# Rhaglen Gyflawn

**Gwasanaeth Democratiaeth**
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

**PWYLLGOR CYNLLUNIO**

Dyddiad ac Amser

**1.00 y.h., DYDD LLUN, 21AIN HYDREF, 2024**

***NODER***

**BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU**

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

Lleoliad

**Hybrid - Siambr Dafydd Orwig, Swyddfeydd y Cyngor, Caernarfon LL55 1SH ac yn rhithiol drwy Zoom**

Pwynt Cyswllt

**Lowri Haf Evans**

**01286 679 878**

**lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru**

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 11 Hydref 2024)

## PWYLLGOR CYNLLUNIO

### Aelodaeth (15)

### Plaid Cymru (10)

Y Cynghorwyr

| | |
|---|---|
| Elwyn Edwards | Delyth Lloyd Griffiths |
| Elin Hywel | Gareth Tudor Jones |
| Huw Wyn Jones | Olaf Cai Larsen |
| Edgar Wyn Owen | Gareth A Roberts |
| Huw Rowlands | John Pughe |

### Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

| | |
|---|---|
| Louise Hughes | Anne Lloyd-Jones |
| John Pughe Roberts | Gruffydd Williams |

### Llafur / Rhyddfrydol (1)

Y Cynghorydd Gareth Coj Parry

## TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

# RHAGLEN

## 1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

## 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

## 3. MATERION BRYS

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

## 4. COFNODION — 6 - 9

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o’r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 30 Medi 2024 fel rhai cywir

## 5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

### 5.1 CAIS RHIF C24/0205/32/LL TIR GER CAE CAPEL, BOTWNNOG, PWLLHELI, LL53 8RE — 10 - 45

Cais llawn i godi 18 tŷ fforddiadwy gyda datblygiadau cysylltiol

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Williams

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

### 5.2 CAIS RHIF C24/0174/25/LL VAYNOL ARMS, PENTIR, BANGOR, GWYNEDD, LL57 4EA — 46 - 59

Newid defnydd y llawr gwaelod o Dafarn i Lety Gwyliau ar Osod

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dafydd Meurig

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

### 5.3 CAIS RHIF C24/0640/42/LL GLASCOED LÔN CAE GLAS, EDERN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8YT — 60 - 74

Cais llawn i godi eiddo preswyl 3 ystafell wely deulawr (defnydd C3) ynghyd a chreu mynedfa gerbydol newydd

AEOD LLEOL: Cynghorydd Gruffydd Williams

Dolen i'r dogfennau cefndirol perthnasol

**PWYLLGOR CYNLLUNIO Medi 30ain 2024**

**Yn bresennol:** **Cynghorydd Elwyn Edwards (Cadeirydd)**

**Y Cynghorwyr:** Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes, Elin Hywel, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Edgar Owen, Gareth Coj Parry, John Pughe Roberts a Gruffydd Williams

**Eraill a wahoddwyd - Aelodau Lleol**: Cynghorydd Angela Russell a'r Cynghorydd Jina Gwyrfai

**Swyddogion:** Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Miriam Williams (Gwasanaethau Cyfreithiol) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

**1. YMDDIHEURIADAU**

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Huw Rowlands

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

a) Y Cynghorydd Gruffydd Williams (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 C23/0883/43/LL ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn fab i'r ymgeisydd

Roedd yr Aelod o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu ac ni fu iddo gymryd rhan yn ystod y drafodaeth na phleidleisio ar y cais.

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

- Y Cynghorydd Angela Russell (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 C24/0413/30/LL ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Jina Gwyrfai (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 C23/0883/43/LL ar y rhaglen

**3. MATERION BRYS**

Fel mater o drefn, adroddwyd, gyda'r Cadeirydd yn ymuno yn rhithiol, mai'r Swyddog Cyfreithiol fyddai'n cyhoeddi canlyniadau'r pleidleisiau ar y ceisiadau.

**4. COFNODION**

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 9fed o Fedi 2024 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 polisïau.

**5.1 Cais Rhif CAIS RHIF C24/0362/38/AC WOODCROFT, LLANBEDROG, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 7UA**

**Cais i ddiwygio amod 2 o ganiatâd cynllunio C21/1210/38/LL er mwyn cyfeirio at gynlluniau diwygiedig fel rhan o'r cais s73 yma yn hytrach na'r cynlluniau a gyflwynwyd ar 14/12/21 fel y cyfeiriwyd atynt yn amod 2**

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y swyddogion cynllunio yn argymell fod y pwyllgor yn gohirio trafodaeth ar y cais er mwyn rhoi cyfle i'r ymgeisydd gywiro'r cynlluniau gan fod y trefniadau parcio a mynediad fel y gwelir hwy ar y safle yn wahanol i beth sy'n cael ei arddangos ar y cynlluniau. Nodwyd bod yr asiant yn ymwybodol o hyn ac yn y broses o gywiro'r cynlluniau.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd gohirio'r cais

**PENDERFYNWYD:**

**Gohirio'r cais er mwyn rhoi cyfle i'r ymgeisydd cywiro'r cynlluniau gan fod y trefniadau parcio a mynediad fel y gwelir ar y safle yn wahanol i beth sy'n cael ei arddangos ar y cynlluniau**

**5.2 Cais Rhif C24/0413/30/LL PARC CARAFANAU TIR GLYN, UWCHMYNYDD, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8DA**

**Cais llawn i newid defnydd cae amaethyddol i gynnwys 10 llain carafán teithiol tymhorol yn ychwanegol i'r prif safle ynghyd a chodi adeilad toiledau/cawodydd, gwelliannau tirlunio meddal, creu mynedfa/allanfa bwriedig a gosod offer trin**

Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod yr ymgeisydd, yn wirfoddol, wedi tynnu'r cais yn ôl.

**5.3 Cais Rhif C23/0883/43/LL GWYNUS, LLITHFAEN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6LY**

**Cais llawn i drosi stablau presennol i eiddo preswyl ynghyd a chodi estyniad unllawr**

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd ar gyfer trosi adeilad allanol presennol ynghyd a'i ymestyn er mwyn creu tŷ annedd unllawr newydd gyda thair llofft ar gyfer gweithiwr amaethyddol/busnes twristiaeth. Ategwyd bod y bwriad hefyd yn cynnwys addasu adeilad arall er mwyn darparu clwydfan ystlumod parhaol.

Eglurwyd bod y cais yn cael ei gyflwyno i bwyllgor gan fod gan yr ymgeisydd berthynas teuluol agos gyda Aelod Etholedig o'r Cyngor.

Yng nghyd-destun egwyddor y bwriad, amlygwyd bod polisi PCYFF 1 yn gofyn am gyfiawnhad dros ddatblygiadau newydd yng nghefn gwlad ynghyd a pholisi PS17 sy'n esbonio bod angen i geisiadau am dai menter wledig gydymffurfio a Pholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy gyda rhan 4.5 o NCT 6 yn ymwneud gydag ail anheddau ar ffermydd sefydledig. Nodwyd bod y polisi yn annog pobl iau i reoli busnesau fferm a hybu arallgyfeirio ar ffermydd sefydledig ac i gefnogi'r amcan polisi hwn gall fod yn briodol caniatáu ail annedd ar ffermydd sefydledig.

Adroddwyd, er mwyn gallu asesu'r bwriad yn erbyn gofynion y canllaw, derbyniwyd asesiad tŷ menter gwledig, cynllun busnes a chopi o gyfrifon y busnes. Mynegwyd bod yr ymgeisydd yn byw gyda'i wraig a dau o blant mewn tŷ teras oddeutu milltir a hanner o safle'r cais. Derbyniwyd tystiolaeth yn dangos fod angen 1.95 o weithwyr amaethyddol ar y daliad a bod y mab eisoes gyda phrif gyfrifoldebau o redeg y ffarm. Ystyriwyd y byddai'r bwriad yn dderbyniol yng nghyd-destun egwyddor y bwriad a bod trefniadau eisoes mewn lle i'r person ifancach fod yn rhedeg y busnes.

Cyfeiriwyd at y'r asesiad a'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais oedd yn datgan bod y busnes fferm bresennol yn hyfyw; wedi ei sefydlu'n gadarn, yn ariannol gadarn a bod tebygolrwydd o aros felly. Amlygwyd nad oedd gan y busnes dai neillog ar gael ac nad oes llety addas yn yr ardal leol ar gyfer yr ymgeisydd o ystyried ei rôl fel prif weithiwr amaethyddol y daliad. Ystyriwyd hefyd fod maint yr annedd yn rhesymol o ystyried angen yr ymgeisydd a maint y daliad. O ganlyniad, roedd yr Awdurdo Cynllunio Lleol yn mynegi'r farn bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ac yn unol â pholisi PCYFF 1, PS 17 a'r Nodyn Cyngor Technegol 6.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl ynghyd a dyluniad ac effaith weledol y bwriad, ystyriwyd bod yr addasiadau i'r adeilad yn sympathetig ac yn addas ar gyfer cyn adeilad ffarm ac na fyddai'n cael effaith niweidiol ar yr adeilad rhestredig gerllaw. O ystyried lleoliad y ffarm ymysg adeiladau arall, ni ystyriwyd y bydd yn cael effaith negyddol ar fwynderau gweledol yr ardal na'r AHNE.

Amlygwyd bod ystyriaeth lawn wedi ei roi i faterion archeolegol, trafnidiaeth, ieithyddol a bioamrywiaeth ac ni ddarganfuwyd unrhyw faterion o bwys. Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol yn llawn gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac argymhellwyd caniatáu gydag amodau.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Eu bod eisoes wedi dechrau gweithredu ar y mesurau lliniaru yn dilyn cwblhau arolwg ystlumod trylwyr
- Nad oedd gwrthwynebiadau wedi ei derbyn
- Nad oedd Swyddogion AHNE yn gwrthwynebu'r bwriad
- Na fydd effaith ar y tirwdd nac i drigolion cyfagos
- Ni fydd yn creu mwy o draffig
- Bod yr addasiad yn rhan o'r busnes teuluol - yn fuddsoddiad cynaliadwy
- Er rhai pryderom, bod septig tanc eisoes ar yr eiddo a bod bwriad cysylltu iddo
- Bod cefnogaeth leol i'r cais

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Yn diolch am y gwaith paratoi a sylwadau'r ymgynghoriad
- Yn gefnogol i'r cais – cais gan deulu ifanc lleol i ddatblygu busnes
- Gofynion y busnes yn gofyn am bresenoldeb 24/7 – yn golygu bod angen rhywun ar y safle. Gofynion y polisi yn nodi caniatáu mewn amgylchiadau arbennig – y cais yma yn cwrdd â'r gofyn
- Nad oedd gan yr AHNE achos i wrthod – y cynlluniau yn addas ac yn parchu a gweddu'r tirlun
- Yn dŷ addas  i deulu o bump – dim yn rhy uchelgeisiol ei faint
- Yn cwrdd â gofynion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol - yn ddatblygiad cynaliadwy yng nghefn gwlad
- Yn ymateb i ofynion Strategaeth Aneddleoedd - yn fusnes lleol

- Bod hanes cynllunio i'r safle - hyn yn arwydd da bod y teulu o ddifrif am y busnes ac yn arall gyfeirio
- Bod y gefnogaeth leol yn unfrydol
- Materion bioamrywiaeth – cludfan bwrpasol wedi ei ei glustnodi ar gyfer ystlumod
- Yn gais syml ar gyfer teulu Cymraeg lleol sydd eisiau creu bywoliaeth yn eu cynefin
- Yn cyd-fynd â pholisïau lleol a chenedlaethol
- Yn annog y Pwyllgor ganiatáu'r cais

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn unol â'r argymhelliad. Roedd nifer o'r Aelodau yn gyfarwydd â'r safle ac ystyriwyd bod y cynllun yn un da

**PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:**

1. **Amser**
2. **Cydymffurfio gyda chynlluniau**
3. **Deunyddiau/gorffeniadau allanol**
4. **Cyfyngu meddiannaeth i fenter wledig**
5. **Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir**
6. **Cynllun draenio tir**
7. **Tirlunio**
8. **Materion Bioamrywiaeth**
9. **Enw Cymraeg i'r eiddo**

**Nodiadau:**

**Materion draenio Dŵr Cymru / CNC.**
**Trwydded rhywogaethau gwarchodedig**

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 13:30

______________________________

**CADEIRYDD**

**ADRODDIAD I'R PWYLLGOR CYNLLUNIO**

**CYFEIRIO I GYFNOD CNOI CIL**

| | |
|---|---|
| **DYDDIAD PWYLLGOR CYNLLUNIO:** | 21.10.23 |
| **DISGRIFIAD A LLEOLIAD Y CAIS:** | C24/0205/32/LL - Cais llawn i godi 18 tŷ fforddiadwy gyda datblygiadau cysylltiol ar Dir Ger Cae Capel, Botwnnog, Pwllheli, LL53 8RE. |
| **ADRODDIAD GAN:** | Pennaeth Cynorthwyol, Adran Amgylchedd |
| **ARGYMHELLIAD:** | I ganatau'r cais yn unol gyda'r amodau canlynol:<br>1. Amser<br>2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd<br>3. Rhaid cyflwyno a chytuno ar raglen ddarparu tai fforddiadwy<br>4. Rhaid cytuno'r deunyddiau allanol gan gynnwys y llechi to<br>5. Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir<br>6. Amod Dŵr Cymru<br>7. Amodau Priffyrdd<br>8. Amodau Bioamrywiaeth<br>9. Angen cyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu cyn dechrau'r gwaith datblygu<br>10. Rhaid rhoi enw Cymraeg i'r stad a'r tai unigol.<br>11. Cyfyngu'r defnydd i ddosbarth defnydd C3 yn unig<br>12. Amodau archeoleg<br>13. Amod i gytuno offer cae chwarae<br>14. Cwblhau tirlunio<br>15. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru |

**1. PWRPAS**

1.1 Gohiriwyd penderfynu'r cais ym Mhwyllgor Cynllunio 09/09/2024 yn unol â chyfarwyddyd Pennaeth Cynorthwyol, Adran Amgylchedd gan bod risg sylweddol i'r Cyngor o ran bwriad y Pwyllgor Cynllunio i wrthod y cais yn groes i argymhelliad swyddogion. Roedd y rhesymau'r pwyllgor dros wrthod y cais yn ymwneud gyda:

- Effaith niweidiol i'r Iaith Gymraeg
- Diffyg angen o fewn ward Botwnnog am dai fforddiadwy

1.2 Cyfeiriwyd y mater i gyfnod cnoi cil yn unol â rheolau sefydlog y Pwyllgor. Pwrpas adrodd yn ôl i'r Pwyllgor yw er mwyn amlygu'r materion polisi cynllunio, risgiau posib a'r opsiynau posib i'r Pwyllgor cyn iddynt ddod i benderfyniad terfynol ar y cais.

## 2. DISGRIFIAD A CHEFNDIR

2.1 Cais llawn yw hwn am ganiatâd cynllunio i godi 18 tŷ fforddiadwy gyda gwaith a datblygiadau cysylltiedig ar safle 0.66ha o faint sydd wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer adeiladu tai o fewn ffin ddatblygu Pentref Gwasanaeth Botwnnog fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Safle T61).

2.2 Mae'r cais wedi bod gerbron y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar 09/09/2024 a cyn hynny cynhaliwyd ymweliad safle ar 16/07/24. Mae'r adroddiad gyflwynwyd i'r Pwyllgor ar y 09/09/2024 wedi ei gynnwys fel Atodiad 1.

2.3 Ers gohirio penderfyniad y cais yn y pwyllgor blaenorol, cyflwynwyd gwybodaeth ac ymateb pellach gan yr asiant i faterion a godwyd. Roedd y sylwadau a dderbyniwyd yn cynnwys:

- Sylwadau yn amlygu nad oes gofyn profi angen lleol sydd wedi ei gyfyngu i ward Botwnnog yn unig, ar gyfer y math yma o ddatblygiad oherwydd statws yr anheddle yn y CDLL.
- Mae'r ffigyrau o angen gan yr Uned Strategol Tai llawer mwy diweddar na'r adroddiad hwylusydd tai gwledig a gyhoeddwyd yn 2022.
- Polisïau'r CDLL yn gofyn bod yr anheddle yn ymateb i angen ehangach na'r pentref yn unig.
- Bod maint y bwriad yng nghyd fynd gyda maint yr anheddle a'r disgwyliad polisi fel pentref gwasanaeth.
- Bod cynlluniau fel hyn yn allweddol i gefnogi'r iaith gan ei fod yn ymateb i'r argyfwng tai ac yn caniatáu i bobol leol aros yn ei cymunedau.
- Cyflwynwyd tystiolaeth gan y gymdeithas tai ADRA yn amlinellu iaith ddewisol prif denant a thenantiaid ar y cyd o fewn datblygiadau diweddar dai newydd Adra gyda'r ffigyrau yn dangos gwelliant ar ran fwyaf o safleoedd a dim effaith o sylwedd
- Amlygwyd fod y cymysgedd tai yn adlewyrchu'r galw trwy ddarparu cymysg o wahanol dai.
- Bodlonrwydd ADRA i fabwysiadu polisi gosod lleol a bod modd cytuno i hynny trwy gais rhyddhau amod.
- Ni chyflwynwyd unrhyw fanylion gan aelodau wrth anghytuno gyda barn broffesiynol y swyddogion sydd yn rhoi'r Awdurdod Cynllunio mewn sefyllfa anodd i amddiffyn mewn apêl a chais am gostau.
- Gwybodaeth am benderfyniad mewn achos apêl ddiweddar ar Ynys Môn pryd y gwrthodwyd cais am ddatblygiad yn groes i argymhelliad swyddogion ac a ganiatawyd ar apêl gyda chostau yn cael ei ddyfarnu yn erbyn y Cyngor oherwydd ymddygiad afresymol.

## 3. CYD-DESTUN POLISI

3.1 Y Cynllun Datblygu mabwysiedig yw Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Mae paragraff 1.22 o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12, Chwefror 2024) yn datgan yn glir mai "*Cynlluniau datblygu cyfredol yw sylfaen y system gynllunio a nhw sy'n gosod y cyd-destun ar gyfer penderfyniadau rhesymol a chyson. Rhaid i'r holl gynlluniau ar bob lefel o fewn yr hierarchaeth a baratoir gydymffurfio â pholisïau cynllunio cenedlaethol. Rhaid i geisiadau cynllunio gael eu pennu yn unol â'r cynllun a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall*".

Mae'r rhestr llawn o bolisïau cynllunio sydd yn berthnasol i'r cais wedi eu cynnwys yn yr adroddiad gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ar 09/09/2024. Mae'r adroddiad yma'n canolbwyntio'n bennaf ar y polisïau cynlluniau sydd yn berthnasol i'r rhesymau roddwyd gan

y Pwyllgor Cynllunio ar gyfer gwrthod y cais , sef effaith niweidiol ar yr iaith Gymraeg a diffyg angen.

**Strategaeth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

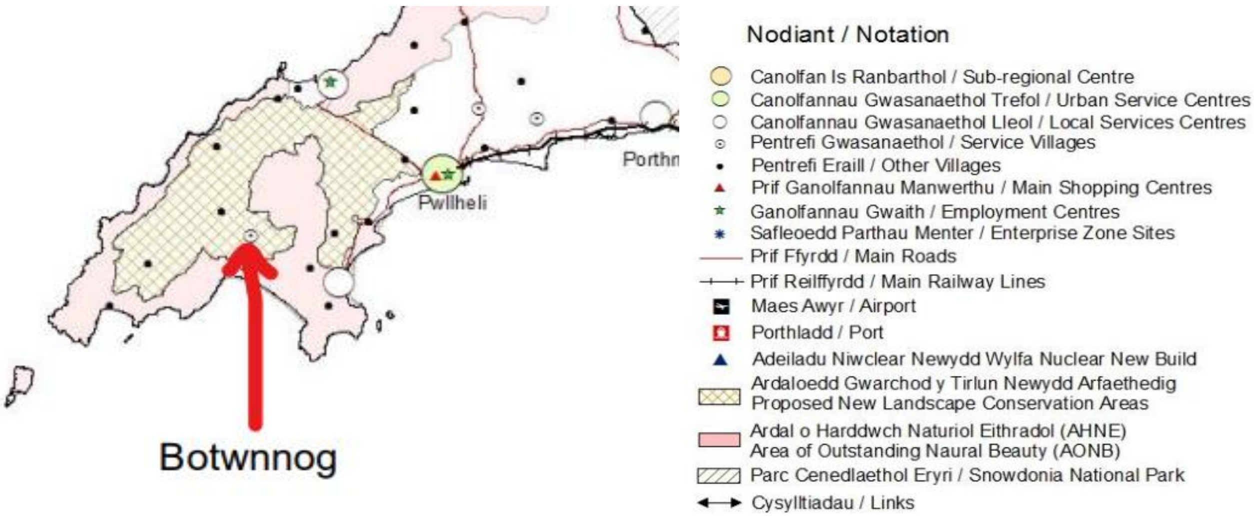
3.2 Mae strategaeth y CDLL yn ymateb i angen a dystiolaethir yn glir i wneud darpariaeth ar gyfer cartrefi a swyddi newydd yn ogystal â gwarchod cymeriad cymdeithasol, diwylliannol ac amgylcheddol unigryw'r ardal. Mae'n darparu ar gyfer defnyddiau tir sydd eu hangen am gyfnod penodol o amser, gan hwyluso defnyddiau etifeddiaeth amgen sy'n cydymffurfio â pholisi yn y tymor hir.

3.3 Mae'r strategaeth yn cydnabod fod yr iaith Gymraeg yn rhan o wead cymdeithasol a diwylliannol Cymru ac ei bod yn angenrheidiol i'r Cynllun gynnwys polisi penodol i ddweud am yr amgylchiadau lle bydd y Cyngor angen rhoi ystyriaeth i ardrawiad datblygiad ar yr iaith Gymraeg a diwylliant. Mae'r polisïau a mabwysiadwyd yn hwyluso'r math o ddatblygiad sy'n gallu cyfrannu i greu'r amgylchiadau cywir i gyfrannu at gynnal a chreu cymunedau Cymraeg eu hiaith, e.e. cymysgedd o dai (daliadaeth a math), cyfleoedd cyflogaeth, gwasanaethau a chyfleusterau cymunedol.

3.4 Mae'r strategaeth yn anelu at wasgaru datblygiad yn gymesur o amgylch ardal y Cynllun wrth ganolbwyntio ar y mannau hynny sy'n darparu'r cyfleoedd gorau i gyflawni datblygiad cynaliadwy. Trwy hynny, mae'r strategaeth yn cynnig:

*"…….maint priodol o ddatblygiad mewn Pentrefi, gan ganolbwyntio ar y Pentrefi Gwasanaeth a ddangosir ar Fap Diagramatig 8 a 9, sydd â gwell mynediad at wasanaethau a chludiant cyhoeddus;"*

3.5 Mae'r strategaeth yn cydnabod Botwnnog fel Pentref Gwasanaeth ac fel sydd yn amlwg o'r map isod, Botwnnog ydi'r unig pentre gwasanaeth yn Penllyn ac mae yn gwasanaethu ardal gwledig eang. Mae'r sylwadau gan yr asiant yn nodi fod Pentref Botwnnog yn anheddiad pwysig gan ddarparu ysgol gynradd, ysgol uwchradd, canolfan feddygol a chanolfan cymunedol ac felly yn cyfleu ei statws yn hierarchaeth aneddleoedd o fewn y CDLL.




3.6 Mae paragraff 6.4.7 y CDLL yn cydnabod fod Polisi Strategol PS 17 yn gosod y dull cyffredinol ar gyfer lleoli a dosbarthu datblygiadau yn ardal y Cynllun. Mae strategaeth ofodol y Cynllun, fel y'i hamlinellir ym Mhennod 5, yn hollbwysig o ran cyfeirio twf yn ardal y Cynllun dros

gyfnod y Cynllun. Mae Polisi Strategol PS 17 yn amlinellu'r dull cyffredinol o ran lleoli a dosbarthu datblygiadau tai o fewn ardal y Cynllun. Mae'n diffinio rôl trefi a phentrefi ac yn disgrifio'r math o dai a ellir eu caniatáu yng nghefn gwlad.

3.7 Mae paragraff 6.4.10 yn esbonio fod yr opsiwn a ffafrir yn cydnabod y dylai Canolfannau llai (h.y. y Canolfannau Gwasanaeth Lleol) a Phentrefi Gwasanaeth fel Botwnnog, os ydynt am aros yn gynaliadwy, gael y cyfle lle byddo'n briodol i dderbyn datblygiad newydd. Mae yn cydnabod bod Pentrefi Gwasanaeth yn darparu lefel uwch o gyfleusterau a gwasanaethau na'r Pentrefi mwy anghysbell ac yn gyffredinol mae ganddynt fwy o fynediad cynaliadwy a chyswllt swyddogaethol gwell i Ganolfannau mwy. Gan hynny disgwylir i Bentrefi Gwasanaeth dderbyn peth o'r twf a fyddai fel arfer yn cael eu cyfeirio at anheddle rheng uwch. Mae'n bwysig bod eu rôl bresennol a lefel y cyfleusterau a'r gwasanaethau yn cael eu gwarchod lle bynnag y bo modd.

**Prif bolisïau manwl o fewn y CDLL**

3.8 **Polisi Strategol PS 1: yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig** – Mae'r polisi yn gofyn bod y Cyngor yn hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun. Mae amcanion allweddol y Cynllun yn dangos ymrwymiad i hyrwyddo cymunedau cytbwys, cynaliadwy a nodedig. Mae hyn yn golygu bod y Cynllun yn cynnwys teclynnau polisi i ganiatáu cymunedau lleol newid a thyfu'n gynaliadwy ac i gyfarch anghenion pob aelod o gymunedau.

3.9 Mae'r polisi yn gosod allan yr amgylchiadau ble disgwylir asesiad effaith iaith Gymraeg neu ddatganiad iaith Gymraeg. Er dderbyniwyd datganiad iaith Gymraeg fel rhan o'r cais, nid oedd gofyn polisi dros wneud hynny. Mae'r polisi ond yn gwrthod cynigion a fyddai'n achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd iaith cymuned nad ellir ei osgoi neu ei liniaru yn foddhaol trwy ddefnyddio mecanwaith cynllunio priodol. Mae'r adroddiad i'r pwyllgor ar 09/09/24 yn egluro nad oes tystiolaeth wedi ei gyflwyno i ddangos y byddai'r bwriad yn cael effaith o sylwedd ar yr Iaith. Hefyd derbyniwyd tystiolaeth ychwanegol gan ADRA ers y pwyllgor yn dangos fod datblygiadau tebyg ar y cyfan yn cael effaith positif ar yr iaith.

3.10 Mewn apêl ddiweddar yn Ynys Môn (gan gofio roedd y penderfyniad ar sail yr un CDLL a CCA), dwedodd yr arolygydd "*Mae CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorffennaf 2019) y Cyngor yn cydnabod na all y system cynllunio defnydd tir ragweld na rheoli nodweddion personol perchenogion tai newydd. Mae hyn yn cynnwys y gallu i siarad Cymraeg a'r graddau y mae'r iaith yn cael ei throsglwyddo drwy'r teulu. Er hynny, mae darparu digon o dai yn lleol ar raddfa ac o faint priodol, ac ar gyfer cymysgedd o aelwydydd, yn ffactor pwysig o ran hyfywedd yr iaith, er enghraifft wrth gadw unigolion sy'n defnyddio'r iaith.....*"

3.11 Mae'r CCA hefyd yn cydnabod fod digon o dai yn lleol ar gyfer cymysgedd o aelwydydd yn fwy tebygol o olygu defnydd hyfyw o gyfleusterau a gwasanaethau yn yr anheddle neu mewn anheddle cyfagos, sy'n gallu bod yn fannau pwysig i'r iaith Gymraeg. Mae cymunedau angen cymysgedd gymesur o drigolion o wahanol gefndir, oedran ac sy'n byw mewn gwahanol fathau o dai os ydynt am fod yn llefydd lle mae pobl yn dymuno byw ynddynt yn y tymor hir. I'r gwrthwyneb, byddai peidio â gwneud hynny yn gallu arwain at gymuned yn gweld gostyngiad yn ei phoblogaeth yn y tymor hir, yn colli ei natur nodedig lleol a'i chysylltiadau â threftadaeth ddiwylliannol.

3.12 Mae polisi PS1 hefyd yn gofyn am Gynllun Arwyddion dwyieithog i ymdrin â holl arwyddion gweithredol yn y parth cyhoeddus sy'n cael eu cynnwys mewn cais cynllunio gan gyrff cyhoeddus a chwmnïau masnachol a busnes ac yn gosod disgwyliad y bydd enwau Cymraeg yn cael eu defnyddio ar gyfer datblygiadau newydd, enwau tai a strydoedd. Mae modd gosod amodau i gwrdd a'r gofynion yma.

3.13 **Polisi Tai 3: Tai Mewn Pentrefi Gwasanaeth -** Mae'r polisi yn disgwyl bydd 40 o dai newydd yn cael ei ddarparu ym Motwnnog dros gyfnod y cynllun trwy safleoedd dynodedig a safleoedd ar hap. Mae safle'r cais wedi dynodi yn benodol ar gyfer 21 o dai newydd. Ond 5 annedd sydd wedi ei adeiladu hyd yma a does ddim safleoedd eraill gyda chaniatâd cynllunio i adeiladau tai newydd o fewn y pentref. Mae hyn yn golygu fod yna gapasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer anheddiad Botwnnog ac mae'r bwriad yn cwrdd gyda pholisi Tai 3.

3.14 Wrth nodi fod y safle wedi ei glustnodi a bod capasiti o fewn y cyflenwad dangosol tai, nid oes gofyn polisi i'r datblygwr profi'r angen am y tai ac o ganlyniad mae'r bwriad o safbwynt egwyddor yn gwbl unol gyda pholisi.

3.15 **TAI 8 : Cymysgedd briodol o dai -** Mae'r polisi yn gofyn bod cynigion yn darparu cymaint â phosib o dai fforddiadwy ar draws ardal y cynllun yn unol â Pholisi Strategol PS 18 a trwy gynnig cynllun sy'n darparu 100% tai fforddiadwy mae'r bwriad yn cwbl unol gyda maen prawf un o'r polisi a trwy hynny, mae yn ymateb i'r diffyg cydbwysedd yn y marchnadoedd tai lleol.

Trwy gynnig datblygiad ar safle sydd o fewn y ffin Datblygu ac sydd hefyd wedi ei glustnodi ar gyfer tai mae'r bwriad yn sicrhau defnydd tir cynaliadwy, gan sicrhau dwysedd priodol o ddatblygiad sy'n gweddu i fwynderau lleol sydd hefyd yn unol â Pholisi PCYFF 3. Mae'r cynllun o safon dylunio uchel ac mi fydd yn gwella ansawdd ac addasrwydd y stoc dai presennol trwy gyfrannau at gymuned gynaliadwy a chynhwysol.

3.16 Mae'r dystiolaeth a dderbyniwyd yn dangos yn glir fod cymysgedd cywir o fathau a daliadaeth o unedau tai yn cael ei gynnig sy'n diwallu anghenion cymunedau presennol ardal y cynllun yn ogystal â chymunedau'r dyfodol. Mae'r ddarpariaeth yn cynnwys 4 byngalo, 6 tŷ 2 lofft a 8 tŷ 3 llofft gyda chymysgedd arfaethedig o'r mathau o ddeiliadaeth isod:

- 12 x Uned Rhent Cymdeithasol, gyda 4 ohonynt ar gyfer pobl dros 55 mlwydd oed yn unig;
- 3 x Uned Rhent Canolradd;
- 3 x Uned Rhent Canolradd (gydag opsiwn yn y dyfodol i brynu drwy Rent yn Gyntaf).

3.17 **Polisi Strategol PS 18: Tai Fforddiadwy** - Mae cyfleoedd datblygu wedi eu hadnabod i ddarparu targed lleiafswm o 1,572 o dai fforddiadwy newydd. Mae'r cynllun yma yn cynnig 100% o dai fforddiadwy ac felly'n cynnig cyfraniad positif i'r nifer o dai fforddiadwy sydd angen yn y Sir.

3.18 **Polisi Tai 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad -** O fewn ffin datblygu Botwnnog, dau neu fwy o unedau tai fforddiadwy yw lleiafrif y trothwy o fewn y polisi a disgwylir cyfraniad o 10% o dai fforddiadwy ond nid yw'r polisi yn gwahardd darpariaeth uwch. Mae'r bwriad o ddarparu 100% o unedau fforddiadwy yn cyd-fynd gydag amcanion polisi TA1 8 ac mae'r Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod tystiolaeth glir am yr angen.

3.19 Mae statws Botwnnog yn y CDLL yn golygu mai tai newydd ar gyfer gwasanaethu Gwynedd yn ei gyfanrwydd sydd yn ddisgwyliedig ar gyfer y safle yma. Fel sydd eisoes wedi ei nodi gan yr Uned Strategol Tai, mae 2374 o ymgeiswyr ar y gofrestr Opsiynau Tai am Eiddo cymdeithasol, ac mae 882 o ymgeiswyr wedi cofrestru efo Tai Teg am eiddo Canolraddol yng Ngwynedd. Er bod rhai ymgeiswyr yn gallu fod ar y 2 gofrestr, mae'r ffigyrau yn profi angen diamheuol am dai fforddiadwy yn ardal cynllunio Gwynedd.

3.20 Ar ben hynny, mae uned strategol Tai'r Cyngor yn cadarnhau fod angen uchel o fewn ardal cyngor cymuned Botwnnog gyda 34 teulu ar y gofrestr tai cymdeithasol a 14 ar gofrestr Tai Teg. Mae hyn yn arddangos angen clir am dai sydd yn fwy mewn nifer na fyddai'n gallu cael ei ddiwallu trwy'r datblygiad yma ac felly fod cyfiawnhad amlwg ar gyfer y cynllun ar sail

angen leol. Nodir yn ogystal fod gwybodaeth gyfredol yn dangos y nifer sydd wedi cofrestru am eiddo cymdeithasol ym Mhen Llŷn fel 615.

3.21 Mewn penderfyniad apêl ddiweddar yn Ynys Môn cydnabuwyd yr arolygydd cynllunio fod cofrestr tai'r Cyngor a chofrestr Tai Teg yn cynnwys pobol sydd yn gymwys am dy fforddiadwy o dan NCT 2 a bod y ddwy gofrestr yn ffynonellau tystiolaeth sefydledig a chydnabyddedig sy'n llywio polisïau'r CDLl a cheisiadau cynllunio. Hefyd, yn unol â'r cyngor yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol (CCA) Tai Fforddiadwy'r Cyngor, mae'r cofrestrau yn ffynonellau sylfaenol ar gyfer adnabod anghenion lleol. Wrth ddod i benderfyniad dwedodd yr arolygydd "*nid wyf wedi gweld unrhyw dystiolaeth sylweddol i wrthwynebu'r defnydd o'r cofrestrau fel ffynonellau dibynadwy......i grynhoi, mae'r angen lleol am dai fforddiadwy wedi'i brofi".*

3.22 Gan ystyried fod y gwybodaeth sy'n ffurfio rhan o'r cofrestrau yn wybodaeth cyfredol ac sydd yn ffynhonnell data dibynadwy, cynghoraf fod y pwyllgor yn rhoi mwy o pwysau ar y tystiolaeth yma o safbwynt angen yn hytrach na gwybodaeth sydd pellach yn hen ac sydd yn edrych ar ardal llawer rhu gaeth nac beth mae'r polisïau yn ei ofyn.

## 4 RISGIAU I'R CYNGOR O WRTHOD Y CAIS

4.1 Byddai gwrthod y cais yn creu anghysondeb o ran gweithredu polisïau cynllunio mabwysiedig y Cyngor wrth ddod i benderfyniadau ar geisiadau i ddatblygu tai ar safleoedd sydd wedi eu dynodi yn benodol ar gyfer datblygiadau preswyl yn y Cynllun Datblygu Lleol.

4.2 Fel sydd wedi ei amlinellu uchod byddai gwrthod y cais hwn yn tanseilio polisïau ar lefel cenedlaethol a lleol. Mae'r safle wedi ei leoli y tu mewn i ffin datblygu pentref Botwnnog, fel y dynodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Mae wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl. Mae rhagdybiaeth gref o blaid codi tai ar safleoedd dynodedig ac nad oes cyfiawnhad gref a dibynadwy i'w gwrthod. Fel mae'r asesiad uchod yn dangos ynghyd a'r asesiad yn yr adroddiad i bwyllgor 9fed o Fai 2024 nid yw'r swyddogion yn argyhoeddedig bod tystiolaeth digonol wedi ei gyflwyno ar gyfer gwrthod y bwriad gan ei fod yn unol a gofynion polisïau cynllunio lleol a cenedlaethol.

4.3 Pe gwrthodir y cais, mi fydd risg o dderbyn apêl yn erbyn penderfyniad y Cyngor. Er mwyn amddiffyn yr apêl mi fydd angen seiliau cynllunio rhesymol dros wneud penderfyniad sy'n groes i gyngor proffesiynol swyddogion y Cyngor, a thystiolaeth berthnasol i gefnogi'r penderfyniad. Er rhoddwyd y pwyllgor cynllunio rhesymau cynllunio dilys dros wrthod y cais, mae'r dystiolaeth o blaid y cais yn gadarn ac yn gorbwyso pryder aelodau a hyd yma, nid oes tystiolaeth berthnasol a chadarn i gefnogi'r penderfyniad i wrthod y cais. Os na ellir thystiolaethu'r rhesymau dros wrthod y cais, mae'n debygol iawn bydd costau'n cael ei dyfarnu yn erbyn y Cyngor ar apêl.

4.4 Mewn penderfyniad apêl tebyg yn Ynys Mon bu rhaid i'r Cyngor dalu'r ymgeisydd £16,235 oherwydd ymddygiad afresymol oedd wedi arwain at costau diangen a wastraffus i'r ymgeisydd. Nodaf nid yw'r ffigwr yma yn cynnwys cost i'r Cyngor o safbwynt adnoddau staff yn gweinyddu ac amddiffyn yr apêl ac felly mae yn debygol roedd y gwir cost i'r cyngor yn dipyn mwy.

4.5 Gall gwrthod cynlluniau sy'n cydymffurfio â pholisi cynllunio greu ansicrwydd i ddatblygwyr posib a allai olygu bod Gwynedd yn ardal lai ffafriol i'w fuddsoddi. Mae yn bosib bydd effaith o hynny yn golygu bod Gwynedd yn colli allan ar gyfleoedd buddsoddi ar gyfer diwallu anghenion tai trigolion y Sir.

4.6 Mae risg i'r cais gael ei alw i mewn gan Lywodraeth Cymru i'w benderfynu. Yn ogystal â risg o alw ceisiadau unigol i mewn, mae gan Lywodraeth Cymru a'i swyddogion bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut mae'r Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio ac yn penderfynu ceisiadau. Dyma fyddai'r risg posib fwyaf i'r Cyngor yn y pendraw.

## 5. OPSIYNAU I'R PWYLLGOR

5.1 Mae'r opsiynau sydd yn agored i'r Pwyllgor wrth benderfynu'r cais yn cael eu nodi isod gyda'r opsiynau yn cynyddu o ran eu risg i'r Cyngor wrth fynd i lawr y rhestr:

**a) Caniatáu'r cais yn unol â'r argymhelliad** – Mae'r asesiad uchod a'r adroddiad pwyllgor 09/09/2024 yn Atodiad 1, yn asesu rhinweddau'r cais yn erbyn gofynion y polisïau a canllawiau perthnasol ac yn dod i'r casgliad ar sail tystiolaeth, fod y bwriad yn cydymffurfio gyda polisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ynghyd a chanllawiau a geir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol a Nodiadau Cyngor Technegol. Dyma'r unig benderfyniad posibl sydd heb risgiau i'r Cyngor.

**b) Gwrthod am resymau yn ymwneud a:**

- Effaith niweidiol i'r Iaith Gymraeg
- Diffyg angen o fewn ward Botwnnog am dai fforddiadwy

Hwn yw'r risg mwyaf i'r Cyngor gan y byddai gwrthod cais am dai newydd ar safle sydd wedi ei ddynodi yn benodol yn y CDLL ar gyfer codi tai a hynny heb dystiolaeth gadarn. Byddai hyn yn tanseilio polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn llwyr gan danseilio hygrededd y Cyngor. Fel sydd wedi amlygu uchod, byddai risg sylweddol o derbyn costau ar apêl pe gwrthodir y cais heb tystiolaeth a seiliau rhesymol dros gwneud. Nodir eto fod gan Lywodraeth Cymru bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut mae Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio.

## 6. CASGLIAD

6.1 Er mwyn sicrhau fod y Cyngor yn osgoi'r risgiau fel yr amlinellir uchod a gan bod rhinweddau'r cais wedi cael ei asesu yn drylwyr gan swyddogion y Cyngor, yn seiliedig ar y dystiolaeth credir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau mabwysiedig Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, canllawiau lleol a chenedlaethol a pholisïau cynllunio cenedlaethol. Argymhellir felly fod y cais yn cael ei ganiatáu fel y'i cyflwynwyd yn unol gyda'r amodau a gyflwynwyd i Bwyllgor 9fed o Fai 2024 ac sydd wedi ei gynnwys isod er osgoi amheuaeth.

## 7. ARGYMHELLIAD:

7.1 I ganiatáu'r cais gyda'r amodau canlynol :

1. Amser
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd
3. Rhaid cyflwyno a chytuno ar raglen ddarparu tai fforddiadwy
4. Rhaid cytuno'r deunyddiau allanol gan gynnwys y llechi to
5. Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir
6. Amod Dŵr Cymru
7. Amodau Priffyrdd
8. Amodau Bioamrywiaeth
9. Angen cyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu cyn dechrau'r gwaith datblygu
10. Rhaid rhoi enw Cymraeg i'r stad a'r tai unigol.
11. Cyfyngu'r defnydd i ddosbarth defnydd C3 yn unig
12. Amodau archeoleg
13. Amod i gytuno offer cae chwarae
14. Cwblhau tirlunio
15. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru

**Atodiad 1: Adroddiad i'r Pwyllgor Cynllunio**

**Rhif: 4**

| | |
|---|---|
| **Cais Rhif:** | **C24/0205/32/LL** |
| **Dyddiad Cofrestru:** | **19/03/2024** |
| **Math y Cais:** | **Llawn** |
| **Cymuned:** | **Botwnnog** |
| **Ward:** | **Pen draw Llyn** |
| **Bwriad:** | **Cais llawn i godi 18 tŷ fforddiadwy gyda datblygiadau cysylltiol** |
| **Lleoliad:** | **Tir Ger Cae Capel, Botwnnog, Pwllheli, LL53 8RE** |
| **Crynodeb o'r Argymhelliad:** | **CANIATAU GYDAG AMODAU** |

## 1. Disgrifiad:

1.1 Dyma gais cynllunio llawn i godi 18 tŷ fforddiadwy gyda gwaith a datblygiadau cysylltiedig ar safle 0.66ha o faint sydd wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer adeiladu tai o fewn ffin ddatblygu Pentref Gwasanaeth Botwnnog fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Safle T61).

1.2 Mae'r cynnig yn golygu codi'r tai a darparu mynedfa newydd oddi ar ffordd dosbarth 2 y B4413, creu ffordd stad fewnol ynghyd a llwybrau cerdded, creu ardaloedd wedi'u tirlunio, creu llecynnau chwarae agored, codi waliau a ffensys ffin a gwaith draenio cysylltiedig gan gynnwys ardal draenio dŵr wyneb cynaliadwy. Yn benodol, mae'r cynnig yn cynnwys y gymysgedd tai canlynol :

- 4 byngalo dwy ystafell wely
- 6 byngalo cromen dwy ystafell wely
- 8 byngalo cromen tair ystafell wely
  Mi fyddai'r gymysgedd o ran deiliadaeth fel a ganlyn:

- 4 Byngalo dwy ystafell wely – tai ar rhent cymdeithasol fforddiadwy i bobl dros 55 oed
- 6 Byngalo cromen dwy ystafell wely – tai rhent cymdeithasol a thai rhent canolradd
- 8 Byngalo cromen tair ystafell wely – tai rhent cymdeithasol, rhent canolradd a rhent canolradd gyda'r opsiwn i brynu

1.3 O ran eu hedrychiad, bydd y tai wedi'u gorffen mewn cymysgedd o ddeunyddiau i gyfleu gwahanol arddulliau ac i amrywio'r edrychiad ar y safle. Mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn cynnwys:

- Toeau: Llechi neu deils naturiol;
- Waliau: Rendr / cladin pren/carreg
- Triniaethau ffin – cymysgedd o ffensys pren a rheiliau metel gyda chloddiau a waliau presennol i'w cadw a gwella ble mae angen gan gynnwys plannu gwrychoedd newydd ar ben rhai cloddiau/ffiniau presennol.

1.4 Mae'r cynllun arfaethedig yn cynnwys darparu man gwyrdd agored a llecyn chwarae anffurfiol yng nghornel de ddwyreiniol y safle gyda ardal ddraenio gynaliadwy i'r datblygiad hefyd gerllaw. Byddai'r cynnig hefyd yn darparu mynedfa i gerddwyr o'r datblygiad preswyl i'r brif ffordd gyfagos, sef y B4413.

1.5 Mae safle'r cais yn bresennol yn dir pori amaethyddol sydd wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Botwnnog ac wedi'i ddynodi yn benodol ar gyfer codi tai ar Fap Mewnosod y CDLl. Mae oblygiadau dynodi pentrefi fel Botwnnog yn bentref gwasanaeth yn datgan y *"Bydd cyfran uwch o ran tai'n cael ei gyfeirio at y pentrefi gwasanaeth o'i gymharu a'r pentrefi eraill…."* Mae disgrifiad yn y CDLl o Safle T61 - tir ger Cae Capel yn nodi y disgwylir codi 21 o unedau byw ar y tir. Yn ogystal â bod oddi mewn y ffin datblygu, mae hefyd o fewn safle Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli ac o fewn Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn. Mae ffordd dosbarth 2 y B4413 yn rhedeg yn gyfochrog a ffin gogleddol a gogledd ddwyreiniol y safle gyda ffordd gyhoeddus dosbarth 3 yn rhedeg gyda ffin deheuol y safle. Fe welir fod tai preswyl yn ymylu yn uniongyrchol a ffin gogleddol/gogledd orllewin y safle, gyda thai preswyl hefyd ymhellach i'r gogledd, y de a'r dwyrain. Mae meddygfa Rhyd bach gyferbyn a blaen y safle yr ochr arall i'r B4413 tra fod Capel Rhyd Bach a'r Tŷ Capel yn ymylu gyda ffin de ddwyreiniol y safle.

1.6 Cyflwynwyd yr wybodaeth ganlynol i gefnogi'r cais :

- Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol
- Datganiad Cefnogaeth Cynllunio
- Asesiad Ecolegol Cychwynnol
- Anghenion Tai a Datganiad Tai Fforddiadwy
- Strategaeth Draenio
- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Asesiad Archeolegol
- Strategaeth Cadwraeth Dŵr
- Datganiad Isadeiledd Gwyrdd a Chynllun Gwella Bioamrywiaeth
- Datganiad Trafnidiaeth
- Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio (Adroddiad PAC)

1.7 Yn unol ag anghenion Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd) mae’r datblygiad sy’n destun y cais yma yn cael ei diffinio fel “datblygiad mawr” oherwydd nifer yr unedau a gynhigir. Yn unol â’r drefn briodol fe dderbyniwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o’r cais. Mae’r adroddiad yn dangos fod y datblygwr wedi hysbysebu’r bwriad i’r cyhoedd ac ymgynghorwr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae’r adroddiad yn cynnwys copïau o’r ymatebion a dderbyniwyd ar y pryd.

1.8 Mae’r cais wedi ei ddiwygio o’i gyflwyniad gwreiddiol wedi trafodaeth rhwng swyddogion a’r asiant ynglŷn â ffurf ac edrychiadau’r datblygiad o gyfeiriad y B4413. Yn benodol, ar gyfer lleiniau 1-4, cedwir y wal garreg ar hyd y ffin gyda’r ffordd gan leihau’r uchder i 1m ble fo angen a darparu triniaethau ffin isel i’r gerddi ar ffurf rheiliau metel ynghyd a sied isel a storfa bin caeedig. Mi fyddai’r tai ar lleiniau 1-5 bellach yn cynnwys mynediad wedi ei gorchuddio i’r drysau patio cefn trwy ymestyn hyd y toeau. Ar gyfer llain 5, gan mai byngalo ar gyfer trigolion dros 55 fyddai yma, mae’n hanfodol sicrhau gardd ddiogel ag felly, cedwir y wal garreg gyda gwrych tu cefn ac yna ffens gwrth ddringo wedi hynny.

**2. Polisïau Perthnasol:**

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

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

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
PCYFF 6: Cadwraeth dŵr
PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
PS 6: Lliniaru effeithiau hinsawdd ac addasu iddynt
PS 17: Strategaeth Aneddleoedd

TAI 3 : Tai mewn pentrefi gwasanaeth
TAI 8 : Cymysgedd briodol o dai
TAI 15 : Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad
TRA 2 : Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 1 : Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
PS 19 : Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 2: Ardaloedd o dirwedd arbennig
AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol
PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth
AT 1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig
AT 4: Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiadau
ISA 1: Darpariaeth isadeiledd
ISA 5 : Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd
Hefyd yn berthnasol yn yr achos yma, mae'r canlynol:
Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) : Tai fforddiadwy
CCA: Cymysgedd tai
CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy
CCA: Llecynnau agored mewn datblygiad Tai Newydd
CCA: Ymrwymiad Cynllunio

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 – Chwefror 2024)
Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru ddyddiedig 11 Hydref 2023 yn cyhoeddi diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru ac sydd yn weithredol ar unwaith
Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a thai fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl o lifogydd
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Nid yw'n ymddangos fod unrhyw hanes Cynllunio yn ymwneud a'r tir yma.

**4. Ymgynghoriadau:**

| | |
| --- | --- |
| Cyngor Cymuned/Tref: | Mae Cyngor Cymuned Botwnnog yn GWRTHWYNEBU'R cais hwn ar ran y gymuned leol, a hynny'n gryf.<br><br>Mae'r Arolwg Anghenion Tai Botwnnog a gynhaliwyd mewn cydweithrediad rhwng Adra a'r Hwyluswyr Tai Gwledig yn profi nad oes angen lleol am y datblygiad, gyda dim ond 4 enw ar y rhestr aros. Cyflwynwyd yr Arolwg i ni efo'r cais PAC ac ar sail y dystiolaeth hon mae Cyngor Cymuned Botwnnog yn gwrthwynebu'r datblygiad am nad oes angen lleol amdano. Byddai'r cynnydd poblogaeth disymwth yn sgil codi'r tai yn effeithio er gwaeth ar sefydlogrwydd y gymuned, hefyd, ac felly'n or ddatblygu.<br><br>Mae gwarchod a chynyddu defnydd o'r Gymraeg yn Nod Strategol gan ein Cyngor Cymuned, ac yr ydym yn cefnogi Strategaeth |

"Cymraeg 2050:Miliwn o Siaradwyr Cymraeg" Llywodraeth Cymru, ac argymhellion y Comisiwn Cymunedau Cymraeg ynghylch sut i gyrraedd y targed. Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 hefyd yn gosod "Cymru â diwylliant bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu" fel un o'i phrif nodau.

Ar sail yr wybodaeth o Gyfrifiad 2021, ac yn unol ag argymhellion y Comisiwn Cymunedau Cymraeg ac ysbryd Cymraeg 2050 a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol, mae'r Cyngor hwn wedi ymuno efo Cynghorau Cymuned Botwnnog ac Aberdaron ac wedi dynodi Pen Llŷn yn Ardal o Arwyddocâd Ieithyddol (dwysedd uwch) ar 11/12/2023. Hynny yn niffyg gweithredu prydlon a digonol ar ran awdurdodau eraill. Ers hynny mae Cyngor Tref Nefyn, a Chynghorau Cymuned Buan, Llanbedrog , Llanystumdwy a Llannor, wedi ymuno â ni, ac mae Cyngor Tref Porthmadog, a chynghorau cymuned Llanaelhaearn a Phistyll wedi datgan eu cefnogaeth hefyd. Felly mae Cae Capel o fewn ffiniau Ardal o Arwyddocâd Ieithyddol (dwysedd uwch) Pen Llŷn.

Dywed yr ymgeisydd y byddai'r tai arfaethedig ar gyfer pobl leol, a chan hynny, mai'r tebyg yw y bydd y preswylwyr yn siaradwyr Cymraeg. Nid yw hynny'n dilyn, gwaetha'r modd. Gwyddom fod galw mawr yn yr ardal am ail gartrefi a lletyau tymor byr, a bod grym y fasnach ymwelwyr wedi arwain at fewnlifiad diGymraeg sylweddol i'r fro ers degawdau. Mae hyn wedi arwain at ddirywiad mawr yng nghanrannau siaradwyr Cymraeg cymunedau cyfagos Llangïan/Abersoch: ac nid yw'r grym dirywiol hwn yn adnabod ffiniau.

Nid yw'r ymgeisydd yn diffinio "lleol" yng nghyd-destun yr anheddau arfaethedig. Ai Botwnnog? Ai Dwyfor? Ai Gwynedd? Ai gogledd Cymru? Ai rhywun sydd o Lŷn erioed, ynteu rhywun a symudodd yma dwy neu dair blynedd yn ôl, neu yn wir, ddegawd neu ragor yn ôl, ond sydd ddim wedi trafferthu dysgu Cymraeg, iaith y gymuned? Da o beth fyddai pe cyfyngid argaeledd y tai arfaethedig i siaradwyr Cymraeg yn unig, ond yn niffyg hynny, ni ellir profi na fyddai cyfran helaeth o'r tai hyn yn mynd yn aelwydydd di-Gymraeg, onid y cyfan ohonynt.

Fel y gwyddys, nid oes ond angen presenoldeb ambell un di-Gymraeg i droi iaith cyfathrebu cymuned o'r Gymraeg i'r Saesneg. Mae'r ymgeisydd yn cydnabod y posibilrwydd hwn, ond yn disgwyl i'r gymuned wneud y gwaith cymhathu angenrheidiol. Gwers hanes llu o gymunedau Cymraeg yw nad yw hynny'n debygol o ddigwydd.

Mae'r cais cynllunio yn cadarnhau y trosglwyddir y datblygiad i'w reoli gan Adra yn unol â'r Polisi Gosod Tai Cyffredin, sef Polisi Cyngor Gwynedd ar osod tai cymdeithasol mewn partneriaeth ag Adra, Grŵp Cynefin a Thai Gogledd Cymru. Nid yw'r polisi hwnnw'n ystyried y Gymraeg yng nghyd-destun gosod tai o gwbl. Yn y sefyllfa bresennol, gwelwn hynny'n anghyfrifol ac yn groes i'n polisi ni o warchod a chryfhau'r Gymraeg.

Anfonwyd llythyr oddi wrth Gyngor Cymuned Botwnnog at y darpar-ddatblygwr yn gofyn am drafod sefydlu 'Polisi Gosodiadau

a Gwerthiannau Lleol', drwy gytundeb rhwng Cyngor Gwynedd, Adra a Chyngor Cymuned Botwnnog. Ni chafwyd ymateb. Byddai caniatáu'r cais yn groes i Amcan Strategol (SO)1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, sef "Diogelu a chryfhau'r iaith Gymraeg a'r diwylliant a hyrwyddo ei defnyddio fel rhan hanfodol o fywyd y gymuned", ac i Amcan Strategol SO4 y Cynllun Datblygu sef y bydd "strategaeth a pholisïau'r Cynllun wedi cyfrannu at greu mwy o gymunedau gyda chanran uwch na 70% o siaradwyr Cymraeg". Mae Cynllun Integredig Sengl (2014) Gwynedd ac Ynys Môn yn nodi'r angen i sicrhau bod yr iaith Gymraeg yn ffynnu.

Mae Polisi PS1 y Cynllun Datblygu yn mynnu y bydd "cynigion a fyddai'n achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd iaith cymuned na ellir ei osgoi neu ei liniaru yn foddhaol trwy ddefnyddio mecanwaith cynllunio priodol" yn cael eu gwrthod. Dadleuwn fod hwn yn gynnig o'r fath. Mae Canllaw Cynllunio Atodol Cynghorau Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2019) yn eglur (Cymal C11, tudalen 13): "Bydd y pwyslais, o ran gwneud penderfyniad ar gais cynllunio, ar osgoi Datblygiadau perthnasol fyddai'n achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd iaith Cymuned." O ran y gyfraith, mae Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, fel y'i diwygiwyd gan Adran 31 Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, yn datgan (Pennod 8. Rhan 3. Rheolaeth dros Ddatblygu): Cymal 70. Penderfynu ceisiadau: ystyriaethau cyffredinol. (1). Lle gwneir cais i awdurdod cynllunio lleol am ganiatâd cynllunio, gallant (b) wrthod â rhoi caniatâd. (2). Wrth ddelio â chais o'r fath, bydd yr awdurdod yn ystyried a) darpariaethau'r cynllun datblygu; aa) unrhyw ystyriaethau parthed y defnydd o'r iaith Gymraeg, yn gymaint a'u bod yn berthnasol i'r cais; b) unrhyw ystyriaethau cyllid lleol, cyn belled â'u bod yn berthnasol i'r cais, a c) unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill. Hynny yw, y mae'r Gymraeg yn "ystyriaeth berthnasol" ym mater rhoi neu wrthod caniatâd cynllunio, ac felly'n gyfwerth ag ystyriaethau statudol eraill. Y mae'r ddeddf yn sefydlu egwyddor.

I grynhoi: mae Cyngor Cymuned Botwnnog yn gwrthwynebu'r cais ar sail:

1. Diffyg galw.

2. Gôr ddatblygu.

3. Perygl i'r Gymraeg a gwead y gymuned

4. Gwasanaethau iechyd lleol – dan ei sang fel ag y mae hi ac yn amhosib cael apwyntiad i weld arbenigwyr iechyd.

5. Carthffosiaeth – Mae safle trin carthffosiaeth Botwnnog ar ei lawn gynhwysedd fel ag y mae hi ac nid oes y gallu i drin carthffosiaeth ychwanegol. Nid yw cynllun y datblygwr i gynllunio system o atal ac arllwys gwastraff carthffosiaeth o'r datblygiad arfaethedig yma yn ddigonol gan na fyddai yn gallu dal y gwastraff ychwanegol mewn cyfnodau o dywydd gwlyb. (Mae newid hinsawdd yn dangos y bydden yn cael cyfnodau gwlyb estynedig) Mi fyddwn yn pasio'r pryder yma ymlaen i Gyfoeth Naturiol Cymru gan fod gwarchod ein hamgylchedd yn bwysig

iawn i ni fel trigolion yr ardal ac rwyf yn siŵr na fydd bobl Abersoch sydd yn dibynnu ar y diwydiant twristiaid yn hoffi gweld carthion o'r datblygiad yma yn cael ei olchi i lawr yr afon Soch. Gall hyn effeithio ar iechyd cyhoeddus a safon dŵr nofio, y traeth a iechyd a lles y bobl.

6. Addysg – bydd unrhyw gynnydd mewn disgyblion i'r ysgol Gynradd neu'r Uwchradd sydd yn ddi-Gymraeg yn cael effaith pellgyrhaeddol ar addysg ein pobl ifanc yn lleol. Nodwyd eisoes yr effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg.

7. Mynediad – Mae pryder am ddiogelwch trigolion pentref Botwnnog a teithwyr mewn cerbydau gan bod y safle ar draws y ffordd i Feddygfa prysur ac o fewn llaw na 100 llath i dro 90 gradd dyn y brif ffordd rhwng Pwllheli ac Aberdaron ble mae Rhiw yn ymuno. Mae hefyd Capel a festri Capel Rhyd Bach ar y gornel ar draws i'r Feddygfa.

8. Hyfdra - Petai'r cais yn cael ei dderbyn, mewn unrhyw ffurf, bydd yn mynd yn erbyn ewyllys trigolion lleol yn ogystal â gwrthwynebiad cynghorau cymuned eraill o fewn yr ardal. Cefnogi ein trigolion a diogelu ein iaith a'n diwylliant ddylai nod cyngor Gwynedd fod nid gwanio ein hiaith a'n diwylliant.

Uned Drafnidiaeth:

Does gan yr Uned Drafnidiaeth ddim gwrthwynebiad i'r cais cynllunio. Mae'r llain welededd ar y gyffordd yn unol â'r safonau perthnasol. Mae'r ffordd gyfagos yn 20mya, gyda thwmpathau ar ei hyd i reoli cyflymder cerbydau. O fewn y stad, mae'r ffyrdd wedi eu dylunio i'r safonau perthnasol ac mae gan pob tŷ dau le parcio, yn unol â'r canllawiau. Yn ogystal mae yna 3 man parcio ar gyfer ymwelwyr.

Yr unig sylwad yw y bydd angen trafodaeth bellach parthed lleoliadau safleoedd bws ar y ffordd fawr ond credir y byddai modd delio gyda hynny trwy gytundeb 38.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Nid oes gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig fel a gyflwynwyd a darperir y wybodaeth ganlynol.

Risg Llifogydd – mae'r cais Cynllunio yn cynnig datblygiad sydd yn agored iawn i niwed. Mae rhan bychan o'r safle o fewn parth C2 yn ôl map DAM yn NCT 15 (2004). Er hynny, yn y lleoliad yma, map llifogydd FMfP sydd yn cynnwys y wybodaeth orau ar gael yn ymwneud a risg llifogydd. Mae'r FMfP yn adnabod y safle i fod o fewn parth llifogydd 1 sydd yn golygu fyddai'r posibilrwydd o lifogydd mewn unrhyw flwyddyn fod yn llai na 0.1%. Ar sail hyn, nid oes gennym bryderon am risg llifogydd.

Rhywogaethau wedi gwarchod – Mae'r adroddiad ystlumod a gyflwynwyd gyda'r cais wedi adnabod nad yw ystlumod yn clwydo ar safle'r cais ond yn ei ddefnyddio i gymudo a chwilota. O'r wybodaeth a gyflwynwyd, rydym yn ystyried y byddai'r datblygiad arfaethedig yn creu risg isel i ystlumod ac na fyddai'r

datblygiad yn niweidiol i gynnal poblogaeth ystlumod. Mae'r adroddiad yn awgrymu cynnwys cynllun goleuo.

Dŵr Cymru:

Wedi adolygu'r cynnig, nodir fod y datblygwr yn cynnig gwaredu arllwysiad aflan trwy'r system garthffosiaeth gyhoeddus a gwaredu dŵr wyneb i system ddraenio gynaliadwy. Er hynny, nid oes cynllun manwl wedi ei gyflwyno i gefnogi'r cais. Fe allwn gadarnhau fod capasiti o fewn y rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus i dderbyn arllwysion aflan yn unig o safle'r datblygiad arfaethedig. Argymhellir fod strategaeth ddraenio yn cael ei amodi yn briodol, ei weithredu yn llawn a'i gadw trwy oes y datblygiad.

Triniaeth carthffosiaeth

Ni ragwelir problemau gyda'r gwaith trin dŵr aflan fyddai'n trin arllwysion domestig o'r safle yma.

Cyflenwad dŵr

Mae capasiti presennol ar gael o fewn y system cyflenwi dŵr ar gyfer y datblygiad

Uned Bioamrywiaeth:

Mae angen i'r ymgeisydd ddarparu cynllun goleuadau i'r safle datblygiad sydd yn dangos na fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar yr awyr dywyll ag ystlumod.

Mae angen amodi y mesuriadau lliniaru a'r gwelliannau bioamrywiaeth i gyd.

Uned Strategol Tai:

Gweler isod yr angen am dai fforddiadwy yng nghyngor cymuned Botwnnog.

Nifer o ymgeiswyr wedi cofrestru efo Opsiynau Tai am eiddo cymdeithasol: 34

| Nifer stafell wely | Angen fel % |
|---|---|
| 1 gwely / bed | 27% |
| 2 gwely / bed | 37% |
| 3 gwely / bed | 27% |
| 4 gwely / bed | 6% |
| 5 gwely / bed | 4% |

Nifer o ymgeiswyr wedi cofrestru efo Tai Teg am eiddo canolraddol: 14

| Nifer stafell gwely | Angen fel % | rhent | prynu |
|---|---|---|---|
| 1 gwely / bed | 0% | 0% | 0% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2 gwely / bed | 14% | 7% | 7% |
| 3 gwely / bed | 50% | 0% | 50% |
| 4+ gwely / bed | 36% | 7% | 29% |

*Nodir y gall ffigyrau ddyblygu rhwng yr angen cymdeithasol a chanolraddol, a rhwng yr angen rhent a prynu.

Mae'r cynllun dan sylw wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan LLC, ac fe fyddai'r tai yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel presennol sydd yn bodoli yn y sir.

Nodi hefyd bod y cynllun yn cynnig cymysgedd da o dai, sydd i'w groesawu.

**Sylwadau ychwanegol**

Ar gyfer Gwynedd gyfan, mae 2374 o ymgeiswyr ar y gofrestr Opsiynau Tai am Eiddo cymdeithasol, a bod 882 o ymgeiswyr wedi cofrestru efo Tai Teg am eiddo Canolraddol (Ond gall rhai ymgeiswyr fod ar y 2 gofrestr)

Uned Draenio Tir: Ymateb safonol parthed yr angen i gyflwyno cais am drwydded i reoli dwr wyneb yn unol â rheoliadau perthnasol yn ymwneud a Suds.

Uned Iaith: Mae rhywfaint o wybodaeth ar goll yn y Datganiad/Asesiad. Rydym yn cydnabod bod y wybodaeth wedi ei gynnwys mewn mannau eraill yn y pecyn cais, ond dylid fod wedi sicrhau bod y wybodaeth yma hefyd yn cael ei ddangos fel tystiolaeth yn y Datganiad/Asesiad iaith. Er enghraifft nid oes gwybodaeth yn y Datganiad/Asesiad Iaith o beth yw'r galw yn lleol am dai. Mae gwybodaeth am y galw ar draws Gwynedd ond ddim am yr ardal sy'n lleol i'r datblygiad. Byddai gwybodaeth o'r fath yn cryfhau'r achos dros gyfiawnhau cymeradwyo'r cais ac yn cefnogi'n well y casgliad o 'effeithiau cadarnhaol' y datblygiad. Argymhellir bod y datblygwr yn gweithio gyda'r fenter iaith leol ar ôl cwblhau'r datblygiad i hyrwyddo'r Gymraeg ymysg y trigolion.

Gwasanaeth Archeoleg: Mae potensial i olion archeolegol fod ar y tir ac felly awgrymir cynnwys amodau safonol i gynnal archwiliad priodol o'r safle.

Gwasanaeth Tân: Ymateb safonol parthed mynediad cerbydau a chyflenwad dŵr

Scottish Power: Heb eu derbyn

| | |
| --- | --- |
| Bwrdd Iechyd: | Heb eu derbyn |
| Heddlu Gogledd Cymru: | Dim sylw |
| Gwasanaeth Addysg: | O ystyried capasiti a niferoedd dysgwyr yn yr ysgol gynradd ac uwchradd perthnasol, gwelir fod capasiti ar gael yn y ddwy ysgol ar hyn o bryd, ond rhaid cydnabod y gall capasiti Ysgol Pont y Gof fod yn gyfyngedig ar gyfer 18 o dai ychwanegol yn y dalgylch, a gofynnir i chi roi ystyriaeth i hynny yng nghyd-destun unrhyw amodau a roddir gyda'r Cais Cynllunio os caiff ei gymeradwyo. |
| Ymgynghoriad Cyhoeddus: | Rhoddwyd nifer o rybuddion ar y safle ac yn wasgaredig o fewn yr ardal gyfagos a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Rhoddwyd hysbyseb yn ogystal yn y wasg leol. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: |

- Pryder am ddiogelwch ffordd/cynnydd annerbyniol mewn lefelau traffig
- Niweidiol i iechyd amgylcheddol oherwydd y cynnydd mewn traffig
- Effaith niweidiol ar gymeriad y pentref/Cymuned leol
- Diffyg lle yn yr ysgol gynradd
- Effaith niweidiol ar yr Iaith Gymraeg a gwead ieithyddol pentref Botwnnog a chymunedau cyfagos
- Diffyg angen lleol am dai
- Effaith niweidiol ar y feddygfa leol sydd ar hyn o bryd wedi gordanysgrifio a'r ysgolion cynradd ac uwchradd
- Effaith niweidiol ar y system garthffosiaeth
- Effaith niweidiol ar dai cyfochrog oherwydd llifogydd
- Effaith niweidiol ar y dirwedd leol gan achosi ymlediad trefol i safle tir glas yng nghefn gwlad agored
- Ni fyddai'n gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle nac yn integreiddio gyda'r patrwm lleol
- Mae'n groes i bolisïau a chanllawiau mabwysiedig lleol a chenedlaethol
- Ni fyddai'n gwarchod nac yn gwella'r Amgylchedd naturiol
- Nid yw'r tai yn sicr ar gyfer pobl lleol
- Diffyg galw
- Gor-ddatblygiad/Gormodedd o dai mewn Pentre gwledig fel Botwnnog.
- Nid y math yma o dai sydd ei angen, ac nid yn y cae hwn.
- Ydi mae'r safle yn ddelfrydol ar gyfer adeiladu, ond nid 18 o dai cymdeithasol
- Byddai 18 o dai ychwanegol yn cael effaith mawr eto wrth dynnu pobl estron i'r Pentref.
- Mae safleoedd eraill gwell i adeiladu ar gael yn y pentref

Yn ogystal â'r uchod, derbyniwyd llythyrau ar ran Cyngor Cymuned Llannor a Chyngor Cymuned Llanllechid yn nodi eu cefnogaeth i wrthwynebiad Cyngor Cymuned Botwnnog i'r bwriad ac yn amlinellu pryderon am y datblygiad arfaethedig.

Derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Mae'r ardal yn wir angen tai newydd er mwyn atal trigolion lleol rhag gadael, mae angen mwy o brosiectau fel hyn.
- Atgoffir y Pwyllgor fod y cae wedi ei gynnwys yng Nghynllun Datblygu diweddaraf y Cyngor.
- Mae mewn safle ganolog yn y pentref.
- Mae Llwybrau Diogel i Ysgol Pont-y-Gof ac i'r Ysgol Uwchradd gyda palmentydd yr holl ffordd i'r ddwy ysgol ac yn gyfleus i'r Feddygfa, y Capel a Chanolfan Congl Meinciau.
- Mae ar lwybr Bws Llyn (Pwllheli - Aberdaron.
- Mae angen tai fforddiadwy i gadw pobl ifanc a'r henoed yn y pentrefi cefn gwlad a chredir fod Botwnnog yn un o'r pentrefi delfrydol heini.

**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.

5.2 Mae'r safle y tu mewn i ffin datblygu Botwnnog a hefyd wedi cael ei ddynodi yn benodol o dan gyfeirnod T61 fel safle ar gyfer datblygu tai fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Yn benodol gwelir fod y safle wedi ei ddynodi yn y CDLL ar gyfer codi uchafswm o 21 o dai newydd sydd yn ffigwr uwch na'r hyn sydd yn destun y cais presennol ac felly ni ellir derbyn y ddadl fod y cynnig yn or-ddatblygiad yn yr achos yma. Er eglurder, y rheswm dros gynnig llai na'r cyfanswm fel a nodir yn y dynodiad yw'r angen i sicrhau gofod digonol o fewn y safle ar gyfer darparu llecyn chwarae/agored ac er mwyn sicrhau ardal ddigonol ar gyfer system draenio gynaliadwy. Yn unol â Pholisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), bydd ceisiadau'n cael eu cymeradwyo y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol, ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Yn y CDLl ar y Cyd, mae Botwnnog wedi ei adnabod fel Pentref Gwasanaeth dan bolisi TAI 3. Mae'r polisi hwnnw'n cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin ddatblygu ar sail y ddarpariaeth ddangosol sydd yn y Polisi.

5.3 Y lefel cyflenwad dangosol i Fotwnnog dros gyfnod y Cynllun yw 40 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithro' o 10%). Yn y cyfnod 2011 i 2023, mae cyfanswm o 5 uned wedi eu cwblhau ym Motwnnog. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol, yn Ebrill 2023 yn 0 (dim) uned. Mae hyn yn golygu fod yna gapasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer anheddiad Botwnnog.

5.4 Mae Polisi PS 17, sef Strategaeth Aneddleoedd y CDLl yn datgan y bydd 25% o dwf tai yn cael ei leoli o fewn Pentrefi, Clystyrau & Cefn Gwlad agored. Mae adolygiad o'r sefyllfa mewn perthynas â darpariaeth hap o fewn pob un o'r Pentrefi, Clystyrau & Cefn Gwlad agored ar Ebrill 2022 yn dangos allan o'r 1,953 o unedau a ragwelir ar safleoedd ar hap cwblhawyd 1,565

o unedau ac efo 592 yn y banc tir (a disgwyl eu cwblhau). Mae'r data hwn yn adlewyrchu'r ffaith bod y Cynllun wedi etifeddu nifer o ganiatadau a roddwyd gan yr Awdurdodau Cynllunio Lleol ar sail rhoi sylw i gynlluniau datblygu blaenorol ac ystyriaethau cynllunio berthnasol. Yn bresennol gall gymeradwyaeth o'r safle hwn cael ei ystyried yn erbyn y ddarpariaeth ddisgwyliedig o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau a'r Cefn Gwlad (yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma).

5.5 Yn unol â Pholisi TAI 8, rhaid rhoi ystyriaeth os yw'r datblygiad arfaethedig yn cwrdd a'r galw am dai sydd wedi ei gofnodi mewn Asesiad Marchnad Tai a thystiolaeth arall lleol. Fe gyflwynwyd Datganiadau a thystiolaeth yn nodi'r rhesymeg y tu ôl i'r gymysgedd tai a gynhigir yn y cais ac fe dderbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Strategol Tai y byddai'r tai yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel presennol sydd yn bodoli yn y sir tra'n nodi hefyd bod y cynllun yn cynnig cymysgedd da o dai. Rhaid egluro yma fod pentref Botwnnog wedi ei ddynodi yn Bentref Gwasanaeth yn y CDLL ac fe nodai'r CCA Tai Fforddiadwy fod 'lleol' yn cyfeirio at gysylltiad 5 mlynedd gyda'r Awdurdod perthnasol lle mae'r cais wedi'i leoli h.y. Gwynedd. Felly yn yr achos yma, mae gofynion polisi yn glir mai ardal y 'dalgylch' perthnasol i'w ystyried yw ardal Gwynedd. Cydnabyddir fod sylwadau a gwrthwynebiadau wedi eu derbyn sydd yn cyfeirio at ddiffyg cyfiawnhad ac angen lleol am y tai arfaethedig. Pwysleisir yma mai datblygiad 100% fforddiadwy a fwriedir yma ar safle sydd wedi ei dderbyn fel un addas ar gyfer datblygiad preswyl trwy ei ddynodi yn y CDLL ar gyfer y bwriad penodol yma. Mae statws Botwnnog yn y CDLL yn golygu mai tai newydd ar gyfer gwasanaethu Gwynedd yn ei gyfarwydd sydd yn ddisgwyliedig ar gyfer y safle yma. Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod gan yr Uned Strategol Tai, mae 2374 o ymgeiswyr ar y gofrestr Opsiynau Tai am Eiddo cymdeithasol, ac mae 882 o ymgeiswyr wedi cofrestru efo Tai Teg am eiddo Canolraddol. Er fod rhai ymgeiswyr yn gallu fod ar y 2 gofrestr, mae'r ffigyrau yn profi angen diamheuol am tai fforddiadwy yn ardal cynllunio Gwynedd.

5.6 Mae Polisi TAI 15 o'r CDLl yn datgan y bydd y cynghorau'n ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Ym Motwnnog, dau neu fwy o unedau tai fforddiadwy yw lleiafrif y trothwy ac nid yw'r polisi yn gwahardd darpariaeth uwch. Gan fod y bwriad yn paratoi datblygiad o 100% unedau fforddiadwy a bod yr Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod tystiolaeth am yr angen er mwyn cyfiawnhau'r ddarpariaeth fel a fwriedir, credir fod y bwriad yn cyfarch yr angen ac mae'r cais o ganlyniad yn bodloni polisi TAI 15.

5.7 Ystyrir felly fod yna gyfiawnhad ac angen ar gyfer y bwriad ac ei fod yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda amcanion polisïau tai y CDLl.

**Mwynderau gweledol**

5.8 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn gefnogol i gynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:

- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
- Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
- Defnyddio deunyddiau priodol

5.9 Wrth ystyried cyd-destun lled-drefol y safle a'r ffaith y bydd yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref rhwng safleoedd sydd eisoes wedi eu datblygu unai ar ffurf unedau preswyl, addoldy a gyferbyn a meddygfa/canolfan iechyd, credir bod gosodiad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn gweddu i'r lleoliad mewn modd priodol. Credir fod y tai wedi eu dylunio i ansawdd safonol a fyddai'n gweddu gyda naws y pentref. Nodir fod elfen o'r bwriad wedi ei ddiwygio yn ymwneud a'r edrychiadau sy'n wynebu'r ffordd gyhoeddus sydd yn sicrhau fod y ffurf a gosodiad yn adlewyrchu yn well, edrychiadau presennol sy'n rhan o batrwm datblygu cyffredinol y pentref. Mae'r ffurf diwygiedig hefyd yn sicrhau fod gwyliadwriaeth naturiol tuag

at y ffordd sydd yn cyfrannu at ddiogelwch cymunedol. Ni ystyrir y buasai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

5.10 Fe nodir bod y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ac Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn, fodd bynnag, wrth ystyried ei leoliad yng nghanol y pentref, ni chredir bydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith niweidiol ar y dynodiadau eang yma ac fe ystyrir felly bod y cais yn gyson gydag amcanion polisïau AMG 2 a AT1 y CDLl.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.11 Oherwydd lleoliad, dyluniad, gogwydd a maint y tai arfaethedig, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat yn deillio o'r datblygiad hwn. Wrth dderbyn bod eiddo preifat yn ymylu gyda'r y safle ar y ffin gogleddol/gogledd orllewin a bod tŷ gyferbyn ar yr ochr arall i'r ffordd gyhoeddus i'r dy o'r safle yn ogystal â'r Tŷ Capel yn ymylu gyda rhan o'r ffin de ddwyreiniol, wrth gymryd i ystyriaeth y pellter fydd rhwng y tai newydd a'r tai hyn, ni chredir bydd unrhyw or-edrych niweidiol o amlwg o eiddo presennol yn deillio o'r datblygiad a, thra byddai'n anorfod bydd peth rhwng-weleddedd rhwng eiddo'r ardal, ni chredir y byddai hyn yn afresymol nac yn annisgwyl mewn lleoliad o'r fath hwn. Ni fyddai ychwaith unrhyw niwed o safbwynt effeithiau megis cysgodi neu ddominyddu unrhyw eiddo arall. Gwelir fwriad hefyd i wella y chynnwys gwrychoedd newydd ar ben cloddiau presennol sydd yn ffinio rhannau o'r safle, mi fyddai hefyd yn cryfhau'r gwarchodaeth o fwynderau rhwng safle'r datblygiad arfaethedig a deiliaid cyfochrog.

5.12 Wrth ystyried y drafodaeth uchod, fe gredir fod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL o safbwynt ei effeithiau ar fwynderau preifat.

**Yr Iaith Gymraeg**

5.13 Nid oes angen Datganiad ieithyddol yn unol â maen prawf (1b) ym Mholisi PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant' gan na fyddai'r datblygiad arfaethedig unai ar ben ei hun neu yn gronnol gyda datblygiadau eraill, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol ar gyfer pentref Botwnnog. Er hynny, hyd yn oed pan nad oes angen datganiad ieithyddol o dan maen prawf (1b), anogir ymgeisydd i gyflwyno cofnod o sut roddwyd ystyriaeth i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio. Mae angen i'r dull o gofnodi'r wybodaeth gael ei deilwra yn benodol i natur y datblygiad arfaethedig a'r materion fydd angen mynd i'r afael â hwy. Gall dulliau gynnwys llythyr gyda'r cais cynllunio, Datganiad Cynllunio, Datganiad Dylunio a Mynediad neu Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad am yr Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Gweler rhan D o Atodiad 5 ar gyfer materion all gael ei cyfarch o fewn fath gofnod.

5.14 Derbyniwyd adroddiad ar ffurf Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol a ddaeth i'r casgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn annhebygol o arwain at unrhyw niwed oherwydd maint y datblygiad a'r bwriad sydd yn darparu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Fe nodwyd hefyd, trwy ddarparu tai fforddiadwy sydd wedi eu targedu at ddiwallu angen lleol byddai'r rheini sy'n chwilio am dai fforddiadwy'n gallu parhau i fyw yn eu cymunedau lleol, ac y byddai peidio darparu'r math yma o ddatblygiadau preswyl mae'n debygol y byddai rhaid i deuluoedd ifanc lleol adael yn y pen draw fyddai'n arwain at allfudo pellach, a hynny'n debygol o arwain at ostyngiad yn nifer a chyfran y siaradwyr Cymraeg ym Motwnnog. Byddai'r anheddau arfaethedig yn addas i deuluoedd a pharau ifanc neu hŷn fel ei gilydd, gan alluogi'r cenedlaethau iau i ddechrau teuluoedd a chyfrannu at y gymuned leol.

5.15 Mewn ymateb i'r ymgynghoriad fe nododd yr Uned Iaith fod rhywfaint o wybodaeth ar goll yn y Datganiad/Asesiad ei hun ond yn cydnabod bod y wybodaeth wedi ei gynnwys mewn mannau eraill yn y pecyn cais. Maent yn nodi y dylid fod wedi sicrhau bod y wybodaeth yma hefyd yn cael ei ddangos fel tystiolaeth yn y Datganiad/Asesiad iaith. Fel maent yn cydnabod, mae'r

wybodaeth wedi ei gyflwyno ond nid o bosib yn gyfan gwbl o fewn cloriau'r Datganiad Cymunedol a Ieithyddol. Ni chredir fod angen ail adrodd gwybodaeth yn ymwneud a materion megis angen lleol sydd eisoes ar gael o fewn datganiadau eraill megis y ddogfen Anghenion Tai a datganiad tai fforddiadwy er mwyn ei gynnwys yn dwt a thaclus o fewn y datganiad ieithyddol. Mi fyddai hyn yn ail adrodd yn unig ac yn creu dogfen fwy yn hytrach na chyflwyno unrhyw wybodaeth neu dystiolaeth newydd neu ychwanegol gan fod y wybodaeth yma eisoes ar gael o fewn cloriannau datganiadau eraill.

5.16 Cydnabyddir fod pryderon wedi eu codi gan nifer ynglŷn â'r bwriad gan gynnwys y Cyngor Cymuned lleol, trigolion lleol a mudiad Cylch yr Iaith. Mae'r pryderon hyn wedi eu cyflwyno i'r ymgeisydd ac mewn ymateb nodwyd y canlynol mewn ymateb i'r prif bwyntiau a godir:

- Nid ydym yn cytuno y byddai trigolion yn bobl leol na fyddent yn siaradwyr Cymraeg – Mae'r pwynt yma'n camddehongli ein dadl, sef bod angen lleol sylweddol ble mae disgwyl i feddianwyr y tai fod yn bobl leol, ac felly byddai trigolion o fewn y datblygiad yn cael yr un nodweddion Iaith Gymraeg fel ag y mae o fewn y boblogaeth leol gan y byddant yn cael eu tynnu ohoni. Mi fyddai hyn yn golygu y byddai'r effaith ar yr Iaith unai yn fach neu yn ddi-nod ac yn sicr ddim o raddfa fel y byddai'n effaith faterol niweidiol i'r Iaith.

- Cyfeiriad at ddata defnydd a newid iaith, gostyngiad mewn siaradwyr a thwf mewn ail gartrefi/bythynnod gwyliau – Nid oes anghytuno ar y pwynt hwn, ond credir bod y mater allweddol wedi'i gamgymryd, sef y byddai'r cynnig yn darparu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol sydd wedi ei brofi ac felly byddai'n fuddiol wrth fynd i'r afael a'r mater hwn;

- Pryder y byddai disgwyl i'r gymuned integreiddio pobl nad ydynt yn siaradwyr - Credir fod hyn yn cam gyfleu ein dadl. Yr hyn a awgrymir yw y byddai sefydliadau lleol a lefelau siaradwyr yn y gymuned yn ddefnyddiol wrth integreiddio pobl nad ydynt yn siaradwyr Cymraeg a allai drigo o fewn y datblygiad arfaethedig (pe byddai'n cael ei gymeradwyo). Yn ogystal â'r mesurau eraill a nodir yn y datganiad, byddai hyn o gymorth i unigolion nad ydynt yn siaradwyr Cymraeg Iaith gyntaf i integreiddio i'r gymuned a dysgu'r Iaith.

- Cyfeirio at bolisi gosod lleol posibl ond dim diffiniad o beth yw lleol - Mae hyn oherwydd y buasai'r datblygwr ag Adra yn dymuno trafod a chytuno ar y mater hwn gydag ymgeiswyr lleol. Dylid nodi bod y dull yma a awgrymir yn rhagori'n sylweddol ar ofynion polisi cynllunio a thai.

- Maint y newid - Byddai'r cynnig mewn gwirionedd yn addas o ran maint o gymharu â'r boblogaeth leol, yn enwedig pan ystyrir y pwyntiau uchod a'r dystiolaeth o angen lleol, a statws dynodedig y safle ar gyfer datblygiad preswyl;

- Mi fyddai caniatáu yn erbyn polisi cynllunio ar yr Iaith Gymraeg - Ar sail y rhesymau blaenorol a'r wybodaeth a gyflwynwyd, gyda phob ddyledus barch, anghytunir gyda'r datganiad yma gan y byddai'r cynnig mewn gwirionedd yn fuddiol ac felly yn cydymffurfio â pholisi cynllunio perthnasol yn ymwneud a'r Iaith Gymraeg.

5.17 Rhaid cydnabod bod hwn yn safle sydd eisoes wedi ei ddynodi ar gyfer tai o fewn y CDLl a bu'r safle'n destun asesiad ieithyddol ar yr adeg honno. Mae polisi PS1 ond yn gwrthod cynigion lle fyddai'n achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd iaith cymuned nad allir ei osgoi neu ei liniaru yn foddhaol trwy ddefnyddio mecanwaith cynllunio priodol. Mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol sydd yn crynhoi'r ddadl o blaid y bwriad a'r effaith, os o gwbl ar wead cymunedol a ieithyddol pentref Botwnnog. Mae'r sefyllfa dai gyfredol o fewn y sir yn gwbl wybyddus o ran difrifoldeb canfod tŷ am bris fforddiadwy. Mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl newydd fyddai'n cyfrannu tuag at

ddiwallu’r angen yn lleol ac o ystyried fod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai ac ei fod ar gyfer 100% o dai fforddiadwy, nid oes tystiolaeth anatebol wedi ei gyflwyno i ddangos y byddai’r bwriad yn cael effaith o sylwedd ar yr Iaith ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran polisi PS1 o’r CDLl a’r canllaw cynllunio atodol perthnasol. Fel sydd yn arferol, bwriedir gosod amodau priodol er mwyn sicrhau fod enwau Cymraeg i’w cytuno ar gyfer y stad a’r tai.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.18 Er yn cydnabod fod pryderon wedi eu codi yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus, ni wrthwynebir y bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth. Yn ddarostyngedig i amodau priodol er mwyn cytuno a derbyn y trwyddedau priodol i greu’r fynedfa a chynnal gwaith fyddai’n effeithio ar y ffordd/palmant cyhoeddus, mae’r trefniadau parcio, gosodiad y ffordd stad a’r fynediad gerbydol yn dderbyniol gan yr Uned Trafnidiaeth ac ni chredir y byddai’r drafnidiaeth ychwanegol yn deillio o’r datblygiad newydd yn cynyddu’r perygl i ddefnyddwyr y ffordd mewn modd arwyddocaol. Credir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda’r gofynion perthnasol o safbwynt diogelwch y briffordd a’r ddarpariaeth parcio ac y gellid sicrhau trefniant mynediad hwylus a diogel. Mae’r cais felly’n bodloni gofynion perthnasol polisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl fel y maent yn ymwneud â’r materion hyn.

**Materion bioamrywiaeth**

5.19 Fe gyflwynwyd Asesiad Ecolegol Cychwynnol a chynllun Gwella Bioamrywiaeth a Datganiad Isadeiledd Gwyrdd gyda’r cais. Yn ogystal gwelir gynigion tirlunio er lliniaru effeithiau’r datblygiad. Ni wrthwynebir y bwriad o safbwynt yr agwedd yma gan yr Uned Fioamrywiaeth na Chyfoeth Naturiol Cymru. Er hynny, mae’r Uned bioamrywiaeth yn nodi’r angen i’r ymgeisydd ddarparu cynllun goleuo i’r safle er mwyn sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar yr awyr dywyll ag ystlumod. Credir y byddai cynnwys amod safonol i gytuno manylion o’r fath yn rhesymol yn yr achos yma.

5.20 Trwy osod amodau priodol i gytuno manylion goleuo’r safle yn ogystal â sicrhau fod yr holl fesurau lliniaru a’r gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu gweithredu yn unol â’r adroddiadau perthnasol, credir y byddai’r datblygiad yn dderbyniol o dan gofynion perthnasol polisïau PS 19 a AMG 5 o'r CDLL ynghyd a phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud a seilwaith gwyrdd a’r dull fesul cam.

**Materion Archeolegol**

5.21 Fe welir o’r wybodaeth a gyflwynwyd fod Asesiad Archeolegol interim wedi ei gyflwyno gyda’r cais o ganlyniad i gadarnhad gan Wasanaeth Archeolegol Gwynedd ar adeg yr ymgynghoriad cyn cyflwyno cais fod potensial y byddai nodweddion archeolegol ar dir o’r fath.

5.22 Yn eu ymateb i’r ymgynghoriad ar y cais presennol, mae’r Gwasanaeth Archeolegol yn parhau i nodi fod potensial i olion archeolegol fod ar y tir ac yn awgrymu cynnwys amodau safonol i gynnal archwiliad pellach o’r safle. Credir fod cynnwys amodau safonol i sicrhau y cynhelir yr archwiliad priodol yn gwbl rhesymol yn yr achos yma a thrwy hynny, credir fod gofynion perthnasol polisïau PS 20 a AT 4 yn cael ei fodloni.

**Llecynnau agored**

5.23 Mae Polisi ISA 5 yn nodi y disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored. Mae paragraff 6.1.29 o’r CDLl yn dweud er mwyn darparu gwybodaeth ynghylch a gofynion llecynnau agored mewn cynigion y 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).

5.24 Wrth ddilyn y fethodoleg FIT, fe nodir y dylai datblygiad o’r maint dan ystyriaeth yma ddarparu, 576.00m$^2$ o arwynebedd ar gyfer Chwaraeon Awyr Agored, 198.04m$^2$ o Lecynnau Chwarae

Anffurfiol i blant a 90.04m$^2$ o lefydd chwarae a chyfarpar i blant. Golyga hyn bod disgwyl cyfanswm o 864.08m$^2$ o lecynnau agored ar gyfer y datblygiad. Mae yna gyfanswm o 960m$^2$ mewn dau lecyn agored ar y safle ond nid yw'n ymddangos fod manylion yr offer a fwriedir ei osod ar y safle wedi ei gadarnhau.

5.25 Credir mewn achos fel yma ac fel sydd wedi ei gytuno eisoes gyda datblygiadau cyffelyb, y byddai'n rhesymol cynnwys amod i gytuno union fanylion y math o gyfarpar fyddai'n addas ar gyfer y safle a thrwy hynny, y byddai'r dderbyniol yn unol â gofynion perthnasol polisi ISA 5.

**Materion addysgol**

5.26 Mae Polisi ISA 1 yn nodi pan fydd cynigion yn creu anghenion uniongyrchol am seilwaith newydd neu well, gan gynnwys cyfleusterau addysg, mae'r ddarpariaeth ynghylch seilwaith yn y Cynllun Datblygu yn ei gwneud hi'n ofynnol i'r cynnig ariannu'r rhain. Gellid gofyn am gyfraniad ariannol i wella seilwaith, cyfleusterau, gwasanaethau a gwaith cysylltiedig, pan fydd y rhain yn angenrheidiol i wneud y cynigion yn dderbyniol

5.27 Wrth ddefnyddio'r fethodoleg safonol fe amcangyfrifir byddai datblygiad ar gyfer 18 tŷ gyda'r potensial o gynhyrchu'r niferoedd canlynol:

- Ysgol Gynradd = 7.2 o blant
- Ysgol Uwchradd = 5.22 o blant
- Mae'n debygol na fyddai'r 4 byngalo 2 lofft i bobl dros 55 oed yn golygu byddai plant oed ysgol yn trigo yno ac felly o dynnu'r 4 uned yma allan o'r cyfanswm gan adael 14 tŷ, ceir y ffigyrau canlynol:
- Ysgol Gynradd = 5.6 o blant
- Ysgol Uwchradd = 4.066 o blant

5.28 Fel rhan o'r ymgynghoriad statudol derbyniwyd cadarnhad gan yr Adran Addysg fod capasiti ar gael yn Ysgol Gynradd Pont y Gof ac Ysgol Uwchradd Botwnnog. Yn benodol:

- Ysgol Pont y Gof: Capasiti 106 – Cyfanswm presennol – 83 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2024 – 84; Medi 2025 – 82; Medi 2026 - 80.
- Ysgol Uwchradd Botwnnog: Capasiti 550 – Cyfanswm presennol - 487 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2024- 473; Medi 2025- 464; Medi 2026- 451.

5.29 Er y cadarnhad fod capasiti presennol yn yr ysgolion lleol, nodwyd gan yr Adran Addysg fod *"rhaid cydnabod y gall capasiti Ysgol Pont y Gof fod yn gyfyngedig ar gyfer 18 o dai ychwanegol yn y dalgylch, a gofynnir i chi roi ystyriaeth i hynny yng nghyd-destun unrhyw amodau a roddir gyda'r Cais Cynllunio os caiff ei gymeradwyo"*.

5.30 Wedi asesu'r bwriad yn llawn yn unol â'r holl ofynion perthnasol yn ogystal â sylwadau'r adran addysg, credir yn yr achos yma fod capasiti digonol o fewn y ddwy ysgol leol. Er yr amheuaeth y byddai capasiti yn gyfyngedig yn yr ysgol gynradd, hyd yn oed wrth ystyried datblygiad o 18 tŷ newydd, ni fyddai'r trothwy yn cael ei gyrraedd. Y tebygolrwydd yw mai 14 tŷ mewn gwirionedd sydd a'r potensial i gynnwys plant yn byw yno ac felly mae'r trothwy hyd yn oed yn fwy o ystyried y ffigyrau fel a nodir uchod.

5.31 Credir felly na fyddai'r cynnig yn creu anghenion uniongyrchol am gyfleusterau addysg ychwanegol, ac na fyddai cyfiawnhad dros ofyn am gyfraniad ariannol. Mae'r bwriad yn cael ei ystyried yn dderbyniol ac yn unol â gofynion perthnasol polisi ISA 1 yn ogystal â'r canllawiau perthnasol a nodir o fewn Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiad Cynllunio.

**Materion llifogydd**

5.32 Mae polisi PS6 a Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl o lifogydd, yn berthnasol i'r cais. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) wedi cadarnhau yn eu ymateb i'r ymgynghoriad fod rhan bychan o'r safle o fewn parth C2 yn ôl map DAM yn NCT 15 (2004). Er hynny, maent yn mynd ymlaen i nodi yn nhermau lleoliad y safle ei hun, map llifogydd FMfP sydd yn cynnwys y wybodaeth fwyaf diweddar yn ymwneud a risg llifogydd.

5.33 Maent yn nodi fod FMfP yn adnabod y safle i fod o fewn parth llifogydd 1 sydd yn golygu byddai'r posibilrwydd o lifogydd mewn unrhyw flwyddyn fod yn llai na 0.1%. ac ar sail hyn, nid oes pryderon am risg llifogydd. Rhaid felly cydnabod oherwydd lleoliad y bwriad yn rhannol o fewn parth llifogydd, fod hyn yn arferol yn groes i ofynion perthnasol NCT 15. Ond o ystyried arweiniad CNC ac ystyriaethau materol eraill sef y mapiau llifogydd cyfredol a'r faith nad oes risg sylweddol, ni chredir y byddai'r bwriad yn annerbyniol a byddai'n afresymol i wrthod y cais ar sail risg llifogydd.

**Materion isadeiledd**

5.34 Er fod yr honiad na fyddai gwasanaethau presennol megis systemau trin carthffosiaeth a dŵr yn gallu ymdopi a'r cynnydd yma o dai o fewn y pentref, fe welir o ymateb Dŵr Cymru fod cadarnhad yn cael ei roi ynglŷn a'r mater sy'n cadarnhau fod capasiti o fewn y rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus i dderbyn arllwysion aflan yn unig o safle'r datblygiad arfaethedig a fod capasiti presennol ar gael o fewn y system cyflenwi dŵr ar gyfer y datblygiad.

5.35 Er fod manylion strategaeth draenio'r safle wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, yn unol ag argymhelliad Dwr Cymru, credir y byddai'n rhesymol gosod amod i gytuno manylion terfynol system ddraenio'r safle a thrwy hynny, sicrhau cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisïau PS 2 a ISA 1. Nodir yma hefyd y byddai angen cyflwyno cais am ganiatâd (sydd yn broses ar wahân i gynllunio) ar gyfer y system draenio gynaliadwy.

5.36 Derbyniwyd sylwadau yn datgan fod sefyllfa'r feddygfa lleol, sef Meddygfa Rhyd Bach yn broblemus o ran capasiti, niferoedd aros ac ati. Fel rhan o'r ymgynghoriad statudol, fe yrrwyd llythyr at yr Awdurdod Iechyd Lleol ac at y feddygfa ei hun ond ni dderbyniwyd ymateb ganddynt. Ni chredir felly fod tystiolaeth gadarn ar gael yn ymwneud a'r sefyllfa ac o ganlyniad nid oes cyfiawnhad i wrthod y cais na gofyn am gyfraniad ariannol gan y datblygwr yn unol â pholisi ISA 1.

**Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

5.37 Cydnabyddir fod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r bwriad yma ac fe ystyrir fod yr holl faterion cynllunio perthnasol wedi derbyn sylw priodol fel rhan o'r asesiad uchod. Gwneir yr argymhelliad ar sail asesiad llawn o'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol gan gynnwys yr holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ac ni wnaed cam ac unrhyw un wrth ystyried y cais hwn.

**Materion ychwanegol**

5.38 Fel rhan o'r broses ymgynghori, derbyniwyd sylwadau ac adroddiad a enwir yn Arolwg Anghenion Tai Botwnnog sydd yn honni ei bod yn ddogfen sy'n profi nad oes angen am y math yma o dai. Mae'r ddogfen yma ar ffurf arolwg sydd wedi ei llunio mewn cydweithrediad rhwng Adra a'r Hwylusydd Tai Gwledig ac yn dyddio'n ôl i Rhagfyr 2022.

5.39 Mae'r wybodaeth o fewn yr arolwg yn cyfeirio at waith ymchwil a wnaed yn lleol i'r galw am dai ac fe welir o'r ymatebion fod cymysgedd yn y farn am ddatblygiadau preswyl newydd. Ond beth sydd hefyd yn cael ei nodi yw ei bod yn amlwg bod angen am dai fforddiadwy yn yr ardal.

5.40 Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth am gasgliadau a chanfyddiadau'r adroddiad, dyma'r hyn a nodir fel a gynhwysir yn yr adroddiad:

*"Fel nodwyd yn rhan 10 or adroddiad, mae 4 o bobl ar restr tai fforddiadwy Tai Teg ac wedi dewis Botwnnog fel un o'u dewisiadau am eiddo fforddiadwy. Mae 4 o bobl gyda*

*chysylltiad lleol ar y gofrestr tai aros tai cymdeithasol ac wedi dewis Botwnnog fel eu hardal am eiddo cymdeithasol. Mae'r pwyntiau bwled isod yn dangos crynodeb o'r dewisiadau mwyaf poblogaidd ynglŷn â'r ddwy gofrestr yma ( sef Tai Teg a Tai Chymdeithasol)*

*Tai Teg:*

*• 1 eisiau prynu tŷ 2 ystafell wely*

*• 3 eisiau prynu tŷ 3 ystafell wely*

*Tai Cymdeithasol:*

*• 12 sydd eisiau eiddo 1 ystafell wely, yn cynnwys byngalo, fflat neu maisonette. (fodd bynnag does dim un o rhain gyda chysylltiad lleol)*

*• 24 eisiau eiddo 2 ystafell wely, yn cynnwys byngalo, fflat neu maisonette ( fodd bynnag, dim ond 1 o rhain sydd a chysylltiad lleol)*

*• 12 eisiau eiddo 3 ystafell wely, yn cynnwys maisonette (fodd bynnag, dim ond 2 o rhain sydd a chysylltiad lleol) Felly yn nol y ddwy gofrestr uchod, tŷ 2 ystafell wely yw'r eiddo fwyaf poblogaidd, gyda eiddo 3 a 1 ystafell wely yr un mor boblogaidd".*

5.41 Gan mai Rhagfyr 2022 yw dyddiad cyhoeddi'r adroddiad yma, tybir fod y sefyllfa wedi newid o'r hyn a nodir felly ni ellir bod yn gwbl sicr fod y wybodaeth yn cyfleu'r sefyllfa gyfredol yn llwyr er ei bod yn debygol o fod yn gymharol debyg gan gynnwys y posibilrwydd fod yr angen wedi newid a bod cysylltiadau lleol ymgeiswyr bellach yn amlycach.

5.42 Er fod cyfeiriad yn y ddogfen at bentrefi cyfagos Sarn Mellteyrn a Bryncroes, rhaid ystyried gofynion polisi'r anheddiad ble lleolir y datblygiad arfaethedig sef pentref Botwnnog. Fel sydd eisoes wedi ei nodi ym mharagraff 5.5 o'r adroddiad yma (uchod), y diffiniad o lleol yw ardal Gwynedd. Mae'r arolwg tai hefyd y nodi *" Diffiniad o angen lleol ar gyfer tŷ fforddiadwy (ar gyfer safle o fewn y ffin ddatblygu) - pobl sydd angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw yng Ngwynedd am gyfnod di-dor o bum mlynedd neu fwy, naill ai yn syth cyn cyflwyno'r cais neu yn y gorffennol.... Rhaid cyd-fynd â'r angen hwn".* Fel y gwelir o sylwadau ychwanegol yr Uned Strategol Tai, mae ffigyrau cyfredol yn cadarnhau yn ddiamheuol fod angen dybryd am dai o'r math fel a gynigir ar gyfer trigolion y sir tra fod rhestrau aros gwasanaeth opsiynau tai y Cyngor a Tai Teg yn cadarnhau'r niferoedd presennol.

**6. Casgliadau:**

6.1 Mae hwn yn gynnig am ddatblygiad tai fforddiadwy sydd wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion y farchnad dai leol ac sydd wedi ei leoli ar safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai o fewn ffin ddatblygu'r pentref. O'r herwydd fe gredir bod y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol fel a nodir yn yr adroddiad. Rhoddwyd sylw llawn i'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau perthnasol a dderbyniwyd a chredir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod trwy hynny yn unol â gofynion y polisïau perthnasol fel a nodir uchod.

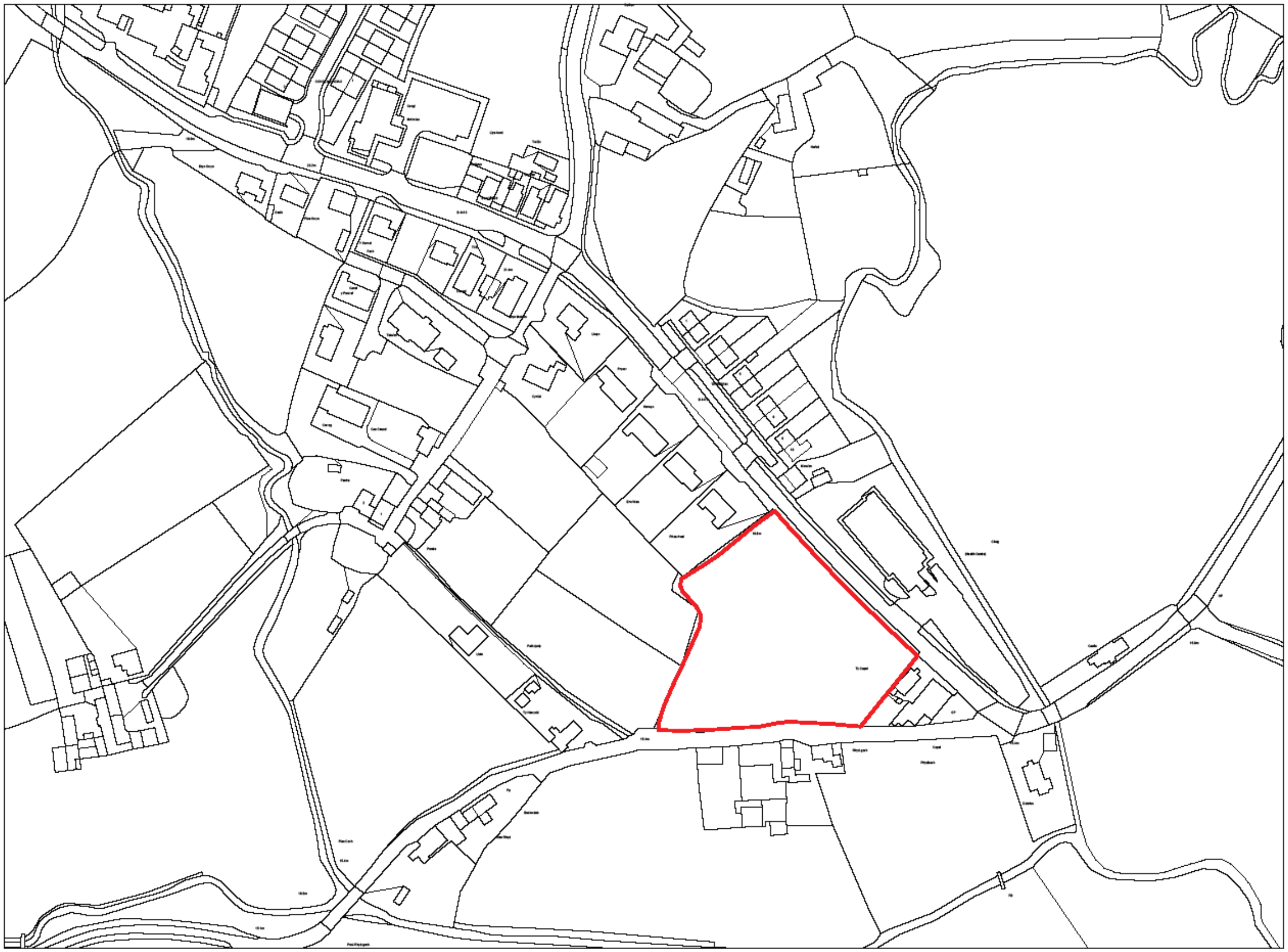
**7. Argymhelliad:**

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd ganiatáu'r cais gyda'r amodau canlynol :

1. Amser
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd
3. Rhaid cyflwyno a chytuno ar raglen ddarparu tai fforddiadwy
4. Rhaid cytuno'r deunyddiau allanol gan gynnwys y llechi to
5. Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir
6. Amod Dŵr Cymru
7. Amodau Priffyrdd
8. Amodau Bioamrywiaeth

9. Angen cyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu cyn dechrau’r gwaith datblygu
10. Rhaid rhoi enw Cymraeg i’r stad a’r tai unigol.
11. Cyfyngu’r defnydd i ddosbarth defnydd C3 yn unig
12. Amodau archeoleg
13. Amod i gytuno offer cae chwarae
14. Cwblhau tirlunio
15. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru

| PRINTED: | | 20/01/2023 11:30:25 | | |
|---|---|---|---|---|
| REV: | DESCRIPTION: | DATE: | BY: | CHK: |
| P1 | INITIAL ISSUE | 19/10/2022 | GJ | SD |
| P2 | WG CONCEPT SUBMISSION | 28/10/2022 | CO | GJ |
| P3 | ADDITIONAL WG INFORMATION | 03/11/2022 | CB | GJ |
| P4 | PLANNING AND WG UPDATE | 20/01/2023 | GJ | SD |



N

0 12.5 25 37.5 50 62.5 m

1:1250 @ A2

saer architects

www.saer.wales | 01492 472478 | studio@saer.wales

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

PROJECT:
CAE CAPEL HOUSING, BOTWNNOG

CLIENT:
RWE LTD | ADRA

DRAWING TITLE:
LOCATION PLAN

DRAWING STATUS: PLANNING
STATUS: S3

DRAWING No: CCH-SAL-01-ZZ-DR-A-0001
PROJECT No: P1154

SCALE: 1 : 1250@A2
REVISION: P4

## LOCATION PLAN

SCALE: 1 : 1250

KEY
EXTERNAL GARDEN SHED TO BE SECURE BY DESIGNED APPROVED - ASGARD METAL SHED APPROXIMATE PLAN SIZE (7FT X 3FT) COMPLETE WITH DOOR, ALL IRONMONGERY, LOCKS ETC., SHED FIXED TO AND INCLUDING 100MM CONCRETE SLAB LAID ON AND INCLUDING DAMP PROOF MEMBRANE ON BLINDED 100MM HARDCORE BED
ALTERNATIVE EXTERNAL GARDEN SHED TO PLOT 1-5 - ASGARD ANNEXE BIKE STORAGE X 3 (3FT X 6 FT X 4FT7" HIGH)
EXTERNAL RAIN WATER COLLECTING BUTTS - 210 LITRE INCLUDING CHILD / WIND RESISTANT LID, TAP FOR WATER DRAW OFF, SUPPORT PLINTH FIXED LEVEL WITH RAIN WATER PIPE.
BINS STORE AREAS - PROVIDE SUFFICIENT AREAS TO STORE 2NO LARGE WHEELIE BINS AND 3NO RECYCLING BOXES.
BIN STORAGE PROVISION TO PLOT 1-5 - PHOENIX 08332CAAK ANTHRACITE TRIPLE WHEELIE BIN STORE / BIN STORAGE
SUPPLY & FIX WASHING LINE & POSTS
ALL PATHS TO BE 100MM IN-SITU CONCRETE (NOT PRE-CAST SLABS) LIGHT BRUSH FINISHED INCLUDING BEVELLED EDGES AND SMOOTH TROWELLED EDGE STRIPS TO BOTH SIDES OF PATH; EXPANSION JOINTS OVER 6M LENGTHS.
MIN 3X3M SQUARE IN SITU CONCRETE PATIO AREA TO BE PROVIDED ( NB THIS IS INCLUDED IN THE 40M2 REAR GARDEN AREA)
EXTERNAL AIR SOURCE HEAT PUMPS
ECOLOGY ENHANCEMENTS
1. HEDGEHOG GATES TO ALL GARDEN FENCES AS ECOLOGY RECOMMENDATIONS
2. THE RETAINED HEDGE ON THE SITES WESTERN BOUNDARY IS ENHANCED AS ECOLOGIST RECOMMENDATIONS
HEDGEROW PLANTS
• HAZEL; (CORYLUS AVELLANA)
• ELDER; (SAMBUCUS NIGRA)
• HAWTHORN; (CRATAEGUS MONOGYNA)
• BLACKTHORN; (PRUNUS SPINOSA)
• DOG ROSE; (ROSA CANINA)
• GUELDER ROSE; (VIBURNUM OPULUS)
• HOLLY; (ILEX AQUIFOLIUM)
3. NEW HEDGE PLANTING TO THE SOUTHERN AND NORTH-WESTERN BOUNDARIES ON TOP OF THE 'CLODDIAU' WHERE POSSIBLE AS ECOLOGIST RECOMMENDATIONS
PROPOSED NEW HEDGE PLANTING
• FIELD MAPLE; (ACER CAMPESTRE) 20%
• HOLLY; (ILEX AQUIFOLIUM) 20%
• HAZEL; (CORYLUS AVELLANA) 20%
• ELDER; (SAMBUCUS NIGRA) 20%
• HAWTHORN; (CRATAEGUS MONOGYNA) 10%
• BLACKTHORN 10%
4. NEW TREE PLANTING (20NO.) PLANTED ACROSS THE SITE AS ECOLOGIST RECOMMENDATIONS
PROPOSED TREE PLANTING
• ROWAN; (SORBUS AUCUPARIA)
• CHERRY; (PRUNUS AVIUM)
• BIRD CHERRY; (PRUNUS PADUS)
• CHERRY PLUM; (PRUNUS CERASIFERA) AND
• CRAB APPLE; (MALUS SYLVESTRIS)
5. BAT TUBES (18NO.) TO BE PROVIDED IN THE FABRIC OF THE BUNGALOWS AS ECOLOGIST RECOMMENDATIONS
BAT TUBES
18 BAT TUBES TO BE INCLUDED IN THE FABRIC OF THE NEW BUNGALOWS PLACED AS HIGH ON THE GABLE ENDS AS POSSIBLE, AWAY FROM ANY EXTERNAL LIGHTING AND FACING TREES OR HEDGEROWS.
KEY
AFFORDABLE HOUSES
TYPE
AMOUNT
DQR - 3P2B BUNGALOW 4
DQR - 4P2B DORMER BUNGALOW 6
DQR - 5P3B DORMER BUNGALOW 8
Total 18
GWYNEDD RECREATIONAL NEEDS - OSRV
REQUIREMENT BASED ON THE ABOVE MIX: 876m2
SUDS FEATURES
PUBLIC OPEN SPACES
HV CABLE LOCATION TO BE CONFIRMED BY SURVEYOR AND EASEMENT CONFIRMED BY SCOTTISH POWER
NEW HEDGE PLANTING TO THE NORTH WESTERN BOUNDARY ON TOP OF THE 'CLODDIAU' WHERE POSSIBLE AS ECOLOGIST RECOMMENDATIONS
THE RETAINED HEDGE ON THE SITES WESTERN BOUNDARY IS ENHANCED AS ECOLOGIST RECOMMENDATIONS
REAR WALL ACTING AS A RETAINING WALL
NEW HEDGE PLANTING
PLAY SPACE 90m2
PUBLIC OPEN SPACE 870m2
VISITOR SPACE
NEW HEDGE PLANTING TO THE SOUTHERN BOUNDARY ON TOP OF THE 'CLODDIAU' WHERE POSSIBLE AS ECOLOGIST RECOMMENDATIONS
EXISTING BT POLE AND STAY
Dwelling
PLOT 1
PLOT 2
PLOT 3
PLOT 4
PLOT 5
PLOT 6
PLOT 7
PLOT 8
PLOT 9
PLOT 10
PLOT 13
PLOT 14
PLOT 15
PLOT 16
PLOT 17

PROPOSED BOUNDARY PLAN

SCALE: 1 : 250

PRINTED:

| REV | DESCRIPTION | DATE |
|---|---|---|
| P1 | FIRST ISSUE FOR COMMENT | 01/0 |
| P2 | UPDATED LAYOUT FOLLOWING CLIENT COMMENTS | 08/0 |
| P3 | 3P2B BUNGALOW FOOTPRINT UPDATED | 18/0 |
| P4 | SUDS, PERMEABLE SURFACES & VISIBILITY SPLAY ADDED | 23/0 |
| P5 | SUDS, PERMEABLE SURFACES UPDATED | 23/0 |
| P6 | INITIAL ISSUE | 19/1 |
| P7 | WG CONCEPT SUBMISSION | 28/1 |
| P8 | ADDITIONAL WG INFORMATION | 03/1 |
| P9 | PLANNING AND WG UPDATE | 20/0 |
| P10 | BOUNDARY TREATMENT CHANGES | 04/0 |
| P11 | CLIENT COMMENTS INCORPORATED | 27/1 |
| P12 | PLANNING CONSULTANTS COMMENTS | 30/1 |
| P13 | WG COMMENTS | 13/1 |
| P14 | PLANNING UPDATES | 21/0 |
| P15 | PLOT 5 GARDEN FENCING ADJUSTED | 27/0 |

N

0 2.5 5 7.5 10

1:250 @ A1

saer arch

www.saer.wales | 01492 472478 | st

THIS DRAWING IS COPYRIGHT OF SAER ARCHITECTS L
DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIF
ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE
FINAL DESIGN TO STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS

CAE CAPEL HO
BOTW

RWE LTD

PROPOSED BOU

DRAWING STATUS:
PLANNING

DRAWING No:
CCH-SAL-01-ZZ-DR-A-0004

SCALE:
As indicated@A1

**STREET SCENE 1**
SCALE: 1 : 200

**STREET SCENE 2**
SCALE: 1 : 200

**STREET SCENE 3**
SCALE: 1 : 200

**3D VIEW 1**

**3D VIEW 2**

PRINTED: 27/06/2024 13:08:13

| REV: | DESCRIPTION: | DATE: | BY: | CHK: |
|---|---|---|---|---|
| P1 | FIRST ISSUE FOR COMMENT | 01/07/2022 | SD | GJ |
| P2 | UPDATED LAYOUT FOLLOWING CLIENT COMMENTS | 08/07/2022 | SD | GJ |
| P3 | 3P2B BUNGALOW FOOTPRINT UPDATED | 18/07/2022 | SD | GJ |
| P4 | SUDS, PERMEABLE SURFACES & VISIBILITY SPLAY ADDED | 23/09/2022 | ME | SD |
| P5 | SUDS, PERMEABLE SURFACES UPDATED | 23/09/2022 | SD | GJ |
| P6 | INITIAL ISSUE | 19/10/2022 | GJ | SD |
| P7 | WG CONCEPT SUBMISSION | 28/10/2022 | CO | GJ |
| P8 | ADDITIONAL WG INFORMATION | 03/11/2022 | CO | GJ |
| P9 | PLANNING AND WG UPDATE | 20/01/2023 | GJ | SD |
| P10 | BOUNDARY TREATMENT CHANGES | 04/07/2023 | CO | GJ |
| P11 | CLIENT COMMENTS INCORPORATED | 27/10/2023 | ME | GJ |
| P12 | WG COMMENTS | 13/11/2023 | GJ | SD |
| P13 | PLANNING UPDATES | 21/06/2024 | GJ | SD |
| P14 | PLOT 5 GARDEN FENCING ADJUSTED | 27/06/2024 | GJ | SD |

0 2 4 6 8 10 m
1:200 @ A2

saer architects

www.saer.wales | 01492 472478 | studio@saer.wales

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

PROJECT:
CAE CAPEL HOUSING, BOTWNNOG

CLIENT:
RWE LTD | ADRA

DRAWING TITLE:
STREET SCENE

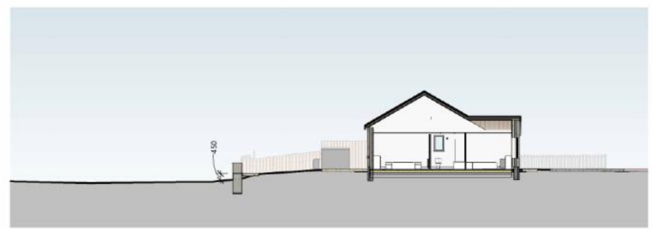
| DRAWING STATUS: | STATUS: |
|---|---|
| PLANNING | S3 |
| DRAWING No: | PROJECT No: |
| CCH-SAL-01-ZZ-DR-A-0005 | P1154 |
| SCALE: | REVISION: |
| 1 : 200@A2 | P14 |

| REV: | DESCRIPTION: | DATE: | BY: | CHK: |
|---|---|---|---|---|
| P1 | PLANNING CONSULTANTS COMMENTS | 30/10/2023 | ME | GJ |
| P2 | PLANNING UPDATES | 21/06/2024 | GJ | SD |
| P3 | PLOT 5 GARDEN FENCING ADJUSTED | 27/06/2024 | GJ | SD |

PRINTED: 27/06/2024 14:05:34

## STREET ELEVATION
SCALE: 1 : 200

## SECTION THROUGH PLOT 2
SCALE: 1 : 200




## SECTION THROUGH PLOT 4
SCALE: 1 : 200

0 2 4 6 8 10 m
1:200 @ A2

saer architects

www.saer.wales | 01492 472478 | studio@saer.wales

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

PROJECT:
CAE CAPEL HOUSING, BOTWNNOG

CLIENT:
RWE LTD | ADRA

DRAWING TITLE:
STONE BOUNDARY WALL

| DRAWING STATUS: | STATUS: |
|---|---|
| PLANNING | S3 |
| DRAWING No: | PROJECT No: |
| CCH-SAL-01-ZZ-DR-A-0007 | P1154 |
| SCALE: | REVISION: |
| 1 : 200@A2 | P3 |

## 5P3B FIRST FLOOR

SCALE: 1 : 100

## FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100

## REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100

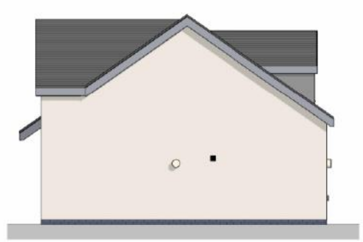
## 5P3B GROUND FLOOR

SCALE: 1 : 100

PLOT 5, 6, 9, 10, 13, 14, 17, 18

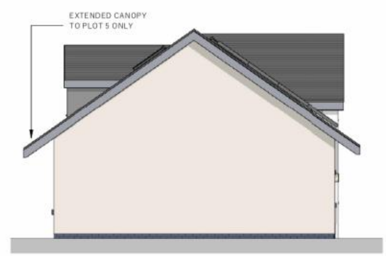
## REAR ELEVATION PLOT 5

SCALE: 1 : 100



## SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100




## SIDE ELEVATION PLOT 6&5

SCALE: 1 : 100

### ENERGY REQUIERMENTS

NEW HOMES MUST MEET ENERGY AND DECARBONISATION REQUIREMENTS WHICH CONSISTS OF:
ACHIEVING EPC A (SAP92 OR GREATER) THROUGH THE MINIMUM FABRIC STANDARD SET OUT IN "APPENDIX E" – ELEMENTAL SPECIFICATION FOR THE DER/TER, WITHIN THE BUILDING REGULATIONS APPROVED DOCUMENT PART L WALES 2020 AND BY NOT USING FOSSIL FUEL FIRED BOILERS TO PROVIDE DOMESTIC HOT WATER AND SPACE HEATING. ALTERNATIVE PROPOSALS WILL BE ACCEPTABLE WHERE IT CAN BE DEMONSTRATED BY INDEPENDENT CERTIFICATION THAT THE BUILDING'S ENERGY DEMAND IS REDUCED IN ACCORDANCE WITH THE ENERGY HIERARCHY FOR PLANNING IN WELSH GOVERNMENT'S PLANNING POLICY WALES.

### APPROVED DOCUMENT PART L - APPENDIX E (WALES)

| ELEMENT OR SYSTEM | SPECIFICATION |
|---|---|
| OPEN AREAS (WINDOWS AND DOORS | SAME AS ACTUAL DWELLING UP TO A MAXIMUM PROPORTION OF 25% OF TOTAL FLOOR AREA 1 |
| EXTERNAL WALL U-VALUE (W/m²K) | 0.13 |
| CORRIDOR WALL U-VALUE (W/m²K) | 0.18 |
| PARTY WALL U-VALUE (W/m²K) | 0 |
| ROOF U-VALUE (W/m²K) | 0.11 |
| FLOOR U-VALUE (W/m²K) | 0.11 |
| WINDOWS, ROOF WINDOWS AND GLAZED DOOR U-VALUE (W/m²K) | 1.3 (WHOLE WINDOW U-VALUE) |
| ROOFLIGHT U-VALUE (W/M²K) | 1.6 (WHOLE WINDOW U-VALUE) |
| WINDOWS, ROOF WINDOWS, GLAZED ROOFLIGHTS AND GLAZED DOOR GVALUE | 0.63 |
| OPAQUE AND SEMI-GLAZED DOOR U-VALUE (W/m²K) | 1.0 |
| AIR PERMEABILITY (M³/H-M² AT 50 PA) | 5 |

| PRINTED: | | 21/06/2024 10:12:04 | | |
|---|---|---|---|---|
| REV: | DESCRIPTION: | DATE: | BY: | CHK: |
| P1 | ISSUED FOR PRESENTATION | 15/11/2022 | SD | GJ |
| P2 | PLANNING AND WG UPDATES | 20/01/2023 | GJ | SD |
| P3 | CLIENT COMMENTS INCORPORATED | 27/10/2023 | ME | GJ |
| P4 | SIDE ELEVATION ADDED | 29/02/2024 | ME | GJ |
| P5 | PLANNING UPDATES | 21/06/2024 | GJ | SD |

### PROPSOED MATERIALS

- OFF WHITE RENDER
- NATURAL STONE CLADDING OR PANALISED SYSTEM SUCH AS TIER
- TIMBER CLADDING
- DORMER STRUCTURE - GREY CLADDING
- GREY PLINTH - ENGINEERING BRICK
- TILE OR SLATE ROOF
- WINDOWS AND DOORS - GREY UPVC WINDOWS AND COMPOSITE DOORS

| 5P3B STORAGE (2.5m²) | | | |
|---|---|---|---|
| NAME | AREA | VOLUME | COMMENTS |
| 00 - GROUND FLOOR | | | |
| ST. | 2.2 m² | 3.7 m³ | |
| 01 - FIRST FLOOR | | | |
| AC | 0.9 m² | 2.1 m³ | |
| | 3.1 m² | 5.8 m³ | |

| 5P3B GIA | |
|---|---|
| FLOOR | AREA |
| GROUND FLOOR | 56.7 m² |
| FIRST FLOOR | 42.2 m² |
| | 98.9 m² |

| LOFT STORAGE (16m²) | | | |
|---|---|---|---|
| NAME | AREA | VOLUME | COMMENTS |
| 01 - FIRST FLOOR | | | |
| EAVES STORAGE | 9.3 m² | 12.3 m³ | |
| EAVES STORAGE | 6.1 m² | 7.4 m³ | GROUND FLOOR STORAGE OVERSIZED TO COMPLY WITH FULL REQUIREMENTS |
| | 15.3 m² | 19.7 m³ | |

0 1 2 3 4 5 m
1:100 @ A2

saer architects
www.saer.wales | 01492 472478 | studio@saer.wales

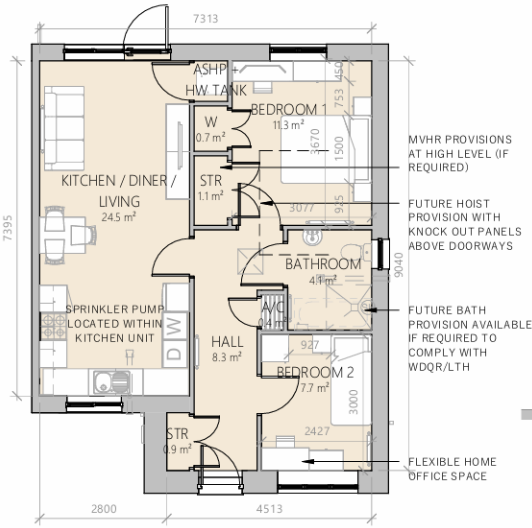
THIS DRAWING IS COPYRIGHT OF SAER ARCHITECTS LIMITED. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION. DO NOT SCALE FROM DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS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

PROJECT:
CAE CAPEL HOUSING DEVELOPMENT

CLIENT:
RWE LTD | ADRA

DRAWING TITLE:
5P3B DORMER BUNGALOW PLANS AND ELEVATIONS

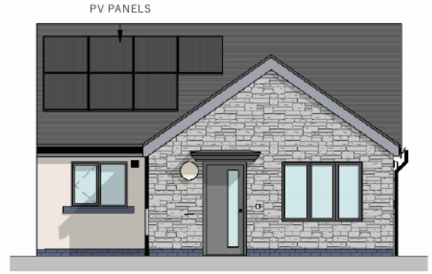
| DRAWING STATUS: | STATUS: |
|---|---|
| FOR COMMENTS | S3 |
| DRAWING No: | PROJECT No: |
| CCH-SAL-02-ZZ-DR-A-0010 | P1154 |
| SCALE: | REVISION: |
| 1 : 100@A2 | P5 |




# 3P2B GROUND FLOOR

SCALE: 1 : 100

PLOT 1, 2, 3, 4

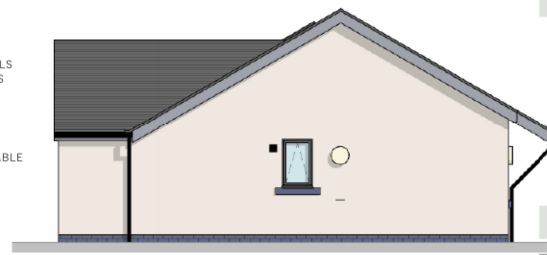



# FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100

# REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



# SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100

| 3P2B STORAGE (2m²) | | | |
|---|---|---|---|
| NAME | AREA | VOLUME | COMMENTS |
| 00 - GROUND FLOOR | | | |
| STR | 1.1 m² | 2.4 m³ | MVHR AT HIGH LEVEL WITHIN STORE (IF REQ) |
| A/C | 0.4 m² | 0.8 m³ | |
| STR | 0.9 m² | 1.9 m³ | |
| | 2.4 m² | 5.0 m³ | |

| 3P2B GIA | |
|---|---|
| FLOOR | AREA |
| GROUND FLOOR | 61.5 m² |
| | 61.5 m² |

## ENERGY REQUIERMENTS

NEW HOMES MUST MEET ENERGY AND DECARBONISATION REQUIREMENTS WHICH CONSISTS OF:
ACHIEVING EPC A (SAP92 OR GREATER) THROUGH THE MINIMUM FABRIC STANDARD SET OUT IN "APPENDIX E" – ELEMENTAL SPECIFICATION FOR THE DER/TER, WITHIN THE BUILDING REGULATIONS APPROVED DOCUMENT PART L WALES 2020 AND BY NOT USING FOSSIL FUEL FIRED BOILERS TO PROVIDE DOMESTIC HOT WATER AND SPACE HEATING. ALTERNATIVE PROPOSALS WILL BE ACCEPTABLE WHERE IT CAN BE DEMONSTRATED BY INDEPENDENT CERTIFICATION THAT THE BUILDING'S ENERGY DEMAND IS REDUCED IN ACCORDANCE WITH THE ENERGY HIERARCHY FOR PLANNING IN WELSH GOVERNMENT'S PLANNING POLICY WALES.

## APPROVED DOCUMENT PART L - APPENDIX E (WALES)

| ELEMENT OR SYSTEM | SPECIFICATION |
|---|---|
| OPEN AREAS (WINDOWS AND DOORS | SAME AS ACTUAL DWELLING UP TO A MAXIMUM PROPORTION OF 25% OF TOTAL FLOOR AREA 1 |
| EXTERNAL WALL U-VALUE (W/m²K) | 0.13 |
| CORRIDOR WALL U-VALUE (W/m²K) | 0.18 |
| PARTY WALL U-VALUE (W/m²K) | 0 |
| ROOF U-VALUE (W/m²K) | 0.11 |
| FLOOR U-VALUE (W/m²K) | 0.11 |
| WINDOWS, ROOF WINDOWS AND GLAZED DOOR U-VALUE (W/m²K) | 1.3 (WHOLE WINDOW U-VALUE) |
| ROOFLIGHT U-VALUE (W/M²K) | 1.6 (WHOLE WINDOW U-VALUE) |
| WINDOWS, ROOF WINDOWS, GLAZED ROOFLIGHTS AND GLAZED DOOR GVALUE | 0.63 |
| OPAQUE AND SEMI-GLAZED DOOR U-VALUE (W/m²K) | 1.0 |
| AIR PERMEABILITY (M³/H·M² AT 50 PA) | 5 |

PRINTED: 21/06/2024 15:00:12

| REV: | DESCRIPTION: | DATE: | BY: | CHK: |
|---|---|---|---|---|
| P1 | ISSUED FOR PRESENTATION | 15/11/2022 | SD | GJ |
| P2 | PLANNING AND WG UPDATES | 20/01/2023 | GJ | SD |
| P3 | CLIENT COMMENTS INCORPORATED | 27/10/2023 | ME | GJ |
| P4 | PLANNING UPDATES | 21/06/2024 | GJ | SD |

## PROPSOED MATERIALS

- OFF WHITE RENDER
- NATURAL STONE CLADDING OR PANALISED SYSTEM SUCH AS TIER
- TIMBER CLADDING
- DORMER STRUCTURE - GREY CLADDING
- GREY PLINTH - ENGINEERING BRICK
- TILE OR SLATE ROOF
- WINDOWS AND DOORS - GREY UPVC WINDOWS AND COMPOSITE DOORS

0 1 2 3 4 m

1:100 @ A3

saer architects

www.saer.wales | 01492 472478 | studio@saer.wales

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

PROJECT:
CAE CAPEL HOUSING DEVELOPMENT

CLIENT:
RWE LTD | ADRA

DRAWING TITLE:
3P2B BUNGALOW PLAN AND ELEVATIONS

| PURPOSE OF ISSUE: | STATUS: |
|---|---|
| PLANNING | S3 |
| DRAWING No: | PROJECT No: |
| CCH-SAL-04-ZZ-DR-A-0012 | P1154 |
| SCALE: | REVISION: |
| 1 : 100@A3 | P4 |

ARAF
SLOW

SAFLE
BWS
BUS
STOP

| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 21/10/2024 |
|---|---|
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL | |

**Rhif: 2**

| | |
|---|---|
| **Cais Rhif:** | **C24/0174/25/LL** |
| **Dyddiad Cofrestru:** | **11/03/2024** |
| **Math y Cais:** | **Llawn** |
| **Cymuned:** | **Pentir** |
| **Ward:** | **Arllechwedd** |
| **Bwriad:** | **Newid defnydd y llawr gwaelod o Dafarn i lety gwyliau ar osod** |
| **Lleoliad:** | **Vaynol Arms, Pentir, Bangor, Gwynedd, LL57 4EA** |
| **Crynodeb o'r Argymhelliad:** | **GWRTHOD** |

**1. Disgrifiad:**

1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer trosi llawr gwaelod tŷ tafarn gwag yn ddwy uned wyliau hunangynhaliol. Mae'r adeilad wedi ei leoli ar y sgwâr yng nghanol pentref Pentir gerllaw ffordd ddosbarth 2 sy'n cysylltu â'r A4244 tua 50m i'r de.

1.2 Mae'r adeilad yn ddeulawr ac wedi ei adeiladu o garreg wedi ei rendro gyda tho llechi. Y bwriad yn yr achos hwn yw newid defnydd llawr gwaelod y dafarn yn ddwy uned llety gwyliau. Mae'r ymgeisydd wedi gweithredu'r llawr gwaelod fel tafarn a bwyty gyda llety preswyl ar y llawr cyntaf ac, yn ôl y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd, bwriedir cadw'r annedd honno. Eglura'r ymgeisydd fod y busnes tafarndai wedi mynd yn aneconomaidd i'w gynnal ac mae'n annhebygol bydd yr hinsawdd economaidd bresennol a rhagweladwy yn galluogi i'r busnes hwnnw lwyddo yn y dyfodol.

1.3 Lleolir y safle o fewn Clwstwr Pentir fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn. Saif hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ddynodedig..

1.4 Cyflwynwyd y dogfennau isod er cefnogi'r cais :

- Datganiad Cynllunio Cefnogol yn cynnwys gwybodaeth ynghylch y broses o farchnata'r eiddo
- Datganiad Cynllunio Atodol (yn cynnwys Datganiad Iaith Gymraeg)
- Arolwg Strwythurol
- Copi o ohebiaeth yn rhoi'r cefndir i'r cynnig
- Cynllun Busnes
- Datganiad gan gyn-reolwr y busnes
- Adroddiad Hyfywedd

1.5 Mae hwn yn drydydd cyflwyniad o gynllun cyffelyb ac fe wrthodwyd y ceisiadau eraill yn flaenorol (Cyf. C23/0153/25/LL a C22/0800/25/LL) am resymau o ddiffyg gwybodaeth er cyfiawnhau'r golled o adnodd cymunedol.

1.6 Y prif newid gyda'r cais hwn yw cynnwys Adroddiad Hyfywedd gan Dabro & Associates, Ymgynghorwyr Eiddo Trwyddedig a Hamdden fel dogfen gefnogol i'r cais.

1.7 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol am y rhesymau y byddai caniatáu'r cais yn arwain at golled o adnodd cymunedol pwysig, ac yn creu gormodedd o ddarpariaeth llety gwyliau. Yn ogystal, mae'r Pennaeth Cynllunio o'r farn ei fod yn briodol i'r cais gael ei ystyried gan y Pwyllgor Cynllunio oherwydd y diddordeb cyhoeddus sydd wedi bod yn y datblygiad arfaethedig.

**2. Polisïau Perthnasol:**

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

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

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

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
TWR 2: Llety Gwyliau
TAI 6 : Tai mewn Clystyrau

<u>Canllawiau Cynllunio Atodol</u>:
Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (2021)
Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (2019)
Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth, ac unedau manwerthu (2021)

**2.4 Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 12, Chwefror, 2024.

NCT 6 : Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

NCT 13 : Twristiaeth

NCT 20 : Cynllunio a'r Gymraeg

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C23/0153/25/LL : Newid defnydd llawr gwaelod o dŷ tafarn i unedau gwyliau gosod - Gwrthodwyd 05/05/23

C22/0800/25/LL : Newid defnydd llawr gwaelod tŷ tafarn yn ddwy uned wyliau - Gwrthodwyd 04/01/23

**4. Ymgynghoriadau**

Cyngor Cymuned/Tref: *"Mae Cyngor Cymuned Pentir yn gwrthwynebu'r datblygiad uchod. Mae'n eitha amlwg mae trydydd-cyflwyniad o'i cais gwreiddiol yw'r cais yma ag ychwanegu dim mewn gwirionedd.*
*Nid oes unrhyw reswm cynllunio 'newydd' o unrhyw fath dim ond awydd y perchennog i amddifadu y gymuned wledig yma o'r unig adnodd cymunedol oedd ynddi. Mae eisioes wedi addasu a gosod y rhan uchaf o'r adeilad yn lety gwyliau ag mae tystiolaeth nad yw yr adnodd hwnnw yn brysur iawn. Sut felly mae disgwyl bydd cael dau uned arall yn ychwanegu at ei fusnes*
*Sonwyd yn ein gwrthwynebiad gwreiddiol fod yr adeilad hanesyddol yma ers degawdau lawer wedi bod yn gyrchfan cymunedol tra bod gormodedd eisioes o unedau Gwyliau unai'n bodoli yn barod yn yr ardal wledig yma neu wedi derbyn caniatâd Cynllunio nepell o'r safle hwn.*
*Gwrthwynebwn felly ar sail gormodaedd yn ogystal a chael sefyllfa sy'n tarfu ar fwynderau y trigolion cyfagos"*

| | |
|---|---|
| Uned Trafnidiaeth : | Dim gwrthwynebiad |
| Dŵr Cymru : | Gofyn am amod er amddiffyn y garthffos gyhoeddus a chynnig canllawiau ar gyfer yr ymgeisydd |
| Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd : | Mae diddordeb hanesyddol i'r adeilad a gofyn am amod er sicrhau y cwblheir arolwg ffotograffig o'r adeilad cyn ymgymryd ag unrhyw waith ffisegol. |

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau i'r bwriad yn seiliedig ar faterion cynllunio materol, gan gynnwys :

- Mae'r cais yn groes i bolisi ISA 2, gan nad yw'r datblygwr wedi gallu dangos tystiolaeth nad yw'r defnydd yn hyfyw'n ariannol
- Mae diffyg Adroddiad Ariannol gyda'r cais gyda thystiolaeth o berfformiad ariannol y busnes a rhagamcanion ar gyfer y dyfodol
- Nid oes ymgais ddigonol wedi'i gwneud i farchnata'r dafarn er mwyn darganfod darpar denantiaid a fyddai'n fodlon ei gadw fel tŷ tafarn
- Mae'r wybodaeth sy'n rhan o'r cais yn cynnwys adroddiad marchnata'r eiddo ar ran y bragdy cyn i'r perchennog presennol brynu'r eiddo - nid yw hynny'n berthnasol i'r cais hwn.
- Fe werthwyd y dafarn gan y bragdy'n wreiddiol oherwydd gwerthiant isel o ddiodydd, nid yw hyn yn cymryd i ystyriaeth gwerthiant bwyd a gwasanaethau eraill sy'n hanfodol ar gyfer hyfywedd tafarn
- Pan farchnatwyd y dafarn gan y bragwyr yn 2020 (cyn i'r perchennog presennol ei brynu) fe'i hysbysebwyd fel busnes hyfyw.
- Nid yw'r busnes wedi cael cyfle i ail-sefydlu ei hun yn dilyn Covid
- Nid yw'r ffaith i'r dafarn gael ei redeg yn wael yn y gorffennol yn rheswm i feddwl na ellid sicrhau llwyddiant dan reolaeth wahanol
- Mae cadw'r annedd, sydd erbyn hyn yn AirBnB, ar y llawr cyntaf gan y perchnogion yn ei gwneud hi'n anodd iawn cael defnydd hyfyw ar gyfer gweddill yr adeilad
- Roedd y pris a hysbysebwyd yr eiddo amdano'n ormodol, yn enwedig wrth ystyried mai dim ond y llawr gwaelod a oedd ar gael ar gyfer les.
- Mae'r dafarn wedi bod yn ganolbwynt gweithgaredd cymunedol ers rhai cannoedd o flynyddoedd ac nid oes cyfleuster cyffelyb ar gael yn lleol
- Mae angen mawr am ganolfan yn y pentref ar gyfer gweithgareddau cymunedol
- Fe fyddai colli'r dafarn yn golled o adnodd a'i defnyddir gan dwristiaid yn ogystal â thrigolion lleol
- Byddai llety hunanarlwyo yn lleihau'r potensial cyflogaeth ar y safle
- Byddai colli'r dafarn yn andwyol i'r defnydd parhaus o'r Gymraeg ac yn lleihau'r cyfleoedd ar gyfer defnyddio a dysgu'r iaith yn y gymuned.
- Mae grŵp cymunedol wedi ceisio negodi i brydlesu / prynu'r eiddo fel tafarn/hwb cymunedol ond nid yw'r perchennog yn fodlon dod i gytundeb.
- Nid oes angen rhagor o lety gwyliau hunanarlwyo yn yr ardal
- Fe fyddai colli'r dafarn yn erbyn egwyddorion datblygu cynaliadwy gan y byddai'n gorfodi pobl i deithio o'u hardal leol i ddefnyddio cyfleuster cyffelyb.
- Pryder ynghylch llifogydd yn yr ardal
- Effeithiau sŵn ac ymyrraeth o ganiatáu unedau gwyliau fydd yn gweithredu heb y rheolaeth statudol a geir mewn tafarn
- Ni fyddai'r defnydd o logi'r adeilad fel adnodd gwyliau yn cyfrannu dim at ddiwylliant na Chymreictod y pentref
- Nid yw'r perchennog presennol wedi gwneud ymgais gwirioneddol i redeg busnes tafarn hyfyw.
- Arferai'r dafarn fod yn adnodd poblogaidd er gwaetha'r ffaith nad oedd perthynas dda rhwng y cyn-landlord a llawer yn y gymuned

- Mae'r dafarn mewn lleoliad hygyrch i gymuned ehangach na'r pentref ei hun ac mae gwasanaeth bws rheolaidd yn gwasanaethu'r pentref ac mae'm lleoliad da ar gyfer mynediad ar gefn beic
- Dengys y dystiolaeth a gyflwynwyd mai dymuniad y perchennog i ymddeol oedd ei wir reswm dros gau'r dafarn
- Ni ddylid ystyried y ffaith fod rhai pobl wedi gwrthwynebu ymestyn oriau'r dafarn yn y gorffennol fel arwydd o ddiffyg cefnogaeth cyffredinol ar gyfer cael busnes tafarn yn y gymuned
- Pryderon ynghylch yr effaith ar drafnidiaeth
- Cwestiynu cynnwys yr Adroddiad Hyfywedd am resymau megis :
    - mae'r cynnwys yn arwynebol iawn, yn defnyddio ffigyrau Prydeinig yn lle lleol,
    - ddim yn dangos ymwybyddiaeth o'r sefyllfa yng Ngwynedd a'r ardal leol yn enwedig wrth ystyried sefyllfa tafarndai gwledig,
    - ail-adrodd sylwadau'r perchennog yn hytrach na chynnwys tystiolaeth ar ffurf adroddiadau ariannol,
    - diffyg asesiad manwl o gynnig y grŵp cymunedol i redeg y cyfleuster ac yn diystyru'r opsiwn heb resymau dilys, yn enwedig wrth ystyried llwyddiant mentrau eraill o'r fath
    - yn awgrymu bod y busnes tafarn fel y mae yn anhyfyw heb awgrymu unrhyw welliannau posibl er gwella ei hyfywedd
    - mae'r adroddiad yn edrych ar y sefyllfa yn y tymor byr yn unig dra bod y dafarn wedi goroesi canrifoedd o newid economaidd

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 1227 o lofnodwyr ar ddeiseb ar-lein "Achub Tafarn y Faenol, Pentir Bangor"

Yn ogystal â'r uchod, fe dderbyniwyd nifer o sylwadau nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol ar gyfer y cais hwn, gan gynnwys :

- Bod defnydd anawdurdodedig o lawr cyntaf yr eiddo eisoes yn digwydd fel dwy uned "AirBnB"
- Honni bod gwrthdaro budd oherwydd bod yr Adroddiad Hyfywedd wedi ei ysgrifennu gan berson a fu'n gweithio i'r cwmni a werthodd ar eiddo i'r perchennog presennol
- Colli gwerth eiddo gerllaw
- Pryderon ynghylch diogelwch tân yn yr adeilad

**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.

5.2 Mae paragraff 6.1.19 o'r CDLl ar y Cyd yn adnabod tafarndai fel cyfleuster cymunedol tra bod Rhan 2 o bolisi ISA 2: "Cyfleusterau Cymunedol" yn nodi y dylid gwrthsefyll y golled neu'r newid defnydd o gyfleuster cymunedol presennol oni bai:

*i. y gall datblygwr ddarparu cyfleuster addas yn ei le un ai ar y safle neu oddi ar y safle, a bod mynediad rhwydd a hwylus trwy ddull ar wahân i gar, neu*
*ii. y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen, neu,*
*iii. mewn perthynas â chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol, bod tystiolaeth:*
*• nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw'n ariannol, a*
*• na ellir disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw'n ariannol, a*

*• na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas arall, a*
*• bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster, sydd wedi bod yn aflwyddiannus.*

5.3 Mae'r tabl yn rhan 2.3 o'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu' (2021) yn ymhelaethu ar y gofynion perthnasol o ran y meini prawf a'u nodir ym mholisi ISA 2 uchod.

5.4 Wrth ystyried cynigion a fyddai'n arwain at newid defnydd cyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol, mae angen derbyn tystiolaeth ariannol nad ydyw'r cyfleuster presennol yn hyfyw yn fasnachol. Er mwyn darparu'r wybodaeth hon, fe ddylid cyflwyno Adroddiad Ariannol sy'n rhoi trosolwg o sefyllfa ariannol y busnes (cyfrifon blaenorol ynghyd a thafluniad ariannol ar gyfer y dyfodol). Dylai'r Adroddiad Ariannol gael ei gynnal gan unigolyn/gwmni gymwys megis arbenigwr ariannol neu gyfrifydd. Yn yr achos hwn fe gyflwynwyd adroddiad hyfywedd gan gwmni Dabro & Associates, ymgynghorwyr eiddo hamdden a thrwyddedig ac fe drafodir yr adroddiad hwnnw yn yr adran nesaf.

5.5 Er mwyn profi fod y cyfleuster bellach yn amhriodol neu yn ormodol fe ddylid cyflwyno tystiolaeth rymus sydd yn profi nad oes angen pellach ar gyfer y cyfleuster. Mewn achos o ddefnydd masnachol, os yw'r eiddo yn wag (fel yn yr achos hwn) fe ddylid profi fod yna ymgais aflwyddiannus wedi ei wneud i farchnata'r eiddo ar werth neu rent am bris rhesymol a theg am gyfnod parhaus o 12 mis (o leiaf). Bydd yn rhaid sicrhau fod yr eiddo yn cael ei farchnata mewn modd priodol (gan gynnwys targedu'r farchnad fwyaf priodol h.y. asiantau sydd er enghraifft yn arbenigo mewn marchnata mathau arbennig o gyfleusterau) a bydd angen cyflwyno tystiolaeth gydag unrhyw gais cynllunio sydd yn nodi'r strategaeth marchnata. Mae hyn yn cynnwys manylu am y broses gwerthu (am y cyfnod cyfan), gwybodaeth o ran faint o ddiddordeb sydd wedi bod yn yr uned ac unrhyw gynigion sydd wedi ei dderbyn a pam na dderbyniwyd hwy.

5.6 Nodir bod e-bost wedi ei gyflwyno gan G and A Lettings yn datgan ymdrech i farchnata'r eiddo am dros 12 mis. Serch hynny, nid oes tystiolaeth fanwl wedi ei chyflwyno i gefnogi'r datganiad yma. Yn ogystal ymddengys mai ymgais i farchnata'r eiddo ar gyfer rhentu maent yn cyfeirio ato yn hytrach na gwerthu'r eiddo yn ei gyfanrwydd fel busnes (gweler e-bost exp UK - Atodiad 4 o'r Datganiad Cynllunio Cefnogol).

5.7 Fe nodir hefyd bod hysbyseb gan Gwmni Fleurets wedi ei gynnwys fel atodiad i'r Datganiad Cynllunio Cefnogol ond nid oes dim gwybodaeth i ddangos pryd fu'r eiddo'n cael ei hysbysebu gan y cwmni hwnnw, am ba gyfnod na pha ymateb a fu i'r hysbyseb hwnnw. Fe nodir nad oes hysbyseb ar gyfer yr eiddo ar wefan Fleurets mwyach.

<u>Adroddiad Hyfywedd</u>

5.8 Fe gyflwynwyd Adroddiad Hyfywedd gan gwmni arbenigol Dabro & Associates ac fe ddaw hwnnw i'r casgliadau canlynol :

- Mae'r Vaynol Arms wedi'i lleoli mewn ardal lled wledig yng Ngogledd Cymru, mewn ardal, sy'n golygu nad oes llawer o ymwelwyr ac mae'n dafarn "cyrchfan" i raddau helaeth.
- Nid yw'r busnes wedi dychwelyd elw hyfyw yn ei flynyddoedd masnachu blaenorol, ar gyfer y Gweithredwr (Robinsons), y Landlord neu'r tenant

- Gellir disgwyl yn rhesymol i'r busnes ei chael hi'n anodd eto o ystyried y cynnydd sylweddol mewn costau cyffredinol, cefnogaeth leol isel, lleoliad a llai o wariant a ddisgwylir gan gwsmeriaid.
- Mae’r Ymgynghorydd o’r farn y byddai’n anodd iawn i unrhyw weithredwr ‘wneud i’r symiau weithio’ ac yn ei dro bydd hyn yn cyfyngu’n ddifrifol ar argaeledd cyllid/cefnogaeth a fyddai’n debygol o fod ei angen i ailagor y safle.
- Nid yw'r ymgynghorydd yn ystyried bod cau'r eiddo fel tafarn yn golygu colled i'r gymuned leol.
- Mae sylwadau tenant blaenorol yn awgrymu nad oedd llawer o gefnogaeth yn rheolaidd gan y gymuned leol. Byddai unrhyw un sy'n dymuno mynd i dafarn yn cael y cyfle mewn tafarndai eraill yn yr ardal.
- Gallai trosi i fusnes lletygarwch didrwydded ddod â thwristiaid/ymwelwyr ychwanegol i’r pentref a thrwy hynny fod o fudd cyffredinol.
- Mae hyfywedd Cynllun Busnes y grŵp cymunedol yn amheus iawn, nid yw’n dangos ymchwil gadarn sy’n adnabod bod galw yng nghymuned Pentir i gynnal y dafarn nac ar gyfer unrhyw ddefnydd arall a arweinir gan y gymuned.
- Yn ystyried bod meini prawf polisi CDLl ar y Cyd Gwynedd a Môn ISA 2 yn cael eu bodloni oherwydd bod newidiadau economaidd a diwylliannol wedi arwain at lai o fasnach fod ar gael mewn tafarndai gyda lleoliad a nodweddion y Vaynol Arms. Mae'r potensial masnach cyfyngedig ynghyd â chost prynu ac unrhyw waith angenrheidiol sy'n debygol o gael ei wneud yn gwneud y busnes yn anhyfyw
- Mae’r holl bwyntiau a godwyd yn ar adroddiad ac yn enwedig y diffyg diweddar/presennol o ran trosiant ac elw ynghyd â’r cynnydd sylweddol mewn costau, yn awgrymu nad yw’r Vaynol Arms, fel tafarn ac yn ei fformat presennol, yn gynnig ymarferol, ac mae hynny’n annhebygol o newid yn y tymor canolig i hir

5.9 Wrth edrych ar yr wybodaeth a gyflwynwyd yng nghyd-destun y meini prawf perthnasol ym Mholisi ISA 2 yn eu tro :

**2.i Darparu cyfleuster amgen** - Wrth nodi barn yr Ymgynghorydd nad ydyw’n hyfyw cynnal tafarn mewn lleoliad megis Pentir, nid oes unrhyw gyfleuster tebyg a fewn pellter cyfleus i’r pentref heb ddefnyddio cerbyd modur i’w gyrraedd.

**2.ii Bod y cyfleuster yn amhriodol neu’n ormodol -** Eto, fe gydnabyddir barn yr Ymgynghorydd ynghylch hyfywedd cyffredinol tafarndai gwledig fodd bynnag fe nodir bod barn cryf o’r gymuned leol bod angen am gyfleuster o’r fath yn parhau.

**2.iii Hyfywdra ariannol -** Mewn perthynas â’r maen prawf hwn mae Canllaw Cynllunio Atodol *“Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu”* yn gofyn am gyflwyno Adroddiad Ariannol gydag unrhyw gais fydd yn golygu colli cyfleuster cymunedol masnachol. Fe ddylai’r adroddiad gynnig trosolwg o sefyllfa ariannol y busnes (cyfrifon blaenorol ynghyd a thafluniad ariannol ar gyfer y dyfodol). Er bod Adroddiad Hyfywedd wedi ei chyflwyno, fe nodir bod hwnnw’n ddibynnol yn bennaf ar farn yr arbenigwr ac nad oes tystiolaeth ariannol gadarn ar y ffurf priodol wedi ei chyflwyno i gefnogi’r cais

**Defnydd Cymunedol amgen** – Fe nodir i’r Adroddiad Hyfywedd drafod cynhigion gan grŵp cymunedol i gynnal busnes yn y dafarn gan ddod i’r casgliad na fyddai menter or fath yn hyfyw yn yr achos hwn. Wedi dweud hynny, ni ymddengys i’r casgliadau hynny gael eu selio ar unrhyw ddadansoddiad manwl o gynnig busnes penodol ac mae’r grŵp cymunedol yn parhau o’r farn bod eu cynhigion i redeg busnes o’r safle yn hyfyw ac yn ymarferol.

**Bod tystiolaeth wirioneddol i'r cyfleuster gael ei farchnata'n aflwyddiannus -** Fel y nodir yn 5.6 a 5.7 uchod, ni chredir bod y dystiolaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ddangos yn eglur sut a phryd bu i'r cyfleuster gael ei farchnata na beth oedd yr ymateb i'r ymdrechion hynny.

5.10 Wrth asesu'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, ni chredir bod tystiolaeth ddigonol wedi ei chyflwyno ynghylch sefyllfa ariannol y busnes nac i ddangos bod y dafarn wedi cael ei hysbysebu mewn modd priodol am gyfnod parhaus o 12 mis o leiaf yn unol â gofynion y CCA a pholisi ISA 2.

**Llety Gwyliau**

5.11 Mae Polisi TWR 2 yn caniatáu cynigion sydd yn ymwneud a darparu llety gwyliau hunan wasanaeth cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf fel y cynhwysir o fewn y polisi, sef:-

> *"i. Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin datblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;*
> *ii. bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;*
> *iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;*
> *iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;*
> *v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal."*

5.12 Mae'r safle wedi ei leoli ym Mhentir sydd wedi ei adnabod fel Clwstwr ym mholisi TAI 6 o'r CDLl ar y Cyd. Er nad yw polisi TAI 6 (Tai mewn clystyrau), yn uniongyrchol berthnasol i'r cais dan sylw mae paragraff 6.4.31 yn y testun 'Eglurhad' i'r polisi yn tynnu sylw at gymeriad cymdeithasol ac amgylchedd hynod sensitif clystyrau. Mae maen prawf iv. Polisi TWR 2 yn anelu at amddiffyn cymeriad preswyl ardal ac wrth ystyried y buasai'r datblygiad hwn yn golygu colli adnodd cymunedol pwysig a chreu cyfleuster preifat cwbl wahanol ei naws yn ei le, mae'n anorfod bydd niwed i gymeriad preswyl yr ardal yn deillio o'r datblygiad hwn.

5.13 Nodir yn ogystal bod y cais yn ymwneud gyda llawr gwaelod yr eiddo yn unig. O safbwynt cynllunio mae tafarn yn un uned gynllunio sengl. Yn yr achos hwn mae'r uned gynllunio yn cynnwys y bar / bwyty a chyfleusterau cysylltiedig i lawr y grisiau, llety'r rheolwr i fyny'r grisiau a'r ardal allanol. Mae'r llety i fyny'r grisiau yn rhan o ddefnydd busnes cyfreithlon yr eiddo ac ni ellir ei wahanu oddi wrth weddill yr uned heb ganiatâd cynllunio. O'r herwydd, os bwriedir defnyddio'r llawr i fyny'r grisiau fel llety preswyl parhaol yn ei rinwedd ei hun yna byddai angen caniatâd cynllunio ac fe fyddai angen asesu unrhyw gais yn unol â pholisi TAI 6 y CDLl. Yn yr un modd, mae angen caniatâd cynllunio i ddefnyddio'r llawr cyntaf fel uned wyliau.

**Gormodedd**

5.14 Mae'n bwysig hefyd fod yn ystyriol o gydymffurfiaeth y bwriad hefo faen prawf 'v' o Bolisi TWR 2 sydd yn nodi y dylid sicrhau :-

*"v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal."*

5.15 Wrth ystyried maen prawf v fe ddylid sicrhau fod yna Gynllun Busnes yn cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn cynnwys yr wybodaeth angenrheidiol o ran y weledigaeth ar gyfer y bwriad ac er mwyn sicrhau fod yna farchnad ar gyfer y math hwn o ddefnydd (paragraff 6.3.67

o’r CDLl ar y Cyd). Dylid yn ogystal fod yn ystyriol o’r ddarpariaeth bresennol o lety gwyliau o fewn yr ardal leol.

5.16 Mae’r cynllun busnes a gyflwynwyd gyda’r cais yn cyfeirio at fusnes yn cynnwys tair uned wyliau, gyda llawr cyntaf yr adeilad yn cael ei drosi’n uned wyliau ar osod ar gyfer hyd at 12 o bobl. Nid yw hynny’n rhan o’r cais dan sylw ac felly ni chredir y gellir rhoi ystyriaeth i’r ddogfen honno fel rhan o’r cais hwn gan ei fod yn ystyried datblygiad cwbl wahanol i’r un dan sylw.

5.17 Ymhellach, mae’r Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Mawrth 2021) yn nodi bod nifer uchel o lety gwyliau neu grynodiad o lety gwyliau mewn ardal benodol yn gallu cael effaith andwyol ar wead cymdeithasol y cymunedau hynny. Mae rhan 4.6 o’r canllaw yn ceisio diffinio gormodedd gyda pharagraff 4.6.5 yn datgan:

> *“Wrth asesu os oes yna orddarpariaeth o lety gwyliau, fe ddylid ystyried y canlynol:-*
> *• Oes yna wasgariad cyson o lety gwyliau ar draws ardal - Mae darpariaeth o lety gwyliau sydd wedi ei ddosbarthu’n gyson ar draws ardal yn fodd o sicrhau nad yw’n arwain at bocedi o eiddo gwag yn ystod y gaeaf ac yn sicrhau nad oes yna ormod o bwysau ar wasanaethau ac isadeiledd lleol yn ystod y tymor brig;*
> *• Effaith cymdeithasol-diwylliannol - Gall treiddiad o lety gwyliau i ardal sydd yn draddodiadol yn ardal breswyl arwain at newid yn werthoedd ac ymddygiad pobl ac yn sgil hynny colli eu hunaniaeth ddiwylliannol.*
> *• Effaith ar fwynderau trigolion lleol, e.e. cwynion yn ymwneud a sŵn, aflonyddwch, cynnydd mewn traffig ayyb.*
> *• Diffyg cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol - Busnesau lleol yn darparu ar gyfer anghenion ymwelwyr yn fwy nag anghenion y trigolion lleol ac yn agor yn dymhorol yn unig.*
> *• Pwysau ar isadeiledd lleol – Gallu a capasiti yr isadeiledd lleol i ymdopi yn ystod y tymor brig.*
> *• Nifer o lety gwyliau - Ni roddir ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau hunanwasanaeth pan fo cyfuniad o’r nifer presennol o lety gwyliau ac ail gartrefi o fewn ardal y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas yn uwch na 15%. Dylid defnyddio gwybodaeth Treth Cyngor fel y ffynhonnell wybodaeth er mwyn canfod y wybodaeth yma. Gall eithriadau godi, ble ystyrir fod yna lefel uchel (mwy na 15%) o lety gwyliau mewn anheddle/ardal benodol o fewn ardal Cyngor Cymuned/Tref/Dinas. Efallai, mewn achosion o’r fath y bydd angen rhoi ystyriaeth i’r ddarpariaeth tu hwnt i lefel y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas.”*

5.18 Yn unol â ffigyrau Treth Cyngor (Hydref 2021) mae yna ffigwr cyfunol o ail-gartrefi a llety gwyliau ardal Cyngor Cymuned Pentir yn **2.61%,** gan hynny ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda’r elfen hon o’r CCA perthnasol.

**Yr Iaith Gymraeg**

5.19 Mae’r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) ‘Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy’ (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol. Nid yw’r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg fodd bynnag 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.

5.20 Nodir bod ystyriaeth i'r iaith Gymraeg wedi ei gyflwyno fel rhan o Ddatganiad Cynllunio Cefnogol Ategol ac mae hwnnw'n datgan bydd y datblygiad o fudd i'r economi leol a thrwy hynny'n helpu cadw siaradwyr Cymraeg yn yr ardal. Mae hefyd yn ymrwymo'r ymgeisydd i fesurau megis datblygu Polisi Iaith Gymraeg ac i archebu nwyddau a gwasanaethau'n lleol. Fe gredir fod yr wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol dan ofynion polisi PS1 a'r CCA perthnasol

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.21 Ni chododd yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ac wrth ystyried defnydd awdurdodedig yr adeilad fel tafarn, ni chredir y byddai'r datblygiad hwn yn debygol o achosi trafferthion sylweddol gwaeth na'r sefyllfa awdurdodedig. Fe gredir felly bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl sy'n ymwneud a sicrhau bod datblygiadau'n cwrdd â safonau parcio'r cyngor ac na fyddai niwed i ddiogelwch y briffordd.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.22 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol.

5.23 Wrth ystyried y datblygiad fel y cyflwynwyd yn y cais cynllunio, a chan anwybyddu effeithiau posibl ar unrhyw ddefnydd preswyl a fwriedir ei wneud o lawr cyntaf yr adeilad, oherwydd y pellter sydd rhwng adeiladau'r ardal a gogwydd yr adeiladau hynny, ni chredir y byddai unrhyw ychwanegiad arwyddocaol at or-edrych eiddo cyfagos a ni fydd niwed i breifatrwydd unrhyw eiddo gerllaw yn deillio o'r datblygiad.

5.24 O safbwynt effeithiau sŵn ac ymyrraeth gyffredinol, wrth ystyried natur defnydd cyfreithlon presennol y safle , megis tafarn, ni chredir y byddai tebygolrwydd i'r defnydd bwriedig achosi niwed arwyddocaol gwaeth i fwynderau cymdogion. Derbynnir bod defnydd tafarn yn cael ei grynhoi i oriau byrrach yn ystod y dydd na defnydd llety gwyliau fodd bynnag nifer cyfyngedig o breswylwyr fyddai yn yr unedau ac mae'n debygol y byddai eu heffaith cyffredinol yn llawer llai na'r hyn a ellid digwydd oherwydd defnydd cyfreithlon yr eiddo.

5.25 Wedi dweud yr uchod, petai llawr uchaf yr eiddo'n cael ei gadw fel uned byw ar wahân i'r busnes, mae'n bosib y byddai cael dwy uned wyliau o fewn yr un adeilad, gyda phum llofft ac ystafelloedd cymunedol megis, dwy ystafell fwyta / cegin, ystafell "adloniant" a dwy ystafell fyw, yn cael effaith niweidiol ar fwynderau preswyl cyffredinol yr uned llawr cyntaf. Mae'n bosib y gall hyn fod yn dderbyniol petai'r llawr cyntaf yn cael ei gadw fel llety ar gyfer rheolwr yr unedau gwyliau, fodd bynnag oherwydd yr ansicrwydd ynghylch defnydd y llawr cyntaf nid yw'n bosib asesu hyn yn llawn ar yr adeg hon.

**Seilwaith Gwyrdd**

5.26 Mae Pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), yn ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth, yr amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. Ni chyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd gyda'r cais fodd bynnag, wrth ystyried nad oes unrhyw gynnig am newidiadau allanol i'r adeilad mae'n annhebygol iawn y byddai unrhyw niwed i fioamrywiaeth o'r datblygiad hwn. Petai'r datblygiad yn dderbyniol yn ei gyfanrwydd fe gredir y gellid gosod amodau ar unrhyw gais cynllunio er sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â gofynion PCC. Trwy hynny fe fyddai'r cais hefyd yn dderbyniol dan bolisi PS 19 y CDLl

**6. Casgliadau:**

6.1 Wrth ystyried yr asesiad uchod, yn benodol y diffyg tystiolaeth eglur nad oedd y busnes yn hyfyw'n ariannol ar adeg ei gau (a chyn hynny), ac na ellir ei werthu / osod fel cyfleuster a allasai fod yn hyfyw yn y dyfodol, ni chredir bod gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno gyda’r cais er cyfiawnhau'r golled o gyfleuster cymunedol pwysig a fyddai'n digwydd o golli'r dafarn hon yn barhaol. Wedi rhoi ystyriaeth lawn i’r holl faterion cynllunio perthnasol nid oes opsiwn felly i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ond gwrthod y cais ar sail diffyg gwybodaeth ynghylch y materion a'u hamlygir yn yr asesiad.

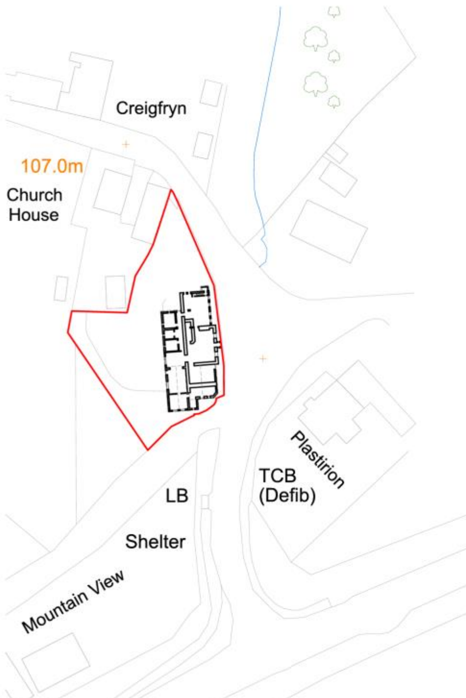
**7. Argymhelliad: Gwrthod**

Nid yw’r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi bod y dystiolaeth a gyflwynwyd gyda’r cais yn ddigonol i gadarnhau nad oes posibl parhau gyda defnydd cymunedol o’r adeilad hwn. Mae’r cais felly’n groes i Bolisi ISA 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 fel y mae’n ymwneud ag amddiffyn cyfleusterau cymunedol.

GENERAL NOTES
DO NOT SCALE OFF THIS DRAWING. ALL DIMENSIONS ARE TO BE CHECKED ON SITE BY G.C. PRIOR TO CONSTRUCTION. DIMENSIONS TO MANUFACTURED PRODUCTS MAY VARY, THEREFORE ALLOWANCE SHOULD BE MADE WHEREVER NECESSARY. ANY DISCREPANCIES ARE TO BE IMMEDIATELY REPORTED TO THE ARCHITECT. ALL DIMENSIONS SHOWN ARE TO BRICKWORK / BLOCKWORK / STRUCTURAL OPENINGS (i.e. EXCLUDE PLASTERBOARD, UNLESS OTHERWISE STATED). CONTRACTOR MUST ENSURE THAT THE WORKS ARE CARRIED OUT WITH THE MINIMUM OF DISTURBANCE TO THE REST OF THE HOUSE (i.e. OUTSIDE THE 'EXTENT OF WORK BOUNDARIES')

| Revision | Revision Date |
|---|---|
| - | - |

05/03/24
DERBYN - Adran Cynllunio Cyngor Gwynedd




(1) **Existing Site Plan**
scale 1 :500

Arial imagery

(2) **Location plan**
scale 1 :1250

Tud. 57

| | |
|---|---|
| Project | |
| Vaernol Arms, Pentir, Gwynedd | |
| Client | |
| Private client | |
| Drawing Title | |
| Planning Location Plan | |
| Scale | Date Created |
| 1250/500 @A1 | 27.05.2022 |
| Drawing Number | |
| SYL10372022-01 | |
| Revision | Revision Date |
| - | - |
| Drawn By | Checked By |
| PR | PR |

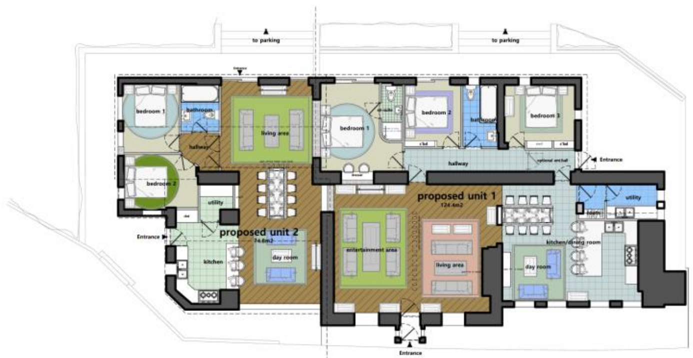

COPYRIGHT NOTES
NOTE THE PROPERTY OF THIS DRAWING AND DESIGN IS VESTED IN SYLFAEN ASSOCIATES LIMITED AND MUST NOT BE COPIED OR REPRODUCED IN ANY WAY WITHOUT THEIR WRITTEN CONSENT. NO DIMENSIONS ARE TO BE SCALED FROM THIS DRAWING. ALL DIMENSIONS AND SIZES TO BE CHECKED ON SITE. NORTH POINT SHOWN ARE INDICATIVE



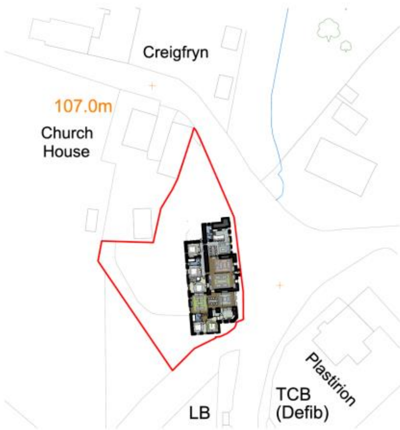
SYLFAEN ASSOCIATES
ARCHITECTURE + ENGINEERING
BRYN ISAF, LON LAS, LLANFAETHLU, HOLYHEAD, ANGLESEY LL65 4NW
E: mail@sylfaenassociates.com
W: www.sylfaenassociates.com
T: 01407 730 391 / 07968 362983

**05/03/24**
DERBYN - Adran Cynllunio Cyngor Gwynedd

2 Proposed elevations
scale 1 :`00




1 Proposed ground floor plan
scale 1 :`00




3 Proposed site arrangement
scale 1 :500

Project
Vaernol Arms, Pentir, Gwynedd

Client
Private client

Drawing Title
Planning
Proposed Floor plan and Elevations

| Scale | Date Created |
|---|---|
| 100/500 @A1 | 27.05.2022 |

Drawing Number
SYL10372022-04

| Revision | Revision Date |
|---|---|
| - | - |

| Drawn By | Checked By |
|---|---|
| PR | PR |

SYLFAEN ASSOCIATES
ARCHITECTURE + ENGINEERING
BRYN ISAF, LLANFAETHLU, LL65 4NW
E: mail@sylfaenassociates.com
W: www.sylfaenassociates.com
T: 01407 730 391 / 07968 362983

VAYNOL
ARMS
Tafarn Vaynol
Vaynol Arms

Tafarn Vaynol
Vaynol Arms

| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 21/10/2024 |
|---|---|
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL | |

**Rhif: 3**

| | |
|---|---|
| **Cais Rhif:** | **C24/0640/42/LL** |
| **Dyddiad Cofrestru:** | **09/08/2024** |
| **Math y Cais:** | **Llawn** |
| **Cymuned:** | **Nefyn** |
| **Ward:** | **Morfa Nefyn a Thudweiliog** |
| **Bwriad:** | **Cais llawn i godi eiddo preswyl 3 ystafell wely deulawr (defnydd C3) ynghyd a chreu mynedfa gerbydol newydd** |
| **Lleoliad:** | **Glascoed Lôn Cae Glas, Edern, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8YT** |
| **Crynodeb o'r Argymhelliad:** | **Caniatau gydag amodau** |

**1. Disgrifiad:**

1.1 Cais llawn ar gyfer codi eiddo preswyl deulawr o fewn rhan o ardd tŷ presennol ym mhentref Edern. Byddai'r tŷ arfaethedig yn un deulawr gromen ac yn cynnwys ystafelloedd byw ar y llawr cyntaf ac ystafelloedd cysgu ac ymolchi ar y llawr daear. Yn benodol, fyddai'n darparu'r canlynol:

- Llawr daear: 3 ystafell wely (1 en-suite), ystafell ymolchi toiled, ystafell iwtiliti
- Llawr cyntaf: Cegin, ystafell fyw, lolfa/snug

1.2 Bydd agoriad yn arwain allan o'r gegin llawr cyntaf i falconi allanol fyddai wedi ei leoli ar edrychiad fyddai'n gwynebu allan dros y safle parcio arfaethedig gyda canllaw gwydr afloyw lefel uchel ar ochr de orllewinol y balconi. Byddai'r tŷ yn cynnwys toeau crib o lechen gyda gorffeniad y waliau allanol yn gyfuniad o rendr, carreg a byrddau pren cedrwydd / llarwydden. Byddai'r tŷ yn mesur 10.5m wrth 12.3m ar ei fwyaf gyda uchder o oddeutu 6.3m. Fel rhan o'r cais bwriedir creu mynedfa gerbydol a cherdded newydd a byddai lle ar gyfer parcio dau gar o fewn y safle. Bwriedir creu clawdd pridd newydd ar y ffin gyda Glascoed a phlannu planhigion cynhenid ar ei hyd.

1.3 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Edern fel a ddangosir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Mae'r safle hefyd oddi mewn i Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Mae ffordd gyhoeddus di-ddosbarth yn rhedeg ar hyd ffin gogleddol y safle ac amrywiol dai preswyl o ran maint a ffurf gerllaw.

1.4 Cyflwynir y cais i bwyllgor am benderfyniad ar gais yr aelod lleol sydd yn datgan ei wrthwynebiad i'r bwriad ar sail gor ddatblygiad, ddim yn gweddu, y tŷ yn rhy fawr/amlwg ar ben rhes o dai teras bychan a thwt, gwrthwynebu balconi ochr a chefn, mynedfa anaddas i Lôn Cae Glas sy'n lôn eithriadol o gul a pheryglus.

**2. Polisïau Perthnasol:**

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

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

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
PS5: Datblygu cynaliadwy
PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu.
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
PS 16: Darpariaeth tai
PS 17: Strategaeth aneddleoedd
TAI 4: Tai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol
PS 19: Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol
AMG 2: Ardaloedd o dirwedd arbennig
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth leol
PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth
AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)
Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dylunio

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais 3/4/1828 – Cais amlinellol ar gyfer adeiladu byngalo – Gwrthodwyd 04/12/68.

3.2 Cais 95/00306/OUT22 – Cais amlinellol i godi tŷ annedd – Gwrthodwyd 29/11/95.

3.3 Cais C18/0507/42/LL – Adeiladu tŷ newydd – Caniatawyd 14/01/19

**4. Ymgynghoriadau:**

| | |
|---|---|
| Cyngor Cymuned/Tref: | Gwrthod - gor-ddatblygiad, ddim yn gweddu i'r ardal a'r mynediad newydd yn anaddas i'r lon gul sef Lon Cae Glas. |
| Uned Drafnidiaeth: | Gofynnir i'r ymgeisydd ddarparu cynllun manwl ar gyfer y pwynt mynediad arfaethedig. Ni dderbyniwyd ymateb i'r sylw yma ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma gan yr asiant. |
| Dŵr Cymru: | Ymateb a chyngor safonol parthed materion draenio |
| Uned Gwarchod y Cyhoedd: | Mae'r Gwasanaeth wedi ystyried y cais cynllunio uchod, nodwyd fod y datblygiad yn agos iawn i dai. Nid oes gan y Gwasanaeth wrthwynebiad, ond argymhellir fod yr amodau canlynol yn cael eu cynnwys mewn unrhyw ganiatâd a gyflwynir:- Cyfyngu amser i gynnal gwaith adeiladu; rhaid i'r ymgeisydd ddefnyddio'r dulliau ymarfer gorau i leihau sŵn a dirgryniad o'r datblygiad ac ystyried yr argymhellion y 'BS5228: Control of Noise and Vibration on Construction and Open Sites'; ni ddylid llosgi unrhyw ddeunydd ar unrhyw adeg ar y safle. |

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

- Mi fyddai'r fynedfa o Lôn Cae Glas yn hynod beryglus, fe ddefnyddir y ffordd yn barhaus gan gerbydau trwm cwmni peirianyddol lleol yn ogystal a nifer o dractorau, gweler hefyd fod safle carafanau gerllaw felly mae trafnidiaeth gwyliau yn gyson.
- Mi fyddai'r tŷ yn effeithio ar breifatrwydd tŷ cyfochrog oherwydd gor-edrych i mewn i ardal patio sydd i'r cefn sydd yn ardal breifat

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

- Nid yw'r ymgeisydd yn byw yn y tŷ presennol, mae'n byw a gweithio yn Llundain ac fe osodir Glascoed fel uned gwyliau

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

**Egwyddor y datblygiad**

5.1 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Edern a dywed polisi PCYFF 1 y caniateir datblygiadau tu mewn i ffiniau Datblygu yn unol a gofynion polisiau eraill y CDLl. . Mae'r safle yn ffurfio rhan o ardd breswyl ac felly credir ei fod yn dir sydd wedi ei ddatblygu eisoes ac felly credir fod egwyddor y bwriad yn gwbl dderbyniol ar sail gofynion datblygiad cynaliadwy a thrwy hynny, meini prawf perthnasol polisi PS 1. Mae pentref Edern wedi ei adnabod fel Pentref Gwledig /Arfordirol yn y CDLl ac felly mae'n bwysig ystyried y bwriad yn unol â Pholisi TAI 4 ('Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol'). Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Edern dros gyfnod y Cynllun yw 12 uned. Yn y cyfnod 2011 i 2024, mae cyfanswm o 3 uned wedi eu cwblhau yn Edern. 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 2024 yn 4 uned. Ar sail y wybodaeth hyn, byddai caniatáu datblygiad ar y raddfa hon yn gwbl dderbyniol ar sail lefel twf dangosol i'r Pentref.

5.2 Mae polisi TAI 4 yn gefnogol i gynigion am dai marchnad agored yn y pentrefi os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf yn y polisi. Mae'r ddau faen prawf yn y polisi yn nodi fod angen i faint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad fod yn gytbwys â chymeriad yr anheddle a bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu'r anheddle. Fel y nodwyd yn flaenorol mae'r safle oddi fewn i ffin ddatblygu'r pentref ac felly mae'r bwriad yn cyd-fynd gyda'r maen prawf yma. Asesir y bwriad yn fanylach yng ngweddill yr adroddiad yma o ran maint, graddfa math a dyluniad y bwriad. Fodd bynnag mewn egwyddor mae'r bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi TAI 4 CDLl. Gan mai 1 tŷ a fwriedir, nid yw'n cyrraedd y trothwy o fod angen cyfraniad tŷ fforddiadwy.

5.3 Nodir yma fod disgrifiad y cais yn cyfeirio at ddefnydd yr annedd arfaethedig fel defnydd preswyl parhaol o fewn dosbarth defnydd C3. Golygai hyn fod modd rheoli trwy amod, y defnydd er mwyn sicrhau mai defnydd preswyl parhaol a wneir ac nid defnydd gwyliau na defnydd fel ail gartref sydd bellach, yn ddefnyddiau a ddiffinnir o fewn dosbarthiadau defnydd ar wahân sef C5 a C6. O ystyried y galw am dai yn lleol, credir y byddai darparu cartref parhaol i deulu yn cyfrannu yn bositif at y galw yma.

**Materion Ieithyddol**

5.4 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

5.5 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 CDLl ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. O safbwynt y mathau o ddatblygiadau dan sylw, nodir y canlynol: Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Serch hynny mae Atodiad 5 y CCA yn nodi y dylai pob datblygiad tai, manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.

5.6 Gan na fuasai'r datblygiad hwn, yn gronnol, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol cyflawn ar gyfer pentref Edern nid oes angen datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad bwriedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith yn sgil y bwriad a trwy osod amod i sicrhau enw Cymraeg i'r annedd, ystyrir ei fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS1 o ran hynny.

**Mwynderau gweledol**

5.7 Mae'r bwriad yn golygu adeiladu tŷ annedd newydd mewn ardal breswyl o'r pentref. Byddai'r tŷ o fath gromen ac wedi ei orffen gyda tho brig llechi a'r waliau yn gyfuniad o garreg, rendr a byrddau coed cedrwydd / llawydden. Bwriedir hefyd greu mynedfa newydd i'r safle gyda darpariaeth parcio i ochr tŷ. O ran deunyddiau ystyrir y byddai llechi, rendr, byrddau pren a charreg yn addas ar gyfer y lleoliad ac yn cyd-fynd ar deunyddiau adeiladu lleol. O ran y balconi, rhaid cydnabod fod nodweddion cyffredin megis balconïau ar dai eraill o fewn yr ardal ehangach sydd yn amrywio o ran maint ac ymddangosiadau ac ni chredir y byddai'r cynnig yma yn sylweddol wahanol os o gwbl i'r mathau o ddatblygiadau sydd eisoes wedi eu cymeradwyo yn lleol.

5.8 Mae'r adeilad o ran ei faint, dyluniad, gosodiad a lleoliad yn ddi-newid o'r hyn a benderfynwyd yn dderbyniol gyda'r cais blaenorol. Credir fod y sefyllfa yn ddi-newid o'r hyn a ystyriwyd yn flaenorol ac felly credir fod y bwriad yn parhau yn addas ar gyfer y safle ac ni fyddai'n achosi gor-ddatblygiad o'r safle. Byddai'r bwriad wedi ei leoli gerllaw tai eraill ac ni ystyrir y byddai'n sefyll allan yn amlwg yn y tirlun. Gwelir fod amrywiaeth i faint a dyluniad tai cyfagos, er fod tai teras yn agos, gwelir hefyd fod tai deulawr ar wahân cymharol fawr hefyd gerllaw, yn arbennig felly i'r gogledd o'r safle, a chredir fod yr amrywiaeth yma yn gyffredin trwy'r pentref. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal na chymeriad yr Ardal Tirwedd Arbennig. Ystyrir yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 3 a AMG 2 CDLL.

5.9 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud ac adeiladu un tŷ annedd ar y safle ac o ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLl.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.10 Mae tai annedd wedi eu lleoli yng nghyffiniau'r cais gyda gerddi yn gysylltiedig i'r gorllewin a'r de orllewin o'r safle. Nid oes ffenestr llawr cyntaf wedi ei leoli ar yr ochr de orllewin o'r eiddo fyddai'n wynebu'r gerddi gerllaw. Mae balconi ar yr ochr yma ond bwriedir gosod sgrin o wydr afloyw ar uchder o 1.8 medr ar ochr de orllewin y balconi. Ystyrir y byddai hyn yn hepgor unrhyw or-edrych tebygol i'r gerddi cyfagos. Byddai'r prif ffenestri ar yr eiddo yn edrych tuag at y gogledd orllewin a'r dwyrain ac ni fyddai'r ffenestri hynny yn effeithio ar unrhyw dai cyfagos. Mae'r ffenestri fyddai'n wynebu gardd eiddo Glascoed ei hun yn rhai llawr daear ac wedi eu nodi ar y cynlluniau i fod gyda gwydr afloyw. Byddai clawdd yn cael ei godi ar y ffin gyda Glascoed ac felly gan mai ffenestri llawr daear a fwriedir ni ystyrir y byddai gofyn i rhain fod yn rhai afloyw gan na ystyrir y byddent yn achosi gor-edrych. Ni ystyrir felly fod angen amod i sicrhau fod rhain yn wydr afloyw i'r dyfodol. Fodd bynnag mae'n debygol y byddai rhai ohonynt yn cynnwys gwydr afloyw beth bynnag gan eu bod ar gyfer ystafell ymolchi, toiled ac 'en-suite'. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn achosi niwed cwbl annerbyniol i'r gymdogaeth leol ar sail gor-edrych neu golli preifatrwydd.

5.11 Derbynnir fod codi tŷ yn y lleoliad yn debygol o newid rhywfaint ar sefyllfa bresennol y safle, ond gwelir mai ardal breswyl cymharol ddwys a geir yma yn barod ac ni chredir y byddai ychwanegu un tŷ yn newid annerbyniol i'r sefyllfa. Mae camau wedi eu cymryd o ran gosodiad a dyluniad yr adeilad er mwyn lleihau'r effaith ac fe welir fod gwydr afloyw i'w ddefnyddio fel bo'n briodol i warchod unrhyw botensial rhag amharu niweidiol. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a'i fod yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 2 CDLL.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.12 Mae'r bwriad yn golygu creu mynedfa gerbydol newydd a darpariaeth parcio a throi o fewn y safle. Cydnabyddir fod y ffordd gyhoeddus yn gul a throellog mewn mannau ond mae hynny yn ei hun yn golygu na ellir gyrru ar ei hyd ac o ystyried fod y safle o fewn parth 20m.y.a y pentref, ni ddylai creu mynedfa newydd greu rhwystrau amlwg o ran ei effaith ddiogelwch y ffordd.

5.13 Er hynny, derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth ar y bwriad ac nid oedd ganddynt bryderon am y bwriad ond yn gofyn am fwy o wybodaeth o ran elfennau technegol yn ymwneud a chreu'r fynedfa. Gobeithio y cyflwynir y manylion hyn cyn i'r cais gael ei benderfynu a bod ymateb yr Uned Drafnidiaeth hefyd wedi ei dderbyn i hynny. Ond credir os nad oes modd gwneud hynny, y byddai gosod amod i gytuno manylion yn gwbl dderbyniol mewn achos fel yma ac na chychwynnir unrhyw ddatblygiad hyd nes y ceir cytundeb ysgrifenedig o'r manylion hynny. Bwriedir cynnwys amodau o ran y fynedfa ac i sicrhau fod y llefydd parcio yn weithredol cyn i'r eiddo gael ei feddiannu. Yn sgil hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd a'i fod yn dderbyniol o safbwynt Polisïau TRA 2 a TRA 4 CDLl.

5.14 Er gwybodaeth, ni wrthwynebwyd y cais blaenorol ar sail gofynion trafnidiaeth ychwaith ac o ystyried fod gosodiad y bwriad yr un peth, maint yr eiddo yn ddi-newid a dim newid i'r fynedfa a'r ddarpariaeth parcio, ni chredir fod y sefyllfa wedi newid fel ei fod bellach yn annerbyniol. Yn wir ers dynodi ardaloedd 20m.y.a. fel a geir yma, mae'n debyg fod diogelwch ar y ffordd wedi gwella o'r hyn a fu.

**Materion bioamrywiaeth**

5.15 O ganlyniad i ddatblygiad y safle, byddai colled o ran o'r clawdd a'r tyfiant presennol gyda'r ffordd er creu mynedfa newydd. Felly'n achos y cais blaenorol ystyrir fod y cynllun i greu clawdd newydd a phlannu gwrych yn ymddangos i gyfateb i'r hyn a gollir yn sgil y datblygiad. Bwriedir gosod amod i sicrhau na fydd unrhyw wrychoedd a thyfiant yn cael eu torri yn ystod y tymor nythu adar (Mawrth i Awst).

5.16 Yn unol a newidiadau deddfwriaethol diweddar i Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) a'r angen i gyflwyno Datganiad Isadeiledd Gwyrdd, cyflwynwyd datganiad ac i bwrpas bodloni'r PCC o safbwynt yr agwedd penodol yma, credir fod hyn wedi ei wneud yn yr achos yma trwy gadarnhau y byddai blychau adar ac ystlumod yn cael eu gosod ar y tŷ newydd. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion polisi AMG 5 ynghyd a diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn ymwneud a seilwaith wyrdd a'r dull fesul cam.

**Hanes cynllunio perthnasol**

5.17 Fel sydd wedi ei nodi yn yr adroddiad, mae cais Cynllunio blaenorol wedi cael ei gymeradwyo ar gyfer yr hyn sydd yr un peth a'r cynnig gerbron. Fe dderbyniwyd rhai gwrthwynebiadau iddo ar y pryd ond fe'i aseswyd fel cynnig derbyniol a thrwy hynny, ei ganiatáu. Gwelir mai dechrau flwyddyn yma yn unig y bu'r caniatâd yma ddarfod ac felly ni chredir fod cyfnod hir wedi bod fel i'r sefyllfa newid nid yn unig ar y safle ei hun, ond yn hanfodol, yn nhermau polisi. Yr un polisïau a'r hyn sydd yn bresennol yr ystyriwyd y cais blaenorol a gan fod y sefyllfa yn ddi-newid, ni ellir yn awr ystyried cynnig sydd heb newid i fod yn annerbyniol o ran polisi.

5.18 Derbyniwyd gwrthwynebiad gan y cyn aelod lleol ond nid oedd gwrthwynebiad i'r cynnig gan y Cyngor Cymuned bryd hynny ac ni wrthwynebwyd y bwriad gan unrhyw ymgynghorydd statudol.

**Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

5.19 Cydnabyddir fod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r bwriad yma yn ystod y cyfnod ymgynghori ac fe ystyrir fod yr holl faterion cynllunio perthnasol wedi derbyn sylw priodol fel rhan o'r asesiad uchod. Gwneir y penderfyniad ar sail ystyriaeth lawn o'r holl faterion cynllunio perthnasol a'r holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ac ni wnaed cam ac unrhyw un wrth ystyried y cais hwn.

**6. Casgliadau:**

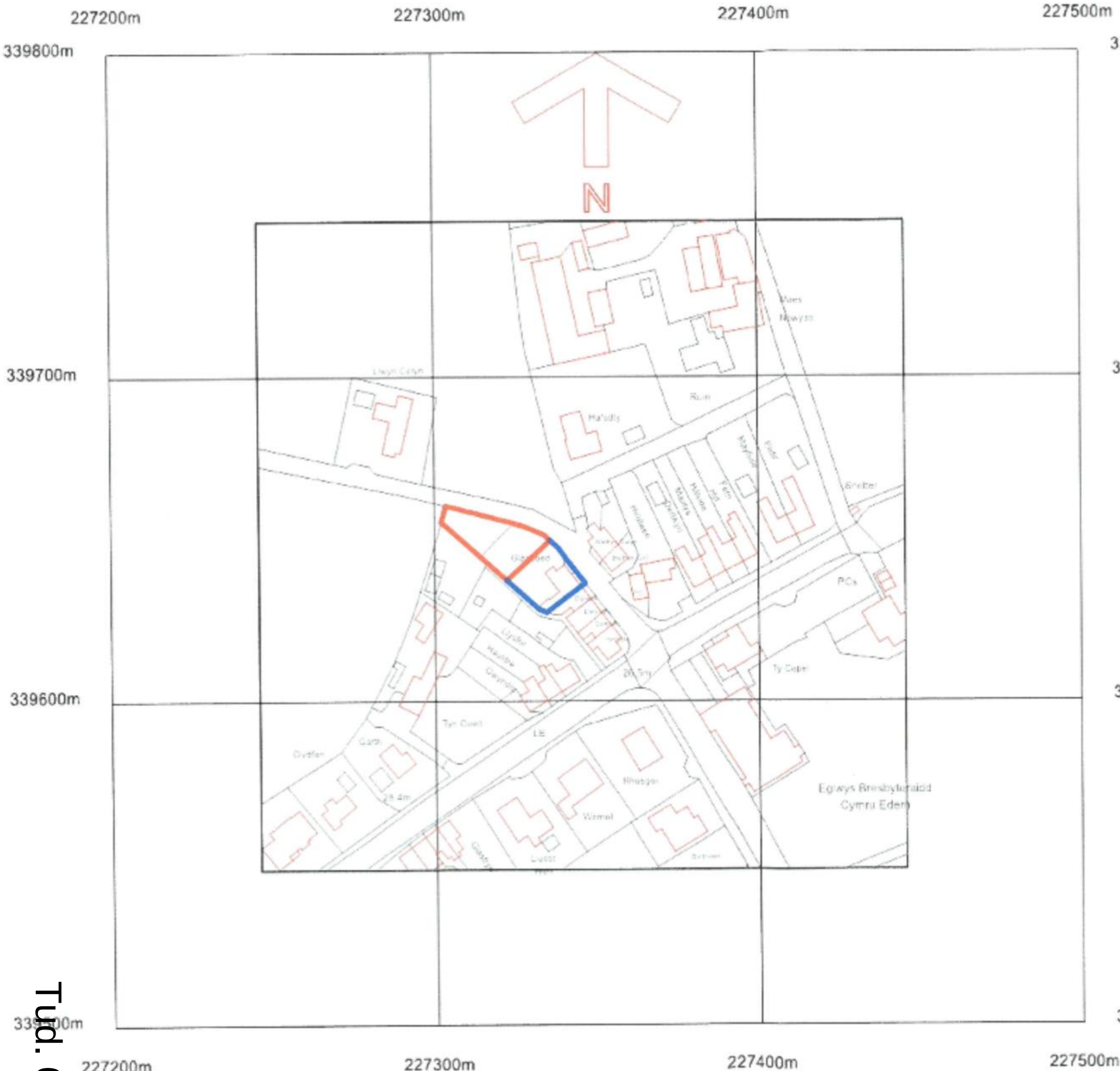
6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal a'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod trwy hynny, yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol fel a nodir uchod.

## 7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i:

**Amodau**

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau
3. Deunyddiau/gorffeniadau allanol
4. Angen sicrhau fod sgrin o wydr afloyw 1.8 medr o uchel yn cael ei osod ar ochr de orllewin y balconi ar bob adeg.
5. Wal derfyn ger y fynedfa dim uwch na 1 medr.
6. Llefydd parcio a throi i fod yn weithredol yn unol gyda'r cynllun cyn i'r eiddo gael ei feddiannu am y tro cyntaf.
7. Dim clirio gwrychoedd a tyfiant rhwng 1 Mawrth a 31 Awst.
8. Codi'r clawdd pridd cyn i'r eiddo gael ei feddiannu am y tro cyntaf.
9. Cytuno cynllun tirlunio.
10. Gweithredu'r cynllun tirlunio.
11. Cyfyngu meddiannaeth yr eiddo i dŷ preswyl parhaol
12. Tynnu hawliau PD
13. Datganiad Seilwaith Gwyrdd
14. Cytuno ar gynllun rheoli adeiladu
15. Enw Cymraeg




%%169Crown Copyright and database rights 2018 OS 100019980

Cynllunio
Derbyn 07.08.24

Ty-Newydd cyf.
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr,
Criccieth, LL52 0BT

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

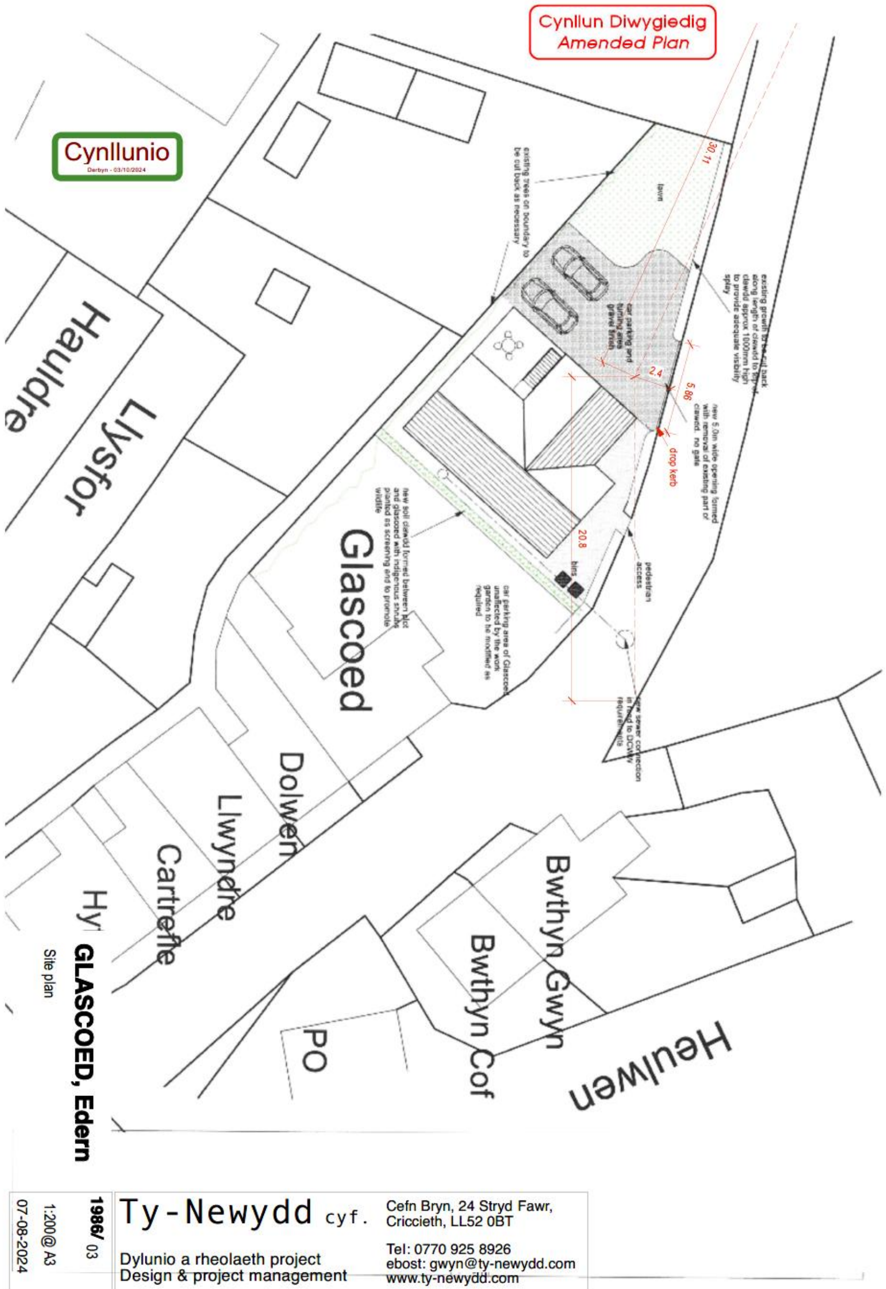
# GLASCOED, Edern

Location plan

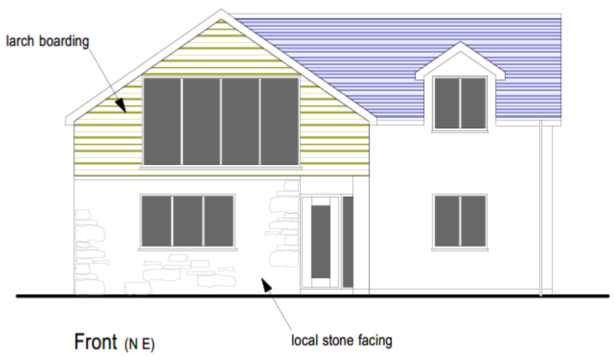
1986/ 04

1:1250 @ A3

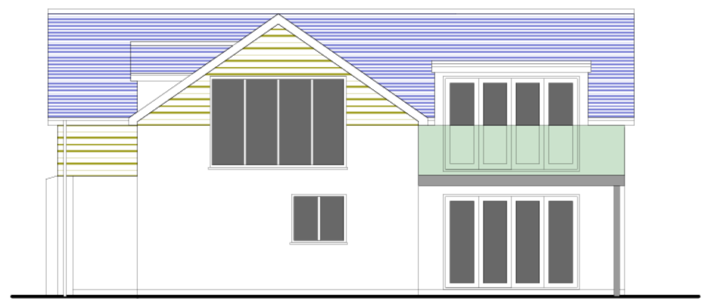
07-08-2024


Cynllun Diwygiedig
Amended Plan
Cynllunio
Derbyn - 03/10/2024
Hauldre
Llysfor
Glascoed
Dolwen
Llwyndre
Cartrefle
Hy
Bwthyn Gwyn
Bwthyn Cof
Heulwen
PO
GLASCOED, Edern
Site plan
1986/ 03
1:200@ A3
07-08-2024
Ty-Newydd cyf.
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management
Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr,
Criccieth, LL52 0BT
Tel: 0770 925 8926
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

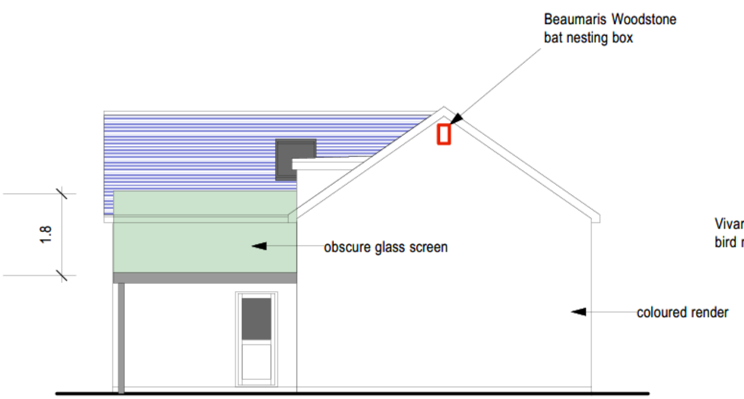
Cynllunio
Derbyn 07.08.24



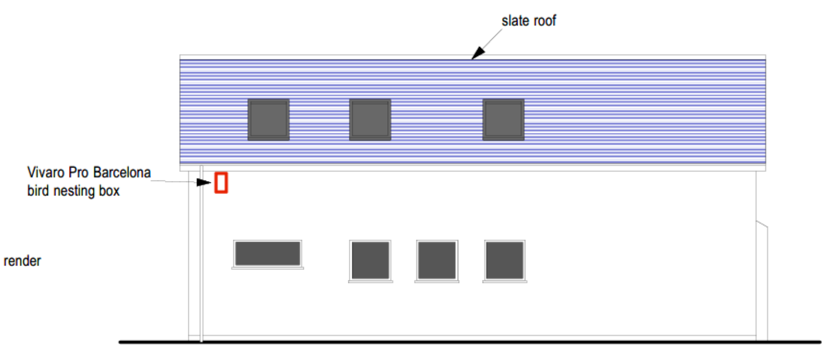

Front (N E)



Side (N W)




Rear (S W)




Side (S E)

# GLASCOED, Edern

Elevations

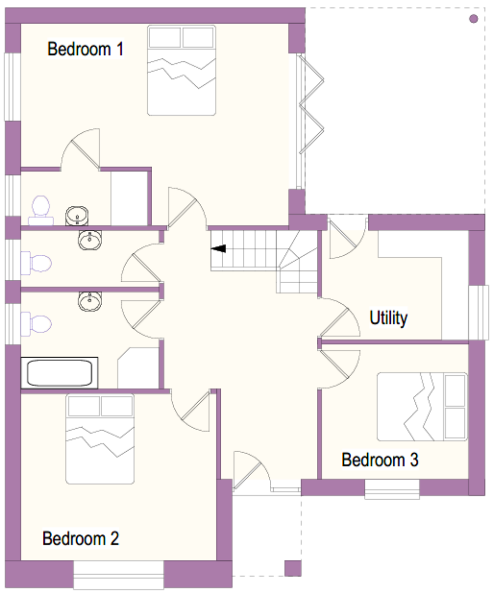
Ty-Newydd cyf.
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management
Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr,
Criccieth, LL52 0BT
Tel: 0770 925 8926
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

1986/ 02

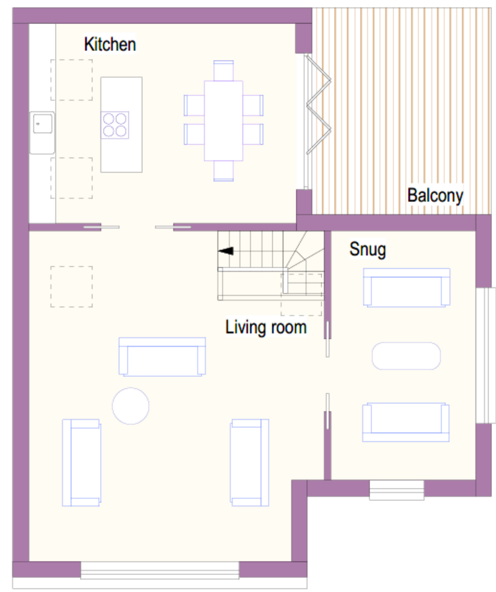
1:100 @ A3

07-08-2024

Cynllunio
Derbyn 07.08.24




Ground floor




First floor

Ty-Newydd cyf.
Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr,
Criccieth, LL52 0BT
Tel: 0770 925 8926
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

# GLASCOED, Edern

Floor plans

**1986/ 01**

1:100 @ A3

07-08-2024