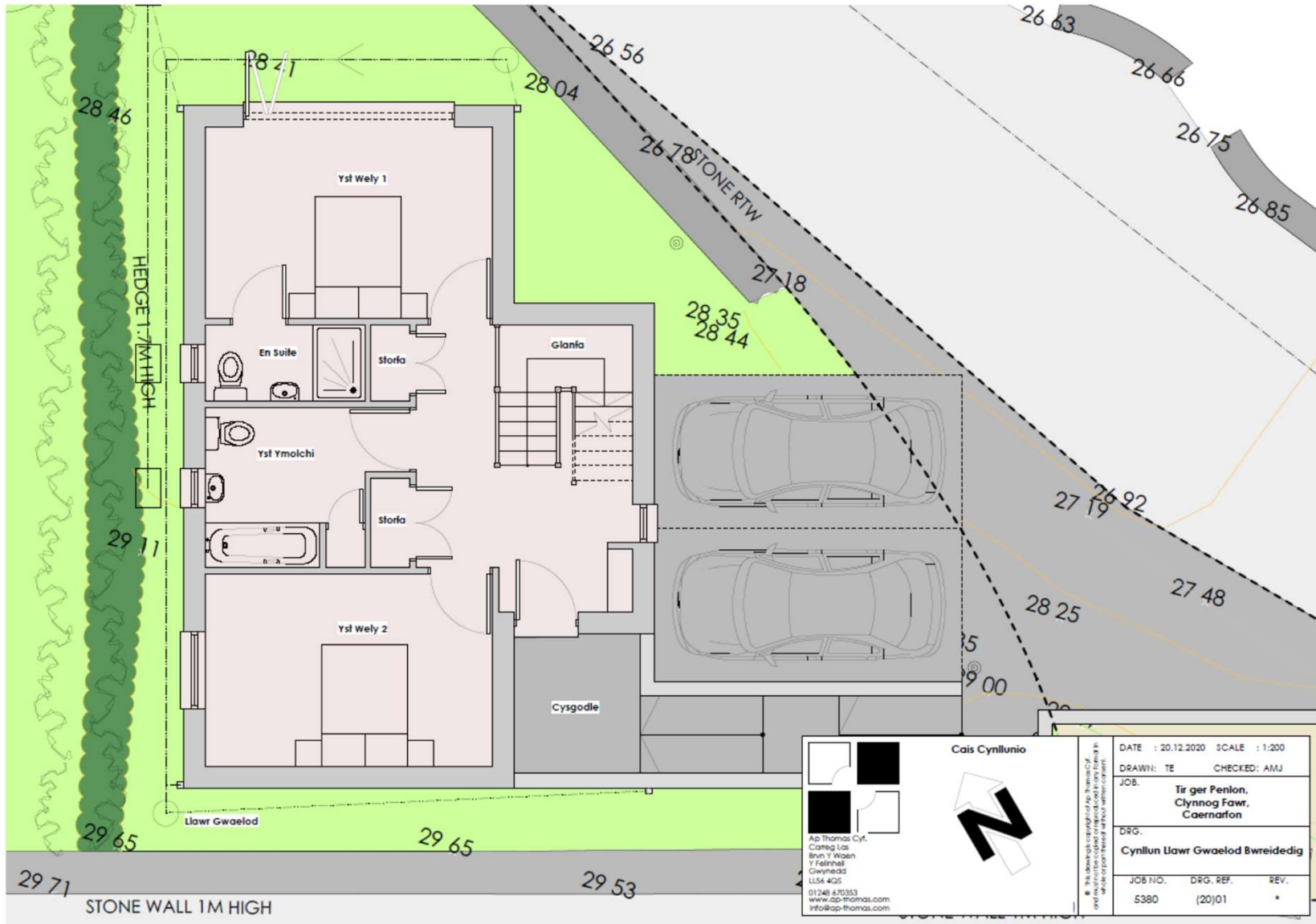
|  |                       |                        |   |
|--|-----------------------|------------------------|---|
|  <p>Ap Thomas Cyl,<br/>Carneg Lla<br/>8yn y Wael<br/>T Falmell<br/>Gwynedd<br/>LL54 4QS<br/>01248 470353<br/>www.ap-thomas.com<br/>info@ap-thomas.com</p> | <b>Cais Cynllunio</b> |                        | DATE : 20.12.2020 SCALE : 1:200                                 |
|  |                       |                        | DRAWN: TE CHECKED: AMJ  |
|  |                       |                        | JOB.<br><b>Tir ger Penlon,<br/>Clynnog Fawr,<br/>Caernarfon</b> |
|  |                       |                        | DRG.<br><b>Toriadau Safle Presennol</b>                         |
|  |                       | JOB NO. DRG. REF. REV. |   |
|  |                       | 5380 (90)03 *          |   |

Tud. 120



|   |                       |         |   |               |  |
|---|-----------------------|---------|---|---------------|--|
|  <p>Ap Thomas Cyf,<br/>Carrig Las<br/>Stryn Y Waen<br/>Y Felinall<br/>Gwynedd<br/>LL54 4QS<br/>01248 670353<br/>www.ap-thomas.com<br/>info@ap-thomas.com</p> | <b>Cais Cynllunio</b> |         | DATE : 20.12.2020   | SCALE : 1:200 |  |
|   |                       |         | DRAWN: TE   | CHECKED: AMJ  |  |
|   |                       |         | JOB:<br><b>Tir ger Penlon,<br/>Clynnog Fawr,<br/>Caernarfon</b> |               |  |
|   |                       |         | DRG.<br><b>Toriadau Sallie Presennol</b>                        |               |  |
|   |                       | JOB NO. | DRG. REF.   | REV.          |  |
|   |                       | 5380    | (90)04  | *             |  |

Tud. 121



**Cais Cynllunio**

Ap Thomas Cyt,  
Caege Las  
Bryn Y Waen  
Y Felinell  
Gwynedd  
LL54 4QS  
01248 470353  
www.ap-thomas.com  
info@ap-thomas.com

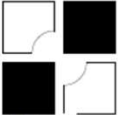
|   |                     |
|---|---------------------|
| DATE : 20.12.2020   | SCALE : 1:200       |
| DRAWN: TE   | CHECKED: AMJ        |
| JOB:<br><b>Tir ger Penlon,<br/>Clynnog Fawr,<br/>Caernarfon</b> |                     |
| DRG.<br><b>Cynllun Ulawr Gwaelod Bwreidedig</b>                 |                     |
| JOB NO.<br>5380   | DRG. REF.<br>(20)01 |
| REV.<br>*   |                     |





Drychiad Dwyreiniol

Goffeniadau:  
 Tô - Llechen las naturiol  
 Muriau - Rendr lliw  
 Drysau - Coedyn  
 Ffenestri - Aluminium

|  |   |               |
|--|---|---------------|
|  <p><b>Cais Cynllunio</b></p> <p>Ap Thomas Cyl.<br/>                 Cwmeg Llas<br/>                 Bryn Y Wain<br/>                 Y Felinhall<br/>                 Gwynedd<br/>                 LL54 4QS<br/>                 01248 470353<br/>                 www.ap-thomas.com<br/>                 info@ap-thomas.com</p> | DATE : 20.12.2020   | SCALE : 1:200 |
|  | DRAWN: TE   | CHECKED: AMJ  |
|  | JOB.<br><b>Tir ger Penlon,<br/>                 Clynnog Fawr,<br/>                 Caernarfon</b> |               |
|  | DRG.<br><b>Drychiad Bwreidedig</b>  |               |
|  | JOB NO.   | DRG. REF.     |
|  | 5380  | (20)05        |
|  | REV.  | *             |

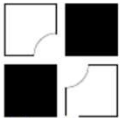
© The drawing copyright of Ap Thomas Cyl.  
 and may not be copied or reproduced in any form  
 without the prior written consent of Ap Thomas Cyl.





Drychiad Gorllewinol

Gorfeniadau:  
 Tô - Llichen las naturiol  
 Muriâu - Rendr llw  
 Drysau - Coedyn  
 Ffenestri - Aluminium

|   |  |               |
|---|--|---------------|
|  <p><b>Cais Cynllunio</b></p> <p>Ap Thomas Cyt,<br/>                 Caeig Las<br/>                 Bryn Y Wael<br/>                 Y Felinheli<br/>                 Gwynedd<br/>                 LL55 4GS<br/>                 01248 470353<br/>                 www.ap-thomas.com<br/>                 info@ap-thomas.com</p> | DATE : 20.12.2020  | SCALE : 1:200 |
|   | DRAWN: TE  | CHECKED: AMJ  |
|   | JOB.<br><b>Tir ger Penlon,<br/>                 Clynng Fawr,<br/>                 Caernarfon</b> |               |
|   | DRG.<br><b>Drychiad Bwreidedig</b>   |               |
| JOB NO.   | DRG. REF.  | REV.          |
| 5380  | (20)06   | *             |

© The drawing is copyright of Ap Thomas Cyt. All rights reserved. No part of this drawing may be reproduced without written consent.

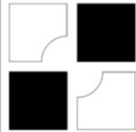
Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan

Tud. 125



Drychiad Gogleddol

**Goffeniadau:**  
**Tô** - Llechen las naturiol  
**Muriau** - Rendr lliw  
**Drysau** - Coedyn  
**Ffenestri** - Aluminium

|  <p><b>Cais Cynllunio</b></p> <p>Ap Thomas Cyl.<br/>         Carreg Las<br/>         Bryn Y Waen<br/>         Y Felinheli<br/>         Gwynedd<br/>         LL56 4QS<br/>         01248 670353<br/>         www.ap-thomas.com<br/>         info@ap-thomas.com</p> | <p>DATE : 20.12.2020 SCALE : 1:200</p> <p>DRAWN: TE CHECKED: AMJ</p>   |         |           |      |      |        |
|--|--|---------|-----------|------|------|--------|
|  | <p>JOB.</p> <p><b>Tir ger Penlon,<br/>         Clynnog Fawr,<br/>         Caernarfon</b></p>   |         |           |      |      |        |
|  | <p>DRG.</p> <p><b>Drychiad Bwreidedig</b></p>  |         |           |      |      |        |
|  | <table border="1"> <thead> <tr> <th>JOB NO.</th> <th>DRG. REF.</th> <th>REV.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5380</td> <td>(20)07</td> <td>A</td> </tr> </tbody> </table> | JOB NO. | DRG. REF. | REV. | 5380 | (20)07 |
| JOB NO.  | DRG. REF.  | REV.    |           |      |      |        |
| 5380   | (20)07   | A       |           |      |      |        |



5380 – Pen Lon, Clynnog Fawr



Tud. 127



5380 – Pen Lon, Clynnog Fawr



Tud. 128



5380 – Pen Lon, Clynnog Fawr



Tud. 129

5380 – Pen Lon, Clynnog Fawr



Tud. 130

06/01/2021

# Eitem 5.6

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

**Rhif: 6**

**Cais Rhif: C21/0376/34/LL**

**Dyddiad 13/04/2021**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Clynnog**

**Ward: Clynnog**

**Bwriad: Cais ar gyfer codi ty deulawr gyda modurdy**

**Lleoliad: Tir ger Plas Beuno, Clynnog Fawr, Clynnog, LL54 5BT**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: GWRTHOD**

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

## **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Cais llawn i godi tŷ preswyl deulawr gyda modurdy integredig ynghyd a darparu mynedfa oddi ar y ffordd stad bresennol.
- 1.2 Mae'r safle o fewn ffin datblygu pentref Clynnog Fawr ar lecyn o dir gwag sydd wedi ei leoli yn gyfochrog a mynedfa gerbydol safonol sydd yn arwain at dai preswyl presennol sydd wedi eu codi i gefn ac ochr lleoliad y datblygiad arfaethedig hwn. Mae mynediad i'r safle oddi ar y ffordd stad sy'n arwain at y tai tu cefn, ac mae'r tir yn codi yn serth o flaen y safle tuag at gefn y safle. Yn y gorffennol, safai gwesty ar y safle hwn cyn ei ddymchwel ac ail-ddatblygu'r safle trwy godi'r tai presennol sydd ar gefn a blaen y safle.
- 1.3 Mae'r bwriad yn golygu codi tŷ deulawr gyda modurdy integredig fyddai'n cynnwys y canlynol:
- Llawr daear – lolfa, ystafell bwyta, cegin, ystafell olchi, toiled a modurdy
  - Llawr cyntaf – 3 ystafell wely, un gyda en-suite ac un ystafell ymolchi.
- 1.4 Fe welir hefyd datblygiadau cysylltiedig ar ffurf mynedfa i'r eiddo gyda gardd ffurfiol wedi hynny. Mae'n fwriad i orffen yr eiddo gyda llechi ar y to a rendr gwyn ar y waliau allanol.
- 1.5 Mae cais blaenorol ar gyfer y bwriad yma wedi ei wrthod o dan C20/1049/34/LL oherwydd maint, graddfa a dyluniad a'i effaith ar yr eiddo gerllaw. Cydnabyddir fod y bwriad oddeutu 0.5m yn is na'r hyn a wrthodwyd o dan y cais blaenorol yma, ac mae asiant y cais wedi darparu cynlluniau ychwanegol sy'n cynnwys strydlyn a cynllun lefelau presennol.
- 1.6 Mae'r cais yma gerbron y Pwyllgor Cynllunio ar ofyn yr Aelod Lleol. Gohiriwyd y cais yn y pwyllgor ar y 12.07.2021 er mwyn gallu cywiro cyfeiriad y safle ac ail-ymgyngori gan gynnwys rhybudd safle er mwyn sicrhau fod ymgyngorwyr a chymdogion yn ymwybodol o safle'r cais.

## **2 Polisiâu Perthnasol:**

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

### **2.3 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

PS 5: Datblygu cynaliadwy  
 PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
 PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
 PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle  
 PCYFF 4: Dylunio a thirweddau  
 TRA 2: Safonau parcio  
 TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant  
 TA1 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol  
 PS20: Diogelu a Lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth  
 AT1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol, Cofrestredig  
 AMG 1: Cynlluniau Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Canllawiau Dylunio Gwynedd  
 Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

## **2.4 Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040  
 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)  
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio  
 Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

## **3 Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C20/1049/34/LL - Adeiladu tŷ dau lawr gyda modurdy - GWRTHOD - 11.05.2021

C16/0654/34/LL - Codi tŷ preswyl (cynllun diwygiedig i'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol o dan gyfeirnod C04D/0608/34/LL - GWRTHOD - 17.08.2016

C12/0858/34/HD - hysbysiad o flaen llaw i ddymchwel y tŷ annedd presennol - caniatwyd 06.07.12

C08D/0330/34/LL - cais diwygiedig i adeiladu tŷ annedd deulawr gyda modurdy integredig - caniatwyd 16.09.08

C04D/0608/34/LL - addasu gwesty yn dy annedd ac adeiladu 3 tŷ annedd newydd - caniatwyd 15.12.05

## **4 Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Trafnidiaeth.

Mae'r bwriad yn cynnwys dau lecyn parcio ynghyd a modurdy ac



|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

felly'n cynnig darpariaeth parcio ar lefel priodol. Fel safle ar stad preifat ac heb ei fabwysiadau nid oes angen cynnwys nodiadau parthed ceisio am drwydded Adran 184 i ffurfio'r adwy, fodd bynnag argymhell cynnwys yr amod canlynol mewn perthynas â darparu'r parcio yn unol â'r cynlluniau:

**Dŵr Cymru:** Amodau a chadarnhau fod safle'r cais y tu allan i gylchfan diogelwch y pibell sy'n croesi'r safle.

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

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

Oherwydd maint a natur y datblygiad mae posib bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Ni does manylion draenio wedi eu cyflwyno hyd yma a hyd nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

**Cyfoeth Naturiol Cymru:** Dim sylwadau i'w cynnig

**Trafnidiaeth Cynulliad:** Dim gwrthwynebiad

**CADW:** Heb eu derbyn

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn cynnig y sylwadau isod:

- Perchennog yr eiddo drws nesaf a adnabyddir fel Anwylfa yn cadarnhau nad yw'n gwrthwynebu'r bwriad.
- Sylwadau ynglŷn â chyfeiriad y safle
- Materion iechyd a diogelwch ar adeg adeiladu
- Materion traffig ar adeg adeiladu

Mewn ymateb i'r ail gyfnod ymgynghori derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn cynnig y sylwadau isod:

- Materion mynediad a mynediad ar gyfer cerbydau argyfwng i'r tai presennol
- Materion parcio
- Nid yw'r datblygiad presennol gerllaw wedi ei gwblhau eto
- Nodi mai gardd y cyn-westy oedd wedi ei leoli ar y safle yma – nid gwesty
- Mae mesurydd dwr wedi ei leoli o fewn safle'r cais ar gyfer y tai gerllaw.

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Clynnog Fawr, mae'r egwyddor o godi ty felly yn dderbyniol. Mae'r hanes cynllunio yn dangos fod ceisiadau eisoes wedi cael ei gymeradwyo yma yn y gorffennol ac felly mae'r egwyddor o ddefnydd preswyl eisoes wedi cael ei ystyried a'i sefydlu. Credir felly o safbwynt egwyddor fod y bwriad yn unol â gofynion polisi PCYFF 1 a TAI 4. Ni ystyrir felly fod codi ty ar y safle yma yn ei hanfod yn annerbyniol, cyn belled a bod ystyriaeth llawn yn cael ei roi i'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol ag yn ddarostyngedig i gydymffurfiaeth llawn gyda gofynion polisiau perthnasol.

5.2 Y ddarpariaeth tai ddangosol i Glynnog Fawr dros gyfnod y Cynllun yw 10 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, h.y. mae'r dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau posib a allai godi na ragwelwyd ac a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2020, cwblhawyd 5 uned yng Nghlynnog Fawr. Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2020, yn 1 uned. Wrth ystyried yr holl wybodaeth uchod ar y cyd, golygai fod capasiti digonol o fewn cyflenwad ddangosol Clynnog Fawr ac felly ni fyddai angen datganiad iaith Gymraeg i gefnogi'r cais hwn.

### Mwynderau cyffredinol, gweledol a phreswyl.

5.3 Mae'r safle wedi ei leoli mewn man gymharol amlwg, yn gyfochrog gyda'r brif ffordd i mewn ac allan o'r pentref. Mae'r safle yn cael ei amgylchynu gan adeiladau o amrywiol faint, dyluniad ac edrychiadau.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

- 5.4 Mae'n anorfod fod datblygu'r safle yma yn mynd i gael peth effaith ar fwynderau gweledol yr ardal, ac mae'n deg i ddweud y byddai unrhyw ddatblygiad ar y safle yma yn debygol o gael effaith ar y mwynderau hyn. Mae hyn yn seiliedig ar gymhariaeth o ran graddfa ffisegol, lefelau tir ac yn y blaen gyda'r hyn sydd yn bodoli eisoes ar y safle a gerllaw.
- 5.5 Rhaid derbyn fod gosodiad yr adeilad arfaethedig yn gweddu gyda'r hyn sydd wedi ei ganiatáu yn y gorffennol. Er hynny, mae'n wir i ddweud y byddai'r dyluniad presennol yn ymddangos yn fwy gormesol na'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol ac fe gredir y byddai yn dominyddu edrychiadau lleol. Cydnabyddir fod peth ymgais wedi ei wneud i gyfleu edrychiadau presennol o fewn yr ardal leol sef cynnwys to crib a gorffeniad allanol megis rendr a charreg tra hefyd yn cynnwys elfennau fwy modern i'r hyn sydd yn bodoli, sef yr agoriadau mawr ar y llawr gwaelod. Er fod dyluniad a deunyddiau'r bwriad yn cyd-fynd gyda'r tai newydd sydd wedi cael eu adeiladu gerllaw, mae lleoliad, lefelau tir, maint ac uchder y bwriad gerbron yn parhau i olygu y byddai'r adeilad yn ymddangos yn anghydnaws o fewn y strydlun presennol.
- 5.6 Fel sydd wedi ei nodi, mi fyddai gorffeniadau'r adeilad yn llechi ar y to ynghyd a rendr ar y waliau. Mae'r edrychiadau hyn yn adlewyrchu gorffeniadau cyffredinol yr ardal gyfagos ac yn dderbyniol petai gweddill y bwriad yn dderbyniol.
- 5.7 Mae llwyddiant datblygu'r safle yn ddibynnol ar ystyriaeth lawn o effaith unrhyw adeilad newydd ar olygfeydd ac edrychiadau presennol, gan gynnwys yr ardal gadwraeth gerllaw, ac ystyrir fod modd creu adeilad addas a thrawiadol ar y safle ond ni chredir fod hynny wedi ei gyflawni yn yr achos yma.
- 5.8 Nid yw swyddogion wedi eu argyhoeddi yn yr achos yma mai dyma maint a dyluniad adeilad addas ar gyfer y safle. Ystyrir fod angen i'r adeilad ystyried ei leoliad a'r lefelau tir yn well er mwyn galluogi'r datblygiad i gyfrannu tuag at gymeriad yr ardal yn ogystal â'i alluogi i integreiddio i batrwm a chymeriad yr ardal leol mewn modd derbyniol. Ni ystyrir fod y dyluniad yn cyfleu hyn ac felly ni ellir cefnogi'r datblygiad yn y ffurf y'i cyflwynwyd. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisiau PCYFF 2, 3 a 4 a PS5 o'r CDLI.
- 5.9 Rhaid cymharu'r hyn a fwriedir yma gyda'r hyn sydd eisoes yn bodoli gerllaw a'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu ac ystyried os yw'r cynnig yma yn dderbyniol o ran ei effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal. Cydnabyddir fod y bwriad wedi ei ollwng 0.5m o ran uchder ac fod yr asiant wedi darparu cynlluniau ychwanegol o'r strydlun sy'n dangos y byddai lefel crib y to yn camu i lawr o'r datblygiad newydd gerllaw, ond yn anffodus mae lefelau llawr a chrib yn parhau i fod yn sylweddol fwy/uwch na'r eiddo llawr a hanner union drws nesaf.
- 5.10 Mae'r bwriad yn osgoi cynnwys ffenestri o ffurf a nifer (ar yr edrychiad gogleddol) a fyddai'n debygol o amharu ar drigolion yr eiddo cyfochrog. Er hyn mae'r cynllun yn darparu tri ffenestr llawr cyntaf a llawr gwaelod ar yr edrychiad yma (ystafelloedd ymolchi, en-suite, toiled, golchi a chyntedd/glanfa) ac er y byddai o leiaf 4 allan o'r 6 yma yn ffenestri wedi eu cymylu, ystyrir y byddai yn cael effaith gwaeth na'r hyn a gymeradwyir yn y gorffennol ac yn darparu'r teimlad o oredrych (oherwydd nifer a'u uchder) o safbwynt yr eiddo drws nesaf.
- 5.11 Yn ogystal, mae'r safle yn sylweddol uwch na'r eiddo drws nesaf ac byddai'r bwriad o godi eiddo deulawr llawn ar y lefel tir yma yn achosi nodwedd anghydnaws yn yr ardal ynghyd ac

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

achosi effaith ormesol sylweddol ar yr eiddo drws nesaf. Mae'r lefel tir hefyd yn cynyddu'r elfen o oredrych i mewn i ardd gefn yr eiddo drws nesaf – er fod yr ardd yn weladwy yn bresennol o'r safle, nid oes defnydd o'r safle ac felly mae unrhyw oredrych presennol yn achlysurol.

- 5.12 Nodir fod perchennog Anwylfa wedi cadarnhau yn ysgrifenedig i'r Gwasanaeth Cynllunio nad yw'n gwrthwynebu'r bwriad. Mae ei lythyr yn nodi fod y datblygwr yn bwriadu lleihau'r wal gynnal uchel rhwng y ddau safle a fyddai, yn ei farn ef, yn lleihau unrhyw effaith ormesol. Nodir fod y ty deulawr bwriedig yn sylweddol uwch na'r wal bresennol ac felly mae swyddogion yn parhau o'r farn mai gwirionedd y sefyllfa fyddai fod yr eiddo yn debygol o gael effaith ormesol a chreu goredrych (teimlad o oredrych ac hefyd goredrych uniongyrchol o ardd i ardd) sylweddol fwy na'r sefyllfa bresennol. Tra yn cydnabod nad oes gwrthwynebiad gan y cymydog, nid yw hyn ynddo'i hun yn goresgyn pryderon am effaith hirdymor y bwriad ar breswylwyr i'r dyfodol.
- 5.13 Ystyrir felly fod y bwriad yn creu effaith annerbyniol ar fwynderau'r ardal a'r trigolion gerllaw ac felly fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf 13 PS 5, maen prawf 1 PCYFF 2, meini prawf 1 a 10 PCYFF3 ar sail effaith ar fwynderau eiddo gerllaw, ac nad yw'n hyrwyddo safonau dyluniad uchel sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r ardal leol nac yn ychwanegu at na gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle.

#### **Materion cadwraeth ac treftadaeth**

- 5.14 Mae'r safle ar gyrion y pentref i bob pwrpas ac wedi ei leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a gyferbyn a ffin Ardal Gadwraeth y pentref (pellter o oddeutu 17m), mae'r safle hefyd o fewn 500m i Heneb (deial haul wedi ei leoli ger yr Eglwys). Cydnabyddir fod amrywiaeth yn lleol i adeiladau preswyl o ran dyluniad a gorffeniadau, ac fod y bwriad gerbron ar y lefelau tir bwriadedig yn achosi elfen anghydnaws yn y tirlun. O safbwynt yr effaith ar yr heneb nid oes ymateb wedi ei dderbyn gan CADW ar gyfer y bwriad, ac o gysidro lleoliad yr heneb mae'r bwriad yn annhebygol o gael effaith andwyol uniongyrchol arno. Tra fod pryder ynglŷn ag effaith y bwriad ar yr ardal leol, nid oes tystiolaeth fod y bwriad sydd o fewn ardal breswyl weddol fodern (o'i gymharu â gweddill y pentref) yn debygol o gael effaith andwyol ar ddynodiadau ehangach megis yr AHNE, Ardal Gadwraeth na'r Heneb ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisiau PS20, AT1 ac AMG1 ar sail effaith ar y dirwedd a'r dynodiadau hynny.

#### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.15 Nid oes gwrthwynebiad wedi ei dderbyn i'r bwriad gan yr Uned Drafndiaeth na Thrafnidiaeth y Cynulliad o safbwynt y fynedfa a darpariaeth parcio/troi, credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt ei gydymffurfiaeth gyda gofynion polisiau TRA 2 a TRA 4.

#### **Hanes cynllunio perthnasol**

- 5.16 Fe welir o'r hanes cynllunio fod dau dy o ddyluniad gwahanol i'w gilydd wedi eu caniatáu ar y safle yma yn y gorffennol. Mae hyn yn amlwg yn ystyriaeth faterol, er bod y caniatadau yma bellach wedi rhedeg allan, ac fe welir fod y cais presennol yma yn cyfleu ffurf, o ran ol-troed, weddol debyg i'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

Nodir hefyd fod y cais gerbron yn ail-gyflwyniad (gyda cynlluniau strydlyn a lefelau ychwanegol) o gais blaenorol o dan gyfeirnod C20/1049/34/LL a wrthodwyd oherwydd maint, graddfa, dyluniad a'r effaith ar yr eiddo drws nesaf.

### **Unrhyw ystyriaethau eraill ac ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus.**

- 5.17 Mae'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus ychwanegol wedi dod i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar faterion iechyd a diogelwch a thraffig yn ystod y cyfnod adeiladu, ynghyd a pharcio a mynediad i fesurydd dwr yn bennaf. Nodir y byddai modd delio gyda materion yma gydag amodau cynllunio petai'r bwriad wedi bod yn dderbyniol ac nad oedd yr Uned Drafnidiaeth na Thrafnidiaeth y Llywodraeth yn gwrthwynebu'r bwriad. O ran mynediad i fesurydd dwr byddai hynny yn fater i'r ymgeisydd a'r sawl sydd angen mynediad i drafod.

Nodir hefyd fod cyfeiriad y safle wedi ei gywiro erbyn hyn ac fod cyfnod o ail ymgynghori llawn wedi cymeryd lle.

Cydnabyddir y gohebiaeth o blaid y bwriad, ond yn anffodus (ac fel a eglurir uchod) nid oedd y sylwadau yma yn effeithio'r asesiad uchod.

### **Materion Ieithyddol**

- 5.18 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 tai newydd.
- 5.19 Gan fod y cais yma yn gais Pwyllgor, mae'r CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn gofyn rhoi ystyriaeth i'r iaith. Mae'r bwriad gerbron ar gyfer codi tŷ annedd ar leoliad sydd y o fewn i'r ffin ddatblygu'r dref sy'n groes i egwyddor y cynllun sydd wedi ei nodi eisoes. Nid oes unrhyw ddatganiad ynglŷn â'r iaith wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac oherwydd ei fod yn groes i'r polisiau a nodir uchod, nid yw'r ACLI wedi gofyn am unrhyw wybodaeth ychwanegol mewn cyswllt a'r iaith.
- 5.20 Er hyn nodir fod y bwriad ar gyfer codi un tŷ gan ymgeisydd lleol, ac er gwaethaf y gwrthwynebiad i'r bwriad o ran ei leoliad a'i faint, ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar yr iaith yn yr achos yma.
- 5.21 Er hyn, ar sail yr uchod, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i ofynion penodol polisi PS1 o'r CDLI na gofynion y CCA.

## **6 Casgliadau:**

- 6.1 Mae'r safle yma wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Clynnog Fawr ac felly ni chredir fod yr egwyddor yn annerbyniol. Er hynny, ni chredir fod yr hyn a gyflwynwyd o safbwynt graddfa, dyluniad a lefelau tir/llawr yn dderbyniol gan nad yw yn ymgorffori dyluniad ag edrychiadau derbyniol ar gyfer y safle arbennig hwn. Yn ogystal, ystyrir fod y bwriad yn cael effaith andwyol ar breifatrwydd a mwynderau'r eiddo drws nesaf o ran maint, uchder, lleoliad a nifer ffenestri. Mae'r materion hyn yn ystyriaethau perthnasol ac yn ffurfio rhan o'r ystyriaethau tros wrthod y cais.



|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

6.2 Ar sail yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, fe ystyrir fod y bwriad yma yn annerbyniol yn nhermau graddfa, dyluniad, lleoliad a lefelau tir/llawr ar gyfer y safle hwn. Er bod y safle wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu a bod hanes cynllunio yn dangos fod eiddo preswyl wedi ei gymeradwyo ar y safle yma yn y gorffennol, ni ystyrir fod y bwriad fel a ddangosir yn addas i gyfiawnhau caniatáu'r datblygiad yn y ffurf fel a gyflwynwyd.

## **7 Argymhelliad:**

Gwrthod – rhesymau

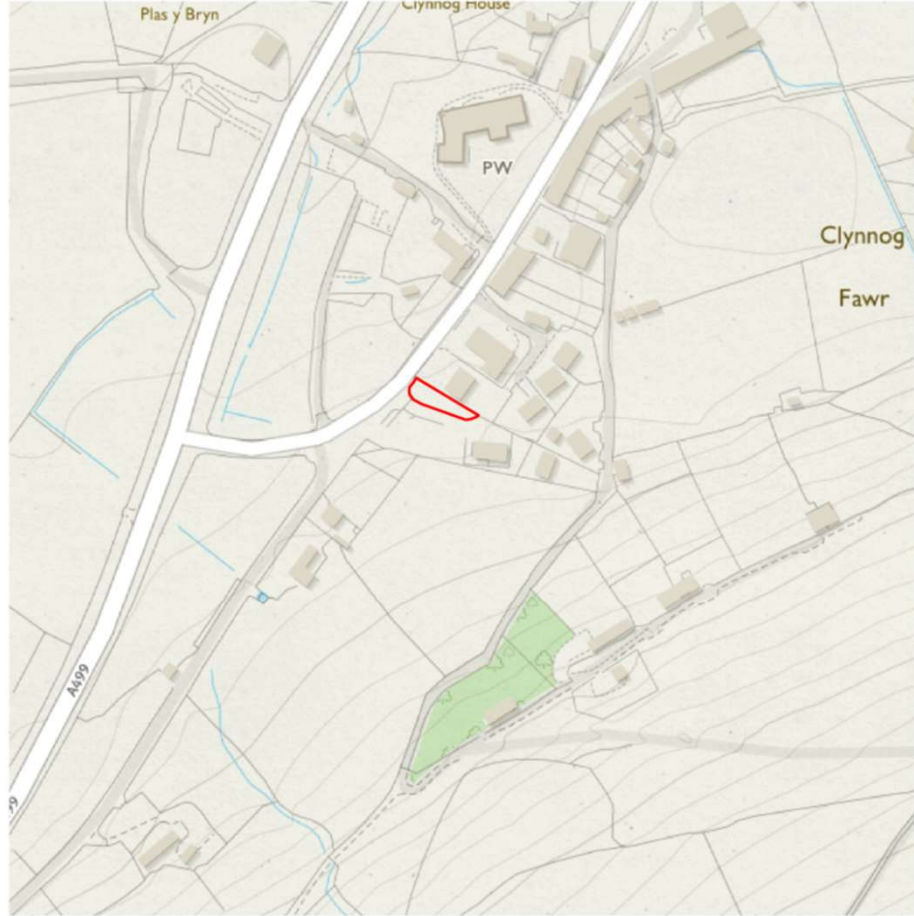
1. Mae'r ty bwriedig yn groes i faen prawf 13 o bolisi PS5, maen prawf 1 o bolisi PCYFF2 a meini prawf 1 a 10 o bolisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 o ganlyniad i faint a graddfa a dyluniad yr annedd newydd yn benodol ei uchder, swmp, lefelau tir a llawr sy'n golygu nad yw'r bwriad yn cydweddu a phatrwm adeiladu'r ardal.
2. Mae'r ty bwriedig yn groes i faen prawf 13 o bolisi PS5, maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 a maen prawf 10 o bolisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 o ganlyniad i faint a graddfa a dyluniad yr annedd newydd yn benodol ei uchder, swmp, lefelau tir a llawr a lleoliad y ffenestri ar yr edrychiad gogleddol sy'n golygu fod y bwriad yn achosi effaith andwyol sylweddol ar fwynderau a phreifatrwydd trigolion eiddo sydd gyfochrog y safle.

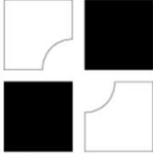

**C21/0376/34/LL**

**Cais ar gyfer codi ty deulawr gyda modurdy**

**Application for the erection of a two storey dwelling  
with garage**

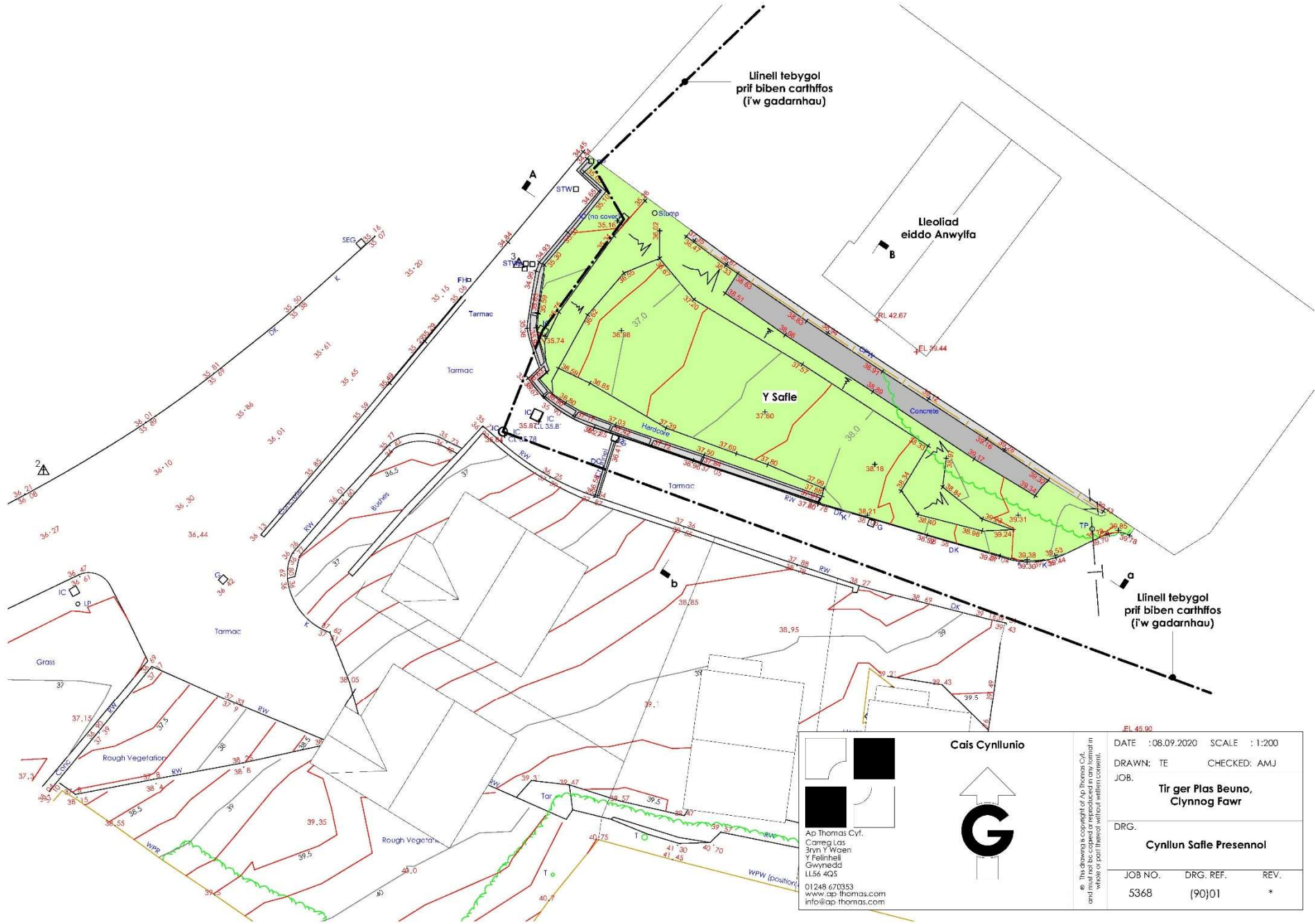
**Tir ger Plas Beuno, Clynnog Fawr, Clynnog, LL54 5PF**



|   |   |  |
|---|---|--|
|  <p><b>Cais Cynllunio</b></p>  | <p><small>© This drawing is copyright of Ap Thomas Cyl. and must not be copied or reproduced in any form in whole or part without written consent.<br/>Produced from the Ordnance Survey National Grid data available at the date of issue. © Crown Copyright 2009<br/><b>OS COPY LICENCE REF: 100087</b></small></p> | DATE : 08.09.2020    SCALE : 1:2500                |
|   |   | DRAWN: TE    CHECKED: AMJ                          |
|   |   | JOB.<br><b>Tir ger Plas Beuno,<br/>Clynng Fawr</b> |
|   |   | DRG.<br><b>Cynllun Lleoliad</b>                    |
|   |   | JOB NO.    DRG. REF.    REV.                       |
|   |   | 5368    (9-) 1000    *                             |

Ap Thomas Cyl.  
Unit 13b  
Llys Ornen  
Parc Menai  
Bangor  
Gwynedd  
LL57 4DF  
01248 670353  
www.ap-thomas.com  
info@ap-thomas.com

Tud. 142



Llinell tebygol  
prif biben carthffos  
(i'w gadarnhau)

Lleoliad  
eiddo Anwyfya

Y Safle

Llinell tebygol  
prif biben carthffos  
(i'w gadarnhau)

Cais Cynllunio

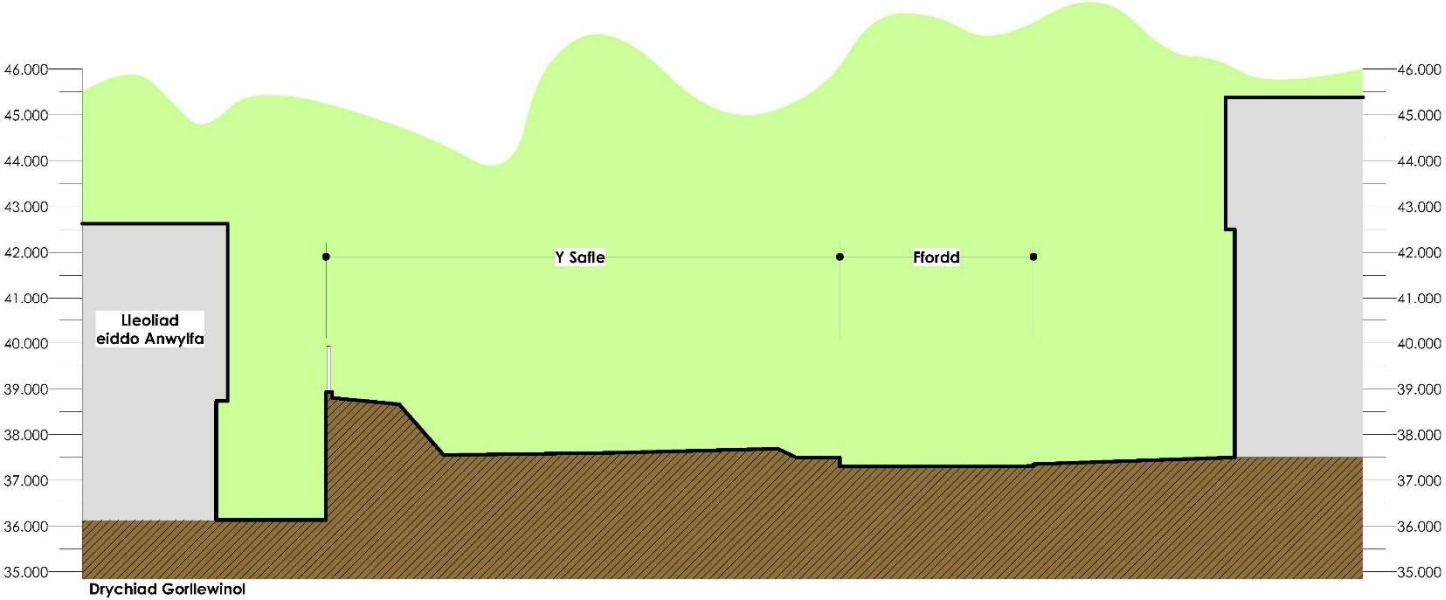
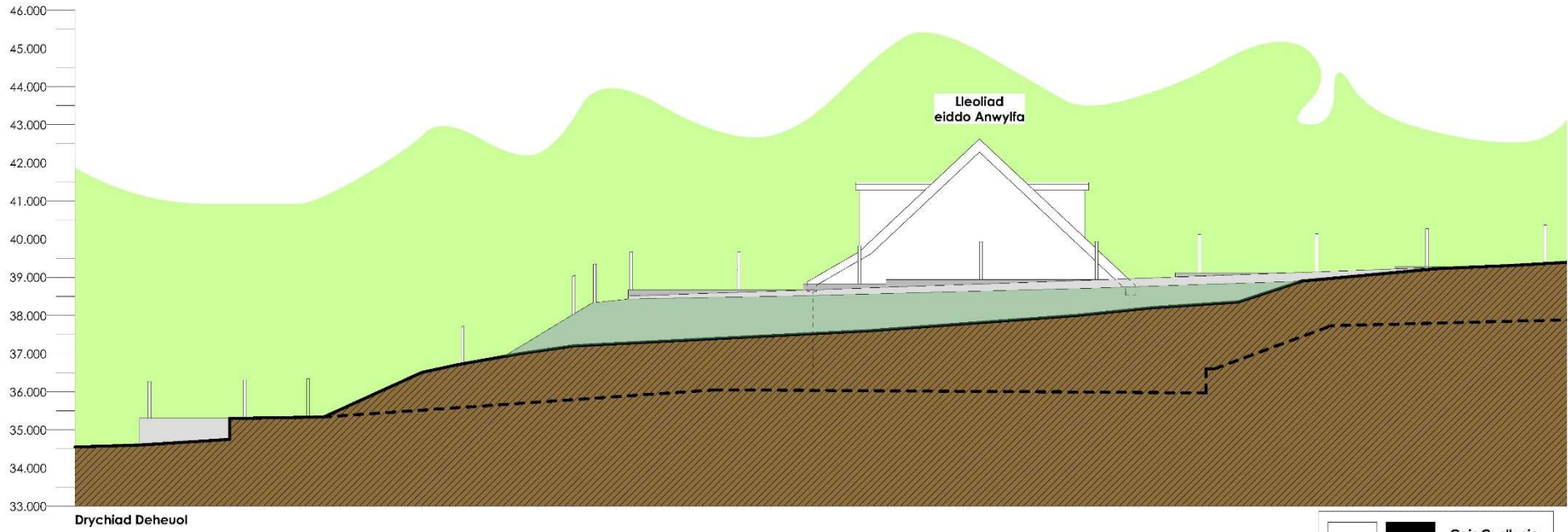


Ap Thomas Cyl.  
Carreg Las  
3ryn Y Wben  
Y Fainhell  
Gwynedd  
LL56 4QS  
01248 670353  
www.ap-thomas.com  
info@ap-thomas.com

|   |                     |               |
|---|---------------------|---------------|
| DATE : 08.09.2020                                   |                     | SCALE : 1:200 |
| DRAWN: TE   | CHECKED: AMJ        |               |
| JOB.<br><b>Tir ger Plas Beuno,<br/>Clynnog Fawr</b> |                     |               |
| DRG.<br><b>Cynllun Safle Presennol</b>              |                     |               |
| JOB NO.<br>5368                                     | DRG. REF.<br>(90)01 | REV.<br>*     |

© This drawing is copyright of Ap Thomas Cyl. and must not be copied or reproduced in any form in whole or part without the written consent.

Tud. 143



**Cais Cynllunio**

Ap Thomas Cyl.  
 Carreg Las  
 3ryn Y Waen  
 Y Felinheli  
 Gwynedd  
 LL56 4QS  
 01248 670353  
 www.ap-thomas.com  
 info@ap-thomas.com

© The drawings copyright of Ap Thomas Cyl.  
 and must not be copied or reproduced in any form in  
 whole or part thereof without written consent.

DATE : 06.09.2020    SCALE : 1:100  
 DRAWN: TE            CHECKED: AMJ  
 JOB.

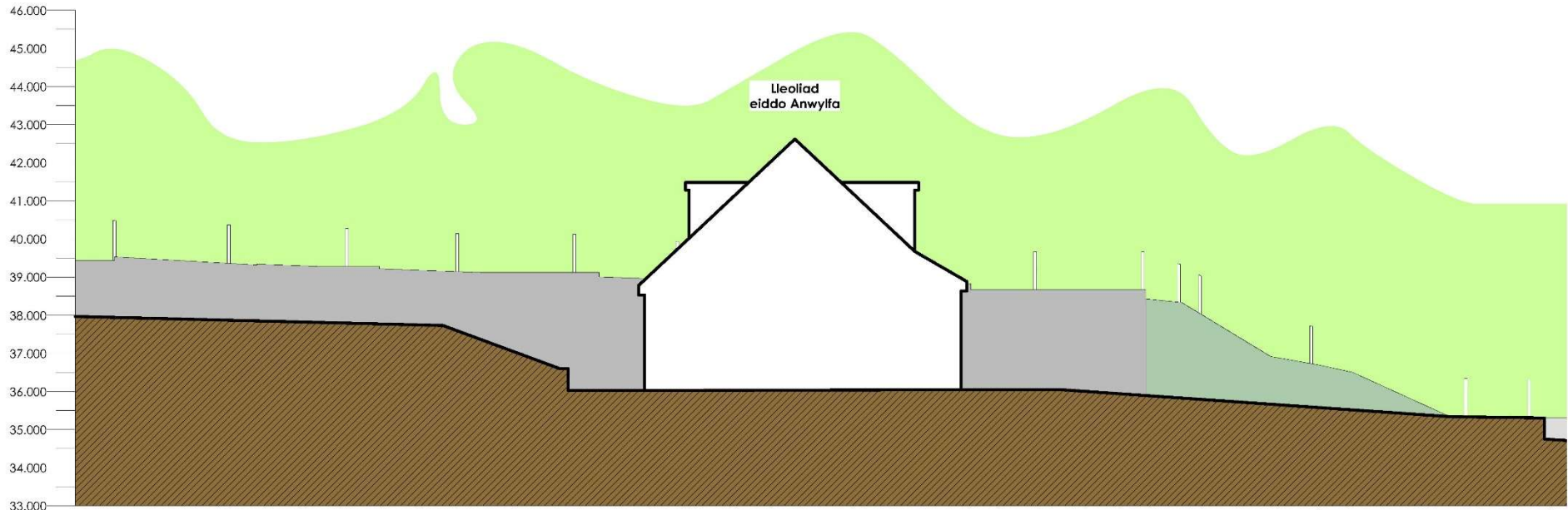
**Tŷ ger Plas Beuno,  
 Clynnog Fawr**

DRG.  
**Toriad Safle Presennol**

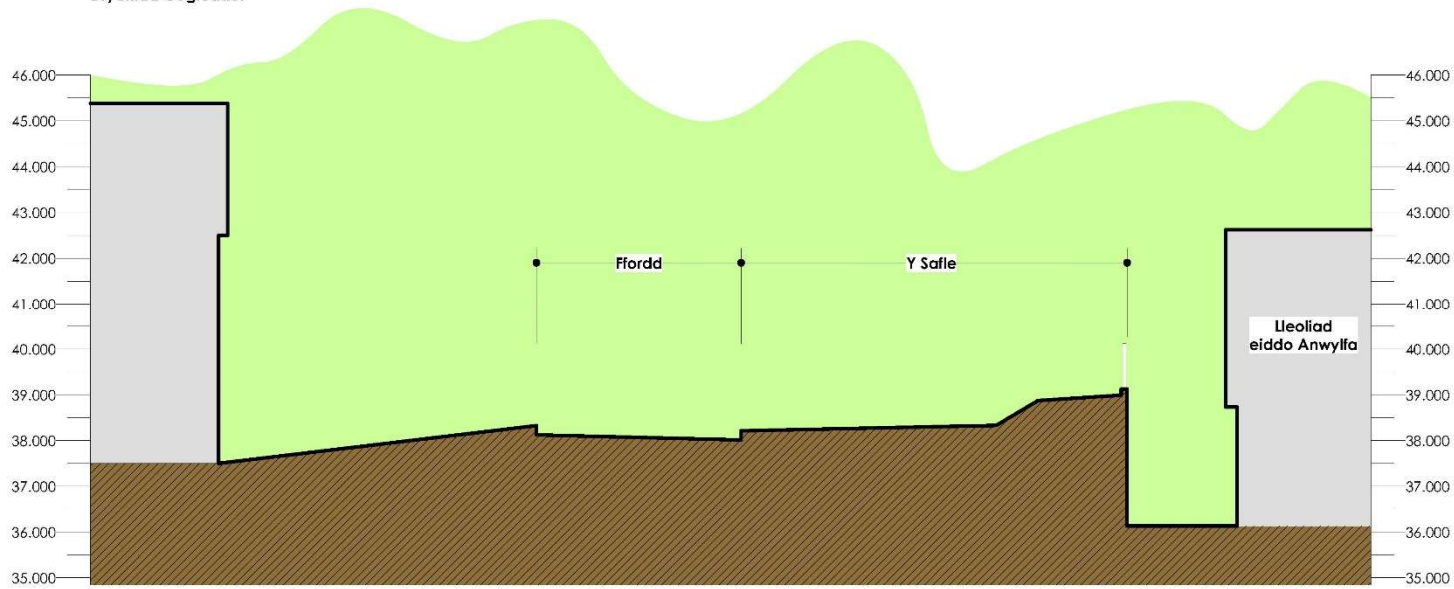
| JOB NO. | DRG. REF. | REV. |
|---------|-----------|------|
| 5368    | (90)02    | *    |



Tud. 144



Drychiad Gogleddol



Drychiad Dwyreiniol

**Cais Cynllunio**

Ap Thomas Cyl.  
 Carreg Las  
 3ryn Y Waen  
 Y Felinheli  
 Gwynedd  
 LL56 4QS  
 01248 670353  
 www.ap-thomas.com  
 info@ap-thomas.com

© The drawings copyright of Ap Thomas Cyl.  
 and must not be copied or reproduced in any form in  
 whole or part thereof without written consent.

DATE : 06.09.2020 SCALE : 1:100  
 DRAWN: TE CHECKED: AMJ  
 JOB. **Tŷ ger Plas Beuno,  
 Clynng Fawr**

DRG. **Toriad Safle Presennol**

| JOB NO. | DRG. REF. | REV. |
|---------|-----------|------|
| 5368    | (90)03    | *    |

Tud. 145

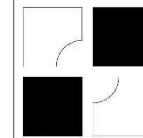


Drychiad Deheuol



Drychiad Gorllewinol

**Goffeniadau:**  
**Tô** - Llechen las naturiol  
**Muriau** - Rendr gwyn  
**Drysau a Ffenestri** - PVCu llwyd tywyll



**Cais Cynllunio**

Ap Thomas Cylf,  
 Carreg Las  
 3ryn Y Wael  
 Y Felinheli  
 Gwynedd  
 LL56 4QS  
 01248 670353  
 www.ap-thomas.com  
 info@ap-thomas.com

A. 26.04.21 Lowered FFL 500mm TE

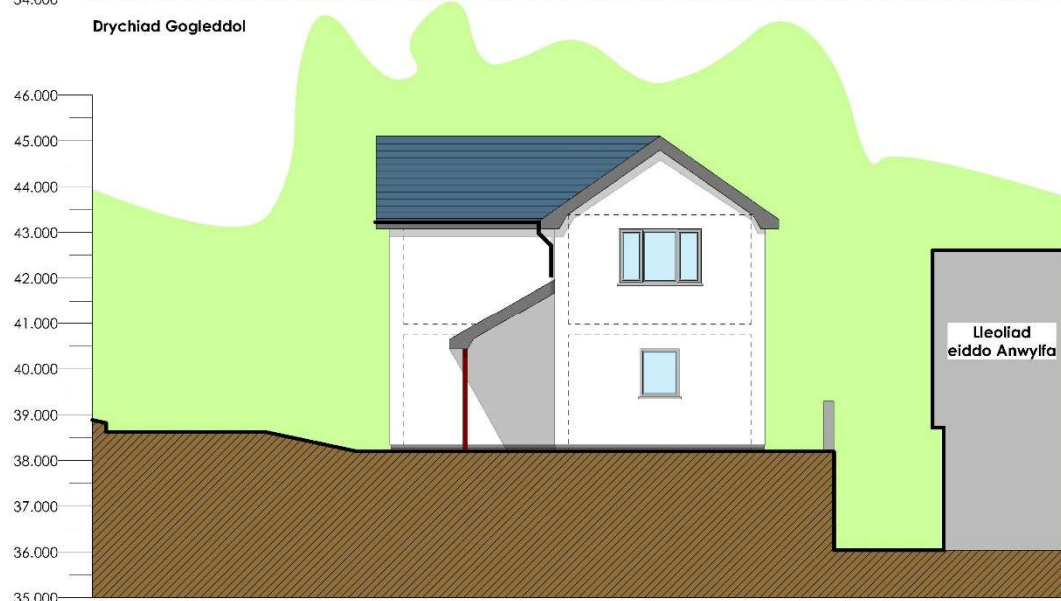
© The drawing is copyright of Ap Thomas Cylf and no part may be copied or reproduced in any form in whole or part without written consent.

|         |  |           |         |
|---------|--|-----------|---------|
| DATE    | :06.09.2020                                | SCALE     | : 1:100 |
| DRAWN:  | TE   | CHECKED:  | AMJ     |
| JOB.    | <b>Tŷ ger Plas Beuno,<br/>Clynnog Fawr</b> |           |         |
| DRG.    | <b>Drychiad Bwriededig</b>                 |           |         |
| JOB NO. | 5368                                       | DRG. REF. | (20)04  |
| REV.    | A  |           |         |

Tud. 146

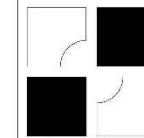


Drychiad Gogleddol



Drychiad Dwyreiniol

**Gorffeniadau:**  
**Tô** - Llechen las natural  
**Muriau** - Rendr gwyn  
**Drysau a Ffenestri** - PVCu llwyd tywyll



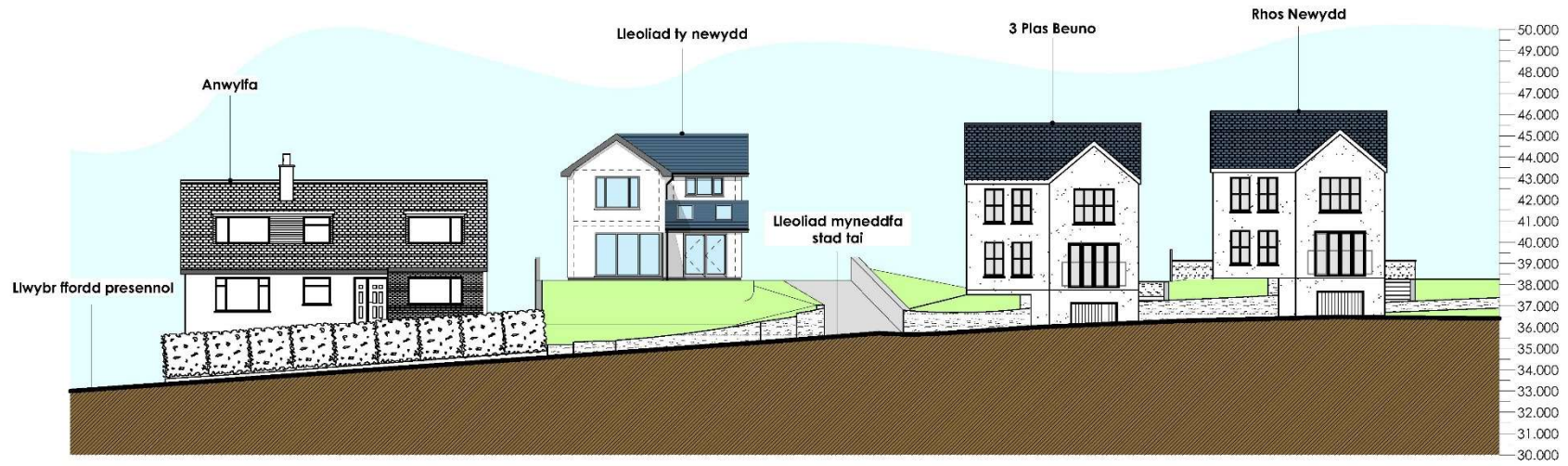
Cais Cynllunio

Ap Thomas Cylf,  
 Carreg Las  
 3ryn Y'Waeln  
 Y Felineth  
 Gwynedd  
 LL56 4QS  
 01248 670353  
 www.ap-thomas.com  
 info@ap-thomas.com

C. 29.04.21 Revisiwned, Aneiddio'n Ffwril 2020, Gwybodaeth TE  
 B. 26.04.21 Lowered FFL 500mm TE  
 A. 13.04.21 Iolr, Ieuddi'r y dyddiad  
 gogleddol gyda gwyrdr aneglur TE  
 © The drawing is copyright of Ap Thomas Cylf  
 and must not be copied or reproduced in any form in  
 whole or part, literally without written consent.

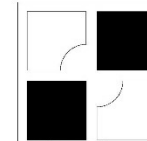
|         |  |           |         |
|---------|--|-----------|---------|
| DATE    | :06.09.2020                                | SCALE     | : 1:100 |
| DRAWN:  | TE   | CHECKED:  | AMJ     |
| JOB.    | <b>Tŷ ger Plas Beuno,<br/>Clynnog Fawr</b> |           |         |
| DRG.    | <b>Drychiad Bwriededig</b>                 |           |         |
| JOB NO. | 5368                                       | DRG. REF. | (20)05  |
| REV.    | C  |           |         |





**Defnyddiau**

Mi fydd defnyddiau y ty newydd bwriededig yn gweddu gyda gorfenniadau y tai sydd eisoes wedi eu adeiladu yn barod



Cais Cynllunio

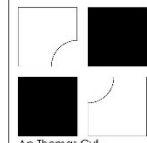
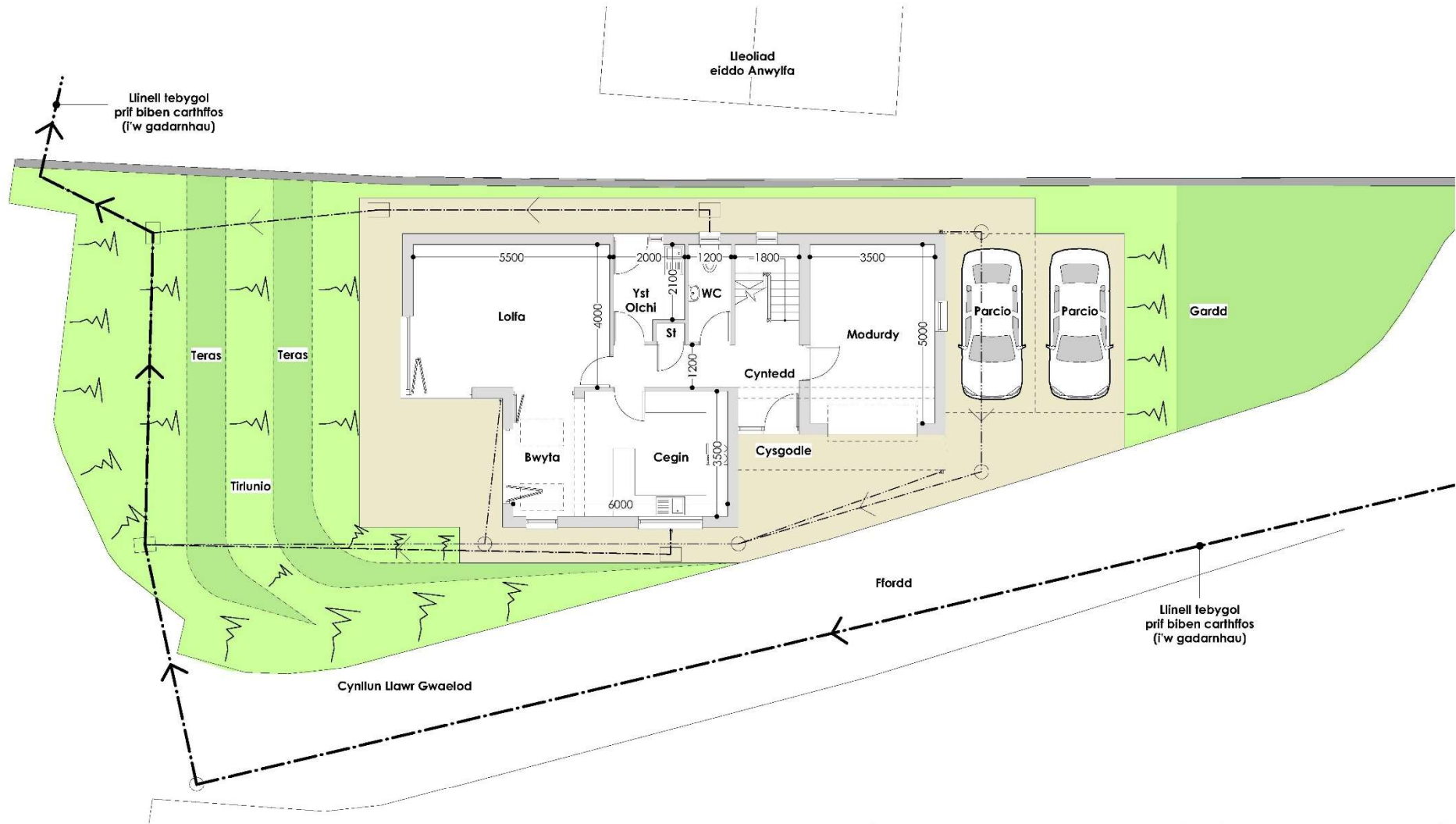
Ap Thomas Cylf,  
 Carreg Las  
 3ryn Y Waen  
 Y Felinheli  
 Gwynedd  
 LL56 4QS

01248 670353  
 www.ap-thomas.com  
 info@ap-thomas.com

B: 29/04/21 A: 24/04/21  
This drawing is copyright of Ap Thomas Cylf and must not be copied or reproduced in any form in whole or part without written consent.

|         |   |           |         |
|---------|---|-----------|---------|
| DATE    | :06.09.2020                                 | SCALE     | : 1:200 |
| DRAWN:  | TE  | CHECKED:  | AMJ     |
| JOB.    | <b>Tir ger Plas Beuno,<br/>Clynnog Fawr</b> |           |         |
| DRG.    | <b>Strydlun Bwriededig</b>                  |           |         |
| JOB NO. | 5368  | DRG. REF. | (20)06  |
| REV.    |   |           | B       |

Tud. 148



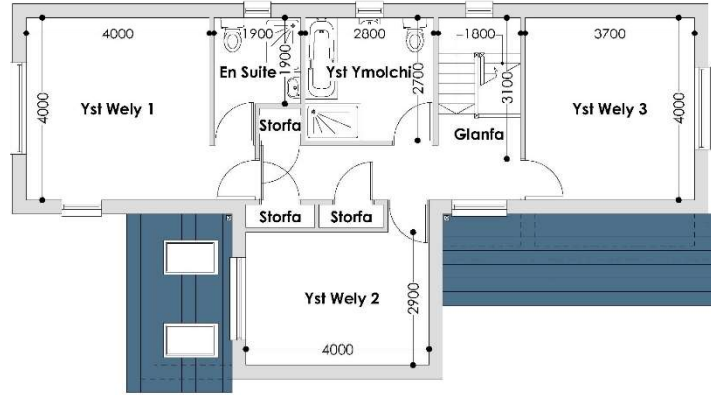
Cais Cynllunio



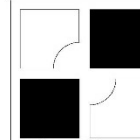
Ap Thomas Cyl.  
 Carreg Las  
 3ryn Y'Woen  
 Y Fainheli  
 Gwynedd  
 LL56 4QS  
 01248 670353  
 www.ap-thomas.com  
 info@ap-thomas.com

|  |                  |        |
|--|------------------|--------|
| <small>® The drawing is copyright of Ap Thomas Cyl. and must not be copied or reproduced in any form in whole or part without the written consent.</small> |                  |        |
| DATE : 06.09.2020  | SCALE : 1:100    |        |
| DRAWN: TE  | CHECKED: AMJ     |        |
| JOB. <b>Tir ger Plas Beuno, Clynnog Fawr</b>   |                  |        |
| DRG. <b>Cynllun Llwr Gwaelod Bwriededig</b>  |                  |        |
| JOB NO. 5368   | DRG. REF. (20)01 | REV. * |





Cynllun Llwr Cyntaf



Ap Thomas Cylf,  
 Carreg Las  
 3ryn Y Wael  
 Y Felinheli  
 Gwynedd  
 LL56 4QS  
 01248 670353  
 www.ap-thomas.com  
 info@ap-thomas.com

Cais Cynllunio



|  |                                     |               |
|--|-------------------------------------|---------------|
| <small>© The copyright is owned by Ap Thomas Cylf. This drawing is intended for the use of the client and should not be copied or reproduced in any form in whole or part without written consent.</small> |                                     |               |
| DATE   | :06.09.2020                         | SCALE : 1:100 |
| DRAWN:   | TE                                  | CHECKED: AMJ  |
| JOB.   | Tir ger Plas Beuno,<br>Clynnog Fawr |               |
| DRG.   | Cynllun Llwr Cyntaf Bwriededig      |               |
| JOB NO.  | DRG. REF.                           | REV.          |
| 5368   | (20)02                              | *             |

Tud. 150





Tud. 151





Tud. 152





Tud. 153





Tud. 154





Tud. 155





Tud. 156



Tud. 157



# Eitem 5.7

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

**Rhif:** 7

**Cais Rhif:** C21/0337/38/DT

**Dyddiad** 12/04/2021  
**Cofrestru:**

**Math y Cais:** Deiliad Ty

**Cymuned:** Llanbedrog

**Ward:** Llanbedrog

**Bwriad:** Dymchwel modurdy unllawr. Codi modurdy dwbl gydag anecs trosodd at ddefnydd personol yr Ymgeisydd a theulu a ffrindiau yn achlysurol.

**Lleoliad:** Derwen Deg, Llanbedrog, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7UA

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



|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

## **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer dymchwel modurdy presennol a chodi adeilad deulawr yn ei le gyda modurdy dwbl ar y llawr gwaelod a mynedfa ar wahân yn arwain at "anecs" anheddol yn gysylltiedig â'r prif dŷ, gyda chyntedd ac ystafell ymolchi ar y llawr gwaelod a llofft ac ystafell fyw ar y llawr cyntaf.
- 1.2 Mae'r safle o fewn gardd tŷ "Derwen Deg" sy'n eiddo ar wahân o fewn ffin ddatblygu Pentref Arfordirol - Gwledig Llanbedrog fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn. Saif mewn ardal anheddol a'i gwasanaethir gan ffyrdd preifat sydd hefyd yn hawliau tramwy cyhoeddus. Mae'r safle hefyd o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn.
- 1.3 Y bwriad yw dymchwel y modurdy unllawr presennol a chodi adeilad deulawr yn ei le. Fe fyddai'r adeilad yn mesur 8.3m x 6.8m o arwynebedd llawr ac fe fyddai'n 6.2m o uchder at frig y to.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

## **2. Polisiâu Perthnasol:**

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

TRA 2 - Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1 – Ffiniau Datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

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

AMG 1 – Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11, Chwefror 2021

Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dylunio

#### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C06D/0307/38/LL - Cais diwygiedig, Estyniad unllawr yn ochr y tŷ - Caniatwyd 26/07/06

C05D/0575/38/LL - Estyniad unllawr yn ochr y tŷ – Caniatwyd 22/11/05

C05D/0353/38/LL - Estyniad deulawr i gefn y tŷ – Caniatwyd 15/07/05

#### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu – gor-ddatblygiad o'r safle, pryder ynglŷn â system carthffosiaeth anaddas a ffordd anaddas i'r tai.

Pryder ynghylch cywirdeb y cynlluniau a gyflwynwyd.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad

Uned AHNE: Gydag amodau priodol ynghylch defnyddiau / lliwiau ni chredir y byddai'r datblygiad yn amharu ar yr AHNE

Uned Bioamrywiaeth: Sylwadau - Gofyn am amod er amddiffyn a gwella bioamrywiaeth

Dŵr Cymru: Sylwadau - Gofyn am amod er atal llif ychwanegol o ddŵr wyneb i'r system garthffosiaeth a chanllawiau ar gyfer yr ymgeisydd

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig ar y seiliau cynllunio materol isod :

- Pryder ynghylch diogelwch y ffordd gerbydol at y safle ac anaddasrwydd y ffordd breifat i ddelio gyda rhagor o drafnidiaeth
- Pryder ynghylch cyflwr y system garthffosiaeth a'r cyflenwad dŵr yn lleol
- Fe fyddai'r ffenestr llawr cyntaf yn yr edrychiad gorllewinol yn gor-edrych eiddo preifat
- Fe fyddai'r adeilad yn uchel iawn ac or-ddatblygiad o'r ardal.
- Fe fyddai'r adeilad yn niweidiol i gymeriad yr ardal ac i ansawdd yr AHNE

Derbyniwyd yn ogystal sylwadau nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol megis :

- Pryder bydd yr adeilad yn cael ei osod fel uned wyliau
- Nad oes angen wedi ei brofi ar gyfer y datblygiad
- Bod eiddo Derwen Deg yn dŷ haf
- Fe fyddai'n bosibl ymgymryd â newidiadau mewnol i'r adeilad er mwyn creu uned byw annibynnol
- Gall y datblygiad osod cynsail ar gyfer datblygiadau eraill mewn gerddi yn yr ardal
- Mae angen gwaredu unrhyw asbestos sydd ar y safle mewn modd diogel
- Nad ydyw'n deg bod amodau ar dai eraill ar gyfer pobl leol yn atal datblygiadau tebyg

## 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'r safle o fewn ffin ddatblygu Pentref Arfordirol - Gwledig Llanbedrog fel y'i diffinnir gan y CDLI ac felly mae'r cais yn gyson gyda Pholisi PCYFF 1 y CDLI. Mae Polisi PCYFF 3 hefyd yn caniatáu'r egwyddor o newidiadau i eiddo presennol yn ddarostyngedig i gyfres o feini prawf a'u trafodir mewn fwy o fanylder isod. Ar y cyfan felly mae'r cais hwn yn gyson gydag egwyddor y Cynllun Datblygu mabwysiedig.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

### **Defnydd Anecs**

5.2 Dylid nodi bod gan y term “anecs” ystyr benodol yng nghyd-destun cynllunio ac i gael ei ystyried yn “anecs” mae'n hanfodol y byddai'r adeilad yn is-wasanaethol i'r prif dŷ ac na fyddai'n cael ei ddefnyddio fel annedd ar wahân. Dylai gael ei gysylltu i'r prif annedd trwy ddefnydd bob dydd, fel arfer byddai hyn yn golygu defnydd llety byw lled-annibynnol, ond cysylltiedig, gan aelodau o'r un teulu. Yn yr achos hwn, yng ngoleuni lleoliad yr adeilad ger y prif dŷ a'r datganiad yn y ffurflen gais mai anecs a geisir amdano, fe gredir, trwy ddefnyddio amod cynllunio wedi'i eirio'n briodol, y gellid rheoli'r defnydd o'r adeilad mewn modd priodol.

### **Mwynderau gweledol**

5.3 Y prif bolisi sy'n ymwneud a'r agwedd hon yw Polisi PCYFF 3 y CDLL sy'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd adeiledig o gwmpas. Mae hefyd yn pwysleisio y caniateir cynlluniau ar gyfer datblygiadau newydd dim ond os gellir cydymffurfio gyda chyfres o feini prawf. Fe drafodir y cais hwn yng nghyd-destun y meini prawf perthnasol isod:

1. Er i'r adeilad fod yn eithaf uchel fel adeilad allanol, wrth ystyried natur ddatblygedig yr ardal, ni chredir y byddai'n elfen ddominyddol yn y drefwedd ac ni fyddai'n achosi effaith niweidiol arwyddocaol ar edrychiad y safle na'r ardal o gwmpas. Fe gredir y byddai to brig yn gweddu'r safle ac fe ellid gosod amod er sicrhau y defnyddir llechi to o liw priodol i weddu'r adeiladau o amgylch
2. Wrth ystyried graddfa weddol fychan yr adeilad o safbwynt ei gyd-destun adeiledig, fe gredir y byddai'r adeilad newydd yn parchu cyd-destun y safle ac yn gweddu gyda'r ardal o gwmpas.
3. Nid oes manylion deunyddiau wedi eu cynnwys yn y cynlluniau a gyflwynwyd ond fe ellid gosod amod er sicrhau priodolwyd y deunyddiau allanol ar gyfer eu lleoliad.
4. i 10. Ddim yn berthnasol

5.4 Mae'r safle'n gorwedd o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ond wrth ystyried ei leoliad ymysg tai eraill yng nghanol Llanbedrog a natur y gerddi lleol sydd â choed a gwrychoedd aeddfed, ni chredir y byddai'r bwriad dan sylw yn effeithio ar gymeriad yr AHNE. O sicrhau defnyddiau a lliwiau addas drwy amod priodol, nid oedd gan yr Uned AHNE bryderon ynghylch effaith weledol y datblygiad ar dirwedd yr ardal ddynodedig. Fe gredir felly fod y bwriad hefyd yn dderbyniol dan ofynion Polisi AMG 1 y CDLL.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.5 Datganwyd pryder gan gymydog oherwydd y posibilrwydd o or-edrych o'u heiddo o'r ffenestr llawr cyntaf edrychiad gorllewinol yr anecs / modurdy. Cytunir, er bod cryn bellter rhwng yr eiddo agosaf, “Hawddamor”, a safle'r adeilad (25m), mae'n debygol y byddai'n bosib edrych o'r ffenestr hon yn uniongyrchol at eiddo'r cymydog mewn modd a fyddai'n niweidiol i fwynderau'r trigolion. Fe gredir felly y byddai'n rhesymol, yn enwedig wrth ystyried mai anecs i'w ddefnyddio fel gofod atodol i ddefnydd preswyl y prif dŷ fyddai'r adeilad, i osod amod er sicrhau fod y ffenestr dan sylw yn cael ei chadw'n afloyw yn barhaol.

5.6 Mynegwyd pryder yn ogystal y byddai cynnydd mewn defnydd o'r ffordd fynediad at y safle a ddeilliai o ddwysau'r defnydd yn gallu arwain at wrthdaro a phroblemau i ddefnyddwyr presennol y ffordd. Wrth gydnabod y pryderon hyn, ni chredir y byddai anecs un llofft fel sydd dan sylw yma, yn debygol o gael effaith arwyddocaol ar y llif trafnidiaeth yn enwedig wrth ystyried mai at

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

ddefnydd achlysurol yn gysylltiedig â defnydd anheddol y prif dŷ a fwriedir yr anecs. Ar y cyfan, ni chredir y byddai unrhyw niwed arwyddocaol ychwanegol i fwynderau cymdogion yn deillio o'r datblygiad hwn, ac felly mae'r cynnig fel y mae yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLI.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.7 Fe dderbyniwyd gwrthwynebiadau yn codi pryderon ynghylch effaith niweidiol y cynnydd posibl mewn trafndiaeth a fyddai'n defnyddio'r ffordd fynediad at y safle. Fe nododd yr Uned Drafnidiaeth fod y safle wedi'i leoli ar hyd ffordd breifat, sydd a statws hawl tramwy ar ei hyd, ac nid oeddynt yn credu y caiff y bwriad unrhyw effaith ar y rhwydwaith ffyrdd sirol lleol. Wrth ystyried mai anecs anheddol sydd dan sylw yma a fyddai'n ychwanegu un llofft at eiddo anheddol presennol, ni chredir y byddai dwyshâd arwyddocaol yn nefnydd y safle a fyddai'n ddigonol i niweidio diogelwch na hwylustod ar y ffordd fynediad. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran mynediad cerbydol ac yn cydymffurfio gyda Pholisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLL.

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.8 Nid oedd gan yr Uned Bioamrywiaeth bryderon o safbwynt effaith y datblygiad ar fywyd gwyllt er iddynt bwysleisio cymryd gofal yn ystod y gwaith o ddymchwel yr adeilad presennol er gwarchod rhag creu niwed i rywogaethau gwarchodedig. Ar sail hyn fe gredir bod y cais yn dderbyniol dan ofynion Polisi PS 19 y CDLI.

### **Materion eraill**

- 5.9 Fe nododd rhai gwrthwynebwyr bryderon ynghylch addasrwydd y system garthffosiaeth a'r cyflenwad dŵr i ymdopi gyda'r datblygiad. Fodd bynnag, yn ddarostyngedig i amod priodol, ni fynegodd y darparwr gwasanaethau priodol, megis Dŵr Cymru, unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig, ac felly fe gredir y gall yr isadeiledd ymdopi gyda'r datblygiad hwn.
- 5.10 Fe godwyd sawl pwynt gan wrthwynebwyr yn ymwneud a materion sydd, er yn bryderon dilys, ddim yn ystyriaethau cynllunio materol ar gyfer y cais dan sylw. Mae'n ofynnol ymdrin â phob cais ar ei haeddiant ei hun ac felly gan mai cais am anecs anheddol at ddefnydd achlysurol gan deulu a ffrindiau, ynghyd a modurdy dwbl, sydd dan sylw yma, ni ellid ystyried materion ynghylch datblygiadau eraill yr honnir y gall ddigwydd ar y safle e.e. uned wyliau neu annedd ar wahân. Yn yr un modd, o safbwynt cynllunio, mae eiddo Derwen Deg yn eiddo anheddol yn nosbarth defnydd C3 ac felly mae'n rhaid trin unrhyw gais fel sy'n briodol i eiddo o'r fath. Mae'n arferol gosod amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio er sicrhau mai dim ond at ddefnydd atodol i'r prif dŷ y defnyddir yr anecs ac nid at unrhyw ddiben arall. Fe fyddai angen caniatâd cynllunio ychwanegol ar gyfer unrhyw newid defnydd materol o'r anecs.
- 5.11 Mynegwyd pryder yn ogystal fod yr adeilad presennol wedi ei adeiladu o asbestos ac, wrth werthfawrogi'n llwyr y pryder hwn, rhaid nodi bod gweithdrefnau y tu allan i'r system gynllunio sy'n ymdrin ag ystyriaethau o'r fath.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Wedi asesu'r cais yn erbyn gofynion y polisïau perthnasol ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd mwynderau gweledol, yr effaith ar yr AHNE a mwynderau cyffredinol. Ar sail yr uchod gellir caniatáu'r cais yn unol â'r amodau cynllunio isod.



|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

**Argymhelliad:**

7.1 Caniatáu – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol a'r cynlluniau
3. Deunyddiau a lliwiau i'w cytuno
4. Defnydd anecs yn atodol i'r tŷ yn unig a dim defnydd busnes
5. Amod Dŵr Cymru

Nodyn : Rhywogaethau Gwarchoddedig  
Dŵr Cymru

# **C21/0337/38/DT**

**Dymchwel modurdy unllawr. Codi modurdy dwbl gydag anecs trosodd at ddefnydd personol yr Ymgeisydd a theulu a ffrindiau yn achlysurol.**

**Demolition of a single storey garage. Erection of a double garage and annexe above for the personal use of the Applicant and occasional family and friends.**

**Derwen Deg, Llanbedrog, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7UA**

Tud. 166

Proposed Location **Layout**

**Derbyn**  
ar 06/04/2021



Scale - 1:1250

**Legend**

 Development Site

 Extent of Ownership

**Copyright**

© Crown Copyright and Database Rights 2020  
Ordnance Survey 0100031673

A: 14 Llys Marina  
Bangor Road  
Y Fainelli  
Gwynedd  
E: info@bds-gwynedd.co.uk  
T: 01248 295 093



© This drawing is the property of BDS Gwynedd and must not be copied in whole or in part without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to BDS Gwynedd prior to works commencing. This drawing must not be scaled.

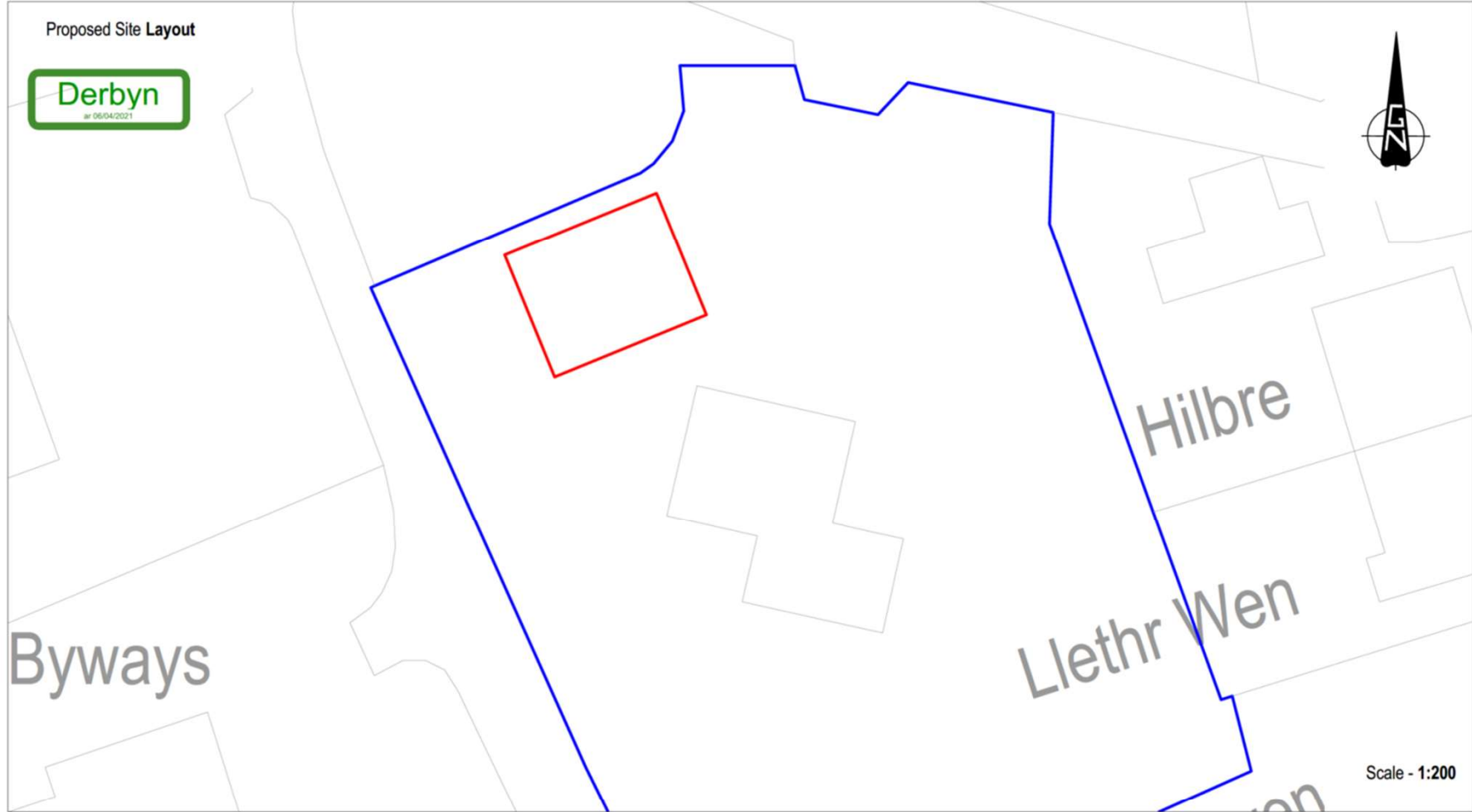
Address: **Granny Annex**  
Dderwen Ddsg, Llanbedrog, Gwynedd

Title: **Location Plan**

Drawn: HGJ    Checked: -    Date: 16.02.21  
Scale: 1:1250@A3    Job: 12361    Drawing No: AL.00.01

Rev: -

Tud. 167



**Legend**

- Development Site
- Extent of Ownership

**Copyright**

© Crown Copyright and Database Rights 2020  
Ordnance Survey 0100031673

A: 14 Llys Marina  
Bangor Road  
Y Felinheli  
Gwynedd  
E: info@bds-gwynedd.co.uk  
T: 01248 295 093

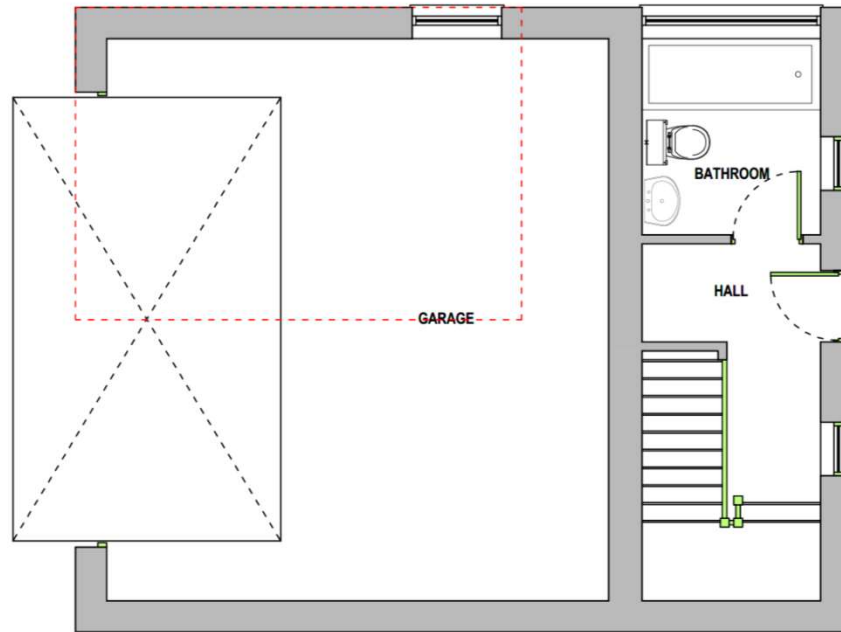


© This drawing is the property of BDS Gwynedd and must not be copied in whole or in part without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to BDS Gwynedd prior to works commencing. This drawing must not be scaled.

Address: **Granny Annex**  
Dderwen Ddeg, Llanbedrog, Gwynedd

Title: **Site Plan**

|                 |            |                      |        |
|-----------------|------------|----------------------|--------|
| Drawn: HGJ      | Checked: - | Date: 16.02.21       | Rev: - |
| Scale: 1:200@A3 | Job: 12361 | Drawing No: AL.00.02 |        |



A: 14 Llys Marina  
Bangor Road  
Y Felinheli  
Gwynedd  
E: info@bds-gwynedd.co.uk  
T: 01248 295 093

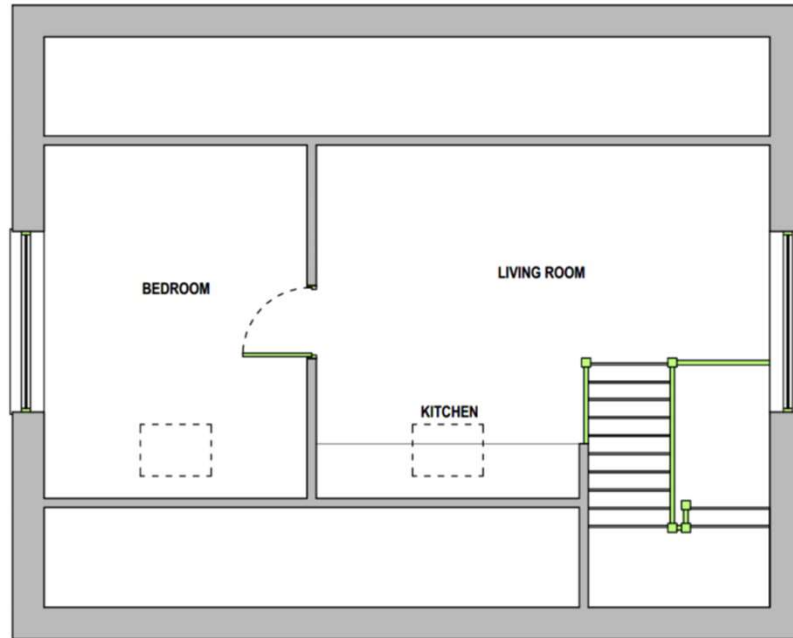


© This drawing is the property of BDS Gwynedd and must not be copied in whole or in part without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to BDS Gwynedd prior to works commencing. This drawing must not be scaled.

Address: **Granny Annex**  
Ddenwen Ddeg, Llanbedrog, Gwynedd  
Title: **Proposed GF Layout**

|                |            |                      |      |
|----------------|------------|----------------------|------|
| Drawn: HGJ     | Checked: - | Date: 16.02.21       | Rev: |
| Scale: 1:50@A3 | Job: 12361 | Drawing No: AL.01.01 | -    |





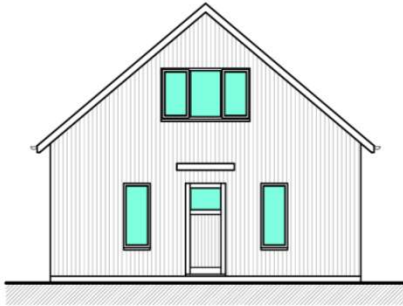
A: 14 Llys Marina  
Bangor Road  
Y Ffrinheili  
Gwynedd  
E: info@bds-gwynedd.co.uk  
T: 01248 295 093



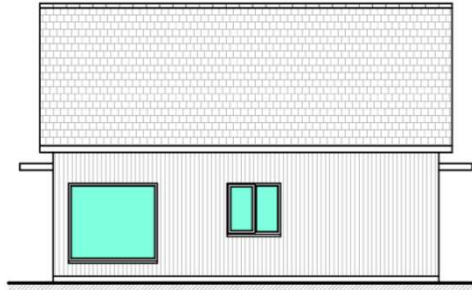
© This drawing is the property of BDS Gwynedd and must not be copied in whole or in part without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to BDS Gwynedd prior to works commencing. This drawing must not be scaled.

Address: **Granny Annex**  
Dderwen Ddeg, Llanbedrog, Gwynedd  
Title: **Proposed FF Layout**

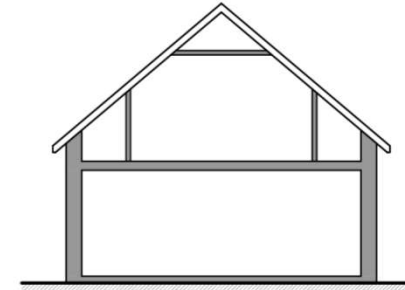
|                |            |                      |        |
|----------------|------------|----------------------|--------|
| Drawn: HGJ     | Checked: - | Date: 16.02.21       | Rev: - |
| Scale: 1:50@A3 | Job: 12361 | Drawing No: AL.01.02 |        |



PROPOSED WEST ELEVATION



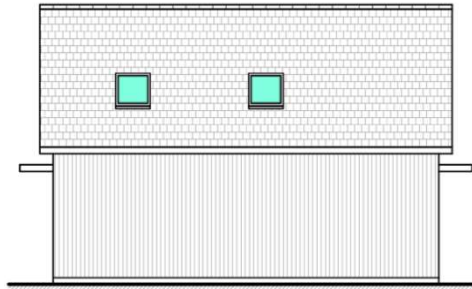
PROPOSED SOUTH ELEVATION



PROPOSED CROSS SECTION



PROPOSED EAST ELEVATION



PROPOSED NORTH ELEVATION

© This drawing is the property of BDS Gwynedd and must not be copied in whole or in part without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to BDS Gwynedd prior to works commencing. This drawing must not be scaled.

A: 14 Llys Marina  
 Bangor Road  
 Y Felinheli  
 Gwynedd  
 E: info@bds-gwynedd.co.uk  
 T: 01248 295 093



Address: **Granny Annex**  
 Dderwen Ddeg, Llanbedrog, Gwynedd

Title: **Proposed Elevations**

Drawn: HGJ    Checked: -    Date: 16.02.21  
 Scale: 1:100@A3    Job: 12361    Drawing No: AL.02.01    Rev: -



Tud. 171





Tud. 172





Tud. 173





Tud. 174



|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

**Rhif: 8**

**Cais Rhif: C19/1089/22/LL**

**Dyddiad 22/11/2019**  
**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Llanllyfni**

**Ward: Penygroes**

**Bwriad: Cais llawn i godi 12 annedd-dy gyda mynediad, parcio ac is-adeiledd cysylltiedig**

**Lleoliad: Treddafydd Stryd Fawr, Penygroes, Gwynedd, LL54 6PW**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol yr Adran i gymeradwyo'r cais, yn ddarostyngedig i cytundeb 106.**

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer darparu 12 o unedau preswyl gyda mynediad, parcio ac isadeiledd cysylltiedig. Yn benodol, mae'r cais yn darparu'r canlynol:-
- Darparu 12 tŷ deulawr ar ffurf tai ar wahân, tai pâr a thai teras gan gynnwys 8 tŷ 3 ystafell wely a 4 tŷ 2 ystafell wely.
  - Creu isadeiledd i gynnwys ffordd stad a llwybrau troed cysylltiedig, ffensys/rheiliau a waliau cerrig.
  - Darparu llecynnau parcio ar gyfer pob tŷ, man cadw biniau a chreu gerddi unigol i ochr a chefnau'r tai.
  - Darparu llecynnau amwynder o fewn y safle ynghyd a llecyn ar gyfer crynhoi dŵr.
  - Diwygiwyd y cais o'i gyflwyniad gwreiddiol yn dilyn sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth a'r Uned Bwrdeistrefol ynglŷn â materion mynediad a lleoliad manau casglu biniau.
- 1.2 Mae safle'r cais yn bresennol yn wag ond a fu yn y gorffennol yn safle masnachol prysur ac yn cynnwys adeilad masnachol sylweddol a ddefnyddiwyd fel warws gwerthu nwyddau a chyn hynny, yn safle gyda modurdy trin ceir a gwerthu petrol. Gweler fod y safle bellach wedi ei glirio o unrhyw strwythurau gyda'r tir wedi ei lefelu ac yn cynnwys haenen o gerrig mân a llecynnau caled. Mae ar gyrion gogleddol pentref Penygroes ac yn mesur 0.353ha mewn maint. Lleolir waliau cerrig ar ymylon y safle yn ogystal â thriniaethau ffin amrywiol rhwng y safle a chefnau tai preswyl gerllaw. Mae'r safle yn weddol wastad ac yn eistedd yn lefel gyda hen lwybr yr A487 sy'n rhedeg ar hyd ei ffin orllewinol. Mae'r safle yn cael ei amgylchynu gan dai preswyl gyda stad Bro Llwyndu yn ymylu gyda'r ffin gogleddol, stad Môr Awel i gyfeiriad y de, rhes o dai teras Treddafydd i'r gorllewin ag amrywiol dai ar wahân yn ogystal i'r dwyrain a gogledd orllewin. Mae'r ffin ddwyreiniol yn ymylu gyda tir amaethyddol sydd yn codi mewn uchder tra fod ffordd fynediad breifat yn arwain at dy preswyl ar wahân yn rhedeg gyda ffin deheuol y safle.
- 1.3 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Penygroes fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad PAC, Arolwg Bioamrywiaeth, Asesiad Effaith Llifogydd, Datganiad Cadwraeth Dŵr, Strategaeth Draenio, Datganiad Iaith Gymraeg, Adroddiad Arolwg Llygredd, Adroddiad Hyfywedd, Datganiad Tai.
- 1.4 Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru) (Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn ddatblygiad a ddiffinnir fel un mawr. Mae Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (PAC) wedi ei gynnwys gyda'r cais i adlewyrchu'r ymgynghoriad yma. Er bod y datblygiad yn ddatblygiad sy'n cael ei ddisgrifio fel datblygiad mawr nid oes angen Asesiad Effaith Amgylcheddol mewn perthynas â'r datblygiad yma gan nad yw'r datblygiad yn golygu codi mwy na 150 o dai ar safle sydd mwy na 5ha mewn maint - Atodlen 2, Rheoliad 2(1) o'r Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effeithiau Amgylcheddol) (Cymru) 2017.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

## **2. Polisiâu Perthnasol:**

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

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

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

Polisi PS1 – yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi PS2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 - rheoli ardrawiadau trafniadaeth.

Polisi PS4 – trafniadaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF6 – cadwraeth dwr.

Polisi PS17 – strategaeth aneddeledd.

Polisi TAI 2 – tai mewn canolfannau gwasanaeth lleol

Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.



|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

Polisi PS 19 – Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

Polisi PS20 – diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth.

Canllawiau Cynllunio Gwynedd (2003).

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA: Rhwymedigaethau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

## 2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

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

NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009).

NCT 12: Dylunio (2016).

NCT 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg

NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

## 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

### 3.1 C02A/0261/22/LL - Newid amod caniatâd Cynllunio C01A/0694/22/AM er mwyn galluogi 7 tŷ yn lle 5 - gwrthodwyd 09/07/02

C01A/0694/22/AM – datblygiad preswyl – caniatwyd 07/01/02

Mae amrywiol geisiadau cynharach yn dyddio yn ôl i'r 1950'au a'r 60'au yn ymwneud a defnydd y safle ar y pryd fel modurdy trwsio ceir a gwerthu petrol yn ogystal â defnydd yr adeilad fel warws gwerthu nwyddau.



|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

#### 4. Ymgynghoriadau:

- Cyngor Cymuned/Tref:
- \* Mae'r Cyngor yn poeni am y cynnydd mewn traffig ar hyd y stryd - mae traffic yn bryder yn y lleoliad yma yn barod.
  - \* Mae angen mwy o wybodaeth - sut fath o dai ac i bwy? Ydy'r bwriad i adeiladu ar gyfer pobl leol?
  - \* Ydy'r bwriad wedi ystyried lle ar gyfer 2 gar i bob tŷ?
  - \* Mae pryder am y traffig a fyddai yn mynd a dod o'r stad - o leiaf 10 car ychwanegol yn y bore.
  - \* Ydy'r bwriad ar gyfer cael tai fforddiadwy?
  - \* Mae'r Cyngor Cymuned yn awgrymu fod 12 tŷ yn ormodol, ac y byddai yn cael effaith ar yr ysgolion a gwasanaethau megis doctor ac ati.
- Uned Drafnidiaeth:
- Dim gwrthwynebiad ond yn awgrymu newidiadau i rhai elfennau o'r bwriad o safbwynt gosodiad a ffurf y ffordd stad. O dderbyn cynllun diwygiedig cadarnhawyd fod y newidiadau yn dderbyniol sef addasu mymryn ar osodiad y ffordd i hwyluso troi i'r llecynnau parcio.
- Cyfoeth Naturiol Cymru:
- Amlygwyd pryder cychwynol am ddatblygiad y safle ar sail materion yn ymwneud a thir llygredig a phresenoldeb cwrs dŵr ceuffos trwy'r safle. O dderbyn adroddiad priodol yn ymwneud a materion llygredd, ni wrthwynebir y bwriad a rhoddir cyngor safonol ynglŷn â datblygiad safle o'r fath.
- Dŵr Cymru:
- Dim gwrthwynebiad, awgrymir cynnwys amodau safonol.
- Uned Gwarchod y Cyhoedd:
- Oherwydd defnydd blaenorol, fel all y tir fod wedi ei halogi ag felly argymhellir ymgymeryd ag archwiliad desg i asesu'r risg llygredd dichonol ar y safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Nodir yn ogystal yr angen i gynnwys amodau priodol yn ymwneud a rheoli sŵn ac oriau gwaith er mwyn gwarchod mwynderau trigolion lleol.
- Derbyniwyd adroddiad archwiliad o'r safle ag yn dilyn ail ymgynghori gyda'r gwasanaeth derbyniwyd cadarnhad y byddai'n briodol gosod amod i nodi fod holl argymhellion yn yr adroddiad yn cael ei dilyn ac hefyd wedi cwblhau'r gwaith adfer, fod adroddiad pellach yn cael ei gyflwyno er mwyn derbyn cymeradwyaeth gan

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

### Uned Gwarchod y Cyhoedd.

- Uned Bioamrywiaeth:** Dim gwrthwynebiad i'r bwriad, awgrymir amodi argymhellion yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais.
- Uned Iaith:** Mae'r datblygiad mewn ardal lle mae'r Gymraeg yn parhau i fod yn brif iaith yn y gymuned, a lle mae patrymau mudo i dai newydd yn awgrymu mai'r tebygolrwydd yw y byddai prynwyr tai newydd fel y math sydd yn cael eu cynnig yn y datblygiad hwn yn dod o ardal Penygroes ei hun neu o'r wardiau cyffiniol. Bu'r unig ostyngiad yn nifer y siaradwyr yn y ward rhwng y ddau gyfrifiad diwethaf yn y grŵp oedran 50-64 oed, ond gan fod y math o unedau a chynigir yn debygol o apelio at deuluoedd ifanc, ni fyddai'r datblygiad yn debygol o gyfrannu at y gostyngiad hwnnw.
- Cytunir felly gyda'r asesiad o effaith gadarnhaol, er bod hwnnw yn effaith posib bychan iawn.
- Uned Strategol Tai:** Mae'r bwriad yn rhannol gyfarch yr angen yn yr ardal. Mae'r galw i weld yn gryf am unedau cymdeithasol 2 stafell gwely yn yr ardal hwn. O ran angen am dai fforddiadwy, mae'n glir fod galw cyfredol yn uwch am unedau 3 stafell gwely, gyda 87% o ymgeiswyr yn dymuno eiddo o'r fath. Yn gyffredinol yn y sir, mae 'na brinder unedau 2 stafell gwely.
- Uned Priffyrdd a Bwrdeistrefol:** Roedd ansicrwydd yn wreiddiol ynglŷn â threfniadau a manau storio a chasglu biniau'r stad newydd. Cadarnhawyd y mater gan yr asiant a bellach, nodir bwriad yr ymgeisydd i ddarparu storfa biniau a bod yr hyn a gynigir yn rhoddi man priodol i'r preswylwyr newydd roi eu biniau allan.
- Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC:** Mae Asesiad Canlyniad Llifogydd wedi'i gyflwyno gyda'r cais ac rydym yn cytuno â'r canfyddiadau o ran risg llifogydd presennol ac yn y dyfodol. Mae ein mapiau'n dangos bod cwlffert yn llifo trwy'r safle'r datblygiad. Nid oes gennym gofnod o lifogydd sy'n gysylltiedig â'r cwrs dŵr o fewn ffiniau'r safle. Mae'r datblygwr yn bwriadu dargyfeirio rhan o'r cylfat bresennol ac mae'r cynlluniau a gyflwynir yn hyn o beth yn dderbyniol, gan nad oes unrhyw strwythurau'n cael eu lleoli uwchben neu'n gyfagos i'r cylfat a allai rwystro gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

Adran Addysg: Mae capasiti ddigonol yn Ysgol Uwchradd, Dyffryn Nantlle gyda 419 o blant a chapasiti o 599.

Mae Ysgol Gynradd Bro Llew dros gapasiti ar hyn o bryd gyda 182 o blant Derbyn i BL. 6 a capasiti o 159. Mae'r rhagolygon yn sefydlog dros capasiti am 3 mlynedd. Dim ond 1 ysgol "dalgyllch" sydd gan Penygroes ei hun, ond mae Llanllyfni a Thalysarn o fewn oddeutu 2 filltir (pellter cerdded y Llywodraeth). Mae capasiti presennol yn ysgolion Talysarn a Llanllyfni.

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

- Pryderon parcio, oes lle digonol o fewn y safle i ymwelwyr
- Colli preifatrwydd ac effaith ar fwynderau tai cyfagos
- Croes i bolisiau
- Goredrych, colli golau, cysgodi, swm, effaith gormesol ar erddi a chefn tai cyfagos
- Cais wedi ei wrthod o'r blaen, does dim wedi newid ers hyn
- Cynlluniau ddim yn adlewyrchu'n gywir
- Diffyg ymgynghoriaeth cyn cyflwyno cais

Derbyniwyd sylw yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Falch o weld y tir yn cael ei ddatblygu
- Angen am dai fforddiadwy

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle arbennig hwn wedi eu selio ym mholisiau PCYFF 1, PCYFF 2, TAI 2, TAI 15 a PS 5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 y caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisiau a chynigion eraill y Cynllun, polisiau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir y safle yn gyfan gwbl o fewn ffin datblygu Penygroes sy'n Ganolfan Gwasanaeth Leol dan bolisi TAI 2. Mae maen prawf 3 o Bolisi PCYFF 2 yn datgan y dylai cynigion wneud y defnydd gorau o dir gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiad preswyl. Yn yr achos hwn mae'r safle oddeutu 0.35ha, cadarnheir felly bod dwysedd o 12 uned ar gyfer y llecyn tir hwn yn cydymffurfio gyda'r lefel ddangosol (dwysedd o 34 uned yr hectar) ac felly yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda maen prawf 3 o bolisi PCYFF2.

5.2 Mae Polisi TAI 2 yn datgan yn y canolfannau gwasanaeth lleol bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ac ar safleoedd ar hap addas o fewn y ffin

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

datblygu. Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Benygroes dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 89 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn y cyfnod 2011 i 2020, mae cyfanswm o 19 uned wedi eu cwblhau ym Mhenygroes (i gyd ar safleoedd ar hap). Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2020 yn 5 o unedau (gan ddiystyru'r unedau a nodir yn y CDLl ar y Cyd fel rhai sydd yn annhebygol o'u cwblhau). Golyga hyn fod capasiti ddigonol o fewn y ddarpariaeth dangosol ar gyfer anheddle Penygroes ar hyn y bryd. Er eglurdeb, caniatawyd cais llawn yn ddiweddar ar gyfer darparu 24 o unedau preswyl gyda bob un ohonynt yn dai fforddiadwy. Roedd y safle yma wedi ei gynnwys a'i ddynodi yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl ag nid yn safle ar hap fel a geir yn yr achos yma. Ni chredir fod y caniatâd a'r niferoedd ynghlwm yn newid y sefyllfa o ran niferoedd tai a adnabuwyd ar gyfer Penygroes ac nid yw'n effeithio ar y trothwy sydd wedi ei adnabod ar gyfer y pentref.

- 5.3 Mae Polisi TAI 15 o'r CDLl yn datgan y bydd Cynghorau yn ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun. Ym Mhenygroes, dau neu fwy o unedau tai yw'r trothwy tra'n nodi dylai 20% o'r unedau fod yn fforddiadwy. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig 12 uned, mae hyn yn cyd-fynd â'r trothwy a nodwyd ym Mholisi TAI 15 ar gyfer gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy. Mae Penygroes yn rhan o ardal pris tai 'Arfordir Gogleddol a De Arfon' yn y Cynllun, ble nodir bod darparu 20% o dai fforddiadwy yn hyfyw. O gofio fod 12 uned yn cael eu cynnig yn yr achos yma, mae hyn yn gyfystyr â 2.4 uned.
- 5.4 Mae Polisi PS5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos ei bod yn gyson gydag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys safleoedd addas oddi fewn i ffiniau datblygu. Credir gellir diffinio'r safle arbennig hwn fel safle sy'n gynaliadwy ar sail ei ddefnydd blaenorol, lleoliad oddi fewn i'r ffin datblygu ac o fewn ardal breswyl sefydledig, ei leoliad ger rhwydwaith ffyrdd lleol a thrafnidiaeth gyhoeddus ynghyd a'i leoliad mewn perthynas â chyfleusterau lleol fel siopau a sefydliadau addysgol.
- 5.5 Gan ystyried yr uchod ystyrir fod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor ond fod gofyn hefyd i'r bwriad gydymffurfio gyda pholisïau eraill a meini prawf perthnasol ac fe drafodir y rhain isod.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.6 Mae gofynion sylfaenol polisi PCYFF 3 yn nodi fod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd destun yr amgylchedd adeiledig. Mae cymysgedd o ran ffurf, gorffeniad a dyluniad i ddatblygiadau presennol yn nalgylch safle'r cais, yn bennaf yn dai o ymddangosiad traddodiadol, ac mae'r bwriad yma yn darparu tai deulawr gyda toeau pits llechi a waliau yn gymysgedd o rendr a bric. Mi fyddai triniaethau ffin y lleiniau yn cynnwys waliau cerrig, ffens bren safonol a/neu ffens ar ffurf rheiliau metel. Ystyrir fod y dyluniad a gorffeniad y tai yn ogystal â'r triniaethau ffin yn dderbyniol ac yn briodol ar gyfer yr ardal.
- 5.7 Bwriedir cynnal tirlunio o fewn y safle trwy blannu coed newydd yn ogystal â chreu llecynnau agored gwyrdd. O gymharu'r sefyllfa bresennol gyda'r hyn a fwriedir, mae'n amlwg mai gwelliant i fwynderau gweledol yr ardal leol fyddai cynnal tirlunio o fewn y safle. Fel sydd yn arferol ategir amod safonol i gytuno ar union fanylion y math a nifer o goed i'w plannu a thrwy hynny, sicrhau cydymffurfiaeth gyda gofynion polisi PCYFF 4.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

- 5.8 Nodir fod y safle wedi ei leoli o fewn dynodiad Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Nantlle. Dylid, felly, rhoi ystyriaeth i Bolisi AT1 (Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig). Yn yr achos yma, mae'r safle wedi ei leoli rhwng safleoedd preswyl presennol, nid yw yn ymestyn tu hwnt i ffin ddatblygedig presennol yr ardal, ag o ystyried maint a ffurf yr adeilad masnachol blaenorol yn ogystal â chyfnod segur y safle, credir y byddai'r datblygiad yma yn cyfrannu tuag at wella mwynderau gweledol yr ardal leol yn hytrach na chreu effaith niweidiol.
- 5.9 Ar y sail yma fe ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol Polisiau PCYFF3, PCYFF4, PS20 ac AT1 o'r CDLL.

#### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.10 Mae'r safle wedi ei amgylchynu gan dai preswyl i gyfeiriad y gogledd a'r de gyda ochr gorllewinol y safle yn ochri gyda'r briffordd a thai preswyl wedyn yr ochr bellaf i'r ffordd. Mae tir amaethyddol agored a thŷ ar wahân (Llys Eifion) i gyfeiriad y dwyrain ar dir sydd yn uwch na'r safle ei hun (ceir mynediad at yr eiddo yma ar hydd ffordd breifat sydd yn rhedeg rhwng ffin gardd gefn tai preswyl Môr Awel a ffin deheuol safle'r cais). Mae'r tai agosaf presennol ar stad Bro Llwyndu i'r gogledd oddeutu 15m i ffwrdd o gefn y tai agosaf ar lleiniau 1 – 8. Mi fyddai oddeutu 17m – 19m o bellter rhwng cefn y tai ar lleiniau 11 a 12 a thai 1 a 2 Môr Awel gyda'r ffordd yn arwain at Llys Eifion rhwng y ddau safle a thriniaethau ffin a thirlunio presennol ar gefn gerddi tai Môr Awel hefyd yn creu sgrin effeithiol rhwng y ddau safle. Yn ogystal, mae bwriad i godi ffens bren 1.8m o uchder ar hyd ffin gefn lleiniau 11 a 12 ac er y cydnabyddir na fyddai hyn yn rhwystro edrychiadau allan o ffenestri llawr cyntaf tai lleiniau 11 a 12 yn gyfan gwbl, credir fod pellter digonol ynghyd a ffordd fynediad Llys Eifion yn gwahanu tai lleiniau 11 a 12 oddi wrth y tai a adnabyddir fel 1 a 2 Môr Awel. Rhaid hefyd ystyried safle'r cais o fewn ardal adeiledig weddol ddwys ble mae tai presennol yn gymharol agos at eu gilydd. Ni chredir y byddai'r bwriad yma yn sylweddol wahanol i'r patrwm sefydledig lleol nac felly yn amharu i raddau cwbl annerbyniol.
- 5.11 Mae'r safle yma yn gyfochrog a ffordd gyhoeddus i mewn i'r pentref, rhaid hefyd ystyried defnydd masnachol blaenorol y safle gyda adeiladau diwydiannol yr olwg o faint sylweddol a symudiadau cyson yn deillio o'r defnydd yma. Mi fyddai tarfu cyson wedi bod ynghlwm a'r defnydd yma er y cydnabyddir fod hyn bellach wedi dod i ben ers nifer o flynyddoedd. Er hanes defnydd masnachol y safle, gweler mai ardal breswyl yw'r ardal gyfagos ac felly credir fod y datblygiad arfaethedig yma yn cyd fynd ac yn gweddu gyda'r patrwm defnydd tir lleol ac yn welliant o'r hyn a fu yn flaenorol. Rhaid hefyd ystyried cyflwr gwag presennol y safle a'r effaith weledol mae hyn yn ei gael yn lleol a credir y byddai'r datblygiad fel a fwriedir yn gwella mwynderau lleol a chynnal ac ychwanegu at yr ardal breswyl sefydledig yma. Ac felly ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar breifatrwydd na mwynderau trigolion i raddau cwbl annerbyniol.
- 5.12 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith annerbyniol sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid cyfagos. Credir, felly, bod y bwriad yn unol gyda gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.



|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.13 Yn bresennol (ac yn hanesyddol), gweler fod dau fynediad gerbydol ar wahân wedi sicrhau mynediad i mewn ac allan o'r safle. Bydd y bwriad yn golygu creu un mynediad lydan ganolog i mewn ac allan o'r safle at y ffordd sirol sydd yn lleihad o'r ddau fynediad presennol sydd yn bodoli. Bwriedir darparu llecynnau parcio ar gyfer pob tŷ, ynghyd a darparu llwybr troed drwy'r safle.
- 5.14 Mewn ymateb i'r ymgynghoriaeth statudol ac yn unol â'r sylwadau uchod, mae'r Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau fod yr hyn a gyflwynwyd wedi lleddfu eu pryderon cychwynnol o ran ffurf a gosodiad rhannau o'r ffordd stad ac nad oes gwrthwynebiad i'r datblygiad bellach.
- 5.15 Nodir fod pryderon wedi eu amlygu yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus ynglŷn â materion parcio a symudiadau i mewn ac allan o'r safle. Rhaid cofio mai safle masnachol oedd yma tan yn ddiweddar ble gwelwyd cerbydau danfon, staff a chwsmeriaid yn defnyddio'r ddwy fynedfa yn aml. Ni chredir y byddai dwysedd symudiadau ynghlwm a defnydd preswyl o'r maint a math fel a geir yma yn amharu i raddau annerbyniol na'r hyn a fu ac na fyddai yn ychwanegu yn sylweddol ar ddefnydd y ffordd gyhoeddus. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan yr Uned Drafnidiaeth i'r agwedd yma ac felly ar y sail yma ac yn ddarostyngedig i amodau ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

### **Materion llifogydd a draenio/tir llygredig**

- 5.16 Er nad yw'r safle o fewn parth llifogydd na 'phrif afon' yn rhedeg trwy'r safle, mae yna gwrs dŵr bach o fewn cwlfwr sydd yn rhedeg trwy'r safle, felly o ran traeniad dŵr wyneb ag adeiladu ar neu wrth ochr y cwlfwr yma, derbyniwyd sylwadau peirianwyr traeniad y Cyngor ynglŷn â'r cais. Yn ogystal, mae defnydd hanesyddol y safle yn golygu fod materion wedi eu amlygu ynglŷn â llygredd posib ar y safle, yn benodol yn ymwneud a thanciau petrol ynghlwm a'r modurdy. Cyflwynwyd arolwg manwl ynglŷn â halogiad y safle a'r camau sydd ei angen er mwyn diogelu'r elfennau yma. Er mwyn ystyried effaith y datblygiad ar faterion draenio a'r cwlfwr yn benodol mae Asesiad Canlyniad Llifogydd wedi'i gyflwyno gyda'r cais a derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Draenio Tir eu bod yn cytuno â'r canfyddiadau o ran risg llifogydd presennol ac i'r dyfodol. Gan fod y datblygwr yn bwriadu dargyfeirio rhan o'r cwlfwr presennol, cadarnhawyd fod y cynlluniau a gyflwynwyd yn dderbyniol, gan nad oes unrhyw strwythurau'n cael eu lleoli uwchben neu'n gyfagos i'r cylfat a allai rwystro gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol.
- 5.17 Nododd Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) bryderon am effaith datblygu'r safle ar y cwlfwr sy'n llifo trwy'r safle o safbwynt gollyngiadau deunyddiau llygredig. O dderbyn arolwg tir llygredig o'r safle a'r mesurau a'r camau a gymerir ynglŷn â materion ynghlwm a tir llygredig, derbyniwyd cadarnhad gan CNC fod y mesurau a nodir yn dderbyniol ag nad y byddant yn gwrthwynebu'r bwriad. Credir felly y byddai'n rhesymol ategu amodau safonol i sicrhau fod yr agwedd yma yn cael ei gynnal a gwblhau yn unol â chanfyddiadau'r arolwg ag i adrodd ymhellach ar y mater i wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd. Credir fod y wybodaeth fanwl a thrylwyr a gyflwynwyd ar ffurf adroddiadau manwl ynglŷn a'r materion yma yn dderbyniol ar sail cadarnhad gan CNC a'r Uned Draenio ynglŷn a'r camau a fwriedir a'r mesurau a amlygwyd. Mae meini prawf polisi PS 5 yn nodi'r angen i sicrhau fod datblygiadau yn lleihau'r effaith ar adnoddau lleol, osgoi llygredd ac ymgorffori egwyddorion adeiladu cynaliadwy a credir fod hyn wedi llwyddo yn yr achos yma ac mae modd sicrhau hynny trwy osod amod cynllunio perthnasol.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

- 5.18 Yn ogystal â'r mesurau uchod, bydd angen dylunio'r system gwaredu dŵr wyneb er mwyn cydymffurfio a gofynion System Draenio Gynaliadwy (SuDS). Er mwyn sicrhau effeithlonrwydd y system ddraenio newydd bydd mesurau cynnal a chadw yn cael eu cynnwys oddi fewn i gynllun systemau dwr cynaliadwy (SuDS) a fydd yn cael ei gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SDC).
- 5.19 Ystyrir, felly, fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion Polisi ISA 1, PS 2, PCYFF 6 a PS 5 o'r CDLL ynghyd a NCT15.

### **Materion ieithyddol**

- 5.20 Cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais ac mae maen prawf 1c o Bolisi PS1 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn datgan bydd rhaid i unrhyw ddatblygiad o 5 uned neu fwy ar safleoedd a ddynodwyd tu mewn i ffiniau datblygu mynd i'r afael thystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd i'r perwyl hyn yn cynnwys datganiad Iaith Gymraeg sy'n dod i'r canlyniad na fyddai disgwyl i'r datblygiad arfaethedig arwain at unrhyw effeithiau negyddol ar y Gymraeg. Trwy ddarparu cymysgedd o fathau o dai yn ogystal â chartrefi fforddiadwy, gallai'r datblygiad arfaethedig gael effaith gadarnhaol trwy ganiatáu i siaradwyr Cymraeg lleol aros yn y gymuned trwy ddarparu llety addas.
- 5.21 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Iaith Gymraeg ar y datblygiad gan nodi fod y datblygiad mewn ardal lle mae'r Gymraeg yn parhau i fod yn brif iaith yn y gymuned, a lle mae patrymau mudo i dai newydd yn awgrymu mai'r tebygolrwydd yw y byddai prynwyr tai newydd fel y math sydd yn cael eu cynnig yn y datblygiad hwn yn dod o ardal Penygroes ei hun neu o'r wardiau cyffiniol. O ganlyniad, cytunir gyda'r asesiad o effaith gadarnhaol, er bod hwnnw yn effaith posib bychan iawn. Er mwyn sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio'r llwyr gyda gofynion penodol polisi PS 1, yn benodol, meini prawf 4 a 5 sydd yn nodi'r angen i sicrhau arwyddion dwyieithog ac enw Cymraeg ar y datblygiad newydd, bwriedir ategu amod safonol fyddai'n gofyn am fanylion i'w cytuno ynglŷn â'r elfennau yma. Trwy wneud hyn, credir y byddai effaith gadarnhaol ar y gymuned leol ac yn byddai ychwanegu at a gwarchod cymeriad ieithyddol yr ardal leol.
- 5.22 Ar sail yr uchod, fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy a NCT 20.

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.23 Mae Adroddiad Ecolegol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio, ac mae'r Uned Bioamrywiaeth trwy sylwadau ffurfiol ar y cais, yn cadarnhau bod modd sicrhau y dilynir argymhellion yr adroddiad drwy amodau cynllunio. Byddai hyn yn cwrdd gyda'r gofynion perthnasol o safbwynt polisi lleol a chenedlaethol sydd yn nodi fod angen i gynghorau reoli datblygiad er mwyn gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella amgylchedd naturiol a bioamrywiaeth ardal leol. Fe welir mai safle sydd wedi ei ddatblygu yn barod yw'r safle yma ac yn cynnwys lleiniau caled a gwastraff o ganlyniad i'r defnydd blaenorol. Mae'r cynnig presennol yn cynnig gwelliannau i'r sefyllfa bresennol. Mi fydd lleiniau gwyrdd a gerddi yn cael eu creu yn ogystal â thirlunio priodol sydd o'i gymharu a'r edrychiadau presennol yn fuddiol i'r amgylchedd a bioamrywiaeth leol.
- 5.24 O ystyried sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth ynghyd a'r asesiad a'r mesurau a fwriedir er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth gyda gofynion polisiâu a chanllawiau perthnasol, credir fod modd

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

rheoli/sicrhau datblygiad priodol drwy amodau cynllunio, ac oherwydd hynny fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisiâu AMG 5, PS 19 a PS 5 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn PCC 11 a NCT5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.

### Materion addysgol

- 5.25 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Mae'r CCA a fabwysiadwyd i gefnogi'r Cynllun Datblygu blaenorol yn parhau i fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio hyd nes eu bod yn cael eu disodli gan rai newydd. Yn hyn o beth, mae'n berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais hwn. Mae'r wybodaeth/fformiwla o fewn y CCA yn awgrymu byddai 5 disgybl oedran ysgol gynradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig. Noda'r CCA dylid ystyried y sefyllfa yn yr ysgol sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble lleolir y datblygiad. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol dywed Swyddog Gwybodaeth yr Adran Addysg bod Ysgol Gynradd Bro Llew dros ei gapasati. Yn arferol felly ag yn unol â gofynion a'r fformiwla perthnasol yn y CCA, mae cyfiawnhad yma, felly, i ofyn am gyfraniad o £50,480 er mwyn diwallu'r diffyg capasiti yn yr ysgol gynradd.
- 5.26 Yn unol â gofynion perthnasol y CCA, sydd yn datgan fod rhaid ymgymryd ag asesiad o'r angen am gyfraniad addysgol ar gyfer pob cais cynllunio sydd yn cynnig datblygiad o 5 uned preswyl neu fwy, credir ei bod yn briodol i sicrhau cyfraniad addysgol yn yr achos yma ar sail y wybodaeth i law a bod y ffigwr a amlygwyd yn unol â'r fformiwla perthnasol. Ar sail yr ystyriaethau yma felly ac wedi asesiad trylwyr o ofynion perthnasol polisi ISA 1 a'r CCA'au perthnasol, credir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i dderbyn cyfraniad tuag at adnoddau addysgol yr ardal leol.

### Materion llecynnau agored

- 5.28 Yn ôl Polisi ISA5 o'r CDLL disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincnod Fields in Trust (FIT). Mae ail ran o polisi ISA 5 yn datgan:

*Mewn amgylchiadau eithriadol, ble nad oes modd darparu llecynnau chwarae awyr agored fel rhan annatod o'r datblygiad tai newydd, bydd angen i'r datblygwr:*

- *Ddarparu darpariaeth addas oddi ar y safle sy'n agos at y datblygiad ac yn hygyrch iddo o ran cerdded a beicio, neu, ble nad yw hyn yn hyfyw/ymarferol:*
- *Gwneud cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau newydd gan gynnwys offer, gwella cyfleusterau presennol ar safleoedd sydd â mynediad neu wella mynediad i fannau agored presennol.*

- 5.29 Mae paragraff 6.1.29 yn dweud er mwyn darparu gwybodaeth ynghylch a gofynion llecynnau agored mewn cynigion yn y dyfodol, dylid defnyddio safon meincnod Fields in Trust (FIT) o isafswm o 2.4 hectar fesul pob 1000 o'r boblogaeth. Mae hyn yn cynnwys 1.6ha o gyfleuster chwaraeon awyr agored (gyda 1.2ha yn gaeau chwarae ffurfiol) a 0.8ha o fan chwarae i blant (gyda 0.25ha yn fannau chwarae gyda chyfarpar).

- 5.30 Mae gwybodaeth sydd ar gael yn dangos ar hyn o bryd bod diffyg llecynnau chwarae gyda chyfarpar i blant yn yr ardal. Fe nodir bod yr ymgeisydd yn cynnig llecynnau agored heb gyfarpar ar y safle.

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

- 5.31 Mae Polisi ISA 5 yn cydnabod na fydd darpariaeth ar y safle yn ymarferol ym mhob achos, ac yn yr achosion hyn, mae'n arferol i'r Awdurdod geisio trefnu rhwymedigaeth gynllunio o dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 er mwyn galluogi'r datblygwyr i wneud cyfraniad tuag at fannau chwarae addas oddi ar y safle yn lle darpariaeth uniongyrchol o fewn y safle datblygu.
- 5.32 Ar sail y diffyg presennol sydd wedi ei adnabod a'r ddarpariaeth sydd ei angen fel rhan o'r bwriad mae' costau wedi'u cyfrifo yn seiliedig ar fformiwla safonol a ddefnyddir gan ddefnyddio (i) safonau FiT (sy'n nodi lefel y ddarpariaeth fesul 1,000 o'r boblogaeth), a (ii) y costau sylfaenol tebygol ar gyfer darparu llecynnau agored.
- 5.33 Er fod y bwriad yn cynnwys llecynnau agored, nid ydynt yn cwrdd a'r angen ar gyfer llecynnau gydag offer. Er mwyn cydymffurfio a gofynion polisi ISA 5 o'r CDLI ynghyd a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd, mae cadarnhad wedi ei dderbyn gan Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd Gwynedd a Môn y bydd yn ofynnol i'r datblygwr ddarparu cyfraniad o £8911.54 trwy gytundeb 106 er mwyn sicrhau darpariaeth briodol yn yr ardal leol.

#### **Materion tai fforddiadwy/cymysgedd tai**

- 5.35 Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd ar ffurf Datganiad Tai yn rhoi pwyslais ar y tai fforddiadwy yn ogystal â'r tai marchnad agored gyda'r gwybodaeth yn cael ei ddarparu o ran y gymysgedd tai yn gyffredinol. Mae polisiâu PS 16 a PS 17 yn nodi'r lefel tai disgwylidig bydd ei angen o fewn yr aneddleoedd sydd wedi eu hadnabod o fewn ardal y Cynllun, ac yn yr achos yma, mae Penygroes yn Ganolfan Gwasanaeth Lleol ble mae posib caniatáu safleoedd ar hap tu mewn i'r ffiniau.
- 5.36 Mae'r gymysgedd gyffredinol o dai yn seiliedig ar wybodaeth o'r Asesiad Marchnad Dai Leol (AMTLL) a gwybodaeth gan Arwerthwyr Tai yn lleol. Noder fod cymysgedd o fath gwahanol o unedau yn cael eu cynnig (sengl, pâr a theras) a chymysgedd o dai 2 a 3 llofft. Cydnabyddir fod mwy o dai 2 a 3 llofft ym Mhenygroes nag unrhyw fath arall o unedau. Fodd bynnag nid yw hyn yn golygu bod yn rhaid, er enghraifft, i ddarparu unedau gyda 4 llofft os credir bod y gymysgedd a gynigir yn dderbyniol i gwrdd â'r galw yn lleol.
- 5.37 O ran yr unedau fforddiadwy arfaethedig, noder fod cyfiawnhad manwl wedi ei roddi dros y ddarpariaeth o'r unedau 2 llofft fel y rhai fforddiadwy a'r angen presennol ar gyfer y math yma o unedau a derbynnir y byddai'r unedau yn cydymffurfio gyda gofynion maint (DQR) Cymdeithasau Tai. Derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Strategol Tai fod galw cryf am unedau cymdeithasol 2 stafell gwely yn yr ardal yma fel sydd wedi ei amlygu o fewn yr AMTLL. Mae'r cynnig felly ar gyfer darparu 2 uned fforddiadwy o'r math fel a amlygir yn dderbyniol ac yn unol â gofynion perthnasol ond nodir eglurhad pellach ynglyn a'r mater isod. Mae eglurhad pellach ynglyn a darpariaeth fforddiadwy yn cael ei roi isod.
- 5.38 Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod cymysgedd briodol o dai yn cael eu darparu mewn datblygiadau preswyl. Mae'r cynnig yn cynyddu'r nifer o dai ar wahân a thai pâr ym Mhenygroes. Bydd y tai ar wahân yn ymateb i bwynt gweithredu k) AMTLL ac mae'r cynllun yn darparu tri math gwahanol o dŷ, sy'n cydymffurfio â phwynt gweithredu r) AMTLL. Felly, ystyrir bod y gymysgedd o dai yn dderbyniol ac yn bodloni angen sydd wedi'i adnabod.

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

### Materion yn ymwneud a hyfywedd a chyfraniadau ariannol/tai fforddiadwy

- 5.39 Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod ac yn unol â gofynion polisiâu perthnasol, mae cyfraniadau tuag at dai fforddiadwy, addysg a caeau chwarae wedi eu canfod ag yn ddisgwyliedig ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Nodir yn ogystal fod disgwyl i ddau uned fforddiadwy gael eu darparu ar y safle.
- 5.40 Mae gwybodaeth fanwl wedi ei dderbyn ynglyn a chostau datblygu'r safle yma ac fe welir fod costau datblygu yn uwch na datblygiad ar dir gwyrdd arferol gan fod oblygiadau clirio a glanhau'r safle o ran llygredd yn ogystal ac anghenion draenio tir a diogelu cwlfer. Fe wnaed asesiad manwl o'r holl gostau fel a gyflwynwyd. Mae'r costau yma yn ogystal â'r cyfraniadau sydd wedi eu hadnabod ynghlwm a'r datblygiad yn golygu y byddai colled ariannol i'r datblygwr pe byddai angen gweithredu'r holl ofynion fel a nodir.
- 5.41 Er eglurdeb felly, mae swyddogion wedi asesu'r cais i bennu a oes angen cyfraniadau a pha faterion y dylai ymdrin â nhw. Mae natur, math, lleoliad, ac ardrawiad bwriad yn effeithio ar ba un a fydd rhwymedigaeth yn cael ei cheisio ai peidio. Nodir yn ogystal o fewn y Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymadau Cynllunio: *“Fe all achlysuron godi pan na fydd modd diwallu'r holl rwymedigaethau a adnabuwyd heb gyfaddawdu hyfywedd cyffredinol cynllun datblygu penodol. Ble gall datblygwr ddangos fod cynllun yn anhyfyw oherwydd ymrwymadau cynllunio gofynnol, mae'r Awdurdodau Cynllunio'n barod i ystyried gostyngiad yn yr ymrwymadau Cynllunio”*.
- 5.42 Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno manylion gwerth marchnad agored y tai annedd gan briswr tai lleol ac ar sail y ffigyrau hyn, credir fod y prisiau yn rhesymol ac yn sicr yn disgyn o fewn yr hyn ellir ei ystyried yn fforddiadwy i bobl mewn angen canolradd. Mae hyn wir nid yn unig am y 2 uned fforddiadwy a nodwyd ar y safle ond hefyd y rhai a ddiffinnir fel 'tai marchnad agored'. Credir fod cyfuniad o'r math, maint a lleoliad y safle yn ystyriaeth o ran y prisiau ac fe welir yn ogystal, fod prisiau tai Penygroes ar gyfartaledd yn is na nifer o ardaloedd y sir. Yn ychwanegol, credir y byddai modd ategu amod i gyfyngu hawliau datblygiadau pellach i'r tai heb ganiatâd ffurfiol fel y byddai yn rheoli maint yr adeiladau i'r dyfodol a thrwy hynny, eu prisiau yn ogystal.
- 5.43 Mae'r CCA: Ymrwymadau Cynllunio yn ogystal â Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 13/97 yn nodi fod pob safle a phrosiect yn amrywio yn eu cyd-destun a'u nodweddion Nid yw'r amrywiaeth o weithgareddau ble gall cyfraniadau fod yn ofynnol yn rhagnodol, ond byddant yn llunio'r sail ar gyfer negodi. Mae'r CCA yn nodi *“Adwaenir sbardunau neu drothwyon ar gyfer pob math o weithgaredd sy'n ceisio cyfraniadau Adran 106, sy'n golygu fod hyn wedyn yn cael ei ystyried wrth bennu pa gyfraniadau y dylid ceisio amdanynt”*. Rhaid i'r dewisiadau a wneir, os nad yw'n hyfyw i ddarparu'r holl gyfraniadau, adlewyrchu amgylchiadau'r safle, y defnydd tir arfaethedig, graddfa'r datblygiad arfaethedig a'r materion sy'n wynebu'r gymuned leol.
- 5.44 Mae polisi ISA 5 yn gwbl glir yn datgan fod angen cyfraniad llecynnau chwarae. Yn yr un modd, mae cyfraniad tuag at gyfleusterau addysgol hefyd wedi ei gydnabod ynghlwm a'r datblygiad. Mae eglurhad polisi ISA 1 yn datgan *“mae buddion statudol yn fodd o sicrhau cyfraniadau ariannol er mwyn...lliniaru unrhyw effeithiau negyddol a all godi o ganlyniad i'r datblygiad....bydd math a gwerth y buddion yn cael eu hystyried yn ôl pob achos unigol”*. Fel yn achos cyfraniad llecynnau chwarae, credir fod cyfraniad addysgol yn hanfodol oherwydd y sefyllfa gyfredol yn lleol.



|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

5.45 Felly wedi pwyso a mesur gofynion polisïau yn ogystal ac arweiniad a roddir o fewn y CCA yn ogystal â gwybodaeth fanwl a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn ymwneud a hyfywedd y datblygiad, gan gynnwys ystyried prisiau tai, credir yn yr achos yma fod cyfiawnhad er mwyn sicrhau a chytuno ar gyfraniad llecynnau chwarae ac addysg. Mae'r ffigyrau yn dangos byddai modd sicrhau y cyfraniad llecynnau chwarae ond na fydd yn bosib darparu'r cyfraniad addysgol yn ei gyfanrwydd gan na fyddai'r datblygiad yn hyfyw. Mae swyddogion yn trafod hynny gyda'r asiant a pe byddai'r cynllun yn cael ei ganiatáu mae yn ddarostyngedig ar gytuno ar lefel y cyfraniad trwy gytundeb 106 a thrwy hynny yn ogystal, yn sicrhau fod y datblygiad yn cydymffurfio gyda polisïau ISA 1 ac ISA 5.

### **Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

5.46 Mae'r safle wedi ei leoli oddi mewn i ffin ddatblygu'r pentref, yn safle sydd wedi ei ddatblygu yn barod ble gwelwyd defnydd masnachol amrywiol am nifer o flynyddoedd hyd at yn ddiweddar. Mae materion trafndiaeth, pryder am effaith y datblygiad ar fwynderau preswyl a chyffredinol yr ardal gyfagos a'r pentref yn ehangach, wedi derbyn sylw priodol fel rhan o'r asesiad uchod. Mae'r cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais yn cydnabod fod cwrs dŵr yn croesi'r safle a chredir fod camau priodol wedi eu nodi a'r derbyn gan y cyrff perthnasol, fel rhai derbyniol ar gyfer y safle. Mae'r Uned Drafndiaeth wedi cadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol o ran y fynedfa a diogelwch ffyrdd. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r holl sylwadau cynllunio perthnasol a dderbyniwyd ac fe aseswyd y bwriad yn llawn o ran y materion perthnasol a godwyd.

### **6. Casgliadau:**

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod, credir y byddai'r bwriad am ddatblygiad preswyl ar y safle yma yn gwneud defnydd da o dir sydd wedi ei ddatblygu yn barod o fewn y ffin ddatblygu gyfredol. Credir y byddai'n ymateb yn bositif i'r anghenion tai amrywiol sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal. Wrth asesu'r cais fe roddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymateb a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol. Ar sail yr asesiad uchod ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisïau lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i'r amodau a nodir isod a chwblhau cytundeb 106 yn ymwneud a chyfraniadau ariannol.

### **7. Argymhelliad:**

7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol yr Adran i gymeradwyo'r cais, yn ddarostyngedig i gytuno ar lefel y cyfraniad ariannol addysgol ac i gwblhau Cytundeb Adran 106 i sicrhau'r cyfraniad ariannol tuag at fannau chwarae ac addysg. Hefyd, dylid gweithredu'r amodau canlynol:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r dogfennau/cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Llechi naturiol.
4. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer y tai i'w cytuno gyda'r ACLL.
5. Amodau Priffyrdd.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

6. Tirlunio meddal a chaled.
7. Amodau Bioamrywiaeth
8. 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.
9. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol.
10. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu gan gynnwys darpariaeth parcio cerbydau'r adeiladwyr, oriau gwaith, danfoniadau ayyb.
11. Cyflwyno manylion goleuadau allanol i'w gytuno gyda'r ACLL cyn iddynt gael eu gosod.
12. Diogelu'r llecynnau agored ar gyfer y dyfodol
13. Darpariaeth safleoedd biniau
14. Materion tir llygredig
15. Amodau draenio/Dŵr Cymru

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

Nodyn: Hysbysu'r ymgeisydd o ymateb Dŵr Cymru a Cyfoeth Naturiol Cymru.

Nodyn: Amrywiol nodiadau Priffyrdd

# **C19/1089/22/LL**

**Cais llawn i godi 12 annedd-dy gyda mynediad, parcio  
ac is-adeiledd cysylltiedig**

**Proposed erection of 12 dwellings with associated  
access, parking and infrastructure**

**Treddafydd Stryd Fawr, Penygroes, Gwynedd, LL54  
6PW**



Ordnance Survey, (c) Crown Copyright 2018. All rights reserved. Licence number 100022432

Construction Risks      Maintenance/clearing Risks      Demolition/adaptation Risks

In addition to the hazard/risks normally associated with the types of work detailed on this drawing take note of the above. It is assumed that all works on this drawing will be carried out by a competent contractor working, where appropriate, to an appropriate method statement.

Safety Health and Environmental Information Box

| Rev  | Description | Initials | Date |
|--|-------------|----------|------|
|  <b>DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED.</b> |             |          |      |

Pier House St. Georges Road Menai Bridge Anglesey LL59 5EY  
 t: 01248 717230 e: office@wmdesign.co.uk w: www.wmdesign.co.uk

**Proposed Housing Development on Former Industrial site in Penygroes**

**Site Location Plan**

| D. W. Evans Builders Ltd |                |            |     |
|--------------------------|----------------|------------|-----|
| project                  | drawing status | date       |     |
| SH1743                   | Preliminary    | 13/09/2019 |     |
| originator               | scale @ A3     | number     | rev |
| NM                       | 1:1250         | A-01-01    |     |

This document and its design content is copyright ©. It shall be read in conjunction with all other associated project information including models, specifications, schedules and related consultants documents. Do not scale from documents. All dimensions to be checked on site. Immediately report any discrepancies, errors or omissions on this document to the Originator. If in doubt ASK.









Tud. 196

Scale 1:1000  
 Date: 15/05/2024  
 Project: Proposed Housing Development on Former Industrial Site in Penygroes  
 Drawing: Proposed Site Layout



- Legend**
- Boundary of existing buildings
  - Boundary of proposed buildings
  - Boundary of existing parking
  - Boundary of proposed parking
  - Boundary of existing landscaping
  - Boundary of proposed landscaping
  - Boundary of existing roads
  - Boundary of proposed roads
  - Boundary of existing footpaths
  - Boundary of proposed footpaths
  - Boundary of existing fences
  - Boundary of proposed fences
- Block Type**
- Block A: 4 and 5 storey residential buildings
  - Block B: 3 storey residential buildings
  - Block C: 2 storey residential buildings
  - Block D: 2 storey residential buildings
  - Block E: 2 storey residential buildings
  - Block F: 2 storey residential buildings
  - Block G: 2 storey residential buildings
  - Block H: 2 storey residential buildings
  - Block I: 2 storey residential buildings
  - Block J: 2 storey residential buildings
  - Block K: 2 storey residential buildings
  - Block L: 2 storey residential buildings
  - Block M: 2 storey residential buildings
  - Block N: 2 storey residential buildings
  - Block O: 2 storey residential buildings
  - Block P: 2 storey residential buildings
  - Block Q: 2 storey residential buildings
  - Block R: 2 storey residential buildings
  - Block S: 2 storey residential buildings
  - Block T: 2 storey residential buildings
  - Block U: 2 storey residential buildings
  - Block V: 2 storey residential buildings
  - Block W: 2 storey residential buildings
  - Block X: 2 storey residential buildings
  - Block Y: 2 storey residential buildings
  - Block Z: 2 storey residential buildings



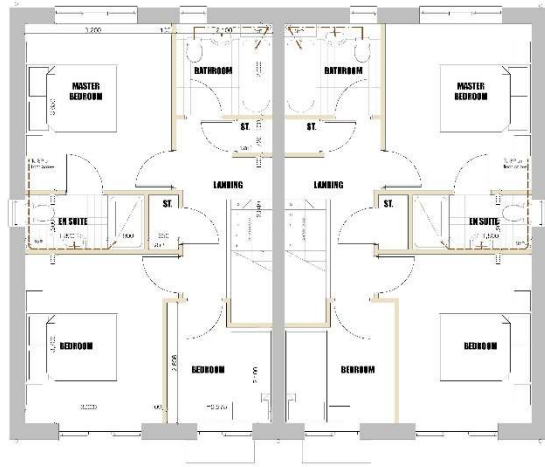
10, Designer Road, Head Office, Penygroes, SA57 7JZ  
 T: 01493 712120 | E: info@designandarch.co.uk | www.designandarch.co.uk

**Proposed Housing Development on Former Industrial site in Penygroes**

**Proposed Site Layout**

|                        |            |          |            |
|------------------------|------------|----------|------------|
| D. W. Evans & Co. Ltd. |            |          |            |
| DATE:                  | 15/05/2024 | SCALE:   | 1:1000     |
| DRAWN:                 | Penygroes  | PROJECT: | 15082018   |
| CLIENT:                | Penygroes  | NUMBER:  | 001        |
| REV:                   | 1/200      | DATE:    | 15/05/2024 |

This drawing is a preliminary design and is not to be used for construction purposes without the written consent of the design team. It is the responsibility of the client to ensure that the design is suitable for the intended use and that all necessary permissions and approvals are obtained before construction begins.



Proposed First Floor 1:50



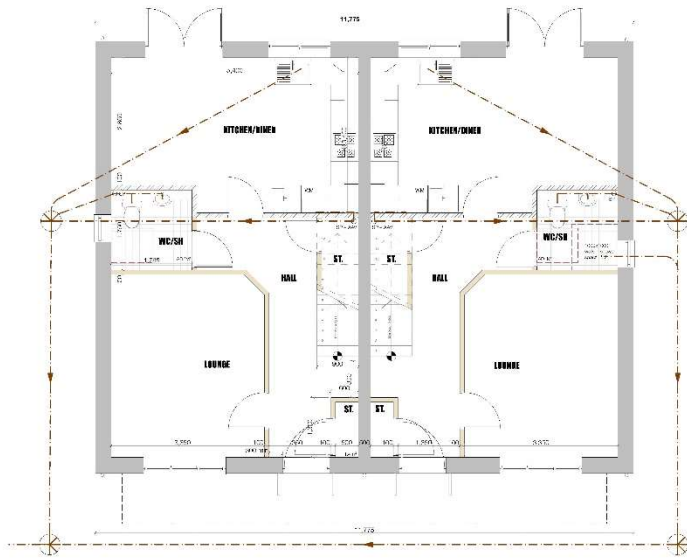
North East Elevation 1:100



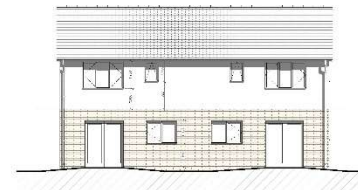
North West Elevation 1:100

Client: Mr. & Mrs. J. & K. Smith  
 Project: Proposed Housing Development on Former Industrial Site in Penrygroes  
 Design: Design and Architecture Limited  
 Date: 15/10/2023

Notes:  
 1. All dimensions are in millimeters unless otherwise stated.  
 2. The client is responsible for obtaining all necessary planning and building regulations approvals.  
 3. The design is based on the information provided by the client and is subject to change without notice.  
 4. The design is preliminary and is not to be used for construction purposes without the written consent of the architect.



Proposed Ground Floor 1:50



South West Elevation 1:100



South East Elevation 1:100

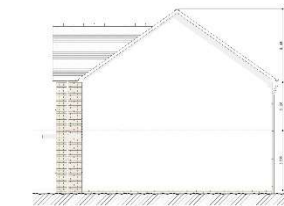
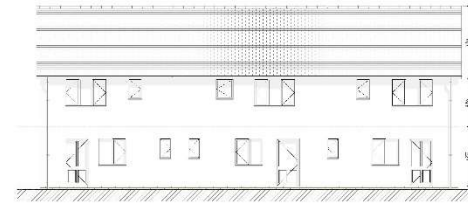
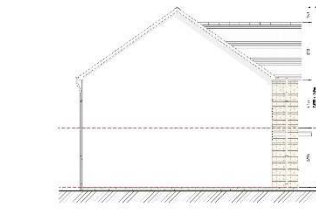
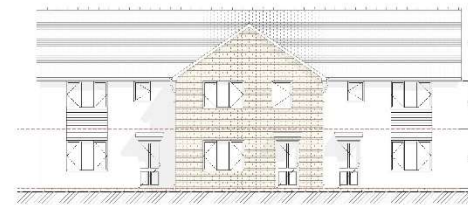
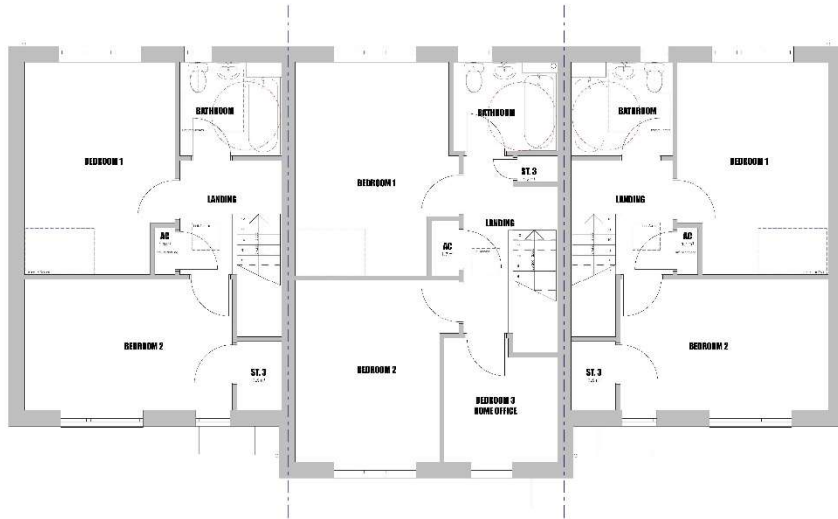
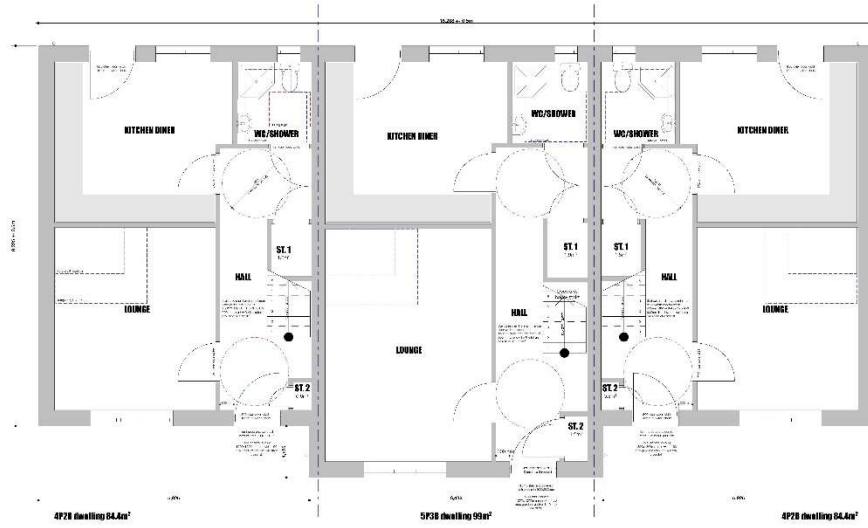


**Proposed Housing Development on Former Industrial site in Penrygroes**

**Proposed Plans and Elevations Plots 1 - 4**

|          |  |
|----------|--|
| Client:  | Mr. & Mrs. J. & K. Smith   |
| Project: | Proposed Housing Development on Former Industrial Site in Penrygroes |
| Scale:   | 1:50 (Plans), 1:100 (Elevations)                                     |
| Date:    | 15/10/2023   |

This document is preliminary and is not to be used for construction purposes without the written consent of the architect. The design is subject to change without notice.



Project Name: Proposed Housing Development on Former Industrial Site in Penrygores  
 Client: [Redacted]  
 Date: 15/03/2024

Notes:  
 1. All dimensions are in millimeters unless otherwise stated.  
 2. Refer to the structural drawings for details of foundations and columns.  
 3. Windows are shown in plan view.  
 4. All doors are shown in plan view.  
 5. The roof is shown in section view.  
 6. The ground level is shown in section view.

DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED

Plot 1001, 101, Design Road, Blackheath, London SE10 0PP  
 t: 020 8712 2200 e: info@designandarchitecture.co.uk w: www.designandarchitecture.co.uk

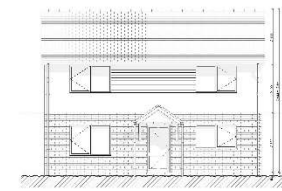
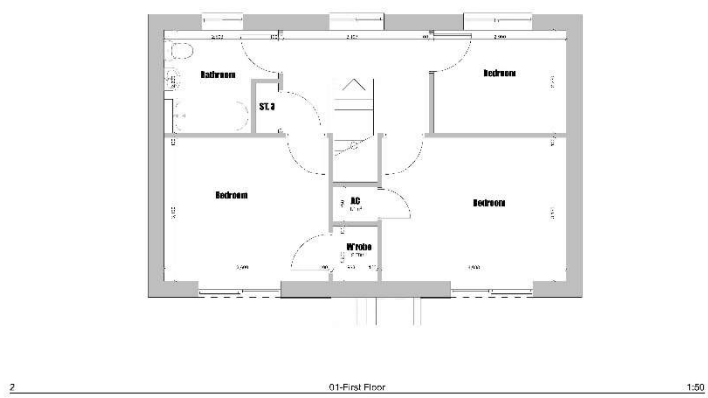
Proposed Housing Development on Former Industrial Site in Penrygores

4P2B and 5P3B Terrace Plans and Elevations, Plots 5 - 10

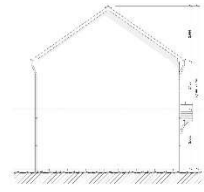
| Drawn    | Checked     | Date       |
|----------|-------------|------------|
| 01/10/24 | Preliminary | 02/07/2024 |
| 01/10/24 | Issue 01 A1 | 12/10/24   |
| 01/10/24 | Issue 01 A1 | 12/10/24   |

1:50 1:100 A40-10

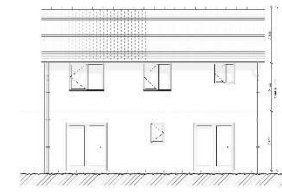




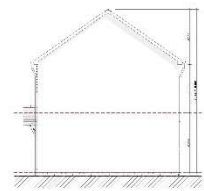
3 Elevation 1:100



4 Elevation 1:100



5 Elevation 1:100



6 Elevation 1:100

Product Code: [View on the website](#)  
 View on the website  
 10/10/2024 10:10:10 AM

Project: 199  
 Plot: 199  
 Date: 10/10/2024  
 Scale: 1:100  
 Author: [Name]  
 Checker: [Name]  
 Approver: [Name]



Plot: 199  
 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

Proposed Housing Development on Former Industrial site in Penygroes

5P3B Detached House Plans and Elevations, Plots 11 and 12

|          |               |           |            |
|----------|---------------|-----------|------------|
| Client:  | Penygroes Ltd | Date:     | 10/10/2024 |
| Project: | Penygroes     | Scale:    | 1:100      |
| Plot:    | 199           | Author:   | [Name]     |
| Scale:   | 1:100         | Checker:  | [Name]     |
| Author:  | [Name]        | Approver: | [Name]     |

10/10/2024 10:10:10 AM

Tud. 200



Tud. 201





Tud. 2022





Tud. 203





Tud. 204





Tud. 205





Tud. 206





Tud. 2017





Tud. 208





Tud. 209





Tud. 210



Tud. 211





Tud. 212



Tud. 213





Tud. 214



Tud. 215





Tud. 216



Tud. 217





# Eitem 5.9

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

**Rhif: 9**

**Cais Rhif: C21/0277/39/DT**

**Dyddiad 22/03/2021**  
**Cofrestru:**

**Math y Cais: Deiliad Ty**

**Cymuned: Llanengan**

**Ward: Abersoch**

**Bwriad: Estyniad llawr cyntaf uwchben modurdy presennol ynghyd ag estyniad llawr cyntaf i greu feranda**

**Lleoliad: Tŷ Coed Lôn Gwydryn, Abersoch, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7EA**

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

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

## **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer estyniad a newidiadau i eiddo anheddol presennol . Fe fyddai'r newidiadau'n cynnwys :
- Estyniad llawr cyntaf dros ben modurdy presennol - fe fyddai'r estyniad terfynol yn 7.6m o uchder, 0.7m yn is na tho'r tŷ presennol, Fe fyddai ganddo dalcendo o lechi gyda balconi "Juliette" ar flaen y llawr cyntaf.
  - Codi balconi ar hyd llawr cyntaf yr eiddo presennol, (a fyddai'n gweithredu fel feranda llawr gwaelod) – fe fyddai sgrin preifatrwydd ar ddau ben y balconi
  - Codi estyniad unllawr ar gefn yr eiddo gyda thalcendo o lechi
- 1.2 Fe fyddai'r newidiadau'n caniatáu ail-drefniant mewnol gan gadw bump llofft fel y tŷ gwreiddiol gyda gofod byw estynedig.
- 1.3 Yn sgil trafodaethau mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd ynghylch y cynlluniau gwreiddiol, fe gyflwynwyd cynlluniau diwygiedig ac mae'r adroddiad hwn yn seiliedig ar y cynlluniau hynny (a fu'n destun ymgynghoriad cyhoeddus).
- 1.4 Saif yr eiddo mewn ardal anheddol o Ganolfan Wasanaeth Leol Abersoch fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn gyfochrog a ffordd ddosbarth 1, yr A499. Saif hefyd y tu mewn i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.
- 1.5 Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor 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 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. (Gorffennaf 2017)**

PCYFF 1 : FFINIAU DATBLYGU

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

AMG 1 : ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

## 2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru

NCT 12 – Dylunio : Mehefin (2016)

## 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C03D/0351/39/LL: Codi estyniad llawr cyntaf dros y garej bresennol a gwella'r brif fynedfa - Tynnwyd yn ôl 25/07/03

C99D/0024/19/LL: Adeiladu annedd deulawr - Caniatawyd 29/04/99

## 4. Ymgynghoriadau

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Cyngor Cymuned/Tref:    | Gwrthwynebu oherwydd ei fod yn or-ddatblygiad a all amharu ar gymdogion.   |
| Uned AHNE:              | Ni chredir bydd y datblygiad yn amharu ar yr AHNE  |
| Uned Trafnidiaeth :     | Heb eu derbyn  |
| Ymgynghoriad Cyhoeddus: | Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar y seiliau cynllunio materol isod: |

- Pryder ynghylch gor-edrych dros eiddo cymdogion
- Bydd yr estyniad yn ddominyddol dros eiddo cymdogion
- Ni fydd y dyluniad, yn enwedig y balconi blaen, yn gweddu gyda'r strydwedd
- Pryder bydd cynnydd mewn trafndiaeth
- Bydd sŵn ac ymyrraeth yn deillio o'r defnydd o'r balconi blaen

Derbyniwyd hefyd y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol i'r cais:

- Bod yr eiddo'n cael ei redeg fel uned wyliau
- Pryder bydd ymwelwyr yn defnyddio'r maes parcio preifat sydd gyferbyn

Derbyniwyd yn ogystal gohebiaeth yn cefnogi'r datblygiad fel dyluniad priodol ar gyfer ei leoliad.

Yn sgil derbyn cynlluniau diwygiedig a oedd yn cynnwys mesurau i amddiffyn preifatrwydd cymdogion, fe ail-ymgynggrwyd gyda chymdogion ond, er y derbyniwyd gohebiaeth yn cydnabod bod gwelliant wedi bod i'r cynllun, 'roedd pryderon yn parhau ac ni dynnwyd unrhyw wrthwynebiadau yn eu holau.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

## **5. 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'r safle o fewn ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Abersoch fel y'i diffinnir gan y CDLI ac felly mae'r cais yn gyson gyda Pholisi PCYFF 1 y CDLI. Mae Polisi PCYFF 3 hefyd yn caniatáu'r egwyddor o newidiadau i eiddo presennol yn ddarostyngedig i gyfres o feini prawf a'u trafodir mewn fwy o fanylder isod. Ar y cyfan felly mae'r cais hwn yn gyson gydag egwyddor y Cynllun Datblygu mabwysiedig.

### **Materion cyffredinol**

- 5.2 Fe godwyd pryder yn ystod y broses ymgynghori ar y cais bod eiddo "Tŷ Coed" yn cael ei ddefnyddio'n bennaf fel uned wyliau ar osod. Fe nodir nad ydyw defnydd o'r fath yn gyson gyda defnydd cyfreithlon fel eiddo anheddol yn Nosbarth Defnydd C3 ac o bosib bod newid defnydd o'r eiddo wedi digwydd. Mae tystiolaeth i'r eiddo gael ei gynnig ar osod fel eiddo 5 llofft ar gyfer hyd at 10 o westeion ac fe nodir yn ogystal bod trethi annomestig yn cael eu talu ar yr eiddo.
- 5.3 Er gwaetha'r uchod, cais "deiliad tŷ" sydd dan sylw yma, a hyd nes y cadarnheir, naill ai trwy gais cynllunio neu weithrediad gorfodaeth, bod natur defnydd yr eiddo wedi newid, mae'n rhaid derbyn y cais fel y'i cyflwynwyd ac ystyried y bwriad ar ei rinweddau ei hun fel estyniad domestig.

### **Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol**

- 5.4 Y prif bolisi sy'n ymwneud a'r agwedd hon yw Polisi PCYFF 3 y CDLL sy'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd adeiledig o gwmpas. Mae hefyd yn pwysleisio y caniateir cynigion dim ond os gellir cydymffurfio gyda chyfres o feini prawf. Fe drafodir y cais hwn yng nghyd-destun y meini prawf perthnasol isod:

1. Fe fyddai'r newidiadau yn cynyddu swmp yr adeilad ac yn newid ei gymeriad o fod yn adeilad eithaf syml, diaddurn, i fod ychydig yn fwy cymhleth gyda nodweddion dylunio amlwg megis y balconi newydd. Wedi dweud hynny, nid oes rhinweddau pensaernïol arbennig i'r adeilad gwreiddiol ac ni chredir bydd y newidiadau'n niweidiol i ymddangosiad y safle na'r ardal o gwmpas.
2. Mae'r adeilad dan sylw mewn ardal o dai sengl a thai par o faint eithaf swmpus ac o amrywiol ddyluniadau. Nid oes unrhyw ddyluniad penodol sy'n nodweddiadol o gymeriad y strydwedd. Wrth ystyried natur y tai ym mhentref Abersoch, nid yw balconïau'n nodweddion anghyffredin ac ni chredir y byddai balconi ar flaen yr adeilad hwn yn nodwedd annisgwyl o fewn ei gyd-destun trefol. Ar y cyfan fe gredir bod y dyluniad yn gweddu'n briodol gyda'i lleoliad.
3. Bwriedir defnyddio cymysgedd o rendr gwyn, cladin pren a charreg ar gyfer walïau'r eiddo gyda tho llechi ac ni chredir byddai'r nodweddion hyn yn amhriodol ar gyfer y lleoliad.
4. i 10. Ddim yn berthnasol



|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

- 5.5 Ar y cyfan felly fe gredir bod y cynnig hwn yn cwrdd gyda gofynion polisi PCYFF 3 y CDLI.
- 5.6 Mae'r safle'n gorwedd o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ond wrth ystyried ei gydestun trefol, ni ystyrir y byddai'r bwriad dan sylw yn effeithio ar gymeriad yr AHNE. Fe gredir felly fod y bwriad hefyd yn dderbyniol dan ofynion Polisi AMG 1 y CDLI.

### **Mwynderau preswyl**

- 5.7 Mae Polisi PCYFF 2 y CDLI yn annog gwrthod cynhigion bydd yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau eiddo lleol. Mynegwyd pryder gan gymydog y byddai creu balconi ar flaen yr eiddo yn galluogi gor-edrych a fyddai'n niweidiol i'w preifatrwydd ac yn sgil y sylwadau hynny fe ddiwygiwyd y cynlluniau i gynnwys sgriniau preifatrwydd ar ochrau'r balconi blaen. Er y byddai y byddai'n bosib gweld ychydig o erddi blaen eiddo cymdogion o'r balconi fel yr ail-ddyluniwyd, mae blaenau'r tai ar Lôn Gwydryn eisoes yn agored i'r stryd ac yn weladwy o fannau cyhoeddus ac ni ystyrir y byddai'r balconi'n ychwanegu'n arwyddocaol at niwed i breifatrwydd yr eiddo sy'n wynebu'r stryd.
- 5.8 Mae peth bryder yn ogystal y gall fod gor-edrych dros fannau preifat rhai o'r tai tua'r cefn yn deillio o'r ddwy ffenestr llawr cyntaf cefn yn yr estyniad dros y modurdy. Wrth ystyried agosatrwydd yr estyniad at yr eiddo i'r cefn fe gredir bod y pryder hwn yn ddilys ac y dylid gosod amod er sicrhau bod y ffenestri hyn yn cael eu ffurfio o wydr afloyw yn unig a'u cadw felly'n barhaol. Mae'r ymgeisydd wedi cytuno i'r newid hwn ac wedi ei gynnwys yn y cynlluniau diwygiedig.
- 5.9 Yn ogystal mynegwyd pryder y byddai'r estyniad dros y modurdy'n creu elfen ddominyddol dros eiddo cymdogion, fodd bynnag, wrth ystyried lleoliad a gogwydd y tai yn yr ardal a'r pellter sydd rhyngddynt, ni chredir bydd yr estyniad yn creu elfen a fydd yn ormesol dros unrhyw eiddo preifat cyfagos.
- 5.10 Ar y cyfan, ni chredir y byddai niwed arwyddocaol ychwanegol i fwynderau cymdogion, na'r ardal yn gyffredinol, yn deillio o'r datblygiad hwn ac felly mae'r cynnig yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLI.

### **Ystyriaethau eraill**

- 5.11 Fe dderbyniwyd gohebiaeth yn datgan pryder ynghylch y cynnydd yn nwysedd defnydd y safle a fyddai'n deillio o'r datblygiad, fodd bynnag ni fyddai unrhyw gynnydd yn y nifer o lofftydd ac fe fyddai'r eiddo yn parhau i fod mewn defnydd domestig. Ni chredir felly bod unrhyw oblygiadau o safbwynt cynyddu dwysedd y safle.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Wedi asesu'r cais yn erbyn gofynion y polisiâu perthnasol ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd mwynderau gweledol, yr effaith ar yr AHNE a mwynderau cyffredinol. Ar sail yr uchod gellir caniatáu'r cais yn unol â'r amodau cynllunio isod.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

### **Argymhelliad:**

#### 7.1 Caniatáu – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol a'r cynlluniau
3. Llechi to i weddu'r prif dŷ
4. Gwydr afloyw yn y ddwy ffenestr newydd yn yr edrychiad cefn
5. Dim defnydd o'r balconi hyd nes y codir y sgriniau preifatrwydd yn unol a'r cynllun diwygiedig

# **C21/0277/39/DT**

Tud. 224

**Estyniad llawr cyntaf uwchben modurdy presennol ynghyd ag estyniad llawr cyntaf i greu feranda**

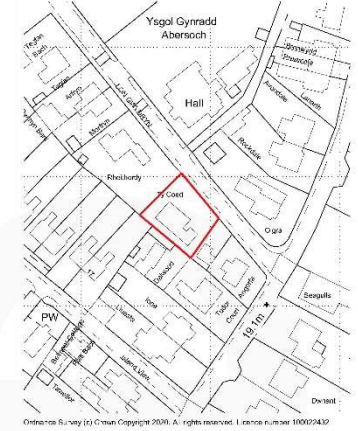
**Proposed erection of a first floor extension above an existing garage and first floor extension to create a veranda**

**Tŷ Coed Lôn Gwydryn, Abersoch, Pwllheli, Gwynedd,  
LL53 7EA**

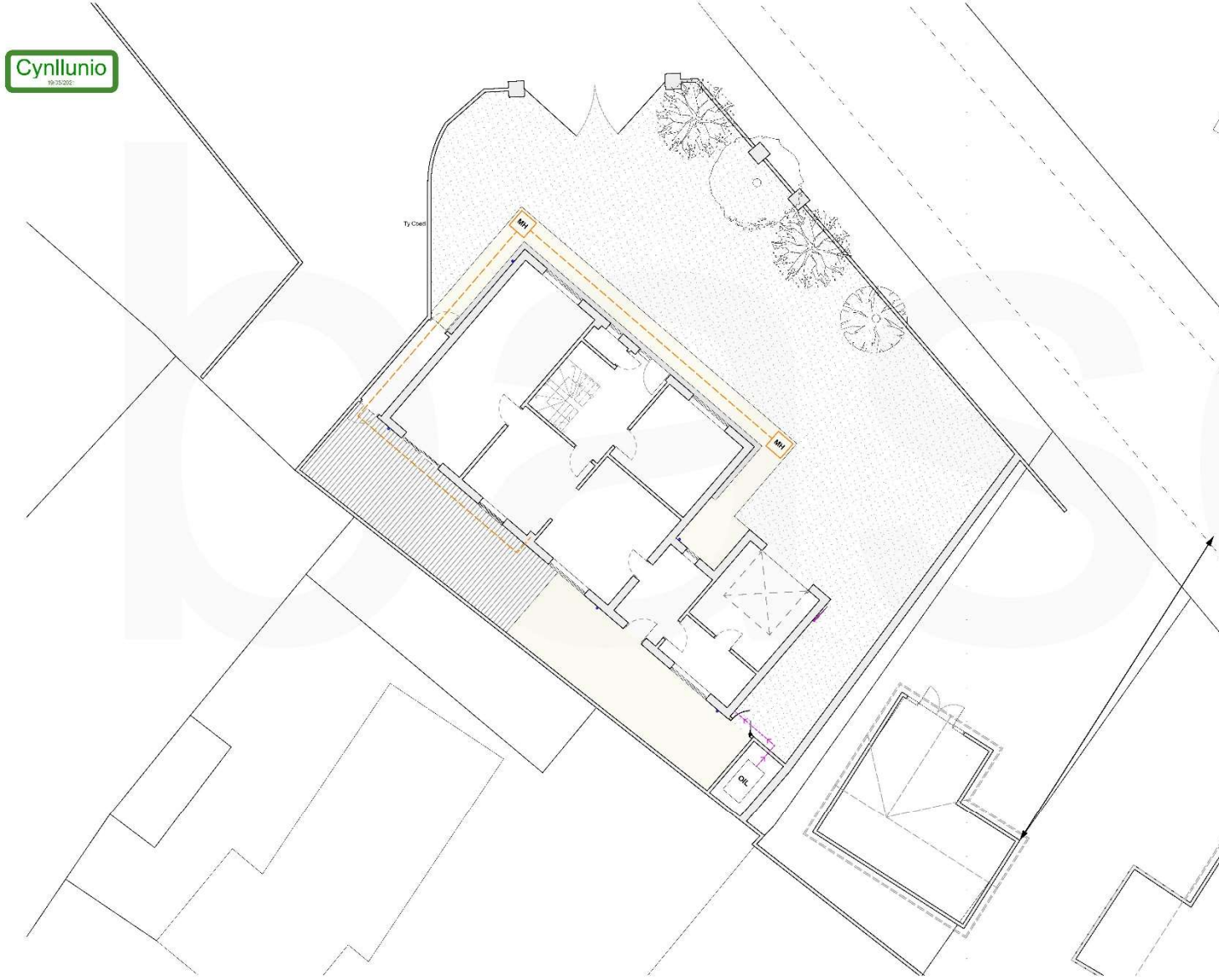


This drawing is the property of base Architecture & Design Ltd. It shall not be copied or scanned, in part or whole, without prior consent of base Architecture and Design. Do not scale this drawing.

N  
Location Plan  
1:1250

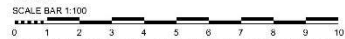


Tud. 225



Existing Site Plan

1:100



base Architecture & Design Limited : T: 01743 236400 : T: 01244 569008 : W: www.basearchitecture.co.uk

| Rev. No. | Date | Rev. | By | Ck. |
|----------|------|------|----|-----|
|          |      |      |    |     |

PLANNING

|        |                    |       |            |           |    |     |    |
|--------|--------------------|-------|------------|-----------|----|-----|----|
| Scale: | 1:1250, 1:100 @ A2 | Date: | 19/03/2021 | Drawn by: | KT | Ck: | CH |
|--------|--------------------|-------|------------|-----------|----|-----|----|



Project Ref: Ty Coed, Abersoch

Client: Mr & Mrs Sandford

Drawing Title: Location & Block Plan

|              |        |              |        |           |  |
|--------------|--------|--------------|--------|-----------|--|
| Project No.: | BA2615 | Drawing No.: | PL-001 | Revision: |  |
|--------------|--------|--------------|--------|-----------|--|

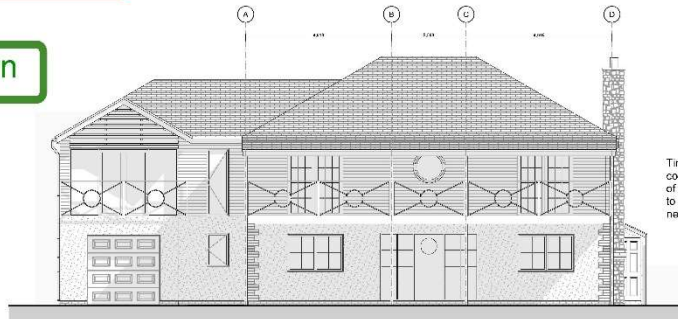
base Architecture and Design is a registered Limited Company



Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan

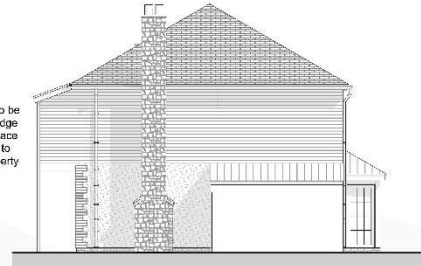
Derbyn  
14/06/2021

This drawing is the property of base Architecture & Design Ltd. It shall not be copied or scanned, in part or whole, without prior consent of base Architecture and Design. Do not scale this drawing.

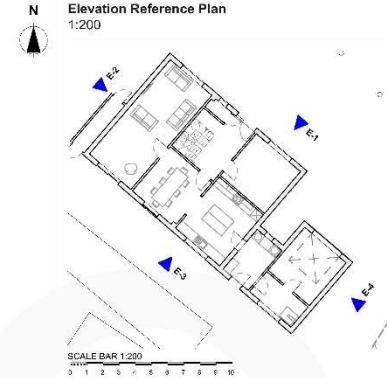


E-1 Proposed Front Elevation  
1:100




Timber Cladding to be continued to the edge of the balcony/terrace to provide privacy to neighbouring property

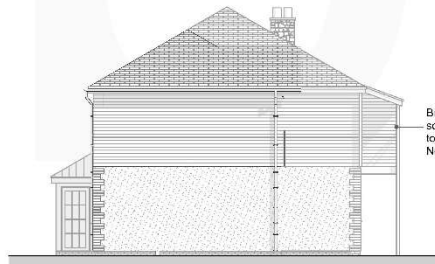


E-2 Proposed Side Elevation  
1:100



KEY

-  White Pebble Dash render to match existing
-  Horizontally fixed Timber effect Cedar Cladding
-  Natural Cut Stone



E-4 Proposed Side Elevation  
1:100

Blaise Soleil privacy screens to be installed to provide privacy to Neighbouring Property



E-3 Proposed Rear Elevation  
1:100

Window Glazing to be obscured with small top hung transom opening light for ventilation purposes.



Tud. 226

| Rev No. | Date     | Rev.  | By | Ck. |
|---------|----------|---|----|-----|
| A       | 26.05.21 | Alterations to Window + Balcony Details Following Planning Comments | EA | KT  |

PLANNING

| Scale             | Date       | Drawn by | Ck. |
|-------------------|------------|----------|-----|
| 1:100, 1:200 @ A2 | 27.05.2021 | KT       | CH  |

**base.**  
ARCHITECTS

Project Title: Ty Coed, Abersoch

Client: Mr & Mrs Sandford

Drawing Title: Proposed Elevations

| Project No. | Drawing No. | Revision |
|-------------|-------------|----------|
| BA2615      | PL-006      |          |

Tud. 227



Existing Street Perspective\_A



Proposed Street Perspective\_A



Existing Street Perspective\_B



Proposed Street Perspective\_B



Existing Street Perspective\_C



Proposed Street Perspective\_C



Tud. 229





Tud. 230





Tud. 231





Tud. 232





Tud. 233





Tud. 234





Tud. 235



# Eitem 5.10

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

**Rhif: 10**

**Cais Rhif: C20/1056/25/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 16/12/2020**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Pentir**

**Ward: Pentir**

**Bwriad: Newid defnydd adeilad o ddefnydd Dosbarth B1 (swyddfeydd) i Ddefnydd Dosbarth D1 (sefydliadau dibreswyl) ynghyd a newidiadau i edrychiadau allanol yr adeilad, creu ffordd fynedfa, parcio bysus a llwybrau cerdded**

**Lleoliad: Tŷ Menai, Ffordd Penlan, Parc Menai, Bangor, Gwynedd, LL57 4HU**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: Cyflwyno datganiad apêl i'r arolygiaeth cynllunio yn argymhell GWRTHOD yr apêl cynllunio**

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Derbyniwyd cais llawn ar gyfer newid adeilad Tŷ Menai/*Technium* sydd wedi ei leoli ar safle Cyflogaeth Parc Menai ac sydd ar hyn o bryd yn wag o'i Ddosbarth Defnydd B1 (swyddfeydd) presennol i Ddosbarth Defnydd D1 (sefydliad dibreswyl addysg). Mae'r bwriad hefyd yn ymwneud a chreu ffordd fynedfa, parcio bysus, llwybrau cerdded ynghyd a newidiadau i edrychiadau allanol yr adeilad.
- 1.2 Mae'r datblygiad ar raddfa sy'n golygu y byddai'r cais fel arfer yn cael ei benderfynu gan y pwyllgor cynllunio. Roedd bwriad o cyflwyno'r cais ger bron y pwyllgor cynllunio ar 6 Medi, 2021. Er hynny, penderfynodd yr ymgeisydd gyflwyno apêl i'r arolygiaeth gynllunio ar sail diffyg penderfyniad.
- 1.3 Pan gyflwynir apêl am ddiffyg penderfyniad, mae cyfnod ychwanegol i awdurdod cynllunio lleol benderfynu cais yn ystod y 4 wythnos gyntaf o'r dyddiad mae'r apêl yn cael ei gyflwyno.
- 1.4 Cyflwynwyd yr apêl ar 4 Awst 2021 ac felly daw'r 4 wythnos i ben ar 1 Medi 2021. Oherwydd yr amserlen a'r ffaith nad oes cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio ym Mis Awst nid oedd yn bosib i'r cais cael ei benderfynu o fewn y cyfnod 4 wythnos. O dan amgylchiadau o'r fath, mae'r apêl wedyn yn parhau ar sail diffyg penderfyniad ac nid yw'r drefn yn caniatáu i'r Cyngor wneud penderfyniad ar y cais.
- 1.5 Fel rhan o'r broses apêl, mae'r arolygiaeth cynllunio yn rhoi cyfle i'r awdurdod cynllunio lleol cyflwyno datganiad apêl, lle gall yr awdurdod mynegi barn ac argymhell penderfyniad. Gan nad oes gan swyddogion hawl dirprwyedig i benderfynu'r cais, cyflwynir y cais ger bron y pwyllgor er mwyn derbyn barn y Pwyllgor ac felly'r Cyngor ar y cais fydd wedyn yn cael ei gyflwyno i'r arolygiaeth cynllunio fel rhan o'r datganiad apêl. Er mwyn hwyluso hyn, mae'r adroddiad yma wedi cael ei baratoi, gan roi ystyriaeth lawn i'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol.
- 1.6 Gellir rhannu'r cais i sawl elfen sy'n cynnwys:-
  - Bydd 7,146 medr sgwâr o arwynebedd llawr y swyddfeydd presennol yn cael ei ddefnyddio i ddiben defnydd addysg Grŵp Llandrillo-Menai gyda man newidiadau i'r edrychiadau allanol yn cynnwys cau rhai o'r agoriadau presennol, disodli drysau gyda ffenestri ynghyd a gosod drysau a ffenestri newydd.
  - Rhagwelir byddai'r brif gampws arfaethedig yn darparu ar gyfer cyfanswm oddeutu 521 o fyfyrwyr gyda 200 yn cael eu ail-leoli o gampws Llangefni i Parc Menai. Bydd yn agored am oddeutu 35 wythnos y flwyddyn gyda oriau dysgu o 9:15 y bore hyd at 16:15 y pŵn er mwyn osgoi tagfeydd traffig gyda dosbarthiadau nos yn cymryd lle rhwng 17:30 i 21:00. Bydd y campws newydd hefyd yn agor rhwng 09:00 i 17:00 ar ddydd Sadwrn.
  - Mae darpariaeth presennol ar gyfer 274 o lecynnau parcio ynghyd a 10 llecyn i'r anabl a 5 llecyn ar gyfer bysus mini a bydd y ddarpariaeth hon yn parhau. Fodd bynnag, bydd rhodfa newydd yn cael ei chreu i'r gogledd o'r safle er mwyn cysylltu'r safle bws arfaethedig gyda'r rhwydwaith ffyrdd mewnol presennol.
  - Creu rhodfa droed i gysylltu safle Tŷ Menai a Llwyn y Brain gyda llwybr troed presennol i'r gogledd o Ffordd Penlan er mwyn cysylltu gyda'r safle bws sydd wedi ei leoli gyferbyn a Ffordd y Parc.



|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

- 1.7 Saif y safle yng nghornel de-orllewin Safle Cyflogaeth Parc Menai sydd wedi ei warchod ar gyfer Defnydd Busnes B1 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). Mae'r bwriad yn ymwneud gyda adeilad eithaf sylweddol ei faint sydd yn cael ei wasanaethu gan rwydwaith ffyrdd sirol di-ddosbarth hyd at gylchfan Parc Menai a'r gefnffordd A.487. Mae'r safle yn mesur oddeutu 2.9ha (gan gynnwys Llwyn Brain) ac yn rhannol wedi ei leoli oddi fewn i Ardal o Dirwedd Arbennig ac oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Ceir coed wedi eu gwarchod gan orchymyn coed gerllaw'r safle gyda nifer o adeiladau rhestredig wedi eu lleoli oddi fewn i 500m o safle'r cais.
- 1.8 Cyflynwyd y cais gan fod Grŵp Llandrillo-Menai yn chwilio am safle i ail-leoli eu prif gampws sydd yn bresennol wedi ei leoli ar Ffordd Ffriddoedd (gan gynnwys yr adeilad rhestredig gradd II cyn Ysgol Friars) ym Mangor. Yn ôl y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno, y prif reswm dros y bwriad o ail-leoli yw oherwydd fod yr adeiladwaith a'r strwythurau cysylltiedig ar y campws presennol wedi dirywio ac nad ydynt bellach i fyny i safonau cyfredol dysgu ac iechyd a diogelwch. Byddai angen buddsoddiad sylweddol i uwchraddio'r adeiladwaith a na fyddai hyn yn hyfyw i'w gyflawni gan ystyried hefyd bod brys i ddatrys y sefyllfa erbyn 2022. Dywed yr ymgeisydd y byddai ail-leoli i gampws newydd yn galluogi'r mudiad addysgol i greu Canolfan Rhagoriaeth ar gyfer cyfryngau creadigol a digidol, ail-leoli oddeutu 200 o ddysgwyr o Langefni i Fangor, osgoi dyblygiad cwricwlwm diwydiant gwasanaeth ar draws y Grŵp yng ngogledd orllewin Cymru a gwella safon dysgu.
- 1.9 Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio, Asesiad o Gyflenwad Swyddfeydd a Thir Cyflogaeth yng Ngwynedd a Môn, Asesiad o Fuddiant Economaidd Ganol Dinas Bangor, Asesiad Prawf Dilyniannol, Asesiad Effaith Iaith Gymraeg ac Asesiad Trafnidiaeth. Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) (Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn fwrriad a ddisgrifir fel un mawr. Mae Adroddiad Ymgynghori Cyn Cyflwyno Cais (PAC) wedi ei gynnwys gyda'r cais i adlewyrchu'r ymgynghoriad yma.

## **2. Polisiâu Perthnasol:**

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

Polisi PS1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA2 – cyfleusterau cymunedol.

Polisi ISA3 – datblygiadau addysg bellach ac uwch.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

Polisi TRA1 – datblygiadau rhwydwaith cludiant.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS4 - trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS5 - datblygu cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PS13 - darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus.

Polisi CYF1 - gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth.

Polisi CYF5 - defnyddiau amgen o safleoedd cyflogaeth bresennol.

Polisi PS20 – diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

Polisi AT1 – ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Newid Defnydd Cyfleusterau a Gwasanaethau Cymunedol, Safleoedd Cyflogaeth ac Unedau Manwerthu (2021).

## 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Llywodraeth Cymru, Adeiladu Lleoedd Gwell: Y system gynllunio yn sicrhau dyfodol cydnerth a mwy disglair (Gorffennaf 2020).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 18: Trafnidiaeth.

NCT20: Cynllunio a'r Gymraeg.

NCT23: Datblygu Economaidd.

NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

## 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais rhif 3/25/147E - estyniad i'r parc busnes wedi ei ganiatáu ym Medi, 1990.

3.2 Cais rhif 3/25/147X - codi swyddfa a mannau parcio wedi ei ganiatáu yn Ebrill, 1995.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

- 3.3 Cais rhif 3/25/147Y - codi adeilad ar gyfer storio wedi ei ganiatáu yng Ngorffennaf, 1995.
- 3.4 Cais rhif 3/25/476 - codi adeilad ar gyfer storio a swyddfa newydd wedi ei ganiatáu yn Nhachwedd, 1995.
- 3.5 Cais rhif C99A/0655/25/LL - codi adeilad un llawr ar gyfer defnydd B1, llecynnau parcio a thirlunio wedi ei ganiatáu yn Chwefror, 2000.
- 3.6 Cais rhif C01A/0660/25/LL - codi adeilad ar gyfer busnes technoleg ddatblygedig, llecynnau parcio a thirlunio wedi ei ganiatáu yn Rhagfyr, 2001.
- 3.7 Cais rhif C02A/0479/25/LL - codi adeilad ar gyfer busnes technoleg ddatblygedig, llecynnau parcio a thirlunio (cynllun diwygiedig) wedi ei ganiatáu ym medi, 2002.
- 3.8 Ymgynghoriad cyn cyflwyno cais rhif Y19/000391 ar gyfer Defnydd Dosbarth D1 (sefydliadau dibreswyl). Yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ymateb drwy ddatgan:-
- Byddai'r bwriad yn groes i ofynion Polisi ISA3 o'r CDLL parthed datblygiadau addysg bellach ac uwch. Byddai angen i unrhyw gais cynllunio gynnwys asesiad cynhwysfawr o addasrwydd safleoedd presennol Grŵp Llandrillo-Menai a rhesymau pan na ellir defnyddio'r safleoedd hyn drwy ymgymryd â gwaith gwelliannau, cynnal a chadw. Rhaid rhoi ystyriaeth hefyd i safleoedd sy'n agos at y campws presennol, safleoedd ar hap ynghyd a safleoedd eraill o fewn ffin datblygu Bangor.
  - Byddai'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PS13 a CYF1 o'r CDLL sy'n diogelu a gwarchod safleoedd oddi fewn i Safleoedd Cyflogaeth ar gyfer mentrau cyflogaeth/busnes (defnydd B1 yn achos Parc Menai).
  - Byddai'r bwriad yn groes i nifer o feini prawf Polisi CYF5 parthed defnyddiau amgen o safleoedd cyflogaeth bresennol.
  - Trafndiaeth – mae elfennau o'r Asesiad Trafndiaeth a gyflwynwyd gyda'r ymholiad cyn cyflwyno cais angen archwiliadau pellach.
- 3.9 Cais rhif C19/0716/25/LL - newid defnydd adeilad Defnydd Dosbarth B1 (swyddfeydd) i Ddefnydd Dosbarth D1 (sefydliadau di-breswyl) ynghyd a llecynnau parcio ychwanegol, llwybrau cerdded, safle bws a rhodfa. Y cais wedi ei dynnu'n ôl gan yr ymgeisydd ar sail gwrthwynebiadau'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymwneud a (i) methiant i ddefnyddio'r prawf dilyniannol i ddewis y safle; (ii) gwarchod tir a unedau ar safleoedd cyflogaeth ar gyfer mentrau cyflogaeth/busnes; (iii) dim amgylchiadau eithriadol yn bodoli i rhyddhau'r uned ar gyfer Dosbarth Defnydd D1 a (iv) nid yw'r safle'n gynaliadwy ar gyfer defnydd addysg bellach.
- 3.10 Cais rhif C20/0114/25/TC - tystysgrif cyfreithloni arfaethedig ar gyfer defnyddio adeilad Llwyn y Brain ar gyfer Defnydd Dosbarth B1 (swyddfeydd/gwaith ymchwil a diwydiant ysgafn) wedi ei ganiatáu ym Mawrth, 2020.
- 3.11 Ymgynghoriad cyn cyflwyno cais rhif Y20/0809 ar gyfer Defnydd Dosbarth D1 (sefydliadau di-breswyl). Yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ymateb drwy ddatgan:-
- Pryder yn parhau ynglŷn ag ail-leoli'r brif gampws o ganol Bangor i safle ar gyrion allanol y ddinas er gwaethaf cyflwyno dull dilyniannol ar gyfer dewis y safle ym Mharc Menai.
  - Mae tir ac unedau ym Mharc Menai yn parhau i'w cael eu diogelu ar gyfer mentrau cyflogaeth/busnes.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

- Byddai'r bwriad o leoli campws addysg bellach ar y safle yn tanseilio ar ddelwedd y Parc ar sail aflonyddwch cyffredinol a sŵn cysylltiedig.
- Pryderon yn parhau parthed lleoli campws addysg uwch ar gyrion y ddinas gan nad yw'r fath safle yn gynaliadwy ar sail hygyrchedd ar gyfer pob dull o deithio ar wahân i ddefnyddio car preifat.

#### 4. Ymgynghoriadau:

|  |  |
|--|--|
| Cyngor Cymuned/Tref:                       | Dim ymateb.  |
| Uned Drafnidiaeth:                         | Cadarnhau fod yr Aseiad Trafnidiaeth wedi cael ei ddiweddarau gan yr ymgeisydd a'i gywiro i gyd-fynd a'r sylwadau a roddwyd ar y fersiwn gwreiddiol. Er ddim yn gytûn fod y safle yn un cynaladwyol, gyda rhan helaeth o fyfyrwyr a staff yn debygol o ddewis car neu bws fel y prif ddull o deithio i'r safle, nid oes gwrthwynebiad mwyach i'r bwriad. |
| Cyfoeth Naturiol Cymru:                    | Awgrymu dilyn cyngor yr ecolegydd ar yr arolwg sydd ei angen i gefnogi'r cais.<br><br>Hefyd cynghori dylai'r ymgeisydd atal llygredd i'r amgylchedd dŵr lleol yn ystod y gwaith dymchwel, ag adeiladu.   |
| Dŵr Cymru:                                 | Sylwadau yn ymwneud a diogelu cyfarpar Dŵr Cymru, ynghyd a chynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd cynllunio parthed gwaredu dŵr wyneb o'r safle.   |
| Uned Gwarchod y Cyhoedd:                   | Dim ymateb.  |
| Uned Dwr ac Amgylchedd:                    | Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu a chyflwyno cais system ddraenio cynaliadwy i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau gwaith adeiladu.   |
| Uned Bioamrywiaeth:                        | Yn dilyn derbyn Aseiad Ecolegol Rhagarweiniol gan yr ymgeisydd nid oes gwrthwynebiad i'r datblygiad yn ddarostyngedig i gydymffurfio a chynnwys Rhan 5 (cyngor ac argymelliadau) o'r Aseiad Ecolegol.  |
| CADW:                                      | Dim ymateb.  |
| Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymreig: | Dim ymateb.  |
| Uned Iaith:                                | Yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol i'r Aseiad Effaith Iaith Gymraeg gan yr ymgeisydd mae'r Uned yn cytuno bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o ddod a buddion cadarnhaol i'r Gymraeg a chynnig mwy o gyfleoedd i'w hybu a'i hyrwyddo.  |
| Heddlu Gogledd Cymru:                      | Dim ymateb.  |



|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

Adran Economi a Seilwaith  
(Trafnidiaeth) Llywodraeth  
Cymru:

Dim ymateb.

Adran Economi a Chymuned:

1. Cynllun Adfywio Canol Dinas Bangor

Mae dinas Bangor yn wynebu sawl her - a chyflwr a pherfformiad canol y ddinas yn tansilio ei swyddogaeth fel canolfan ranbarthol. Dros y blynyddoedd, mae'r ddinas wedi gweld amryw o fuddsoddiadau ar y cyrion (e.e. Ffordd Caernarfon) sydd wedi effeithio yn andwyol ar hyfywedd canol y ddinas. Rhan o gynllun Adfywio'r ddinas yw cynyddu gweithgareddau a defnydd yng nghanol y ddinas.

Mae Coleg Menai yn gyflogwr a darparwr gwasanaeth pwysig i'r ddinas. Mae'r safle presennol o fewn cyrraedd canol y ddinas gyda mynediad a chysylltiadau hwylus. Mae pryderon y byddai ail-leoli'r campws i gyrion y ddinas yn debygol o danseilio prysurdeb a swyddogaeth ganol y ddinas, a lleihau nifer o bobl yn ymweld â'r canol. O ganlyniad, ystyrir y byddai'r cais yn tansilio egwyddor 'Canol Trefi'n Gyntaf' sydd yn golygu lleoli gwasanaethau ac adeiladau yng nghanol trefi ble gellid gwneud hynny.

2. Effaith ar Barc Menai

Mae safle Parc Menai yn un o safleoedd cyflogaeth fwyaf llwyddiannus yng Ngwynedd. Mae'n cynnig amgylchedd o safon ac yn darparu safleoedd ac eiddo i ystod eang o gyflogwyr. Dylid sicrhau na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar batrwm defnydd y stad a thrwy hynny yn ei gwneud yn llai atyniadol a chystadleuol. Mae pryder y gallai agweddau sy'n gysylltiedig gyda datblygiadau D1 (yn cynnwys colegau) gael effaith ar ansawdd y safle a dylid sicrhau fod mesurau mewn lle i'w rheoli.

3. Defnydd Cyflogaeth B1

Mae Parc Menai wedi ei ddynodi fel **Prif Safle Cyflogaeth** o fewn y Cynllun Datblygu Lleol, ac mae Polisi CYF 1 yn gwarchod defnydd cyflogaeth ar y safleoedd hyn. Deallir fod materion yn codi o safbwynt dyluniad / gosodiad presennol Tŷ Menai, ac mae'n bosib y byddai ymateb i'r materion hyn yn hwyluso defnydd cyflogaeth hyfyw. Ni ystyrir for gddarpariaeth o eiddo cyflogaeth barod o fewn y cyffiniau, yn arbennig felly eiddo yn fwy na 2,000 metr sgwâr. Serch hynny, nodir hefyd bod ansicrwydd ynghylch lefel y galw am ofod swyddfeydd i'r dyfodol ar sail profiad COVID-19 a'r newid mewn patrymau gwaith.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac yn y wasg ac mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Byddai caniatâu'r cais yn ychwanegu at y tagfeydd presennol ym Mharc Menai yn ystod y boreau a'r pwnniau.

Derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi'r cais ar sail:

- Cefnogol o'r bwriad i symud y campws i leoliad mwy addas gydag adnoddau gwell i hyfforddi myfyrwyr yn y maes ffilm a theledu.

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o ddarparu cyfleuster addysgol ar safle'r cais wedi ei osod allan ym Mholisi ISA3 o'r CDLL sy'n ymwneud â datblygiadau addysg bellach ac uwch. Yn unol â gofynion y polisi hwn caniateir cynigion ar gyfer cyfleusterau newydd neu estyniadau i adeiladau presennol ar gyfer dibenion academaidd neu gefnogol cyn belled fod ystyriaeth yn cael ei roi i raddfa, lleoliad, dyluniad, mwynderau a chludiant. Wrth ystyried addasrwydd y safle hwn ym Mharc Menai ar gyfer defnydd addysgol dylid sicrhau fod y prawf dilyniannol wedi ei ymgymryd gan roi blaenoriaeth: - 1. Yn gyntaf, ar safleoedd addysg bellach ac uwch presennol; neu 2. Yn ail, ar safleoedd a chanddynt gysylltiad agos gyda champws presennol.
- 5.2 Cadarnheir nad yw'r bwriad arfaethedig wedi ei leoli ar safle presennol y coleg (campws Ffordd Ffriddoedd ac Ysgol Friars) ac, felly, nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda'r maen prawf cyntaf. Parthed yr ail brawf, ni ystyrir fod cysylltiad ffisegol agos rhwng safle'r cais hwn a safle presennol Grŵp Llandrillo-Menai ym Mharc Menai. Mae oddeutu pellter o 230m rhwng y ddau safle gan ddilyn y rhwydwaith ffyrdd/llwybrau troed cysylltu gydag adeiladwaith amrywiol a llecynnau agored rhyngddynt. Yn ogystal, safle bychan sy'n arbenigo mewn Celf a Dylunio sydd gan Grŵp Llandrillo-Menai ym Mharc Menai ar hyn o bryd ac nid campws fel a welir yn Ffriddoedd.
- 5.3 Er bod tystysgrif cyfreithloni arfaethedig wedi ei ganiatáu yn 2020 ar gyfer defnyddio adeiladwaith Llwyn y Brain fel Defnydd Dosbarth B1 nid oes tystiolaeth wedi ei dderbyn bod y Coleg wedi dechrau cychwyn gweithredu ei swyddogaeth weinyddol o'r safle hyd yma ac, i'r perwyl hyn, nid oes posib dadlau fod gan safle Tŷ Menai berthynas agos gyda Llwyn y Brain gan nad yw'r defnydd wedi ei sefydlu yno eto. Noder hefyd mai bwriad i leoli elfen weinyddol y Coleg yn Llwyn y Brain sydd yma ac nid bwriad i ddarparu unrhyw addysg.
- 5.4 Yn sgil yr uchod, ystyrir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio â'r ddau flaenoriaeth lleoliadol sydd wedi eu gosod allan ym Mholisi ISA 3 a chan hynny bydd angen ymgymryd ag asesiad o brawf dilyniannol er mwyn canfod os yw egwyddor y bwriad yn cydymffurfio â'r arweiniad a nodir ym Mholisi ISA 3 a'i pheidio. O ran egwyddor y prawf dilyniannol, yn enwedig o gofio'r defnydd dan sylw, ystyrir y dylai'r flaenoriaeth o ran safle amgen arall fod o fewn y ffin datblygu yn gyntaf (gan rhoi blaenoriaeth i dir a ddatblygwyd o'r blaen) ac wedyn, yn ail, rhoi ystyriaeth i safleoedd a leolir union wrth ymyl y ffin datblygu.
- 5.5 I'r perwyl hyn, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Prawf Dilyniannol gyda'r cais diweddaraf hwn ac mae'r ddogfen yn cynnwys asesiadau o nifer o opsiynau amgen ar gyfer adleoli'r campws gan gynnwys:-

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

- Adnewyddu safle Ffordd Ffriddoedd presennol.
- Cyn-safle Ysgol Hillgrove.
- Datblygu safle cyn-Ysgol Friars a'r safle dynodiant tai gyfochrog.
- Cyn-safle'r Normal (safle George), Prifysgol Bangor.
- Parc Bryn Cegin, Llandygai.
- Safle Stryd y Deon, Prifysgol Bangor.
- Safle Aldi, Ffordd Garth.

5.6 Nodir fod y safleoedd sydd wedi derbyn ystyriaeth yn y Prawf Dilyniannol yn dderbyniol ac mae'r asesiadau yma sydd wedi'u cyflwyno gan yr ymgeisydd yn dod i'r casgliadau fod nifer o gyfyngiadau ffisegol, ymarferol ac ariannol yn gysylltiedig â moderneiddio/uwchraddio'r safleoedd hyn. Yn ychwanegol i'r safleoedd a nodir uchod, ystyriwyd safleoedd eraill o fewn Bangor - cyn-safle *Crosville*, safle i'r de o'r gorsaf drên a Chanolfan Deiniol ond penderfynwyd nad oedd y safleoedd hyn ychwaith yn addas ar gyfer campws newydd ar sail argaeledd rhai o'r safleoedd, maint cyfyngiedig ac yn bennaf costau yn gysylltiedig ag adleoli i'r safleoedd amgen hyn.

5.7 Mewn perthynas a'r Prawf Dilyniannol dylid nodi y sylwadau canlynol:-

- Safle cyn-Ysgol Friars a'r tir dynodiant tai cyfochrog – ystyrir nad oes sylw manwl na chraff wedi ei roi i'r opsiwn yma ac fe ddiystyrwyd yr opsiwn (gan yr ymgeisydd) ar sail ei fod yn adeilad rhestredig ac oherwydd y byddai'n arwain at wneud defnydd o ddynodiant tai cyfeirnod T2 o fewn y CDLL. Er gwaethaf bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai, ac o gofio'r ffaith y byddai adleoli campws Ffordd Ffriddoedd yn golygu safle gwag a allai o bosib diwallu'r angen tai a oedd wedi ei glustnodi ar gyfer dynodiant T2, ystyrir bod yr opsiwn yma angen derbyn ystyriaeth bellach. Mae'r Prawf Dilyniannol yn nodi na fyddai'n gost effeithiol i ddatblygu'r safle ond nid oes manylion costau wedi eu derbyn i gefnogi'r sail hwn. Yn ychwanegol, dylid ystyried y budd cyffredinol a fyddai'n deillio o adleoli i gampws sydd wrth ymyl safle presennol ac mewn man hygyrch drwy holl ddulliau cynaliadwy o deithio.
- Fel rhan o'r Prawf Dilyniannol cyflwynwyd dogfen sydd wedi ei baratoi gan gwmni sy'n arbenigo mewn eiddo ac isadeiledd ac sydd yn asesu hyfywdra rhai o'r opsiynau amgen a nodwyd uchod ar gyfer adleoli'r Coleg. Mae'r asesiadau hyn yn edrych yn bennaf ar safleoedd sydd wedi cael eu diystyru o fewn y prif adroddiad gan eu bod yn rhy gyfyngiedig ar gyfer defnydd y Coleg neu ddim ar gael o fewn yr amserlen penodedig.
- Yn unol â chynnwys y Prawf Dilyniannol, ymddangosir mai'r gost o adleoli'r campws yw'r brif factor wrth ystyried y safleoedd amgen. Er cydnabyddir bod yr angen i ddatblygiad fod yn gost effeithlon (oherwydd y defnydd addysg dan sylw), nid y gost yn unig dylid fod y brif ystyriaeth wrth gynnal prawf dilyniannol ond mae hefyd yn holl bwysig fod y bwriad wedi ei leoli mewn man cynaliadwy sydd yn hygyrch drwy holl ddulliau cynaliadwy o deithio fel y cyfeiriwyd ato uchod.

5.8 O fewn y ddogfen 'Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 (2021)' ac yn unol â Pholisi 21 adnabyddir Bangor fel Ardal Twf Rhanbarthol. Yn unol â'r arweiniad a gynhwysir yn y ddogfen hon fe ddylai ardaloedd twf rhanbarthol fod yn ffocws ar gyfer tai, cyflogaeth, twristiaeth, trafnidiaeth gyhoeddus a gwasanaethau allweddol yn eu hardaloedd ehangach a chefnogi eu swyddogaeth barhaus fel canolbwyntiau ar gyfer twf isranbarthol. Un o'r prif ganlyniadau a geisir drwy 'Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 (2021)' yw creu "Cymru lle mae pobl yn byw ac yn gweithio mewn trefi a dinasoedd sy'n ganolbwynt ac yn sbardun i dwf cynaliadwy".

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

5.9 Ategir yr amcan hwn gan Bolisi 2: Llywio Twf ac Adfywio Trefol sydd yn nodi y dylai “*tyfu ac adfywio trefi a dinasoedd wneud cyfraniad cadarnhaol at greu lleoedd cynaliadwy sy'n cefnogi bywydau egniol ac iach, gyda chymdogaethau trefol cywasgedig a cherddedadwy, sydd wedi'u trefnu o amgylch canolfannau defnydd cymysg a thrafnidiaeth gyhoeddus ac wedi'u hintegreiddio â seilwaith gwyrdd.*”

5.10 Yng nghyd-destun cyfleusterau addysgol fe nodir Polisi 6 (Rhoi Canol Trefi yn Gyntaf) o Gymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 (2021) fel a ganlyn:-

*“Rhaid lleoli cyfleusterau masnachol, manwerthu, addysg, iechyd, hamdden a gwasanaethau cyhoeddus newydd sylweddol yng nghanol trefi a dinasoedd. Dylai fod ganddynt gysylltiadau trafndiaeth gyhoeddus da, a hynny i'r dref neu'r ddinas gyfan ac allan ohoni, a, lle y bo'n briodol, y rhanbarth ehangach. Rhaid defnyddio dull dilyniannol o weithredu er mwyn llywio'r gwaith o ddod o hyd i'r lleoliad gorau ar gyfer y datblygiadau hyn a dylent gael eu nodi mewn Cynlluniau Datblygu Strategol a Lleol.”*

5.11 Nod Llywodraeth Cymru yw sicrhau fod datblygiadau addysgol yn cael eu tywys i'r canol trefi yn y man cyntaf, sef, y lleoliadau mwyaf cynaliadwy a hygyrch ar gyfer y defnydd. Yn ogystal â'r fantais o gael cysylltiadau cynaliadwy a hygyrch, mae tywys datblygiadau i drefi a dinasoedd yn fanteisiol fel sbardun i adfywio trefol. Nodir y dylid rhoi iechyd a bywiogrwydd canol trefi wrth wraidd penderfyniadau lleoli. Mae hefyd yn sicrhau ei bod hi'n hawdd i ddefnyddwyr gyrraedd cyfleusterau a gwasanaethau drwy gerdded, beicio a/neu ddefnyddio trafndiaeth gyhoeddus.

5.12 Mae'r egwyddorion a gynhwysir ym Mholisi 6 yn cyd-fynd a'r egwyddorion a gynhwysir ym Mholisi 2 (Llywio Twf ac Adfywio Trefol) ynghyd a Pholisi 3 (Cefnogi Twf ac Adfywio Trefol). Nodir fod yr egwyddor o dywys datblygiadau i ganol trefi wedi ei hen sefydlu mewn polisi cynllunio cenedlaethol a lleol mewn perthynas â datblygiadau manwerthu, fodd bynnag, gall gwaith cynllunio da helpu i ailystyried dyfodol canol trefi a dinasoedd, sy'n symud i ffwrdd o'u rolau manwerthu traddodiadol. Mae effaith COVID-19 ar y sector manwerthu yn sbardun pellach i wneud canol trefi yn fwy amlswyddogaethol. Mae canol trefi yn dal yn ganolbwyntiau pwysig i gymunedau ac, yn fwyfwy, maent yn dod yn lleoedd i fyw ynddynt, yn ganolfannau gweithgarwch cymunedol a diwylliannol, yn ffocws i wasanaethau cyhoeddus megis iechyd ac addysg, ac yn lleoliad i fannau cydweithio newydd.

5.13 Ymhellach fe nodir y pwysigrwydd o sicrhau datblygiadau sy'n gwasanaethu tref, dinas neu ddalgylch rhanbarth cyfan yn cael budd o seilwaith teithio llesol a thrafnidiaeth gyhoeddus. Cefnogir yr egwyddorion a gynhwysir yn 'Cymru'r Dyfodol' gan y ddogfen 'Adeiladu Lleoedd Gwell: Y System Gynllunio yn Sicrhau Dyfodol Cydnerth a Mwy Disglair' (Gorffennaf 2020). Nodir y ddogfen hynny fel a ganlyn:-

*“Mae'n rhaid i'r system gynllunio sicrhau bod y lleoliadau a ddewisir a dyluniad canlyniadol datblygiadau newydd yn cefnogi dulliau teithio cynaliadwy ac yn sicrhau eu bod mor hygyrch â phosibl drwy gerdded a beicio. Dylai datblygiadau newydd wella ansawdd lle a chreu cymdogaethau diogel, cymdeithasol ac atyniadol lle mae pobl am gerdded, beicio a mwynhau. Ni ddylem hyrwyddo safleoedd lle mae'n annhebygol y bydd darpariaeth cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus dda. Mae'n rhaid defnyddio sgiliau dylunio trefol ac mae'n rhaid adeiladu gwell mannau a darpariaeth ar lwybrau sy'n bodoli eisoes yn ogystal â rhai newydd.”*

5.14 Serch y ffaith fod safle presennol Coleg Menai yn Ffordd Ffriddoedd heb ei leoli o fewn ffin ganol dinas Bangor yn y CDLL, mae'r safle wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu ac mewn lleoliad sydd yn hygyrch ar droed a drwy gysylltiadau trafndiaeth gyhoeddus (trên a bws). Ymhellach, mae'r safle yn cyfrannu tuag at lewyreth ardal Bangor Uchaf. Gan hynny, tra'n ystyriol o'r



|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

cyfyngiadau sydd yn gysylltiedig â'r safleoedd amgen a gyfeirir atynt yn y pecyn gwybodaeth, ni ystyrir fod ystyriaeth briodol wedi cael ei roi i'r holl opsiynau posib. Gan ystyried y cyd-destun polisi sydd wedi ei osod allan uchod, ni ystyrir fod y materion yn gysylltiedig â chost o adleoli i fan a fyddai'n fwy costus o'i gymharu â safle Tŷ Menai yn gorbwyso'r budd o leoli'r math o ddefnydd dan sylw mewn man sydd yn ganolog ac yn hygyrch i ganol dinas Bangor. Mae sylwadau yr Uned Economi a'r Cymuned yn cadarnhau'r safiad hwn drwy ddatgan ystyrir y byddai'r cais yn tanseilio egwyddor 'Canol Trefi'n Gyntaf' sydd yn golygu lleoli gwasanaethau ac adeiladau yng nghanol trefi ble gellid gwneud hynny.

5.15 Ategir yr egwyddor o sicrhau canol trefi llawn bywyd a ffyniannus gan Amcan Strategol SO13 o'r CDLL sydd yn pwysleisio yr angen i gynnal ac ail-ddarganfod pwrpas canolfannau trefol (gan gynnwys Bangor) fel lleoliadau i weithio a derbyn gwasanaeth llawn bwrlwm ac yn llefydd deniadol bobl fyw ac ymweld.

5.16 Yn ychwanegol i Bolisi ISA3 uchod sydd yn benodol ymwneud â sefydlu priodoldeb egwyddor y bwriad, mae Polisi PS13 ynghyd a Pholisi CYF1 o'r CDLL hefyd yn berthnasol. Mae'r ddau bolisi yma yn gwarchod y safle a'r uned sydd arno (Tŷ Menai) ar gyfer defnydd cyflogaeth yn Nosbarth Defnydd B1 (diwydiant ysgafn, ymchwil a datblygu a swyddfeydd). Byddai'r bwriad arfaethedig yn golygu newid defnydd yr uned i fod yn Ddosbarth Defnydd D1 (sefydliad dibreswyl addysgiadol). Mae'r safleoedd cyflogaeth sydd wedi eu gwarchod a'u dynodi o fewn y CDLL yn seiliedig ar gasgliadau'r Adolygiad Tir Cyflogaeth, 2012. Mae'r CDLL yn ceisio sicrhau fod darpariaeth ddigonol a phriodol o diroedd ar gael ar gyfer dibenion cyflogaeth. Ystyrir, yn y cyswllt hwn, ei bod yn hanfodol sicrhau fod y rhain yn cael eu cadw cyn belled â phosib gan eu bod wedi eu lleoli mewn mannau sydd yn agos i ble mae pobl yn byw a gan fod y safleoedd hyn yn cefnogi twf economaidd lleol. Ymhellach, mae Strategaeth Tir Cyflogaeth Ranbarthol Gogledd Cymru wedi cael ei baratoi sydd yn adnabod portffolio o dir cyflogaeth strategol ac yn ceisio adnabod sut gall y safleoedd hyn ddiwallu'r galw yn ystod oes y Cynllun Rhanbarthol. O fewn y Strategaeth Tir Cyflogaeth Ranbarthol Gogledd Cymru mae safle Parc Menai yn cael ei gydnabod fel safle **Strategol Isranbarthol** ac yn unol â Pholisi CYF1 fe'i diffinnir fel **prif safle cyflogaeth**.

5.17 Yn unol â Pholisi CYF5 o'r CDLL ynghyd â chynnwys NCT23: Datblygu Economaidd (para. 4.6) mewn **achosion arbennig yn unig** y caniateir cynigion i ryddhau tir yn Nosbarth Defnydd B1, B2 neu B8 ar safleoedd cyflogaeth presennol sydd wedi eu gwarchod yn unol â Pholisi CYF1 ar gyfer defnydd amgen a dim ond ble gellir cwrdd gydag un neu fwy o'r meini prawf canlynol:-

- i. 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;
- ii. Mae yna orddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau, neu;
- iii. Mae'r defnydd cyflogaeth bresennol yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a'r amgylchedd, neu;
- iv. Ni fyddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth safleoedd cyfagos, neu;
- v. Nid oes yna safle amgen arall ar gyfer y defnydd bwriedir, neu;
- vi. Os yw'r safle yn cael ei ddefnyddio ar gyfer defnydd tymor byr (dros dro), bod yna fesurau adfer priodol mewn lle sydd i foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

5.18 Mae'r CCA: Newid Defnydd Cyfleusterau a Gwasanaethau Cymunedol, Safleoedd Cyflogaeth ac Unedau Manwerthu (2021) yn manylu ymhellach ar yr ystyriaethau yn gysylltiedig ar rhyddhau

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

safleoedd cyflogaeth ar gyfer defnyddiau amgen. Cyflwynwyd asesiad gan gwmni syrfewyr siartedig lleol sy'n asesu'r angen am ddarpariaeth swyddfeydd a safleoedd Defnydd Dosbarth B1 yng Ngwynedd a Mon ynghyd ag addasrwydd y safle dan sylw a'i gydymffurfiaeth a gofynion Polisi CYF5. Mae'r asesiad yn datgan bod Ty Menai wedi bod yn wag ers Ionawr, 2020.

- 5.19 Wrth ystyried yr angen i gydymffurfio a'r meini prawf a gynhwysir ym Mholisi CYF5 fe nodir yn Rhan 3.8 o'r CCA fod yr arweiniad yn y polisi yma yn cyfeirio at yr angen i ddiwallu *un neu fwy* o'r meini prawf.
- 5.20 Er mwyn sicrhau tryloywder ac mewn ymateb i'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd fel rhan o'r pecyn gwybodaeth yn gysylltiedig â'r cais, mae'r canlynol yn cynnwys asesiad diduedd o gydymffurfiaeth y bwriad a'r meini prawf sydd wedi ei gynnwys o fewn Polisi CYF 5. Pe byddai egwyddor y bwriad yn cydymffurfio'n llawn a Pholisi ISA 3 a bod y Cyngor yn argyhoeddedig fod y bwriad yma yn *achos arbennig*, yna ystyrir yn briodol fod y bwriad yn yr achos yma yn cydymffurfio gyda un neu fwy o'r meini prawf a gynhwysir o fewn y polisi.
- 5.21 Mae'r **maen prawf cyntaf** yn datgan yn yr achos fod y safle yn wag a'i fod yn annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr a chanolig ar gyfer y defnydd gwreiddiol neu ddefnydd y warchodaeth. Nodir o fewn yr Asesiad o Gyflenwad Swyddfeydd a Thir Cyflogaeth yng Ngwynedd a Mon bod ymgais aflwyddiannus wedi ei wneud gan Lywodraeth Cymru i farchnata'r adeilad a'r unedau oddi fewn iddo ond nid oes unrhyw dystiolaeth cefnogol manwl o ran manylion y broses marchnata. Mae gwybodaeth wedi ei dderbyn sy'n nodi diddordeb gan gwmni o'r sector breifat i feddiannu'r adeilad/safle nol yn 2018 ond bod y bwriad hwn wedi methu oherwydd buddsoddiad ariannol a fyddai'n gysylltiedig â'r fenter. Ni ymddengys ychwaith fod yna ymdrech presennol yn cael ei wneud i farchnata'r uned ar y gwefannau sy'n marchnata unedau busnes ym Mharc Menai. Bydd rhaid derbyn cyfiawnhad grymus parthed yr ymdrech i farchnata Ty Menai (yn ei gyfanrwydd yn hytrach na'r unedau gwag yn unig) am gyfnod penodol o amser yn unol â pharagraff 6.3.43 o'r eglurhad i Bolisi CYF5 ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y CCA sy'n datgan bydd rhaid y broses marchnata'r uned barhau'n ddi-dor am gyfnod o 12 mis a byddai cyflwyno tystiolaeth fod ymdrech wedi ei wneud i farchnata'r uned ar gyfer y defnydd a warchodir yn sicrhau nad yw'r uned yn debygol o gael ei ail-ddefnyddio yn y tymor byr a chanolig ar gyfer defnydd mae'r uned wedi cael ei warchod ar ei gyfer h.y Defnydd Dosbarth B1, B2 a/neu B8. I'r perwyl hyn, felly, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi bod y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais hwn yn amlygu'r ymdrech sydd wedi cael ei wneud i farchnata'r uned.
- 5.22 Mae'r **ail faen prawf** yn datgan yr angen i brofi fod yna orddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau. Cyflwynwyd Asesiad o Gyflenwad Swyddfeydd a Thir Cyflogaeth yng Ngwynedd a Mon er mwyn ymateb i'r canllaw arbennig hwn a daw i'r canlyniad bod:- (i) yr angen mwyaf am unedau swyddfa yn seiliedig ar busnesau cychwynnol a bach ac nid yw uned Ty Menai yn addas ar gyfer y math yma o fusnesau (ar sail ei ddyluniad a'i wneuthuriad) a (ii) bod mwy na digon o dir ar gyfer swyddfeydd/diwydiant ar gyfer ymateb i ofynion y farchnad. Mae'r asesiad o angen ac ymholiadau yn seiliedig ar fas data sydd yn cael ei gadw gan gwmni Legat Owen yn unig. Er fod y wybodaeth yma'n ffynhonnell o wybodaeth ddefnyddiol, ystyrir hefyd ei fod yn briodol cynnal asesiad mwy cynhwysfawr o'r angen a'r galw ar gyfer safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau. Mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno yn seiliedig ar Fôn a Gwynedd gyfan ac mae'r data, gan hynny, o bosib yn gam arweiniol ac nid yw'n cydnabod rôl Bangor fel canolfan isranbarthol (Polisi CYF1) ac sydd hefyd yn un o'r lleoliadau mwyaf atyniadol ar gyfer buddsoddiadau economaidd o fewn yr ardal.
- 5.23 Yn ychwanegol i'r pryder hwn ac fel y cyfeirwyd ato uchod, mae Adran Economi a Chymuned y Cyngor yn datgan nad oes gorddarpariaeth o eiddo cyflogaeth barod o fewn cyffiniau safle'r cais yn arbennig eiddo/unedau sydd yn fwy na 2,000m<sup>2</sup>. Byddai caniatâu'r cais hwn, felly, yn golygu

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

colli unedau/eiddo busnes o ansawdd ac o bosib yn amddifadu busnesau a all fod â diddordeb i sefydlu ar y safle hwn yn y dyfodol.

- 5.24 Mae'r **trydydd maen prawf** yn datgan na ddylai'r defnydd cyflogaeth presennol gael effaith niweidiol ar fwynderau a'r amgylchedd. Defnydd cyfreithiol a sefydledig y safle (gan gynnwys Ty Menai ei hun ynghyd a Llwyn y Brain) yw ar gyfer Defnydd Busnes B1 sy'n cydymffurfio â defnydd a gwarchodaeth yr uned/safle ar gyfer defnydd busnes ysgafn ynghyd â swyddfeydd/ymchwil a datblygu gyda Llwyn y Brain eisoes wedi derbyn tystysgrif cyfreithloni ar gyfer y defnydd penodol yma. Mae'r fath ddefnydd yn cyd-fynd â chydseinio a defnydd busnes Parc Menai yn ei gyfarwydd. I'r perwyl hyn, felly, ni chredir bod defnydd B1 na gweithgareddau cysylltiedig a oedd yn deillio o safle'r cais (mae'r safle, erbyn hyn, yn segur gyda'r holl denantiaid wedi ymadael) wedi amharu'n andwyol ar gymeriad, ansawdd na delwedd y parc busnes ei hun.
- 5.25 Mae'r **pedwerydd maen prawf** yn nodi na ddylai'r defnydd gael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth safleoedd cyfagos ynghyd a'r angen i sicrhau nad yw integreidd y safle cyflogaeth yn cael ei gyfaddawdu (paragraff 6.3.44 o'r eglurhad i'r polisi hwn). Yn ychwanegol, dylid sicrhau na fyddai'r defnydd arfaethedig yn gwrthdaro a'r defnydd cyflogaeth a fyddai'n parhau ar y safle. Mae amcanion y canllaw hwn yn cael eu hadlewyrchu ym mharagraff 4.6.7 o'r ddogfen NCT23: Datblygu Economaidd sy'n datgan - *wrth reoli'r gwaith o gadw a rhyddhau'r gwaith o gadw a rhyddhau safleoedd cyflogaeth bresennol dylai awdurdodau geisio sicrhau nad oes unrhyw gyfaddawdu ar integriti'r safleoedd cyflogaeth sy'n weddill*. Mae'r ddogfen Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11 (para. 5.4.11) yn ymhelaethu ar y cyngor uchod drwy ddatgan - *Dylid rhoi ystyriaeth ofalus i nodweddion safleoedd cyflogaeth strategol er mwyn sicrhau bod ganddynt rinweddau unigryw a'u bod yn darparu cynnig gwahaniaethol ar draws y rhanbarth....a dylid diogelu'r safleoedd hyn am eu rhinweddau rhag eu defnyddio at ddibenion heblaw gwaith*.
- 5.26 Mae'r Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais yn datgan byddai'r defnydd arfaethedig yn hunangynhwysol ac ni fyddai'n amharu'n uniongyrchol ar unedau eraill o fewn Parc Menai. Nodwyd hefyd nad yw cyfleuster presennol Grwp Llandrillo-Menai sydd wedi ei leoli'n bresennol o fewn Parc Menai yn creu niwsans nac aflonyddwch ar draul integreidd y Parc ei hun. Dywed bod Cyngor Cenedlaethol yn hybu busnesau o'r un diwydiant neu sydd â diddordeb cyffredin i leoli gyda'i gilydd gan rannu cyfleusterau ac isadeiledd a bod Polisi ISA3 hefyd yn caniatáu cyfleusterau addysg a hyfforddiant neu sefydliadau tebyg sy'n gwella'r sylfaen hyfforddi a sgiliau yn cael eu lleoli ar dir cyflogaeth a warchodir neu a ddynodwyd.
- 5.27 Fel y cyfeirwyd ato uchod, mae'r ymgeisydd yn cyfeirio at geisio cyfiawnhau'r bwriad o ail-leoli brif gampws Grŵp Llandrillo-Menai ym Mharc Menai ar sail bod yr ail ran o Bolisi ISA3 yn caniatáu cyfleusterau addysg a hyfforddiant neu sefydliadau tebyg sy'n gwella'r sylfaen hyfforddi a sgiliau yn cael eu lleoli ar dir cyflogaeth a warchodir neu a ddynodwyd. Fodd bynnag, mae'r ail ran o'r polisi hwn yn ymwneud â gwella'r sylfaen hyfforddi a sgiliau sy'n annog busnesau yn seiliedig ar wybodaeth neu fusnesau arbenigol nad ydynt yn gysylltiedig â sefydliad addysg uwch sy'n bodoli eisoes. Mae'r cais hwn yn ymwneud â darparu sefydliad addysg bellach ac uwch ac, felly, nid yw'r rhan yma o'r polisi yn ystyriaeth perthnasol.
- 5.28 Mae'r ymgeisydd eisoes yn ymwybodol o'r pryder sydd gan y Swyddogion Cynllunio parthed yr effaith bosibl byddai defnydd addysg bellach ac uwch yn cael ar ddefnydd cyflogaeth y parc busnes. Mae Adran Economi a Chymuned y Cyngor yn datgan nad oes amheuaeth bod Parc Menai yn un o'r safleoedd cyflogaeth fwyaf llwyddiannus y Sir gan iddo gynnig amgylchfyd o ansawdd ac yn darparu safleoedd/adeiladwaith cyflogaeth i ystod eang o gyflogwyr. Maent yn awyddus i sicrhau na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar batrwm defnydd y stad a thrwy hynny yn ei gwneud yn llai atyniadol a chystadleuol. Maent hefyd yn pryderu y gallai agweddau sy'n gysylltiedig gyda datblygiadau D1 (yn cynnwys colegau) gael effaith ar ansawdd y safle a dylid sicrhau fod mesurau mewn lle i'w rheoli. Wrth ystyried y cais hwn credir

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

byddai lleoli defnydd addysgol ar y safle yn tanseilio delwedd ac integriti y rhan yma o'r parc busnes ar sail natur y defnydd arfaethedig (ble mae mynd a dod yn elfen anochel o weithgaredd y defnydd arfaethedig) ynghyd â'r aflonyddwch cyffredinol (cymysg o gerbydau a myfyrwyr) a fyddai'n deillio'n ddyddiol o'r cyfleuster ei hun. Rhagwelir byddai'r brif gampws arfaethedig yn darparu ar gyfer oddeutu 521 o fyfyrwyr, 41 o ddarlithwyr llawn amser ynghyd a darlithwyr rhan amser ac, er na fyddent oll ar y campws yr un pryd, nid yw Swyddogion yn argyhoeddedig na fyddai'r fath dwysedd a'r natur o ddefnydd yn cael effaith andwyol a negyddol ar y defnyddiau cyflogaeth presennol o fewn y Parc neu'r cyfleoedd i ddenu buddsoddiad a datblygu'r safle cyflogaeth yn y dyfodol. Mae'r pryder hwn yn cael ei leisio ym Mhrawf rhif 7 ac 8 o Bolisi PCYFF 2 o'r CDLL sy'n datgan gwrthodir cynigion os ydynt:- (i) yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch sŵn, sbwriel neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch a (ii) tir sydd wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiadau eraill.

5.29 Mae'r **pumed maen prawf** yn ymwneud â sicrhau nad oes safle arall amgen ar gael ar gyfer y defnydd arfaethedig. Mae gofynion y maen prawf yma yn cyd-fynd gyda gofynion o ran y prawf dilyniannol a gynhwysir ym Mholisi ISA3. Fel ategwyd yn yr asesiad uchod, nid yw Swyddogion wedi eu hargyhoeddi'n ddiarnheul bod y prawf dilyniannol yn datgan pam na ellir ail-leoli'r coleg ar safleoedd eraill mwy addas gyda blaenoriaeth yn cael ei roi i safleoedd addysg bellach ac uwch presennol neu ar safleoedd a chanddynt gysylltiad agos gyda champws presennol. Mae Adran Economi a Chymuned eisoes wedi mynegi eu pryder ynglyn ag effaith negyddol o ail-leoli'r brif gampws o Ddinas Bangor i Barc Menai gan y byddai'r fath fwriad yn tanseilio amcanion Cynllun Adfywio Canol Dinas Bangor sydd yn ceisio adfywio canol y ddinas. Mae canol y ddinas yn wynebu sawl her gyda'i gyflwr a pherfformiad yn tanseilio ei swyddogaeth fel canolfan ranbarthol. Fel sydd eisoes wedi ei gyfeirio ato, mae'r safle presennol o fewn cyrraedd canol y ddinas gyda mynediad a chysylltiadau trafniadaeth amrywiol hwylus. Ers rhai blynyddoedd bellach, mae'r ddinas wedi gweld amryw o fuddsoddiadau ar y cyrion (e.e. Ffordd Caernarfon) sydd wedi effeithio'n andwyol ar hyfywedd canol dinas Bangor. Bwriad y Cynllun Adfywio yw cynyddu'r gweithgareddau a defnyddiau yng nghanol y ddinas ei hun. Ystyrir, felly, byddai'r bwriad o ail-leoli'r prif gampws y coleg o safle sydd wedi ei leoli o fewn y ddinas i safle ar gyrion allanol y ddinas yn tanseilio prysurdeb, swyddogaeth ynghyd â rôl a hyfywedd canol dinas Bangor sydd yn cael ai adnabod fel Canolfan Isranbarthol yn y CDLL a byddai hyn yn groes i arweiniad cenedlaethol cyfredol sydd wedi ei ddatgan o fewn y dogfennau 'Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 (2021)' ac Adeiladu Lleoedd Gwell: Y System Gynllunio yn Sicrhau Dyfodol Cydnerth a Mwy Disglair' (Gorffennaf 2020).

5.30 Gan ystyried yr asesiad uchod, credir nad yw egwyddor y bwriad, yn seiliedig ar y wybodaeth a'r dystiolaeth a gyflwynwyd, yn dderbyniol a, chan hynny, ni ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA3, CYF1 na CYF5 o'r CDLL y cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Newid Defnydd Cyfleusterau a Gwasanaethau Cymunedol, Safleoedd Cyflogaeth ac Unedau Manwerthu (2021), Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11, NCT23: Datblygu Economaidd, 'Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 (2021)' ac Adeiladu Lleoedd Gwell: Y System Gynllunio yn Sicrhau Dyfodol Cydnerth a Mwy Disglair' (Gorffennaf 2020).

### Mwynderau gweledol

5.31 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion de-orllewinol Parc Menai ac yn cynnwys adeilad sylweddol segur, rhwydwaith ffyrdd a llwybrau troed, llecynnau parcio ynghyd â thirweddu sefydledig. Bydd y prif olygfeydd cyhoeddus o'r safle o gyfeiriad y dwyrain ac oddi fewn i Parc Menai ei hun. Mae cefnlen o goedlannau rhannol i'r de ac i'r gorllewin o'r safle gyda'r safle ei hun yn cynnwys adeiladau/strwythurau cyfoes eu dyluniad a'u hedrychiadau. Er bod bwriad i newid rhannau o edrychiadau allanol yr adeilad bydd rhain yn rhai dibwys a di-nod ac ni fyddent yn effeithio'n andwyol ar gymeriad presennol yr adeilad. Bydd unrhyw waith allanol wedi ei



|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

gyfyngu i ailwampio rhannau o'r seilwaith presennol er mwyn darparu llwybrau troed/beics a llecyn parcio/troi ar gyfer cludiant fydd yn gwasanaethu'r cyfleuster addysgol. Bydd y gwaith yma wedi ei gyfyngu i gwrtil y safle presennol yn unig. Credir na fyddai'r fath waith yn tanseilio mwynderau gweledol y rhan yma o'r tirlun lleol ac o ganlyniad mae'r bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 o'r CDLL.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.32 Er bod y safle wedi ei leoli ar gyrion de-gorllewinol Parc Menai lleolir amrywiaeth o ddefnyddiau busnes B1 gerllaw. Mae defnyddiau blaenorol yr adeiladau sydd ar safle'r cais yn amrywio o ddefnydd swyddfeydd, diwydiant ysgafn, labordai ynghyd â gwaith ymchwil a datblygu. Er bod defnydd B1 o'r safle wedi cynhyrchu rhywfaint o aflonyddwch swn ar sail symudiadau cerbydau a cherddwyr (ar lefel a graddfa sy'n adlewyrchu natur symudiadau a gweithgareddau'r parc busnes yn gyffredinol) ac er nad oes ymateb wedi ei dderbyn gan ddefnyddwyr y parc busnes i'r perwyl hyn yn dilyn y broses ymgynghori statudol, credir byddai darparu cyfleuster addysg bellach ac uwch ar safle'r cais yn golygu newid yn natur symudiadau dyddiol oddi fewn a thu hwnt i safle'r cais. Er bod y Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio ynghyd a'r Asesiad Trafnidiaeth yn cyfeirio at y ffaith y byddai lleihad yn y niferoedd o siwrniau cerbydau i'r safle ynghyd a lleihad yn y nifer o fyfyrwyr (o'i gymharu â'r nifer a ddyfynnwyd yn y cais blaenorol o 700 o fyfyrwyr), rhagwelir byddai natur defnydd y cyfleuster addysg bellach ac uwch yn cynyddu'r swm/aflonyddwch a symudiadau cerddwyr/myfyrwyr oddi fewn i'r safle ac o amgylch y safle e.e yn ystod oriau cinio neu ddarlithoedd rhydd. Rhagwelir byddai'r fath sefyllfa, yn ei dro, yn tanseilio nid yn unig mwyndrau cyffredinol y gweithle leol ond hefyd yn amharu'n andwyol ar ddelwedd a chymeriad y rhan yma o'r parc busnes. Ystyrir, felly, fod y bwriad oherwydd ei natur yn groes i ofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL parthed yr angen i ddiogelu nid yn unig mwynderau meddianwyr a defnyddwyr eiddo cyfagos ond hefyd i ddiogelu defnyddiau tir ynghyd a nodweddion yr ardal leol.

### **Materion trafndiaeth gynaliadwy a pharcio**

5.33 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Asesiad Trafnidiaeth i gefnogi'r cais sy'n dod i'r canlyniadau canlynol:-

- Mae archwiliad o polisi trafndiaeth ar lefel cenedlaethol, rhanbarthol a lleol wedi dangos bod y bwriad o leoli cyfleuster addysg uwch ar safle Ty Menai yn cydymffurfio gyda gofynion polisiâu cynllunio.
- Mae archwiliad o ddulliau gwahanol o deithio ynghyd a chyfleusterau cysylltiedig wedi dangos byddai dulliau amgen o drafailio i'r safle arbennig hwn heb ddibyniaeth ar gar preifat yn ddichonadwy ac yn ymarferol. Mae'r ddarpariaeth presennol ar sail trafndiaeth cyhoeddus, cyfleusterau beicio a cherdded yn creu amodau sy'n addas ar gyfer hybu teithio cynaliadwy.
- Mae'r coleg, yn bresennol, yn rhedeg bysiau ar gontract ar gyfer myfyrwyr i'w gwahanol ganolfannau yng Ngwynedd a Mon a byddai'r fath wasanaeth yn parhau ar gyfer y safle ym Mharc Menai. Yn ychwanegol i hyn, byddai bws wennol yn rhedeg o'r gorsaf drên ym Mangor i'r safle ym Mharc Menai a fyddai'n gwella hygyrchedd y safle hwn.
- Bydd diweddarau Cynllun Teithio Grwp Llandrillo-Menai yn gymorth i wella hygyrchedd y safle ac yn ehangu'r dewis o wahanol fathau o ddulliau teithio i'r safle ei hun.
- O fewn y 5 mlynedd diwethaf, nid yw'n ymddangos bod yr ardal leol wedi bod yn destun unrhyw batrwm damweiniau anarferol.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

- Byddai defnydd y safle fel cyfleuster addysg uwch yn cynhyrchu llai o drafnidiaeth i fewn ac allan o'r safle na'r defnydd busnes presennol.
- Gan ystyried yr uchod, credir byddai'r bwriad yn dderbyniol ar sail llif trafndiaeth, traffig a diogelwch ffyrdd.

5.34 Yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd cyflwyni'r sylwadau canlynol gan yr Uned Drafnidiaeth yn dilyn y drefn ymgynghori statudol:-

- Derbyniwyd dadansoddiad o ddulliau a pellter cymudo gan fyfyrwyr a staff ynghyd a manylu gwasanaeth bws sy'n cael ei ddarparu gan y coleg ac sydd o fewn cyrraedd rhan helaeth o fyfyrwyr. Mae rhan fwyaf o staff yn debygol o deithio yn unigol mewn cerbyd ond tybir mai dyma yw'r sefyllfa'n bresennol yng nghanolfannau eraill y coleg.
- Er bod elfen o bryder yn parhau parthed hygyrchedd y safle gyda dibyniaeth ar gar preifat, tybir mai dyma yw'r dull o deithio/cymudo i ganolfannau'r coleg beth bynnag. Mae'n bosibl cyrraedd Parc Menai ar droed neu feic gyda darpariaeth rhesymol ar hyd y gefnffordd gyfagos ond nid yw'r ddarpariaeth yn ddelfrydol o fewn y Parc ei hun. Fodd bynnag, yn dilyn trafodaethau, mae'r ymgeisydd yn agored i awgrymiadau gyda'r Uned Drafnidiaeth parthed gwella'r rhwydwaith beicio mewnol naill ai drwy ymgymryd â gwelliannau i'r rhwydwaith presennol neu cyfrannu'n ariannol i'r Cyngor ar gyfer ymgymryd â'r gwelliannau hyn.
- Mae'r ddarpariaeth parcio ar gyfer staff a myfyrwyr ynghyd a'r man gollwng a throï i fysiau yn foddhaol ac yn cyrraedd safonau parcio perthnasol ac yn annhebyg o arwain at dadleoliad i fannau parcio eraill o fewn y Parc.
- Mae pryder wedi ei gyflwyno o dan y cais blaenorol gan yr Uned Drafnidiaeth ynghyd a chan drydydd parti gyda'r cais hwn ar sail cynnydd traffig a fyddai'n ychwanegu at dagfeydd presennol yn nalgylch cylchfan yr A.487. Mae'r wybodaeth ychwanegol a'r Asesiad Trafndiaeth yn cyfeirio at y coleg yn gweithredu oriau gwahanol i fusnesau eraill o fewn y Parc a sut mae'r gwahaniaeth yn yr oriau yn golygu na fyddai'n creu problemau tagfeydd ychwanegol. Cytunir bod y bwriad i gludo rhan helaeth o fyfyrwyr mewn bysiau yn golygu na fyddai'r elfen yma yn ychwanegu llawer o draffig ond mae'n debyg byddai'r elfen staff yn cynhyrchu cynnydd gyda rhan helaeth yn gweithredu oriau gwaith arferol. Dywed bod yr ymgeisydd yn datgan nad yw Ty Menai/*Technium* erioed wedi gweithredu i'w gapasiti ac y byddai'r elfen o draffig a gynhyrchir gan staff y coleg ddim ond yn gyfran fechan o'r hyn a fyddai'n cael ei gynhyrchu gan y defnydd gwreiddiol pan fyddai wedi gweithredu i'w lawn gapasiti.
- Mae'r Uned Drafnidiaeth yn gytûn gyda'r dadansoddiad yma o'r sefyllfa cynnydd traffig ac wedi pwysu a mesur effaith potensial y bwriad yn erbyn effaith potensial yr adeilad presennol cadarnheir nid oes gwrthwynebiad i'r cais diweddaraf hwn.

5.35 Roedd gan swyddogion bryderon ynglyn a hygyrchedd y safle yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais blaenorol ond mae'r ymgeisydd, yn y cais cyfredol hwn, wedi cyflwyno gwybodaeth manylach parthed hygyrchedd y safle i wahanol ddulliau o deithio drwy gyflwyno Asesiad Trafndiaeth wedi ei ddiweddarau. Er nad yw swyddogion wedi eu llwyr argyhoeddi o hygyrchedd y safle ar gyrion Bangor, gan ystyried sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ynghyd a chynnwys yr Asesiad Trafndiaeth diweddaraf a gan bwysu a mesur yn ofalus, ni chredir gellir gwrthwynebu'r cais hwn ar sail trafndiaeth gynaliadwy ac hygyrchedd. I'r perwyl hyn, felly, credir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS4, TRA1 a TRA4 o'r CDLL.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.24 Mae'r safle wedi ei leoli nepell o goedlannau sydd wedi eu gwarchod gan orchymyn coed 3/TPO/A38a Y Faenol ynghyd â safle sydd wedi ei ddynodi fel safle Bywyd Gwyllt Coedlannau Parc Menai. Er nad oes gan yr Uned Bioamrywiaeth wrthwynebiad i'r elfen yma o'r bwriad, maent wedi datgan bydd angen cyflwyno Arolwg Ecolegol Rhagarweiniol gyda'r cais gan fod rhan gogleddol y safle ble bwriedir gosod y llecynnau parcio bysus yn gynefin ble mae rhywogaethau planhigion pwysig yn bresennol ac hefyd ei fod yn gynefin da i ymlusgiaid. Yn dilyn derbyn yr Arolwg nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth wrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amod i'r ymgeisydd gydymffurfio a Rhan 5 o'r Arolwg sy'n ymwneud a mesurau lliniaru parthed diogelu adar, madfall ddŵr, amffibiaid, moch daear, cynefinoedd, coed ac ystlumod. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

### **Asedau treftadaeth**

- 5.25 Mae nifer o asedau treftadaeth wedi eu lleoli oddi fewn i 3km o safle'r cais gan gynnwys adeiladau rhestredig amrywiol Y Faenol a Phlas Newydd, Tirwedd, Parc a Gerddi Hanesyddol Y Faenol ynghyd â henebion. Fodd bynnag, gan ystyried natur a graddfa'r newidiadau i edrychiadau allanol yr uned ynghyd a'r gwelliannau i'r seilwaith presennol, credir na fydd unrhyw effaith sylweddol ar osodiad yr asedau hanesyddol hyn. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS20 ac AT1 o'r CDLL.

### **Materion ieithyddol**

- 5.26 Mae Polisi PS1 o'r CDLL sy'n ymwneud ac iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig yn gosod canllawiau pryd fydd angen i ymgeiswyr neu ddatblygwyr gyflwyno datganiadau iaith Gymraeg neu asesiadau effaith iaith Gymraeg i gefnogi ceisiadau cynllunio. Yn yr achos hwn, gan fod y bwriad yn ymwneud â darparu cyfleuster addysg ni fydd angen cyflwyno'r fath dystiolaeth. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Asesiad Effaith Iaith Gymraeg ac yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol i'r Asesiad ei hun, mae'r Uned yn cytuno bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o ddod a buddion cadarnhaol i'r Gymraeg a chynnig mwy o gyfleoedd i'w hybu a'i hyrwyddo.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod sy'n seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais ni ystyrir y byddai darparu cyfleuster/prif gampws addysg bellach ac uwch (Grwp Llandrillo-Menai) ar safle sydd wedi cael ei ddynodi a'i ddiogelu ar gyfer defnydd o fewn Dosbarth Defnydd B1 ac sydd wedi cael ei ddynodi o fewn y CDLL fel safle Cyflogaeth Strategol Isranbarthol yn dderbyniol ar sail polisi. I'r perwyl hyn, argymhellir bod y Cyngor yn cyflwyno datganiad i'r Arolygiaeth Cynllunio yn argymhell fod yr apêl yn cael ei wrthod am y rhesymau a nodir isod.

## **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Argymell fod yr apêl yn cael ei wrthod ar sail:-

1. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi ISA3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) sy'n datgan dylid defnyddio'r prawf dilyniannol wrth bennu lleoliad datblygiadau addysg bellach ac uwch gyda blaenoriaeth yn gyntaf i safleoedd addysg bellach ac uwch bresennol neu, yn ail, i safleoedd a chanddynt gysylltiad agos gyda champws presennol. Ar y sail yma ni ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda meini prawf 1 a 2 o Bolisi ISA3 o'r CDLL nac ychwaith gyda polisiau cenedlaethol ar sail gofynion y dogfennau 'Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 06/09/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

Cenedlaethol 2040 (2021)' ac 'Adeiladu Lleoedd Gwell: Y System Gynllunio yn Sicrhau Dyfodol Cydnerth a Mwy Disglair' (Gorffennaf 2020).

2. Mae'r bwriad arfaethedig yn groes i ofynion Polisi PS13 a CYF1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) sy'n datgan gwarchodir tir ac unedau ar safleoedd cyflogaeth presennol (mae Parc Menai wedi ei restru yn y Polisi) ar gyfer mentrau cyflogaeth/busnes.
  
4. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYF 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol: Newid Defnydd Cyfleusterau a Gwasanaethau Cymunedol, Safleoedd Cyflogaeth ac Unedau Manwerthu (2021) sy'n datgan y bydd cynigion i ryddhau tir ar safleoedd cyflogaeth presennol a ddiogelir at ddefnydd Dosbarth B1, B2 neu B8 yn unol â Pholisi PCYF1 at ddefnydd amgen yn gael eu cymeradwyo mewn achosion arbennig yn unig. Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais (a'r rheswm ar wahân dros wrthod, yn seiliedig ar Bolisi ISA 3) nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried fod amgylchiadau eithriadol wedi'u profi. Ymhellach, a heb weithgaredd marchnata cadarn a thystiolaeth gadarn ynglŷn â pham na all adeiladau gael eu haddasu i oresgyn y materion a adnabuwyd, nid oes dystiolaeth fod y safle'n annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr na hir at y diben gwreiddiol neu'r diben a ddiogelwyd, na chwaith nad oes defnydd busnes neu ddiwydiannol hyfyw ar gyfer y safle. Yn ogystal, nid oes gor-ddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth yn y cyffiniau; byddai defnydd addysgol yn cael effaith andwyol ar ddefnydd cyflogaeth yn y safleoedd cyfagos ac nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi'i ddarbwylo nad oes safleoedd amgen addas eraill yn bodoli at y diben a gynigiwyd.
  
5. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL sy'n datgan gwrthodir cynigion os ydynt:- (i) yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddiannwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch swm, sbwriel neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch a (ii) tir sydd wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiadau eraill. Rhagwelir byddai natur defnydd y cyfleuster addysg bellach ac uwch yn cynyddu'r swm/aflonyddwch a symudiadau cerddwyr/myfyrwyr oddi fewn i'r safle ac o amgylch y safle e.e yn ystod oriau cinio neu ddarlithoedd rhydd



# **C20/1056/25/LL**

**Newid defnydd adeilad o ddefnydd Dosbarth B1 (swyddfeydd) i Ddefnydd Dosbarth D1 (sefydliadau di-breswyl) ynghyd a newidiadau i edrychiadau allanol yr adeilad, creu ffordd fynedfa, parcio bysus a llwybrau cerdded**

**Change of use of building from Use Class B1 (office) to Use Class D1 (non-residential institution), alterations to external elevations together with formation of access road, coach parking and pedestrian link paths.**

**Tŷ Menai, Ffordd Penlan, Parc Menai, Bangor, LL57 4HJ**







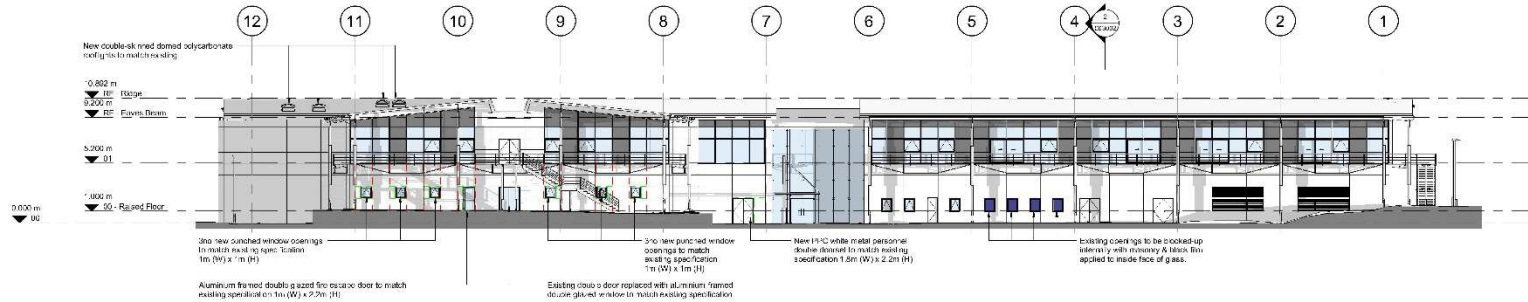




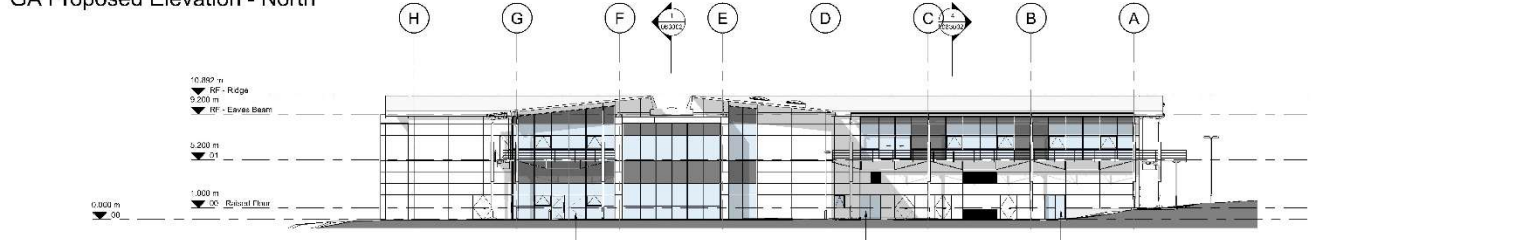




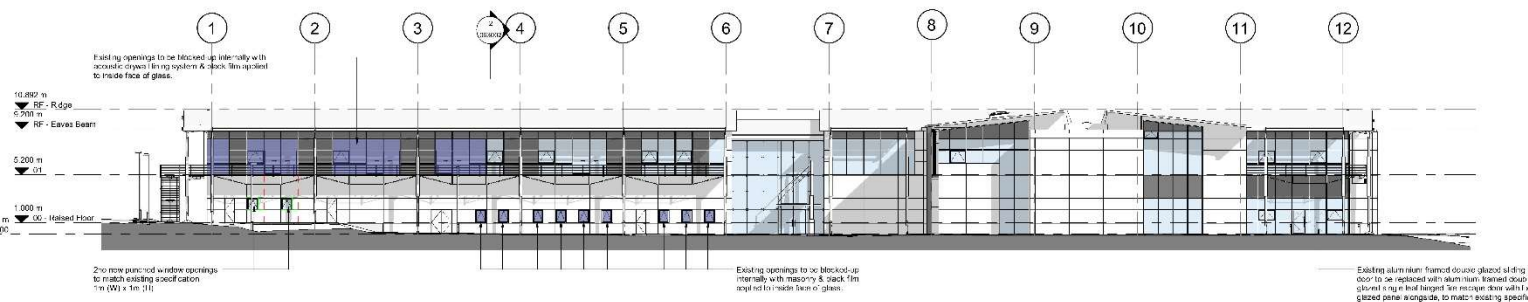




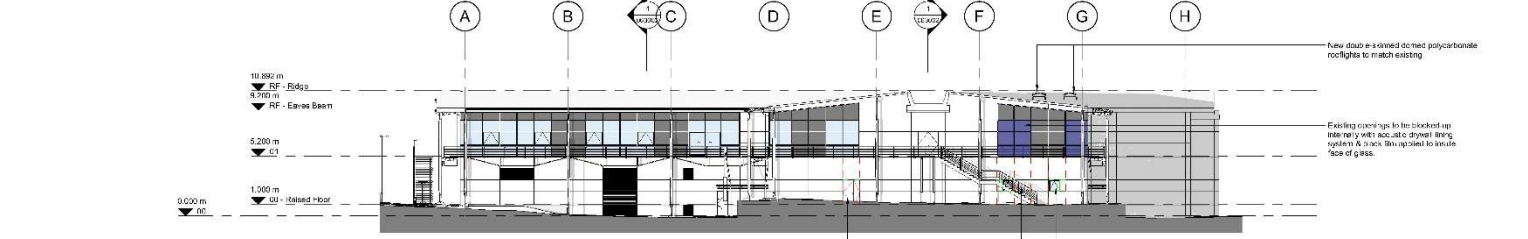
GA Proposed Elevation - North



GA Proposed Elevation - East



GA Proposed Elevation - South



GA Proposed Elevation - West

**GENERAL NOTES**

1. Technical specifications for all materials shall be in accordance with the relevant standards and shall be subject to approval by the relevant authorities.

2. DO NOT SCALE this drawing. The drawings are intended for information only and shall not be used for construction purposes without the approval of the relevant authorities.

3. All dimensions are in millimetres unless otherwise stated.

4. The drawings are intended for information only and shall not be used for construction purposes without the approval of the relevant authorities.

5. The drawings are intended for information only and shall not be used for construction purposes without the approval of the relevant authorities.

6. The drawings are intended for information only and shall not be used for construction purposes without the approval of the relevant authorities.

7. The drawings are intended for information only and shall not be used for construction purposes without the approval of the relevant authorities.

8. The drawings are intended for information only and shall not be used for construction purposes without the approval of the relevant authorities.

9. The drawings are intended for information only and shall not be used for construction purposes without the approval of the relevant authorities.

10. The drawings are intended for information only and shall not be used for construction purposes without the approval of the relevant authorities.

11. The drawings are intended for information only and shall not be used for construction purposes without the approval of the relevant authorities.

12. The drawings are intended for information only and shall not be used for construction purposes without the approval of the relevant authorities.

**SAFETY, HEALTH AND ENVIRONMENTAL INFORMATION**

1. The drawings are intended for information only and shall not be used for construction purposes without the approval of the relevant authorities.

2. The drawings are intended for information only and shall not be used for construction purposes without the approval of the relevant authorities.

3. The drawings are intended for information only and shall not be used for construction purposes without the approval of the relevant authorities.

4. The drawings are intended for information only and shall not be used for construction purposes without the approval of the relevant authorities.

5. The drawings are intended for information only and shall not be used for construction purposes without the approval of the relevant authorities.

6. The drawings are intended for information only and shall not be used for construction purposes without the approval of the relevant authorities.

7. The drawings are intended for information only and shall not be used for construction purposes without the approval of the relevant authorities.

8. The drawings are intended for information only and shall not be used for construction purposes without the approval of the relevant authorities.

9. The drawings are intended for information only and shall not be used for construction purposes without the approval of the relevant authorities.

10. The drawings are intended for information only and shall not be used for construction purposes without the approval of the relevant authorities.

11. The drawings are intended for information only and shall not be used for construction purposes without the approval of the relevant authorities.

12. The drawings are intended for information only and shall not be used for construction purposes without the approval of the relevant authorities.

P00 Issued for PAC (T/AR/P/ET) 27/10/20

Rev Description (0/AR/AR/AR)

Scale **PLANNING**

Classification **Commercial in Confidence**

Client **GLLM**

Group **Landrillo Menai**

Project **GLLM Parc Menai**

Drawing **Ty Menai - Proposed GA Elevations**

|                          |          |         |          |
|--------------------------|----------|---------|----------|
| Scale @ A1               | Drawn    | Checked | Approved |
| 1 : 200                  | TG       | ARF     | TG       |
| Project No.              | Date     |         |          |
| CS/098555-02             | 27/10/20 |         |          |
| Drawing Identifier       | Issue    | Rev     | Issue    |
| GPMCAP-Z2-XX-DR-A-062002 | rev/P00  |         |          |

**CAPITA** Architecture

St David's House, Pabell Cioe, St Mellons, Cardiff, CF9 6LW - 02920 825000

www.capita-property.co.uk

Capita Property and Infrastructure Ltd

Tud. 261





Tud. 262





Tud. 263





Tud. 264



Tud. 265





Tud. 266



Tud. 267





Tud. 268



Tud. 269





Tud. 270





Tud. 271

