Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democratiaeth
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 16EG MEHEFIN, 2025

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, 6 Mehefin 2025)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (9)

Y Cynghorwyr

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

Annibynnol (5)

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 - 20

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 19 Mai 2025 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF C22/0585/22/LL TIR GERLLAW OXTON VILLA, FFORDD HAEARN BACH, PENYGROES, LL54 6NY — 21 - 36

Cais ar gyfer codi tŷ fforddiadwy gyda mynedfa a parcio a tirweddu cysylltiol (cynllun diwygiedig).

AELOD LLEOL: Cynghorydd Craig ab Iago

Dolen i'r dogfennau cefndirol perthnasol

5.2 CAIS RHIF C19/0154/03/LL NEUADD Y FARCHNAD, STRYD YR EGLWYS, BLAENAU FFESTINIOG, LL41 3HP — 37 - 62

Addasu adeilad yn 14 fflat

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elfed Wyn ap Elwyn

Dolen i'r dogfennau cefndirol perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO 19 Mai 2025

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

Eraill a wahoddwyd - Aelod Lleol: Cynghorydd Beca Roberts

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Gwawr Hughes (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Glyn Llywelyn (Uwch Swyddog Cynllunio), Rhys Cadwaladr (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

Eitem 7: Iwan ap Trefor (Rheolwr Gwasanaeth Traffig a Phrosiectau), Catrin Davies (Swyddog Hawliau Tramwy) a Dafydd Jones (Cyfreithiwr)

1. ETHOL CADEIRYDD

PENDERFYNWYD: AIL ETHOL Y CYNGHORYDD ELWYN EDWARDS YN GADEIRYDD Y PWYLLGOR HWN AR GYFER 2025/26

2. ETHOL IS-GADEIRYDD

PENDERFYNWYD: AIL ETHOL Y CYNGHORYDD HUW ROWLANDS YN IS-GADEIRYDD Y PWYLLGOR HWN AR GYFER 2025/26

3. YMDDIHEURIADAU

Dim i'w nodi

4. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Datganodd yr Aelod canlynol fuddiant mewn perthynas â'r eitem a nodir:

Y Cynghorydd Menna Baines (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7 Deddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981: ar y rhaglen, oherwydd ei bod wedi bod yn hyrwyddo'r cais.

Yn dilyn derbyn cyngor gan y Swyddog Monitro, roedd yr Aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu ac felly nid oedd yn bresennol yn y cyfarfod

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

- Y Cynghorydd Beca Roberts (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 8.1 (C18/0767/16/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd John Pughe Roberts (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 8.2 (C24/0072/02/LL) ar y rhaglen

- Y Cynghorydd Gruffydd Williams (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 8.3 (C24/1119/42/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Edgar Owen (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 8.4 (C20/1079/12/AC) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth Coj Parry (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 8.5 (C25/0245/14/LL) ar y rhaglen

5. MATERION BRYS

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

6. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 28ain o Ebrill 2025 fel rhai cywir.

7. DEDDF BYWYD GWYLLT A CHEFN GWLAD 1981: CAIS I GOFRESTRU LLWYBR CYHOEDDUS AR Y MAP A DATGANIAD SWYDDOGOL YNG NGHYMUNED PENTIR, GWYNEDD

a) Adroddwyd, ym mis Awst 2021, derbyniodd y Cyngor gais gyda thystiolaeth gefnogol gan Gyngor Cymuned Pentir o dan adran 53 Deddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 i gofrestru llwybr troed cyhoeddus ar y Map a'r Datganiad Swyddogol yn yr ardal Treborth. Gwnaed y cais ar y sail fod y cyhoedd wedi cerdded ar y llwybr hwn yn ddirwystr ac yn gyson fel petai ganddynt yr hawl (hynny yw, heb ganiatâd y tirfeddiannwr, heb fod yn gyfrinachol a heb rym) dros gyfnod o ugain mlynedd neu fwy. Nodwyd bod y cais wedi ei gefnogi gan 197 o ddatganiadau tystiolaeth gan bobl oedd yn honni eu bod wedi defnyddio'r llwybr. Eglurwyd bod y dystiolaeth yn dangos defnydd cyhoeddus rhwng 1940 a 2021, y dyddiad pan gafodd y cais ei wneud. Ategwyd bod pedwar llythyr o gefnogaeth a lluniau cefnogol hefyd wedi eu cyflwyno gyda'r cais.

Trafodwyd cyfeiriad y llwybr mewn manyler (o'i ddechrau ar Lwybr Cyhoeddus Rhif 12 yng Nghymuned Pentir hyd cyffordd â Llwybr Cyhoeddus Rhif 22 yng Nghymuned Pentir.

Yng nghyd-destun perchnogaeth tir, nodwyd bod y llwybr yn croesi tir Neuadd Treborth (yr hen ysgol) sydd yn berchen i Mr a Mrs Margetson ers mis Gorffennaf 2014. Nodwyd bod y llwybr hefyd yn croesi tir y Cyngor, sef y bont rheilffordd, drwy Gerddi Botaneg Treborth (sef tir Prifysgol Bangor), ac yna drwy Barc Busnes Treborth, lle mae'r llwybr yn rhedeg ar dir heb gofrestru. Ategwyd bod sawl tirfeddiannwr cyfagos hefyd yn cael ei heffeithio gan y llwybr. Amlygwyd bod Cyngor Gwynedd wedi bod yn berchen ar yr hen ysgol ac y tir rhwng 1950 a 2014.

Cynhaliwyd ymgynghoriad gyda'r holl dirfeddianwyr sydd yn cael ei heffeithio gan y llwybr.

Tynnwyd sylw at sylwadau'r tirfeddianwyr Mr a Mrs Margetson, oedd yn datgan ar ôl iddynt brynu Neuadd Treborth yn ôl ym mis Gorffennaf 2014, heriwyd pobl oedd yn cerdded y llwybr, gan gynnwys gosod ambell arwydd yn nodi bod y tir yn breifat ac arwyddion yn dweud Dim Hawl Tramwy Cyhoeddus. Amlygwyd bod y teulu yn gwrthwynebu'r cais gyda thystiolaeth yn nodi bod pobl oedd yn defnyddio'r llwybr wedi ei ddefnyddio gyda chaniatâd yr hen Ysgol Treborth a Chlwb Pêl-droed Penrhosgarnedd. Ategwyd bod y Cyngor yn

ymwybodol bod rhaid defnyddwyr gydag awdurdod i ddefnyddio rhan o’r llwybr a hawlir gyda chytundeb gyda’r Cyngor a Chlwb Pêl-droed Penrhosgarnedd (ni all y defnyddwyr yma gael eu hystyried fel hir ddefnydd).

Amlygwyd, wrth ymchwilio’r cais, bod tystiolaeth yn awgrymu bod defnyddwyr hefyd wedi cerdded y rhan sydd rhwng gerddi botanegol, Parc Busnes Treborth tuag at Bont Borth. Er nad oedd unrhyw hawliau mynediad cyhoeddus yn bodoli rhwng y ddau safle yma, ymddengys bod defnyddwyr wedi ei ddefnyddio fel parhad i lwybr y cais i gyrraedd llefydd fel yr Antelope Inn, Bont y Borth neu fel rhan o gylchdaith o’u cartref sydd yn cychwyn o Dreborth, Penrhosgarnedd neu dopiau Bangor. Yn dilyn hyn a chyngor cyfreithiol, diwygiwyd y cynllun.

Yng nghyd-destun dyddiad Codi Cwestiwn, yn unol â threfn cyflwyno achos o dan Adran 31 o Ddeddf Priffyrdd 1980, nodwyd bod angen sefydlu dyddiad pan gafodd hawl y cyhoedd i ddefnyddio'r llwybr ei gwestiynu. Ystyriwyd sawl dyddiad, ond ymddengys bod yr heriau wedi cyrraedd lefel benodol erbyn dechrau 2015 gyda thrigolion wedi cysylltu â'r Cyngor Cymuned i godi eu pryderon. (Cyfeiriwyd at e-bost a dderbyniwyd gan Clerc Dros Dro Cyngor Cymuned Pentir (dyddiedig 22/03/2015 oedd yn cyfeirio at drigolion ardal Treborth yn cael eu hatal rhag cerdded llwybr yr oeddent wedi'i ddefnyddio ers blynyddoedd). Ystyriwyd bod y dystiolaeth yn dangos, ar gydbwysedd tebygolrwydd, bod y cyhoedd wedi defnyddio'r llwybr yn barhaus ac fel hawl rhwng y cyfnod perthnasol o 20 mlynedd - rhwng Mawrth 1995 a Mawrth 2015.

Roedd y swyddogion yn argymell y dylai'r Cyngor wneud Gorchymyn dan Adran 53(3)(c)(i), Deddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981, i gofrestru’r llwybr, fel llwybr troed cyhoeddus ar y Map a'r Datganiad Swyddogol.

b) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn ar broses, a phe byddai’r Pwyllgor yn caniatáu’r Gorchymyn a’r Gorchymyn hwnnw yn derbyn gwrthwynebiadau, nodwyd y byddai’r mater yn cael ei gyfeirio at Lywodraeth Cymru i'w benderfynu. O dan yr amgylchiadau, bydd y Gorchymyn yn cael ei bennu drwy gynrychiolaeth ysgrifenedig, gwrandawiad neu Ymchwiliad Cyhoeddus. Os felly, ystyriwyd y dylai'r Cyngor gymryd safbwynt niwtral. Ymhellach i hyn, ystyriwyd mai'r ymgeisydd a'r gwrthwynebydd ddylai fod yn gyfrifol am gyflwyno'r achos o blaid ac yn erbyn unrhyw orchymyn.

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu’r Gorchymyn

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

- Bod y llwybr yn gyswllt perffaith o un pen i’r llall
- Bod defnydd cyhoeddus i’r llwybr
- Bod manylder y cais wedi ei gyflwyno yn dda

PENDERFYNIAD: Caniatáu i’r Cyngor wneud gorchymyn dan Adran 53 (3)(c)(i), Deddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981, i gofrestru llwybr A-B-C-D-E-F, fel llwybr troed cyhoeddus ar y map a’r Datganiad Swyddogol.

Nodyn: Gan mai'r Cyngor ei hun oedd y tirfeddiannwr am y mwyafrif helaeth o’r cyfnod perthnasol (1995 - 2015), ni fyddai’n briodol i’r Cyngor gefnogi a hyrwyddo Gorchymyn o’r fath pe byddai gwrthwynebiad i’r Gorchymyn. Bydd y mater felly yn cael ei gyfeirio at Lywodraeth Cymru i’w benderfynu gyda’r Gorchymyn yn cael ei bennu drwy gynrychiolaeth ysgrifenedig, gwrandawiad neu Ymchwiliad Cyhoeddus.

8. 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

8.1 CAIS RHIF C18/0767/16/LL TIR YN COED WERN, GLASINFRYN, BANGOR, LL57 4BE

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld ar safle 12-05-25

Datblygiad llety gwyliau (cynllun diwygiedig) sy'n golygu:-

- Gosod sylfeini ar gyfer cabannau gyda decio cysylltiedig.
- Gosod sylfeini ar gyfer podiau glampio.
- Seilwaith cysylltiedig i gynnwys ffyrdd mewnol, mannau parcio, systemau draenio cynaliadwy ynghyd a draenio dŵr aflan.
- Tirlunio meddal a chaled gan gynnwys torri rhai coed, cadw coed ac ymgymryd â gwelliannau i'r goedlan bresennol.
- Codi derbynfa/adeilad gwerthiant ynghyd ac ail-orchuddio'r adeilad presennol a'i ddefnyddio fel hwb e-beicio gyda phwyntiau gwefru trydan.

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer darparu llety gwyliau a gwaith cysylltiedig o fewn coedlan bresennol i'r de-ddwyrain o bentref Glasinfryn. Mynegwyd, ers cyflwyno'r cais yn wreiddiol yn 2018, bod y datblygiad wedi ei ddiwygio a'i leihau nifer o weithiau a bellach y nifer o unedau wedi eu lleihau i 25 caban gwyliau a 4 pod glampio.

Nodwyd bod y goedlan, sy'n ffurfio'r ffin gyda'r ffordd Dosbarth III tuag at Glasinfryn, yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed gyda gweddill y safle yn Safle Bywyd Gwyllt ymgeisiol.

Cyfeiriwyd at Polisi TWR 3 sy'n caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau neu siale sefydlog newydd, neu lety gwersylla amgen parhaol y tu allan i Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol ac Ardaloedd Tirwedd Arbennig, yn ddarostyngedig i feini prawf perthnasol.

Adroddwyd bod y maen prawf cyntaf yn cyfeirio'n benodol at ormodedd o ddatblygiadau newydd, ac 'Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri' er mwyn diffinio gormodedd ar gyfer y safle yma. Ategwyd bod yr Astudiaeth yn nodi fod rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau bach i bach iawn y tu allan i'r safleoedd sy'n cyfrannu tuag at osodiad Parc Cenedlaethol Eryri o fewn yr Ardal Cymeriad Tirwedd penodol yma, gyda'r Astudiaeth yn diffinio datblygiadau 'bach iawn' fel rhai hyd at 10 uned a datblygiadau 'bach' fel rhwng 10 - 25 uned. Er bod nifer unedau sy'n destun y cais yma yn 29 a gan gydnabod bod y ffigwr yma yn uwch na'r hyn a ddiffinnir fel datblygiad bychan yn yr Astudiaeth, rhoddwyd ystyriaeth i gapasiti ardaloedd ar gyfartaledd yn hytrach na lleoliadau unigol, ac ystyriaeth i'r safle fel un cuddiedig. I'r perwyl hyn, ystyriwyd bod capasiti digonol i'r safle yn yr ardal benodol yma, a gan ei fod yn safle anymwthiol sydd eisoes wedi ei sgrinio'n dda roedd hefyd yn cydymffurfio gyda'r ail faen prawf.

Yng nghyd-destun y maen prawf sy’n cyfeirio at ddarparu mynediad digonol heb amharu’n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd, ynghyd a sicrhau fod y safle yn agos at brif rwydwaith ffyrdd, nodwyd bod mynedfa i’r safle yn bodoli’n bresennol gyda bwriad i’w wella a darparu llain welededd i foddhad yr Uned Drafnidiaeth yn ogystal â gwarchod y gwrych sydd yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed.

Cyfeiriwyd at gynnwys yr asesiad manwl ar effaith ar fwynderau trigolion cyfagos, ond yn y pen draw ac ar sail y pellter a natur guddiedig y safle, ni ystyriwyd y byddai’r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar drigolion cyfagos. Cadarnhawyd hefyd bod trafodaeth sylweddol wedi bod ynglŷn â phryderon ac effaith ar goed a bioamrywiaeth, a bod nifer o asesiadau ac arolygon wedi eu cyflwyno ynghyd ag ymrwymiad i ddarparu cynllun i reoli’r safle a fyddai yn cynnwys gwelliannau. Ystyriwyd bod yr arolygon a gyflwynwyd yn cyfleu sefyllfa bresennol y safle ac yn amlygu’r angen i reoli’r goedlan er mwyn sicrhau dyfodol y cynefin a’i fioamrywiaeth o’i fewn. Adroddwyd nad oedd y safle wedi ei ddynodi fel safle o bwysigrwydd Cenedlaethol. Cydnabuwyd ei fod yn safle bywyd gwyllt, ond ystyriwyd fod yr ymgeisydd wedi mynd i’r afael ag anghenion y safle ac o ganlyniad bydd y datblygiad yn cael ei reoli a’i wella yn ddarostyngedig i amodau cynllunio. Ystyriwyd felly fod y bwriad yn dderbyniol yng nghyd-destun effaith ar fwynderau a hynny yn ddarostyngedig i amodau priodol fyddai’n sicrhau mesurau rheoli, lliniaru a gwella priodol.

Cyfeiriwyd at faterion cynaliadwyedd, llifogydd, isadeiledd ac ieithyddol gan nodi eu bod wedi derbyn sylw priodol a’r bwriad yn dderbyniol o ran y materion hynny.

Roedd y swyddogion yn argymell caniatáu y cais gydag amodau.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;

- Ei bod yn annog i’r Pwyllgor wrthod y cais ar y sail ei fod yn or-ddatblygiad
- Bod cyfeiriad at y safle fel un ‘bach addas’ ond bod hwn ar gyfer 29 uned sydd tu hwnt i ‘bach’
- Bod y cais yn adlewyrchu hygyrchedd da gyda rhwydwaith dda o ffyrdd a chludiant cyhoeddus - hyn yn anghywir - dim ond tair gwaith yr wythnos mae’r bws yn rhedeg heibio’r safle
- Bod y safle yn agos at ffordd brysur a pheryglus – byddai cynnydd mewn cerbydau yn gwaethygu’r sefyllfa ynghyd â chynnydd mewn lefelau sŵn. Nid yw’r amodau hyn yn addas i lety gwyliau
- Bod yr adroddiad yn nodi ‘dim carafanau statig yn yr ardal’ - hyn yn anghywir: o fewn 3km i’r safle ceir nifer o safleoedd carafanau / llety gwyliau
- Er sôn am ddwy swydd fydd yn cael eu creu, nid oes gwarant y bydd y swyddi hyn yn rhai parhaol neu lefel cyflog uchel.
- Er yn nodi budd yn lleol, bod y pecyn croeso sydd yn cael ei adael i ymwelwyr yn annog iddynt siopa ar-lein fydd yn lleihau'r angen iddynt deithio oddi ar y safle; Cwmnïau mawr fydd yn elwa o hyn ac nid siopau lleol.
- Prif amcan yw sicrhau economi cyflog uchel drwy greu budd net i gymunedau’r Sir. Anodd gweld beth fydd y budd net yma

c) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais yn groes i’r argymhelliad

Rhesymau: Yn groes i Bolisi TWR 3.1 – gormodedd o ddarpariaeth yn yr ardal fyddai’n arwain at aflonyddwch ac effaith mwynderol a gweledol ar drigolion cyfagos.

Astudiaeth capasiti 'bach' a 'bach iawn' – dim sôn am gyfartaledd maint - rhain yn unedau mawr, moethus

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

- Bod yr ymweliad safle wedi bod yn werthfawr
- Bod yr unedau yn fawr – yn ddigonol ar gyfer dau deulu. Yn faint byngalo!
- Bod y Cyngor Cymuned yn pryderu am breifatrwydd a mwynderau trigolion Maes Infryn
- Pryder yn y nifer o goed fydd angen eu torri i lawr
- Bod nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn drwy e-bost
- Bod angen gwrando ar lais y gymuned

- Bod y cwmni yn gwmni mawr – bydd y datblygiad yn dod a budd i'r economi leol
- Bod gan y cwmni safle yn Ceredigion
- Bod amodau yn cael eu gosod ar gyfer ffyrdd a mynediad
- Y safle yn anweladwy, yn safle bendigedig

Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r polisïau perthnasol, a phe byddai'r Pwyllgor yn penderfynu gwrthod y cais, yna bydd rhaid i'r cynigydd a'r eilydd amddiffyn y penderfyniad os daw apêl.

PENDERFYNWYD: Gwrthod yn groes i'r argymhelliad

Rhesymau:
Gwrthod ar sail Polisi TWR 3 Rhan 1 maen prawf i, y byddai'r safle yn arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd siale neu safleoedd gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol a fyddai yn achosi effaith weledol andwyol ac effaith andwyol ar fwynderau'r ardal a thrigolion lleol oherwydd aflonyddwch.

8.2 CAIS RHIF C24/0072/02/LL TIR GER PANDY, CORRIS, SY20 9RJ

Cynllun arallgyfeirio fferm ar gyfer gosod 5 uned llety gwyliau ar y tir

Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld ar safle 12-05-25

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais ydoedd ar gyfer newid defnydd tir a datblygu llety gwyliau newydd ar ffurf 5 pod glampio parhaol, parcio cysylltiedig, addasiadau i'r fynedfa, draenio a thirlunio. Ategwyd bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad ac o fewn Ardal Tirwedd Arbennig. I'r de o'r safle mae Afon Dulas a gyda thopograffi'r safle yn goleddu lawr o'r ffordd tuag at yr afon, byddai'r unedau wedi eu lleoli ar y llethr uwchben yr afon. Adroddwyd bod eiddo preswyl yn ffinio gyda'r safle ac un adeilad allanol nad yw ym mherchnogaeth yr ymgeisydd ger y fynedfa bresennol.

Eglurwyd bod y podiau o'r math sy'n golygu mai polisi TWR 3 oedd yn berthnasol. Tynnwyd sylw at bwynt 1 polisi TWR 3 sy'n cadarnhau y gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd, safleoedd sialé gwyliau newydd neu lety gwersylla amgen parhaol o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Môn neu Lyn ac yn yr Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Yn sgil hyn mae'r bwriad yn sylfaenol groes i bwynt 1 o bolisi TWR 3 a pholisi PCYFF 1 gan y byddai'n sefydlu safle gwersylla amgen parhaol newydd oddi fewn i'r Ardal Tirwedd Arbennig.

Amlygwyd bod y tŷ annedd agosaf i'r safle wedi ei leoli ar waelod y trac a fyddai'n cael ei ddefnyddio gan ddefnyddwyr yr unedau gwyliau arfaethedig. Yn bresennol, caeau amaethyddol a'r afon sydd o amgylch y tŷ annedd yma sydd mewn lleoliad gymharol breifat, llonydd a thawel a lle nad oes llawer o weithgareddau ac aflonyddwch i ddeiliaid yr eiddo. Byddai cyflwyno safle gwersylla amgen yn y lleoliad hwn gyda'r potensial i achosi effaith andwyol annerbyniol ar yr eiddo cyfagos oherwydd mwy o weithgaredd, sŵn ac aflonyddwch gan ymwelwyr. Mae natur defnydd gwyliau yn golygu symudiadau gwahanol i unedau preswyl parhaol, ac nid yw'r ymgeisydd yn byw ar y safle o ran gallu goruchwylio a rheoli'r safle ac ymateb i unrhyw faterion neu broblemau allai godi ar y pryd. Ystyriwyd fod y bwriad felly yn groes i ofynion maen prawf 7 o Bolisi PCYFF 2 ar sail effaith ar fwynderau'r cymdogion.

Yng nghyd-destun materion priffyrdd, bioamrywiaeth, archeolegol, cynaliadwyedd, llifogydd, draenio ac ieithyddol nodwyd eu bod wedi derbyn sylw priodol ac ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol o ran y materion hynny, ond nodwyd nad oedd hynny yn goresgyn gwrthwynebiad sylfaenol i'r bwriad ar sail yr egwyddor ei fod wedi ei leoli o fewn Ardal Tirwedd Arbennig

Roedd y swyddogion yn argymell gwrthod y cais

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol;

- Bod eu cartref Pandy, gerllaw'r safle, yn hen felin, llawn cymeriad
- Yr eiddo wedi ei brynu gyda'r sicrwydd ei fod wedi ei warchod rhag datblygiad
- Bod yr eiddo mewn safle neilltuedig gan fod y ddau ohonynt yn mwynhau byd natur ac awyr dywyll
- Bod yr ymgeisydd wedi prynu'r cae yn 2023 a bod sylwadau o bryder wedi eu cyflwyno yr adeg hynny
- Bydd dim modd rheoli defnyddwyr y podiau gan nad yw'r ymgeisydd yn byw ar y safle
- Bydd yr ardal tu allan i'w tŷ yn cael ei ddefnyddio fel ardal troi cerbyd - bydd hyn, gyda'r nos yn llenwi'r tŷ gyda golau
- Bydd cerddwyr ar hyd llwybr y rheilffordd yn edrych i lawr i'w heiddo
- Bydd sŵn yn debygol
- Os bydd problemau, bydd pobl sy'n aros yn y podiau yn mynd i Pandy
- Bydd pobl diarth yn yr ardal, yn creu aflonyddwch
- Yn gofyn i'r Pwyllgor gadw at y polisi a gwrthod y cais

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;

- Mai llwybr cyhoeddus sydd uwchben ac islaw Pandy
- Bydd coed yn cael eu plannu i liniaru effaith weledol
- Nad oedd ymgynghoriad llawn wedi bod wrth sefydlu'r ATA - hyn yn codi pryder ynglŷn â datblygiadau i'r dyfodol
- Yn cefngoi'r cais – y teulu yn deulu Cymraeg, lleol
- Yr ymgeisydd yn byw yn agos i'r safle

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

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

- Pump pod sydd yma ac felly dim tyrfaoedd mawr
- Bod ffarmio yn rhan o gefn gwlad a bod rhaid i ffermwyr arallgyfeirio ychydig
- Bod y llwybrau gerllaw yn rhai cyhoeddus
- Bod twristiaeth yn hanfodol i'r economi leol

- Bod twristiaeth gynaliadwy yn rhoi dyfodol i ffermwyr
- Na fydd effaith andwyol sylweddol ar breifatrwydd Pandy
- Os caniatáu, bydd angen amodau i reoli sgil effeithiau sŵn a goleuo
- Un polisi yn unig sydd ddim yn cael ei gyfarch yma, y datblygiad yn cyfarch nifer o bolisïau eraill
- Bod y lleoliad yn anweladwy – nid yn weladwy o'r brif-ffordd
- Nid yw yn orddatblygiad
- Bod Cyngor Cymuned wedi cyfarfod pedair gwaith i drafod y cynnig ac yn cefnogi'r datblygiad

- Peryg y gall caniatáu osod cynsail
- Bod polisi TWR3 yn greiddiol i egwyddorion gwarchod tiroedd arbennig

dd) Mewn ymateb i gwestiwn petai'r podiau yn rhai symudol ac a fyddai hynny yn dderbyniol o ran dynodiad tir, nodwyd nad hynny oedd gofynion y cais a gyflwynwyd, ond gyda hyblygrwydd Polisi TWR 2 byddai modd ystyried hynny.

Mewn ymateb i'r sylwadau uchod a'r ystyriaethau cynllunio, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod pob cais yn cael ei ystyried ar ei rinweddau ei hun ac o fewn polisïau lleol a chenedlaethol. Pwysleisiwyd, er y gallu i fod yn hyblyg gan bwyso a mesur rhai penderfyniadau cynllunio, byddai'n sefydlu safle gwersylla amgen parhaol newydd oddi fewn i'r ATA yn hollol groes i bolisi TWR 3. O ran statws yr ATA yn Corris, adnabuwyd ansawdd y dirwedd fel ATA a bod yr ardal yma, fel ardaloedd AHNE, gyda gormodedd o garafanau a llety parhaol ac felly polisi wedi ei lunio i warchod sensitifrwydd yr ardaloedd hynny. Ategodd bod rhaid i'r Pwyllgor fod yn gyson wrth wneud penderfyniadau ac os byddai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai rhaid ei gyfeirio at gyfnod o gnoi cil.

e) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ganiatáu y cais. Disgynnodd y cynnig

f) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

PENDERFYNWYD: Gwrthod yn unol ar argymhelliad

Rhesymau:

- **Byddai'r bwriad yn creu safle llety gwersylla amgen parhaol newydd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ac felly yn groes i bwynt 1 o bolisi TWR 3 a PCYFF 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2011-2026) sy'n diogelu'r Ardal Tirwedd Arbennig rhag y math yma o ddatblygiad.**

- **Mae'r bwriad yn groes i faen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn gan y byddai'n debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo lleol o ran mwy o weithgareddau, aflonyddwch a sŵn.**

8.3 CAIS RHIF C24/1119/42/LL

Tir Ger Helyg, Tai Lôn, Nefyn, Pwllheli, LL53 6LG

Cais llawn i godi hyd at 14 o dai fforddiadwy (dosbarth defnydd C3) ynghyd a datblygiadau cysylltiol gan gynnwys creu mynedfa gerbydol a ffordd stad newydd, gofod mwynderol, tirlunio a gwelliannau bioamrywiaeth
Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio mai cais llawn ydoedd i godi 14 uned byw newydd ynghyd a gwaith cysylltiol ar safle tu mewn i ffin ddatblygu gyfredol tref Nefyn sydd wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer codi tai yn y CDLl. Bydd y datblygiad yn cynnig 4 fflat un ystafell wely, 5 tŷ dwy ystafell wely, 4 tŷ tair ystafell wely ac 1 tŷ 4 ystafell wely. Nodwyd bod yr ymgeisydd yn cadarnhau mai ar ffurf cynllun niwtral o ran deiliadaeth y cyflwynwyd y datblygiad sef cynllun fyddai'n darparu 100% o dai fforddiadwy gyda chymysgedd o ran deiliadaeth yn cael ei ddarparu (e.e. tai rhent cymdeithasol, tai rhent fforddiadwy canolradd, rhan berchnogaeth) i ddiwallu'r angen ac i ganiatáu ar gyfer newid yn amgylchiadau aelwydydd unwaith y bydd y cynllun wedi'i adeiladu.

Eglurwyd bod y safle'n bresennol yn dir amaethyddol agored gyda chloddiau a gwrychoedd yn ei amgylchynu gyda'r brif ffordd B4437 yn gyfochrog a ffin gogleddol y safle; y safle a'r ardal ehangach o fewn dynodiad Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.

Adroddwyd, yn unol â threfniadau cynllun dirprwyo Gwasanaeth Cynllunio Gwynedd, cyflwynwyd y cais i'r pwyllgor gan fod nifer o dai sydd yn cael eu darparu yn 5 neu fwy. Yn unol â'r drefn briodol fe dderbyniwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o'r cais a bod y datblygwr wedi hysbysebu'r bwriad i'r cyhoedd ac ymgynghorwr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Cwblhawyd asesiad llawn o'r holl faterion perthnasol gan gynnwys cydymffurfiaeth gyda pholisïau a chanllawiau mabwysiedig yn ogystal ag ystyriaeth lawn o'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd. O ganlyniad, ystyriwyd fod y bwriad fel a gyflwynwyd yn dderbyniol ar sail:

- Bod polisïau mabwysiedig yr Awdurdod yn datgan y bydd y cynghorau'n ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Mae'r bwriad yn paratoi datblygiad fyddai'n cynnwys 100% o unedau fforddiadwy gyda'r Uned Strategol Tai yn cadarnhau fod tystiolaeth am yr angen er mwyn cyfiawnhau'r ddarpariaeth fel y bwriedir er mwyn cyfarch anghenion y gymuned leol.
- Bod y safle wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer codi tai gydag amcangyfrif y safle yn dangos y gellir darparu 19 uned ar y safle.

Gyda'r cynnig fel y cyflwynwyd yn dderbyniol ag yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol, roedd y swyddogion yn argymell caniatáu'r cais.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd cynrychiolydd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;

- Bod y datblygiad am 14 uned byw fforddiadwy wedi ei baratoi i ddiwallu'r angen am dai yn lleol
- Er bod y safle wedi ei ddyrannu ar gyfer 19 uned gyda'r angen am 10% ohonynt yn fforddiadwy, y bwriad yma yn cynnig 14 uned fyddai'n darparu 100% o dai fforddiadwy yn cwrdd â'r angen yn lleol
- Bod y datblygiad yn cael ei arwain gan Grŵp Cynefin gyda chefnogaeth grant tai gan Llywodraeth Cymru dan reolaeth Cyngor Gwynedd drwy'r Adran Datblygu
- Bod y cynllun yn cyfarch Strategaeth Tai Cyngor Gwynedd drwy ymateb i'r argyfwng tai yn y Sir gan sicrhau bod tai fforddiadwy ar gael i bobl leol

- Bod ymgynghori gyda'r cyhoedd ac ymgynghorwr statudol wedi ei weithredu ynghyd a thrafod cynlluniau gyda Chyngor Tref Nefyn
- Bod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol
- Bod y datganiad iaith Gymraeg, er nad yn ofynnol gan fod y safle eisoes wedi ei ddyrannu, yn nodi effaith gadarnhaol ar yr iaith
- Bod ystadegau tenantiaid Cynefin yn amlygu canran uwch yn siarad Cymraeg na chanran y wardiau. Ffyddiog felly bydd y polisi gosod yn gosod y tai i bobl leol a phobl sy'n siarad Cymraeg
- Bod nifer uchel ar restr aros opsiynau tai Tai Teg yn dymuno byw yn yr ardal
- Datblygiad yn un sydd yn ceisio rhoi blaenoriaeth i bobl sydd â chysylltiad lleol i'r gymuned ac ymateb i'r galw

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
- Bod Cyngor Tref Nefyn yn gwrthwynebu'r cais yn gryf am nad oes eu hangen
- byddai'r tai yn cael eu gosod o dan bolisi gosod tai cyffredin Gwynedd ac felly byddai'r datblygiad yn debygol o gael effaith niweidiol ar y Gymraeg - hyn yn groes i nod strategol Cyngor Tref Nefyn o warchod a chynyddu defnydd y Gymraeg
- Cynefin wedi cael cynnig gan yr Aelod Lleol i gydweithio gyda'r gymuned a'r Cyngor Tref i sefydlu polisi gosodiadau lleol fyddai'n gwarchod y Gymraeg a thrigolion Nefyn - dim cymryd y cyfle a dewis anwybyddu pryderon gwirioneddol trigolion Nefyn a'r Cyngor Tref a chyflwyno'r cais yn groes i ddymuniadau'r gymuned
- Y polisi gosod presennol yn dod a mwy a mwy o bobl ddiarth o ardaloedd di Gymraeg tu allan i'r Sir a hyd yn oed rhai o Loegr i fyw i Nefyn ac felly yn arwain at glywed llai o Gymraeg ar y stryd
- Dywed Owain Wyn, am ddatganiad iaith y datblygwr, o fewn y sector rhentu cymdeithasol bod bron i 4 o bob 5 yn symud i mewn o rannau eraill, a bod y rhai a symudodd i ardal Nefyn (boed o'r sector rhentu cymdeithasol neu symud i'r ardal), 18 uned, gwelwyd bod 77.8% wedi symud o rannau eraill o Wynedd a 22.2% o du allan i'r Sir. Golygai hyn bod 22.2% heb gyswllt a'r ardal sy'n ganran uchel a gyda 4 o bob 5 wedi dod i dai cymdeithasol o du allan i'r ardal, yn rhoi'r argraff na fydda'r datblygiad yma yn cael effaith gadarnhaol ar yr iaith Gymraeg
- Bod y Pwyllgor, mewn cais tebyg am dai fforddiadwy ym Motwnnog, wedi gwrthod cais Adra am yr union run rheswm, ac felly yn gofyn i'r Pwyllgor gefnogi'r gwrthwynebiad
- Cyngor Cymunedau Botwnnog, Aberdaron a Thudweiliog yn cydweithio i sicrhau parhad i'r Gymraeg, a bellach 18 o gynghorau cymuned/tref eraill o Wynedd wedi ymuno â hwy - yn gytûn i gefnogi ei gilydd a galw am fwy o reolaeth ac adnoddau i warchod y Gymraeg a sefydlu polisïau gosod lleol fydd yn sicrhau ffyniant y Gymraeg yn ein cymunedau.
- Bod Polisi Gosodiadau Lleol yn bolisi cyffredin gyda chyswllt gyda chytundeb 106 (sydd yn dod o dan y drefn Cynllunio i sicrhau sicrwydd nad oes effaith niweidiol ar yr iaith - dim polisi gosod lleol na chytundeb 106 yn rhan o'r cais fyddai'n rhoi'r sicrwydd yma
- Cyngor Cymuned Tudweiliog yn datgan cefnogaeth Cyngor Tref Nefyn i wrthwynebu'r cais ac am roi gwybod bod swyddogion polisi Comisiynydd y Gymraeg yn cyflwyno sylwadau ar ddogfen drafft o bolisïau gosodiadau lleol fydd yn cael ei gyflwyno i Cyngor Gwynedd, cyn ymgynghori gyda'r gymuned. Y ddogfen yn sail i sefydlu polisi gosodiadau lleol yng ngoleuni cyngor cyfreithlon Comisiynydd y Gymraeg
- Bod Cyngor Gwynedd hefyd yn disgwyl am gyngor cyfreithlon fydd yn rhoi arweiniad pellach ar sut gall y Cyngor cefnogi Cynghorau Tref a Chymuned i ddod i gytundeb

gyda chymdeithasu tai i roi ystyriaeth briodol i sgiliau ieithyddol mewn polisïau gosodiadau lleol.

- Bod Llywodraeth Cymru yn cyhoeddi ymateb i adroddiad Comisiwn Cymunedau Gymraeg cyn diwedd y mis fydd yn rhoi arweiniad pendant ar osod y Gymraeg fel ystyriaeth mewn polisi gosodiadau lleol a chytundeb 106 - bydd caniatáu y cais cyn derbyn arweiniad yn gam gwag
- Cais i'r Pwyllgor gefnogi gwrthwynebiad trigolion Nefyn a'r Cyngor Tref.
- Bod angen gwarchod yr iaith. Nid oes polisi gosod lleol na chytundeb106 yn ei le yma.
- Byddai'r datblygiad yn debygol o achosi niwed arwyddocaol i'r iaith Gymraeg ac yn groes i bolisi PS1

ch) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais.

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

- Bod y cais yn groes i bolisi PS1 – byddai'n creu niwed arwyddocaol ar yr iaith Gymraeg. Nid oedd tystiolaeth nac ystyriaeth ddigonol yn y datganiad iaith i warchod y Gymraeg
- Bod Cymry Cymraeg angen tai!
- Bod y safle wedi ei gynnwys yn y CDLl ac felly datganiad iaith eisoes wedi ei dystiolaethu
- Bod y cais yn un mawr – creu effaith posib ar fwynderau tai cyfagos
- Bod y cais yn un deniadol, cryf ond bod gormod o dai yma - tref fechan yw Nefyn
- Dim data am siaradwyr Cymraeg sydd ar y rhestr aros, felly anodd pwyso a mesur hyd nes bydd data ar gael
- Nid oedd mesurau lliniaru yma i warchod yr iaith Gymraeg
-
- Bod y polisi yn cwrdd ag anghenion tai pobl Gwynedd. Nefyn yn dref gyda rôl berthnasol o fewn yr ardal
- Derbyn bod y polisi yn cyfleu at yr elfen 'lleol i Wynedd' ond blaenoriaeth i bobl Nefyn, yn unol â pholisi gosod sydd yn cyfarch anghenion yr ardal
- Bod ymgyrch Hawl i Fyw Adre wedi dechrau yn Nefyn sydd yn adlewyrchu bod angen tai yn Nefyn!

Mewn ymateb i gwestiwn a fyddai modd gosod amod i sicrhau bod siaradwyr Cymraeg Nefyn yn cael blaenoriaeth, amlygodd y Pennaeth Cynorthwyol nad oedd modd rheoli iaith meddianwyr tai na newid polisïau i gyfateb i gais penodol.

PENDERFYNWYD: 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. **Cynllun Rheolaeth Adeiladu**
10. **Rhaid rhoi enw Cymraeg i'r stad a'r tai unigol.**

11. Cyfyngu'r defnydd i ddosbarth defnydd C3 yn unig
12. Cwblhau tirlunio
13. Cytuno manylion cyfarpar chwarae

8.4 CAIS RHIF C20/1079/12/AC

Hafod Y Wern, Waunfawr, Caernarfon, Gwynedd, LL54 7AQ

Cais o dan Adran 73 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref i Amrywio Amod 2 ar Ganiatâd Cynllunio C04A/0771/12/MW (Symud Deunydd o Ddyddodion Gweithio Mwynau) er mwyn Caniatáu Estyniad o 2-Flynedd i Gwblhau'r Gwaith Mwynau hyd at 31/12/2022, Gydag Adfer Terfynol i'w Gwblhau Erbyn 31/12/2023

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff bod y caniatâd presennol ar gyfer tynnu gwastraff llechi o ddyddodion gwaith mwynau yn chwarel Hafod y Wern, Betws Garmon ger pentref Waunfawr.

Yng nghyd-destun egwyddor y bwriad, nodwyd bod Polisi MWYN 3 yn cefnogi datblygiad mwynau yn amodol ar gydymffurfio â chyfres o feini prawf gyda maen prawf 10 yn gofyn bod "Y bwriad yn cynnwys cynllun ôl-ddefnydd ar gyfer y safle a manylion y gwaith adfer ac ôl-ofal sy'n ofynnol er mwyn cyflawni hynny yn unol â Pholisi MWYN 9". Dywed Polisi Mwyn 9 bod ceisiadau ar gyfer gwaith mwynau yn cael eu gwrthod oni bai bod cynllun adfer, ôl-ofal ac ôl-ddefnydd yn cael ei gyflwyno. Ategwyd, yn ogystal â gofynion y polisi yma, mae'r caniatâd cynllunio cyfredol yn destun amod sy'n gofyn am gyflwyno strategaeth adfer ac ôl-ofal o fewn blwyddyn o'r caniatâd. Er i'r awdurdod ofyn lawer gwaith am y wybodaeth, nid yw'r ymgeisydd wedi darparu cynllun adfer ac ôl-ofal ac o ganlyniad mae'r cais yn groes i feini prawf 10 o bolisi MWYN 3 a pholisi MWYN 9.

Wrth ystyried mwynderau gweledol a'r dirwedd cyfeiriwyd at bolisau PCYFF 3, AMG 2, MWYN 3 a MWYN 9 o'r CDLl sy'n bolisïau perthnasol yn nhermau effaith gweledol a'r dirwedd. Nodwyd, heb gynigion adfer ac ôl-ofal digonol ar gyfer y safle yn dilyn rhoi'r gorau i waredu gwastraff mwynau, nid oedd modd i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau fod yn sicr na fyddai ymddangosiad y safle yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol a'r Ardal Tirwedd Arbennig ac, yn dilyn hynny, nid yw'n cydymffurfio â pholisïau PCYFF 3, AMG 2, MWYN 3 a MWYN 9 o'r CDLl.

Yng nghyd-destun mwynderau preswyl, nid yw'r bwriad yn cynnwys unrhyw newidiadau i'r trefniadau gweithio a ganiatawyd ar gyfer y safle ac ni ystyriwyd y bydd ymestyn hyd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar fwynderau'r ardal ac felly, mae'n cydymffurfio ag anghenion polisïau PCYFF 2. Fodd bynnag, nid yw hyn yn goresgyn y rhesymau dros wrthod sy'n ymwneud ag egwyddor y datblygiad.

Yng nghyd-destun priffyrdd, ni fydd y bwriad yn newid trefniadau mynediad cerbydol neu draffig yn deillio o'r datblygiad ac roedd yr awdurdod priffyrdd lleol wedi cadarnhau nad oedd ganddynt wrthwynebiad i ymestyn y datblygiad; ystyriwyd felly ei fod yn cydymffurfio â pholisi TRA 4, ond pwysleosiwyd nad oedd hyn yn goresgyn y rhesymau gwrthod ar sail egwyddor y bwriad.

Wrth ystyried materion Ecoleg adroddwyd bod ecolegydd yr Awdurdod Lleol wedi cadarnhau nad oedd gwrthwynebiad llwyr i ymestyn y datblygiad, ond amlygwyd pryderon am ddiffyg cynllun adfer a monitro ar gyfer rhywogaethau ymwthiol anfrodorol. Ategwyd y gellir sicrhau'r diffyg cynllun monitro ar gyfer rhywogaethau ymwthiol anfrodorol drwy amod

pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu, ond nid yw hyn eto yn ddigon i oresgyn y materion egwyddor.

Yng nghyd-destun yr Iaith Gymraeg, nodwyd nad oedd yr ymgeisydd wedi darparu Datganiad Iaith Gymraeg er gwaethaf ceisiadau niferus yr Awdurdod ac felly, nid yw'n cydymffurfio â pholisi PS 1 o'r CDLl

Roedd y swyddogion yn argymell gwrthod y cais oherwydd diffyg cynigion adfer ac ôl-ofal digonol sydd eu hangen dan bolisïau MWYN 3 a MWYN 9 ar gyfer unrhyw ddatblygiad mwynau.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
- Ei fod yn cydweld a chynnwys yr adroddiad
- Ei fod yn cytuno gyda'r argymhelliad

c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais.

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd sylw gan aelod oedd yn cwestiynu pam bod yr argymhelliad i wrthod o ystyried bod y diwydiant chwareli wedi cynnal gweithlu ac y dylid ymfalchïo bod rhai safleoedd yn parhau. Mewn ymateb nododd Aelod arall bod angen mwy o wybodaeth cyn i'r egwyddor gael symud yn ei flaen.

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth yr Adran Amgylchedd wrthod y cais

Rhesymau:

1. **Nid yw'r cais wedi darparu cynllun adfer ac ôl-ofal digonol fel y gofynnir amdano ym meini prawf 10 o bolisi MWYN 3 a pholisi MWYN 9 ac felly, nid oes modd diystyru effaith andwyol y datblygiad ar fwynderau gweledol a'r Ardal Tirwedd Arbennig yn groes i bolisïau PCYFF 3 ac AMG 2 o'r CDLl ar y Cyd.**
2. **Nid oes Datganiad Iaith Gymraeg wedi'i gyflwyno yn unol â gofynion polisi PS 1 o'r CDLl ar y Cyd.**

8.5 CAIS RHIF C25/0245/14/LL Cae Peldroed Tref Caernarfon, Yr Oval, Stryd Marcws Caernarfon, Gwynedd, LL55 2HT

Uwchraddio ac ail-adeiladu cae stadiwm presennol

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd fyddai'n golygu lefelu ac ail greu'r cae gwreiddiol gan osod haenau o ddefnyddiau gwahanol i gynnwys tywod a graean er mwyn sicrhau draenio digonol. Bydd gwaith draenio yn cynnwys pibelli draenio a wal gynnal gyda ffens o reiliau ysgafn yn cael ei osod o amgylch y cae newydd. Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn safle cae pêl droed presennol Tref Caernarfon sydd o fewn ardal breswyl a ffin ddatblygu'r dref.

Yn y bôn ailwampio ac uwchraddio'r cyfleusterau presennol sydd ar y safle yw'r bwriad gyda chyfleusterau hamdden a chymunedol lleol yn bwysig i anghenion iechyd, cymdeithasol, addysgol, ieithyddol a diwylliannol Gwynedd, yn ogystal â'i les economaidd.

Ystyriwyd fod y bwriad a'i raddfa yn y lleoliad yma yn addas ac yn dderbyniol yn nhermau polisïau PCYFF 1 ac ISA 2.

Cydnabuwyd fod lleoliad y bwriad o fewn ardal preswyl, ond mae hefyd yn gae pêl-droed presennol. Ni ystyriwyd y byddai'r bwriad, gan gynnwys y ffens ar wal gynnal, yn creu nodwedd estronol o ystyried yr adeiladau a strwythurau sy'n bodoli eisoes. Ategwyd bod y cae yn rhannol weledol o fannau cyhoeddus, ond nid yw'r datblygiad yn cynnig elfennau gwbl newydd i'r hyn sydd yn bodoli eisoes ar y safle; Ni fydd defnydd y safle yn newid ac felly bydd effaith ar gymdogion o ran prysurdeb ac aflonyddwch yn parhau yn yr un modd. Ategywd y bydd amod yn cael ei osod yn dilyn sylwadau Gwarchod Y Cyhoedd i reoli oriau adeiladu ar y safle er mwyn lleihau lefel sŵn ac effeithiau bosib ar gymdogion cyfagos. I'r perwyl hyn felly ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol o ran effaith ar yr ardal a'r gymdogaeth leol; ynghyd ag amodau cynllunio pridodol i sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth o ganlyniad i'r bwriad.

Tynnwyd sylw fod sylwadau Heneb yn cadarnhau bod angen ymgymryd ag arolwg geoffisegol o safle'r cais er mwyn gallu asesu'r potensial ar gyfer archeoleg a sut mae angen mynd i'r afael a'r hyn a ganfyddir ar y safle cyn i benderfyniad gael ei rhyddhau.. Yn dilyn cwblhau'r gwaith yma byddai posib gosod amodau penodol ar gyfer gofynion archeolegol pellach, ac felly ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol o ran polisi AT 4.

Yn yr un modd, roedd Dwr Cymru wedi cadarnhau gwrthwynebiad sy'n sefyll ar sail lleoliad y garthfos gyhoeddus o'i gymharu â'r gwaith arfaethedig. Nodwyd bod yr asiant yn gweithio gyda Dŵr Cymru er mwyn canfod datrysiad. Ategwyd bod ymateb Dŵr Cymru hefyd yn cyfeirio at y posibilrwydd o ddod i gytundeb ar gyfer symud y garthffos ac felly, yn y pen draw ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol unwaith bydd datrysiad wedi ei gytuno rhwng yr ymgeisydd a Dŵr Cymru.

Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i ddelio gyda'r materion archeoleg a Dŵr Cymru ac roedd y swyddogion yn argymell dirprwyo'r hawl i ganiatáu'r cais unwaith bydd y materion hynny wedi eu datrys ac yn unol gyda'r amodau priodol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
- Ei fod yn gefnogol i'r cais
- Bod y datblygiad yn un da i'r Dre
- Y tîm yn haeddu cefnogaeth

c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais.

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:
- Yn cefnogi'r cais
- Bod y bwriad o fewn ffin safle presennol
- Dim effaith sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos
- Croesawu amod rheoli amser gwaith
- Dim gwrthwynebiadau wedi dod i alw
- Y tîm yn haeddu cefnogaeth
- Pwysig codi safonau clybiau chwaraeon
- Bod angen cae o ansawdd da

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod a derbyn gwybodaeth ychwanegol i ddod dros sylwadau'r Heneb a Dŵr Cymru.

Amodau:

1. **Dechrau'r gwaith o fewn 5 mlynedd**
2. **Unol a'r cynlluniau**
3. **Cyfyngu oriau gweithio 08:00 i 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a 08:00 i 13:00 ar ddydd Sadwrn**
4. **Cyflwyno gwelliannau bioamrywiaeth.**
5. **Amodau perthnasol i sylwadau Dwr Cymru**
6. **Amodau perthnasol i sylwadau Heneb.**

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 13:50

CADEIRYDD

Rhif: 1

Cais Rhif:	**C22/0585/22/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**13/02/23**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llanllyfni**
Ward:	**Llanllyfni**
Bwriad:	**Cais ar gyfer codi tŷ fforddiadwy gyda mynedfa a parcio a tirweddu cysylltiol (cynllun diwygiedig).**
Lleoliad:	**Tir ger Oxton Villa Ffordd Haearn Bach, Penygroes, LL54 6NY**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd y cais yn bwyllgor 15/01/2024 er mwyn derbyn tystiolaeth ysgrifenedig o sefyllfa'r ymgeisydd gyda Tai Teg a derbyn cadarnhad fod yr ymgeisydd yn gymwys am dŷ fforddiadwy hunan-adeiladu. Hefyd roedd yn gyfle i'r ymgeisydd ystyried lleihau arwynebedd maint y tŷ a maint y llain.

1.2 Mae ymdrechion wedi bod gan swyddogion i gynorthwyo i symud y cais yn ei flaen ac er gwaethaf sawl sicrhad gan yr asiant bydd y cais yn cael sylw, nid oes unrhyw gynnydd wedi bod gyda'r cais.

1.3 Cais llawn ar gyfer codi un tŷ fforddiadwy gyda mynedfa a llecyn parcio ynghyd a thirweddu cysylltiol. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn cae amaethyddol ar gyrion pentref Penygroes ar hyd ffordd gul sy'n troi i lwybr cyhoeddus yn y pen draw. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg rhwng y cae sy'n destun y cais a'r tŷ diwethaf yn y pentref (Glaslyn).

1.4 Mae'r bwriad ar gyfer codi tŷ unllawr ynghyd a darparu mynedfa newydd oddi ar y ffordd a darparu llecynnau parcio oddi fewn y safle. Mae'r eiddo bwriedig yn mesur oddeutu 13m wrth 11.5m ac oddeutu 6m o uchder i'r crib ac 2.5m i'r bondo ac yn darparu 2 ystafell wely. Datgan yr ymgeisydd byddai'r tŷ yn mesur 104 medr sgwâr yn fewnol. Mae'r cwrtil bwriedig yn mesur oddeutu 35m wrth 35m ac yn cynnwys lle i barcio a throi. Mae bwriad i orffen y tŷ newydd gyda rendr a llechi ar y to.

1.5 Mae'r cais yn ail-gyflwyniad o'r hyn a wrthodwyd o dan gyfeirnod C21/0430/22/LL, ac yn gynharach C20/0853/22/LL. Nodir fod y cais gerbron yn cynnwys e-bost gan yr asiant dyddiedig 15.07.2022 yn amgáu llythyr Tai Teg dyddiedig 28 Tachwedd 2019 yn datgan fel a ganlyn: "Mae eich cais wedi ei gymeradwyo. Gallwch nawr fynd ati i chwilio am eiddo ar wefan Tai Teg ac i wneud cais os gwelwch eiddo sydd yn addas. Plîs noder:- pwysig eich bod yn darllen yr isod er mwyn deall yr hyn sydd angen eu cwblhau os am ymgeisio am yr eiddo". Nid yw'n ymddangos fod yr ymgeisydd wedi cael ei asesu'n fanwl ar gyfer codi eiddo fforddiadwy ei hun.

1.6 Mae'r cais gerbron y pwyllgor cynllunio ar ofyn yr Aelod Lleol.

1.7 Mae'r wybodaeth isod wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yma:

- Prisiad o'r eiddo
- Asesiad Ecolegol rhagarweiniol

1.8 Bu i'r Cyngor ofyn am dystiolaeth bellach o angen yr ymgeisydd am dŷ fforddiadwy hunan-adeiladu gyda'r cais. Ni dderbyniwyd ymateb yn oes y cais, a nodir fod y trafodaethau yma yn deillio yn ôl i fis Mawrth 2023.

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 Unedol.

2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan

ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017:

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

PS18: Tai Fforddiadwy

TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad

TAI 16: Safleoedd Eithrio

PS19: Gwarchod Lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd.

Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiadau Cynllunio 2009

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy 2019

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy 2019

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 (TAN 2) Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN 6) Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy (2010)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN 12) "Dylunio" (2016)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C20/0853/22/LL - Cais ar gyfer codi tŷ fforddiadwy gyda mynedfa gysylltiol, parcio a thirweddu - GWRTHOD - 18-12-2020

C21/0430/22/LL - Cais ar gyfer codi tŷ fforddiadwy gyda mynedfa a pharcio a thirweddu cysylltiol - GWRTHOD - Pwyllgor 13-12-2021

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Yn dilyn o gyfarfod Cyngor Cymuned ar 8fed Tachwedd 2022 ble trafodwyd y cais cynllunio hwn, nid oedd gan y cynghorwyr unrhyw wrthwynebiad.

Uned Drafnidiaeth: Nid oes gennyf wrthwynebiad mewn egwyddor, fodd bynnag gofynnaf i’r ymgeisydd gadarnhau'r canlynol: Oes bwriad i newid y wal terfyn? Be fydd uchder y wal hon? Beth ydy’r manylder ar gyfer arwyneb yr ardal “new access and turning area” sydd ar ochr y ffordd o’r giât?

Dŵr Cymru: Amodau Dwr Cymru

Uned Llwybrau: Nid yw hi’n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi bydd yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma.

Uned Strategol Tai: Dim ymateb

Uned Bioamrywiaeth: Data'r safle
• Mae SoDdGA ac ACA Glynllifon 800 metr i'r gogledd o'r safle, ac mae wedi'i ddynodi am ei boblogaeth o'r ystlum pedol lleiaf. Y cofnod agosaf o ystlum oedd 171 metr i'r gogledd ddwyrain. Ymysg y rhywogaethau a gofnodwyd o fewn 1km mae'r ystlum cyffredin lleiaf, yr ystlum lleiaf uchelsain, yr ystlum hirglust, ac ystlum natterer.
• Mae'r ffurflen gais yn nodi nad oes unrhyw goed neu wrychoedd ar y safle datblygu nac yn gyfochrog iddo.
•Cofnodion o foch daear 320m i'r de-orllewin
•Cofnodion o ddraenogod 170m i'r gorllewin
•Ffwlbart wedi'i gofnodi 769m i'r de-orllewin
•Dyfrgwn wedi'u cofnodi 995m i'r de-ddwyrain
•Llygod dŵr wedi'u cofnodi 880m i'r gogledd-ddwyrain

•Ffromlys chwarennog wedi'i gofnodi 175m i'r de-ddwyrain o'r safle. Cofnodwyd Llysiau'r Dial 180m i'r de-ddwyrain.

Adroddiadau Ecolegol
Preliminary Ecological Assessment Report, Land Adjacent to Oxton Villa, Penygroes, Proposed New Dwelling, 26 Ionawr 2023, cynhyrchwyd gan Cambrian Ecology

Negeseuon Allweddol:
1. Mae'r unig gynefin a gaiff ei effeithio yn cael ei bori'n helaeth, glaswelltir wedi'i wella o werth ecolegol neu Fioamrywiaeth dibwys, ynghyd â rhan fechan o wal. Felly, ni fydd unrhyw effaith negyddol o ganlyniad i golli cynefin.
2. Mae mesurau rhagofalus wedi cael eu hargymell ar gyfer y cam gwaith tir cynnar o'r datblygiad arfaethedig er mwyn osgoi unrhyw effeithiau ar foch daear a draenogod, gweler Rhan 9.2.1.
3. Gwneir argymhellion ar gyfer unrhyw oleuadau allanol er mwyn atal effaith negyddol ar rywogaethau ystlumod drwy ddarnio cynefinoedd, gweler Rhan 9.2.2.
4. Darperir rhai mesurau osgoi rhesymol (RAMS) i osgoi unrhyw effaith negyddol ar adar sy'n nythu a herpetofauna, gweler Rhan 9.2.4. & 9.2.5.
5. Cyflawnir gwelliannau bioamrywiaeth drwy blannu gwrychoedd rhywogaethau brodorol newydd yn y cynllun tirlunio arfaethedig, a chynnwys dau diwb ystlumod yng ngwead yr adeilad newydd, gweler Rhan 10.

Sylw

Mae'r adroddiad ecoleg wedi cael ei gynnal i ansawdd dda, a'r arolygon. Canfu'r arolwg mai cae sy'n cael ei bori gyda waliau cerrig a gwrychoedd yw'r cynefin.

Effeithiau ac Ystyriaethau Bioamrywiaeth
Bydd colli glaswelltir amaethyddol yn arwain at effaith isel ar fioamrywiaeth.

Gwella Bioamrywiaeth
I wella bioamrywiaeth, mae'r adroddiad ecoleg yn argymell:
1. Plannu gwrychoedd
2. Tiwbiau Ystlumod. Bydd tiwbiau ystlumod yn cael eu hymgorffori yng ngwead adeiladu'r annedd newydd.
Fodd bynnag, argymhellaf welliannau megis plannu gwrychoedd.

Crynodeb ac Argymhellion
 Cynlluniau diwygiedig yn dangos dau wrych o rywogaethau brodorol yn cael eu plannu: draenen wen, collen, draenen ddu, derwen, helygen, ysgawen, gwyddfid, criafolen. Hefyd, dylai'r cynlluniau ddangos manylebau ar gyfer y gwrychoedd gyda ffensys, lled o 1.7m gyda 6 choeden yn cael eu plannu fesul metr sgwâr.

 Mae'n hanfodol cael goleuadau allanol lefel isel i osgoi effaith ar ystlumod pedol lleiaf; dylid manylu ar hyn yn y cynlluniau.
 Dylid dangos blychau ystlumod ac adar ar y cynlluniau.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle hwn wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Penygroes fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn.

5.2 Nodai Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu') yn datgan y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

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

5.4 Ni ymddengys o'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais fod safle'r cais (fel nodir gan y llinellau coch a glas) yn cyffwrdd â'r ffin ddatblygu. Mae bwlch rhwng y safle a'r ffin ddatblygu (sydd yn ymddangos yn llwybr cyhoeddus). Yn nhermau polisi cynllunio mae'r safle wedi ei ddiffinio felly fel lleoliad yng nghefn gwlad agored a ddim yn berthnasol i'w ystyried yn nhermau Polisi TAI 16, 'Safleoedd Eithrio' ac sy'n cael ei ategu yn y Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy'.

5.5 Yn hyn o beth, mae paragraff 6.4.36 o'r CDLl ar y Cyd yn nodi fod yn rhaid i ddatblygiadau yng nghefn gwlad agored fodloni polisi cenedlaethol a Nodyn Cyngor Technegol 6 o ran cwrdd â gofynion i fod yn dŷ menter wledig. Ni ymddengys fod cyfiawnhad o'r math hwn wedi ei gyflwyno gyda'r cais hwn.

5.6 Mae materion cynllunio perthnasol eraill yn cael eu hasesu isod. Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi TAI 16, PCYFF 1 a pharagraff 6.4.36 o'r CDLl ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 6.

5.7 Nodir fod y tŷ bwriedig yn cael ei gynnig fel tŷ fforddiadwy. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi bod yn gofyn am wybodaeth a chadarnhad pellach ynglŷn ag angen yr ymgeisydd ar gyfer tŷ fforddiadwy hunan-adeiladau ynghyd a chadarnhad ei fod yn gymwys ar gyfer mynd ati i adeiladu eiddo er mis Mawrth 2023 ac nid oes unrhyw beth pellach wedi ei dderbyn. Yn dilyn pwyllgor 15/01/24 derbyniwyd cadarnhad gan Tai Teg fod cais yr ymgeisydd wedi cael ei wrthod. Er hynny, roedd Tai Teg wedi trio cysylltu gyda'r ymgeisydd i drafod y cais can fod y drefn o asesu ceisiadau hunan-adeiladau wedi newid ond ni dderbyniwyd unrhyw gadarnhad pellach am sefyllfa'r ymgeisydd. Mae arwynebedd llawr mewnol y tŷ unllawr dwy lofft oddeutu 104m sgwâr sydd yn 46m sgwâr yn fwy na'r uchafswm a nodir yn y Canllaw Cynllunio Atodol ar gyfer tŷ unllawr 2

ystafell wely fforddiadwy, ac mae uchder y brif do yn golygu bod potensial i ddarparu llawr ychwanegol uwchben rhan o'r tŷ yn y dyfodol.

5.8 Mae prisiad ar gyfer llyfr coch wedi ei gyflwyno ar gyfer yr eiddo sy'n datgan pris farchnad agored o £225,000. Mae'r prisiad yma £25,000 yn llai na prisiad ar gyfer bwriad y cais blaenorol, a chan fod yr eiddo sy'n destun y cais yma wedi ei leihau fymryn o ran maint, ystyrir mai dyma yw'r cyfiawnhad am y prisiad llai. Gan fod y prisiad wedi ei wneud gan Syrfëwr Siartredig gan ddefnyddio methodoleg Llyfr Coch RICS, rhaid derbyn felly fod sail y prisiad yn dderbyniol. Mae ystyriaeth wedi ei roi yn y prisiad i werthiannau cymharol yn yr ardal. Noder fod 1 uned yn ychwanegol i'r prisiad blaenorol wedi ei nodi o ran cymhariaeth sy'n rhoi cyfanswm o 3 uned: 2 fyngalo sydd â phris tipyn is - er nodir bod gwaith atgyweirio i'w wneud gyda hwy, ynghyd ac un byngalo 4 llofft am bris sylweddol ar adeg ble 'roedd prisiau tai yn uchel. Dim ond un o'r unedau yma sydd gyda 2 lofft.

5.9 Mae prisiau tai wedi codi yn sylweddol ers y cais blaenorol ac ar adeg hynny cadarnhawyd yr Uned Strategol Tai y byddai angen disgownt o 45% er mwyn gwneud yr eiddo yn fforddiadwy. Nodir byddai disgownt o 45% ar y prisiad £225,000 yn dod a phris i lawr i £123,750, a gellir ystyried hyn yn rhesymol ar gyfer eiddo newydd sengl ganolradd. Serch hynny mae pryder ynglŷn â phrisiau tai yn cynyddu, a gall pris yr eiddo / tir gynyddu yn sylweddol yn y dyfodol i lefel lle gellir dadlau na fyddai'r eiddo yn fforddiadwy ta waeth y lefel disgownt, a bydd posib derbyn cais i godi'r cytundeb 106. Nodir fod y Cynllun Datblygu Lleol ond yn cefnogi cynigion am unedau fforddiadwy ble gellir sicrhau eu bod yn aros yn fforddiadwy am byth.

5.10 Nodir hefyd fod safle'r cais (sydd yn cynnwys y tŷ bwriedig a'i gwrtil) yn fawr iawn, ac mae pryder y byddai darparu cwrtil o'r maint yma yn debygol o godi gwerth yr eiddo yn y pen draw a allai olygu na fydd y tŷ yn fforddiadwy o ran ei bris. Ar sail hynny, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi TAI 15 o'r CDLl a CCA Tai Fforddiadwy o ran sicrhau uned fforddiadwy am byth a'r arwynebedd llawr sydd wedi ei ddangos.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.11 Mae'r bwriad yn golygu creu mynediad i'r safle oddi ar ffordd ddi-ddosbarth sy'n rhedeg heibio'r safle gan greu mynedfa o'r newydd. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad mewn egwyddor yn ddarostyngedig i drafod manylion fel uchder wal a llefydd parcio / man troi. Byddai modd delio gyda materion o'r fath drwy osod amod priodol ar unrhyw ganiatâd. Ni ofynnwyd am fanylion ychwanegol gan na fyddai hynny yn altro barn yr Adran body datblygiad yn annerbyniol ar sail egwyddorion polisi cynllunio.

5.12 Mae'r Uned Llwybrau wedi cadarnhau na fyddai'r bwriad yn amharu ar lwybr cyhoeddus gerllaw, ond gellir cynnwys nodyn ar unrhyw ganiatâd i ddiogelu'r sefyllfa yma.

5.13 Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn gallu cydymffurfio a gofynion polisi TRA 2, sy'n sicrhau safonau parcio digonol a pholisi TRA 4 sy'n sicrhau diogelwch ffyrdd.

Mwynderau gweledol, preswyl a chyffredinol.

5.14 Mae polisïau PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLl yn berthnasol i'r cais hwn ac yn ymwneud gyda: dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau, tirlunio a mwynderau gweledol a chyffredinol.

5.15 Mae'r safle presennol yn ffurfio rhan o gae amaethyddol presennol sy'n ffinio gyda thref Penygroes. Fel sydd wedi ei nodi uchod, mae llwybr cyhoeddus (sydd wedi ei leoli tu allan i safle'r cais) yn gwahanu'r safle oddi wrth ffin ddatblygu'r dref. Mae polisi PCYFF 2 yn darparu meini

prawf datblygu, ac yn datgan fod yn rhaid i gynigion ddangos ei fod yn cydymffurfio gyda holl bolisïau perthnasol yn y Cynllun a pholisïau a chanllawiau Cenedlaethol yn y lle cyntaf. Mae'r polisi yn rhestru cyfres o feini prawf sy'n ymwneud a gwneud y defnydd gorau o dir, ymgorffori gofod mwynderol, cynnwys darpariaeth ar gyfer storio, ailgylchu a rheoli gwastraff, a chynnwys darpariaeth ar gyfer trin a chael gwared a rhywogaethau ymwthiol yn effeithiol.

5.16 O ran y maen brawf gwneud y defnydd gorau o dir, mae'n datgan:

- Gwneud y defnydd gorau o dir, gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl (oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is).

5.17 Wrth fesur y cynllun safle, mae'n ymddangos fod safle'r cais sy'n cynnwys y tŷ bwriedig, ei gwrtil preswyl sy'n cynnwys gardd, lle parcio a throi a lle ar gyfer y llwybr cyhoeddus yn mesur oddeutu 900m sgwâr sydd gyfystyr ac oddeutu 0.09 ha. Yn arferol byddai disgwyl i safle o'r maint yma ddarparu oddeutu 3 uned byw gan ei fod yn ddisgwyliedig i ddarparu tai newydd ar raddfa o 30 uned byw'r hectar. Nodir mai tŷ fforddiadwy a gynigir yma, ac mae'r eiddo cyfagos y cyfeirir ato yn un traddodiadol gydag adeiladau allanol ar ffurf fferm draddodiadol. Mae maint y safle yma yn sylweddol ei faint o ystyried y safon arferol yma ac nid oes amgylchiadau lleol na chyfyngiadau ar y safle sy'n cyfiawnhau dwysedd mor isel ar y safle, ac felly mae'r bwriad yn groes i'r maen prawf yma.

5.18 Mae maen prawf rhif 7 o bolisi PCYFF2 yn nodi y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar:

- Iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

Ni ystyrir y byddai'n debygol i'r bwriad gael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo sydd wedi eu lleoli un bob ochr i'r safle yn yr achos yma. Mae'r eiddo yn dy unllawr sylweddol o ddyluniad cyfoes sydd wedi ei leoli o fewn cae amaethyddol ar gyrion y dref. Mae rhes o dai deulawr wedi ei leoli un ochr iddo ac o ran dyluniad, ystyrir y byddai'n gweddu i'w ardal a'r safle. Nodir nad yw hyn yn gorbwyso'r gwrthwynebiad i egwyddor y bwriad fel sydd eisoes wedi ei nodi.

5.19 Nid yw'r bwriad yn cynnwys cynllun tirlunio, ond ystyrir petai fodd i dirlunio lleddfu unrhyw effaith weledol posib y byddai modd gosod amod cynllunio ar gyfer cytuno cynllun tirlunio yn ddiweddarach. Ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi PCYFF 4 o'r CDLl..

Materion Bioamrywiaeth

5.20 Mae'r datblygiad ar borfa wedi ei wella ac nid oes dynodiad Bioamrywiaeth ar y safle. Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn cytuno gyda chynnwys adroddiad ecolegol a dderbyniwyd fel rhan o'r cais ac yn cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad ond fod angen darparu blychau nythu ac ystlumod ar yr adeilad newydd petai yn cael ei ganiatáu ynghyd a phlannu gwrych ar hyd terfyn gorllewinol y safle.

5.21 Byddai'n bosib gosod amod cynllunio i sicrhau gosod blychau nythu, ystlumod a chynllun tirlunio ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi PS19 o'r CDLl sy'n diogelu

rhywogaethau sydd wedi eu gwarchod yn rhyngwladol, cenedlaethol ac yn lleol, ynghyd a Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru ddyddiedig 11 Hydref 2023 oedd yn cyhoeddi diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn ymwneud a seilwaith gwyrdd a'r dull fesul cam.

Materion Ieithyddol

5.22 Nid yw'r bwriad yn cyrraedd trothwyon sydd wedi eu gosod o fewn polisi PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig ar gyfer darparu tai newydd.

5.23 Gan fod y cais yma yn gais Pwyllgor, mae'r CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn gofyn rhoi ystyriaeth i'r iaith. Mae'r bwriad gerbron ar gyfer codi tŷ annedd ar leoliad sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu'r dref sy'n groes i egwyddor y cynllun sydd wedi ei nodi eisoes. Nid oes unrhyw ddatganiad ynglŷn â'r iaith wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac oherwydd ei fod yn groes i'r polisïau a nodir uchod, nid yw swyddogion wedi gofyn am unrhyw wybodaeth ychwanegol mewn cyswllt a'r iaith.

5.24 Er hyn nodir fod y bwriad yn dy fforddiadwy ar gyfer unigolyn lleol, ac er gwaethaf y gwrthwynebiad i'r bwriad o ran ei leoliad a'i faint, ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar yr iaith yn yr achos yma.

5.25 Er hyn, ac ar sail yr uchod, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i ofynion penodol polisi PS1 o'r CDLl na gofynion y CCA.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr asesiad uchod felly, ystyrir fod y bwriad arfaethedig ar gyfer codi un annedd fforddiadwy ar gyrion tref Penygroes yn parhau i fod yn annerbyniol, a'i fod yn groes i ofynion polisïau PCYFF 1, TAI 15, TAI 16, CCA Tai Fforddiadwy a NCT 6 o ran priodoldeb y safle fel safle eithrio a'r angen am dy newydd yng nghefn gwlad agored, maint y cwrtil ynghyd a diffyg cadarnhad am nifer y llofftydd fyddai'n diwallu'r angen/maint yr eiddo; a meini prawf 1,2 a 3 o bolisi PCYFF 2 o ran cydymffurfio a pholisïau lleoli a chenedlaethol a dwysedd datblygu.

7. Argymhelliad:

Gwrthod

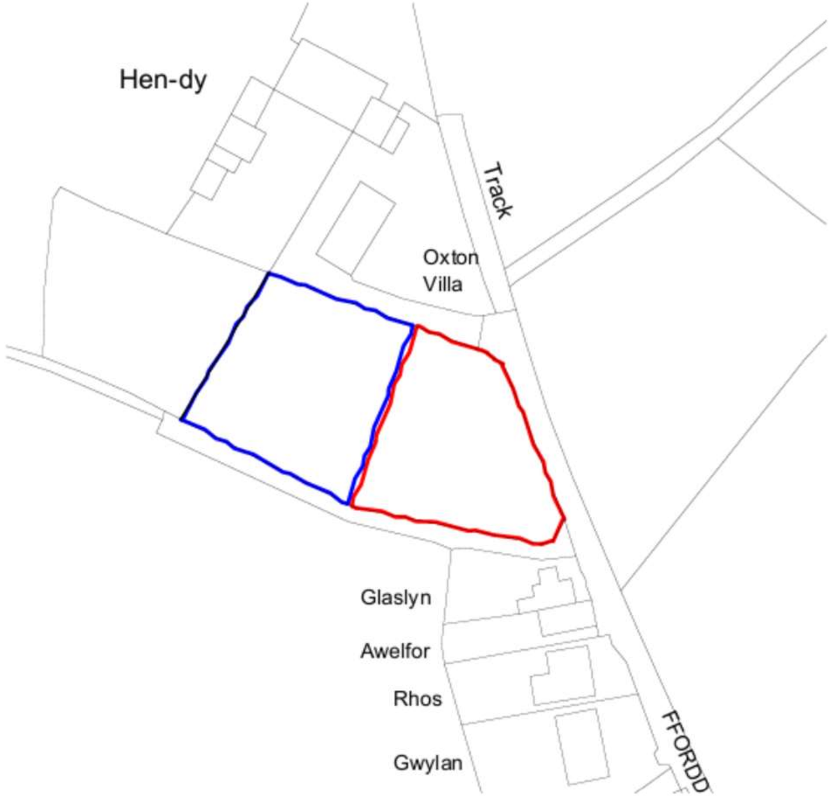
Rhesymau:

1. Nid yw'r bwriad yn briodol fel estyniad rhesymegol i'r anheddle oherwydd ei leoliad a'r ffiniau presennol sy'n gwahanu'r anheddle oddi ar gefn gwlad yn y lleoliad yma. Mae'r datblygiad felly yn groes i ofynion polisïau PCYFF 1, TAI 15 ac 16 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 a'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy sy'n sicrhau datblygiadau tai fforddiadwy addas fel eithriad ar gyrion ffiniau datblygu.

2. Nid yw angen lleol ar gyfer tŷ fforddiadwy hunan-adeiladu wedi ei brofi. Mae maint yr eiddo a'r cwrtil bwriedig yn rhy fawr i alluogi'r eiddo fod yn fforddiadwy yn y dyfodol a chydymffurfio a graddfa dwysedd datblygu. Mae'r datblygiad felly yn groes i ofynion polisïau TAI 15, TAI 16 a PCYFF 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 a'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy sy'n sicrhau datblygiad o raddfa dderbyniol ac a fyddai'n fforddiadwy i'r dyfodol.

3. Mae’r datblygiad yn gyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad agored heb unrhyw gyfiawnhad ac yn groes i ofynion polisïau PCYFF 1 a pharagraff 6.4.36 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026, a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy.

NG



1:1250 Site Location 1

Cynllunio
Derbyn 20.06.22

B D A

BRIO design + architecture

The Studio - Ty Larch Llangoed Beaumaris Anglesey
t: 07467376056 e: philjones.01@hotmail.co.uk w: www.brio-design.co.uk

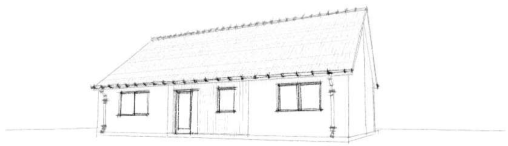
Proposed New Dwelling
Land Adj Oxton Villa
Penygroes, Gwynedd

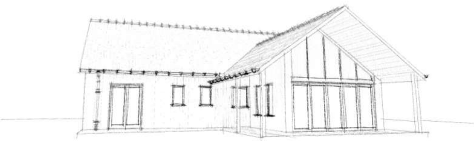
Site Location

Mr Clive Williams

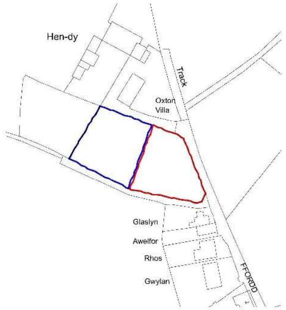
project	drawing status	date	
PN196	**Preliminary**	**28/09/2020**	
originator	scale @ A4	number	rev
PJ	**1:1250**	**A.SITE**	

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





1:200 Site Layout 1



1:1250 Site Location -1.

Cynllunio
Derbyn 20.06.22

B D A

BRIO design + architecture

The Studio - Ty Larch Llangoed Beaumaris Anglesey
t: 07467376056 e: philjones.01@hotmail.co.uk w: www.brio-design.co.uk

Proposed New Dwelling

Land Adj Oxton Villa

Penygroes, Gwynedd

Proposed Site Layout

Mr Clive Williams

project	drawing status	date	
PN196	**Preliminary**	**05/05/2022**	
originator	scale @ A1	number	rev
PJ	**1:200, 1:1250, 1:1.41**	**A.02.02**	

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

New Dwelling on Land adj Oxton Villa, Penygroaes, Gwynedd- Proposed Site Layout REV A

1:100 Front Elevation E-01

1:100 Side Elevation E-02

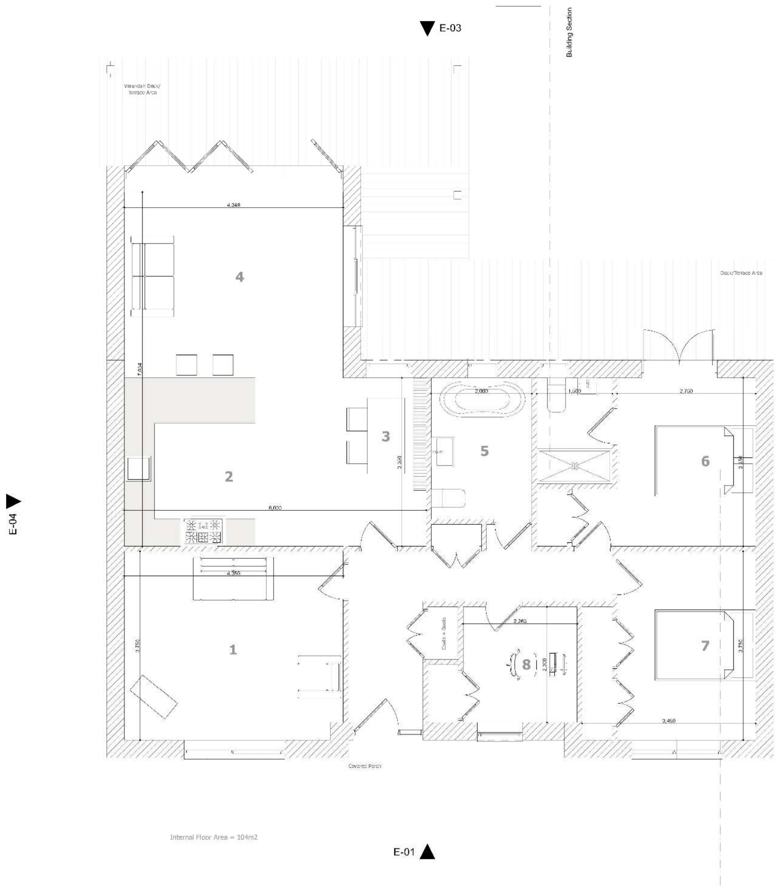
1:100 Rear Elevation E-03

1:100 Side Elevation E-04

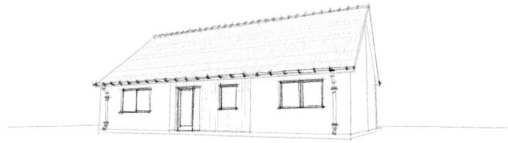
Room Schedule

Ground Floor

0- Corridor
1- Sitting room
2- Kitchen
3- Dining Area
4- Lounge
5- Bathroom
6- Bedroom + En-suite
7- Bedroom
8- Home office



1:50 GF-Ground Floor 0.



1:100 Building Section A4

Finishes & Materials

Roof-

Ridge tiles- dark blue

Covering- Slate of uniform colour and texture

Facia and soffits-

Self coloured uPVC facia and soffit

Rain water goods-

All Downpipes and guttering to be Galvanised steel by Lindab

Walls-

White self coloured render

Horizontal + Vertical Cedral Cladding

3 brick high dark blue brick plinth at ground level

Verandah-

Timber posts

Dark blue brick plinth base

Windows

Self coloured uPVC or Aluminium

Doors-

Self coloured uPVC or Aluminium

Cynllunio
Derbyn 20.06.22

B D A

BRIO design + architecture

The Studio - Ty Larch Llangoed Beaumaris Anglesey
t: 07467376056 e: philjones.01@hotmail.co.uk w: www.brio-design.co.uk

Proposed New Dwelling
Land Adj Oxton Villa
Penygroes, Gwynedd

Proposed Plans + Elevations

Mr Clive Williams

project	drawing status	date	
PN196	**Preliminary**	**05/05/2022**	
originator	scale @ A1	number	rev
PJ	**1:50, 1:100, 1:1250, 1:1.41**	**A.01.01**	

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

New Dwelling on Land adj Oxton Villa, Penygroaes, Gwynedd- Proposed Plans + Elevations REV A

DV61 RFF

DV61 RFF

DV61 RFF

T31 DRW

T31 DRW

T31 ORW

Rhif: 2

Cais Rhif:	**C19/0154/03/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**12/02/2019**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Ffestiniog**
Ward:	**Bowydd a Rhiw**
Bwriad:	**Addasu adeilad yn 14 fflat**
Lleoliad:	**Market Hall, Church Street, Blaenau Ffestiniog, LL41 3HP**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd y cais yma yn y Pwyllgor Cynllunio 01.07.2019 yn dilyn derbyn sylwadau'r Uned Iaith oedd yn nodi diffyg gwybodaeth ac er mwyn trafod gyda'r ymgeisydd ac i ddeall y sefyllfa ieithyddol yng nghyd-destun yr hyn a gynigir fel rhan o'r bwriad. Nodir fod Asesiad Effaith Ieithyddol, Datganiad Dylunio a Mynediad ac Asesiad Hyfywedd diwygiedig wedi eu cyflwyno yn 2020, ac yn dilyn hynny fe restrwyd yr adeilad yn Radd II gan CADW ar 14.06.2021. Oherwydd y cyfnod amser oedd wedi mynd heibio mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ceisio derbyn diweddariad a gwybodaeth gyfredol ar gyfer y cais ond nid oes ymateb wedi ei dderbyn.

1.2 Cais llawn ar gyfer newid defnydd ac addasu adeilad sylweddol yn 14 fflat. Mae'r adeilad yn segur ar hyn o bryd. Yn dilyn trafodaeth gyda'r ymgeisydd am y math o fflatiau oedd yn ffurfio rhan o'r cais gwreiddiol (13 fflat 1 llofft) derbyniwyd cynllun diwygiedig yn dangos bwriad i addasu'r adeilad yn 14 fflat yn cynnwys 8 fflat 1 ystafell wely a 6 fflat 2 ystafell wely. Bydd y fflatiau yn mesur rhwng 41 medr sgwâr a 96 medr sgwâr. Bydd y bwriad diwygiedig yn golygu creu 3 ffenestr newydd yn y drychiad ochr sy'n wynebu'r rheilffordd, cau 1 agoriad yn y drychiad ochr sy'n wynebu stryd fawr a chreu 6 agoriad newydd yn y drychiad sy'n wynebu'r eglwys gyfagos. Derbyniwyd hefyd dogfennau diwygiedig yn gosod allan amcanion y bwriad.

1.3 Bwriedir hefyd darparu lle storio beiciau a biniau ar y llawr daear o fewn yr adeilad. Datgan yr ymgeisydd bod yr adeilad yn fewnol bron yn hollol agored a byddai'r gwaith addasu ond yn golygu codi muriau mewnol. Mae'r cynllun yn dangos bod ffin y safle wedi ei dynnu yn dynn o amgylch yr adeilad gydag ychydig o dir amwynder rhwng yr adeilad a'r rheilffordd i'r de. Mae'r adeilad wedi ei adeiladu o wneuthuriad carreg gyda tho llechi.

1.4 Mae'r adeilad wedi ei leoli ar safle yn rhan orllewinol tref Blaenau Ffestiniog. Mae'r safle yn terfynu gyda'r rheilffordd i'r de, eglwys i'r dwyrain, rhesiad o dai a'r Stryd Fawr i'r gogledd a lle parcio cyhoeddus i'r gorllewin.

1.5 Gwasanaethir y safle gan ffordd sirol di ddosbarth sy'n cysylltu'r safle i Stryd Fawr y dref sydd hefyd yn rhan o rwydwaith Cefnffyrdd Gwynedd.

1.6 Lleolir y safle o fewn ffin datblygu'r dref ac Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ynghyd a Safle Treftadaeth y Byd Ardal Llechi. Mae'r adeilad wedi ei restru Gradd II ar y 14.06.2021.

1.7 Derbyniwyd gwybodaeth bellach gan yr ymgeisydd yn datgan os caniateir y cais y bydd Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn bwriadu cymryd prydles hirdymor ar yr eiddo a'i ddefnyddio fel rhan o'u portffolio tai sy'n cynnig cefnogaeth i'r digartref, ac mae gwybodaeth bellach ar ffurf llythyr gan 'My Space Housing Solutions' wedi ei gyflwyno ar gyfer amlinellu sut y byddai'r tai yn cael eu cynnig.

1.8 Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad a Chynllunio, Datganiad Ieithyddol a Cymunedol, ac Arfarniad Hyfywedd Ariannol fel rhan o'r cais, ac mae fersiynau diwygiedig wedi eu cyflwyno yn 2020. Derbyniwyd datganiad pellach dan benawd 'Additional information regarding housing mix-unit size and tenure' dyddiedig 22.05.2019

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:-**

Polisi PS1 – yr iaith Gymraeg a’r diwylliant Cymraeg.

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi PS4 - trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

AMG5 - cadwraeth bioamrywiaeth leol

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 - rheoli ardrawiadau cludiant

Polisi PS5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF6 – cadwraeth dwr

Polisi PS16 – darpariaeth tai.

Polisi PS17 – strategaeth aneddleoedd.

Polisi TAI1 – tai yn y ganolfan isranbarthol a’r canolfannau gwasanaeth trefol.

Polisi TAI8 – cymysgedd tai.

Polisi TAI9 – isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai amlfeddiannaeth.

Polisi PS18 - tai fforddiadwy.

Polisi PS19 – Gwarchod a Lle Bo’n Berthnasol Gwella’r Amgylchedd Naturiol

Polisi PS 20 – diogelu a lle bo’n berthnasol wella asedau treftadaeth

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

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Cynllunio ar Gyfer Adeiladu'n Gynaliadwy.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 12 (2024).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12 Dylunio (2016).

NCT 18 Trafnidiaeth (2007).

NCT22 Cynllunio ar Gyfer Adeiladau Cynaliadwy (2010).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C08M/0077/03/R4 - Newid defnydd depo cyngor i ddefnydd canolfan aml bwrpas i'r celfyddydau, addysg a chymunedol i gynnwys dymchwel rhan adeiladau ac adeiladu estyniadau newydd - Caniatáu ar 04/09/2008

3.2 C02M/0010/03/LL - Cais ôl-weithredol i newid defnydd neuadd am gyfnod dros dro o 8 Chwefror 2002 i 31 Rhagfyr 2002 i ddefnydd D1 (dim sefydliad preswyl), D2 (cynulliad a hamdden) yn cynnwys defnyddiau (A1) manwerthu iswasanaethgar - Caniatáu ar 15/02/2002

3.3 C00M/0003/03/LL - Cais i ddefnyddio adeilad dros dro am gyfnod o 3 mis o Fehefin i Awst 2000 i gynnal arddangosfa o waith arlunio - Caniatáu 17/04/2000

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Sylwadau gwreiddiol Mae'r Cyngor Tref yn gwrthwynebu y cais oherwydd nad oes llefydd parcio gyda'r adeilad heblaw am faes parcio cyhoeddus ger llaw. Mae'r Cyngor Tref hefyd yn gofyn a yw'r galw am fflatiau un llofft yn yr ardal wedi ei brofi, y wybodaeth sydd gan y Cyngor Tref yw nad oes galw lleol am y math yma o ddatblygiad ond galw am dai teuluol ar gyfer pobl leol. Os nad oes galw lleol am fflatiau un llofft gall hyn fod yn fygythiad i iaith a chymuned yr ardal. Ail

	ymgynghorwyd gyda'r Cyngor Tref ar y cynlluniau diwygiedig ac ni dderbyniwyd ymateb. Sylwadau 03.03.2020 Nid yw Cyngor Tref Ffestiniog yn cefnogi'r cais hwn ar yr amodau canlynol: • Dim ystyriaeth i'r Iaith Gymraeg yn y cais. • Dim ystyriaeth i anghenion parcio'r Eglwys gerllaw ar gyfer digwyddiadau megis priodasau, claddu ayyb. • Dim prawf bod angen y math yma o dai yn lleol, ac felly ddim yn ddatblygiad ar gyfer anghenion lleol. • Dim adroddiad ecolegol neu wybodaeth am rywogaethau a warchodir i'w weld yn y cais. • Y Cyngor tref eisoes wedi codi pryderon am bresenoldeb ystlumod ar y safle, a dal dim cyfeiriad at y pryder hwnnw yn y cais diwygiedig.
Uned Drafnidiaeth:	Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad. Er nad yw'r bwriad yn cynnwys darpariaeth parcio benodol, ar dir o fewn perchnogaeth neu o dan reolaeth yr ymgeisydd, mae'r safle'n ochri a maes parcio cyhoeddus, di-dâl. Yn ogystal mae'r safle o fewn pellter cerdded neu feicio i nifer o gyfleusterau lleol. Safle hefyd o fewn pellter rhesymol i wasanaethau cludiant cyhoeddus rheolaidd. Dim sylwadau pellach i'w gwneud ar y bwriad diwygiedig.
Llywodraeth Cymru - Cefnffyrdd	Dim cyfarwyddyd
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad wedi derbyn datganiad gan yr ymgeisydd y bwriedir cysylltu'r bwriad i'r garthffos gyhoeddus. Atgoffa Cyngor na chyflwynwyd adroddiad Bioamrywiaeth gyda'r cais a bydd angen cysylltu gydag Uned Bioamrywiaeth y Cyngor i drafod y mater. Dim sylwadau pellach i'w gwneud ar y bwriad diwygiedig.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GCAG)	Datgan bod yr adeilad o ddiddordeb hanesyddol. Adeiladwyd yr adeilad rhwng 1861 a 1864 gan Owen Roberts o Dolgareddu i ddyluniad gan Owen Morris o Borthmadog. Er nad yw'r adeilad o werth pensaernïol neilltuol, y mae o bwysigrwydd hanesyddol oherwydd ei gysylltiadau gyda chyfnod llewyrchus y dref yn ystod yn bedwaredd ganrif ar bymtheg ac y bu David Lloyd George cyflwyno araith wleidyddol oddi yno. Bydd y gwaith yn cynnwys gwaith mewnol a fydd yn newid edrychiad a chymeriad mewnol yr adeilad. Argymhellir felly gosod amod ar unrhyw ganiatâd yn

gorfodi cynnal archwiliad ffotograffig mewnol o'r adeilad cyn dechrau unrhyw waith.

Dŵr Cymru: Cynnig sylwadau arferol ac awgrymu gosod amod ar unrhyw ganiatâd yn atal dŵr wyneb lifo i garthffos gyhoeddus oddi ar unrhyw gynnydd mewn arwynebedd to neu wyneb anhydraidd. Dim sylwadau pellach i'w gwneud ar y bwriad diwygiedig.

Uned Bioamrywiaeth Nid oes bwriad gwneud gwaith ar y to na thorri mewn i'r nenfwd. Nid oes pryderon Bioamrywiaeth am y cais yma.

Uned Strategol Tai: Mae galw am fflatiau 1 a 2 stafell wely, ac iddynt fod yn fforddiadwy i'r ardal. Gan nad oes prisiad ffurfiol wedi'i gyflwyno, gall % y disgownt newid yn y dyfodol.

Yn ôl ffigyrau Tîm Opsiynau Tai'r Cyngor ymddengys bod 79 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin ar gyfer fflatiau 1 i 4 ystafell wely, gyda 39% yn dymuno 1 ystafell wely a 36% yn dymuno 2 ystafell wely. O'r wybodaeth yma ymddengys bod angen am y math yma o fflatiau yn bodoli o fewn y dref a disgwylir fod cynlluniau yn cynnwys 10% o dai fforddiadwy. Noder hefyd petai'r Gymdeithas Dai yn bartner ar gyfer y datblygiad y byddai gofyn i ddyluniad yr unedau bwriededig gyfarfod 'Design Quality Requirements' (DQR) y Cyngor fodd bynnag nid oes cyfeiriad at gymdeithas dai fel rhan o'r cais. Ar gyfartaledd mae fflat yn y dref yn gwerthu am tua £88,196 ac ar sail y wybodaeth yma, byddai angen ystyried rhoi disgownt o tua 15% os nad ydynt yn fforddiadwy yn y lle cyntaf. Caiff 57% o'r boblogaeth eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hon.

Derbyniwyd sylwadau pellach yr Uned Tai Strategol ar y cynlluniau diwygiedig yn datgan bod cymysgedd yr ystafelloedd yn dderbyniol.

Teimlo dylai trafodaethau wedi cymryd lle i adnabod bod angen yn bodoli yn yr ardal ar y lefel a nodir ac am y math o ddarpariaeth.

Rhagweld hefyd y byddai angen sgyrsiau gyda Gwasanaeth Oedolion

Ychydig yn betrus os yw'n fwriad i'r holl unedau gael ei defnyddio i'r perwyl yma. Mae angen bod yn ofalus rhag gorganoli mewn un lleoliad

Tebyg bod rhywfaint o alw yn yr ardal. Yn disgwyl y byddai mwy o groesdoriad o ran defnydd cyffredinol yn hytrach na arbenigol.

Uned Iaith: Sylwadau 01.07.2019

Effaith negyddol posib

Ni theimlir bod digon o wybodaeth yn cael ei gyflwyno gan y datblygwr er mwyn gallu llunio barn gyflawn ar effaith y datblygiad ar yr iaith Gymraeg. Yn sgil y diffyg manylder

am bris rhent posib a phwy fyddai'n cael blaenoriaeth gan y landlord cymdeithasol a enwir (h.y. a fyddai trigolion lleol sydd ar restr aros y Cyngor yn cael blaenoriaeth) mae pryder y gallai'r datblygiad arwain at effaith negyddol ar yr iaith ac ar allu pobl i ddefnyddio'r Gymraeg gan nad yw'n cynnig cyfle amlwg i alluogi pobl ifanc i aros o fewn eu cymuned ac y gallai arwain at fwy o fewnfudo.
Nid yw'r datganiad iaith yn cynnig digon o wybodaeth a dadansoddiad o effaith tebygol y prynwyr/rhentwyr.
Mae cymal 4.7 yn nodi na fyddai'r datblygiad yn debygol o fod yn atyniadol i fewnfudwyr am y rheswm canlynol:
"Second home owners are usually attracted to seaside villages close to beaches and more remote rural locations"
...ond gan mai datblygiad rhent a geir yma ac nid marchnad agored, ni chredir bod y datganiad yma yn ddilys.

Oherwydd yr aneglurder sydd yn y dogfennau gan y datblygwr, ni allwn gefnogi'r safbwynt na fyddai unrhyw effaith ieithyddol yn sgil y datblygiad hwn.

Sylwadau 30.03.2020

Wedi cael cyfle bellach i edrych ar y cais ac atgoffa fy hun o'r hyn gododd efo'r cais gwreiddiol yn ystod haf 2019. Dwi'n sylwi o sylwadau'r Uned Polisi fel a ganlyn:

Gan na fydd y datblygiad arfaethedig hwn yn golygu darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle yn y Cynllun, yn unol â chynnwys Polisi Strategol PS1 (Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig') ni fydd Datganiad Iaith Gymraeg yn ofynnol. Nodir fodd bynnag fod datganiad o'r fath wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Nodir fod maen prawf 1c o'r polisi yn dweud fod datganiad yn ofynnol ar gyfer datblygiad o 5 uned neu fwy os nad yw'n mynd i'r afael a thystiolaeth o angen a galw am dai. Byddai'n addas felly ystyried y datganiad sydd wedi ei gyflwyno ochr-yn-ochr a'r math o unedau a'u cynigir.

Os oes yna ddatganiad iaith ddiwygiedig wedi ei gyflwyno efo'r cais yma, allwch chi plîs ei anfon ata i? Does dim i weld ar y system gyhoeddus.

Fel arall, byddwn yn awgrymu bod angen diwygio'r datganiad a gafodd ei gyflwyno'r llynedd, gan fod natur y datblygiad wedi newid yn sylweddol a bod y farchnad darged yn wahanol iawn.

O edrych yn sydyn ar y wybodaeth sydd yn cael ei ddarparu, dwi'n tybio bod yn dal cwestiwn a ydi'r hyn a gynigir wir yn ateb gofyn lleol. Os cofiaf yn iawn, y broblem fawr efo'r cais y llynedd oedd nad oedd unrhyw ymgynghori wedi bod gyda'r adran tai.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail: 1. Bod hanes i'r safle ac nid ddylid ei addasu yn fflatiau. 1. Diffyg parcio cerbydau. 2. Gallai'r bwriad rhoi straen ar y gymuned a'r Iaith ar sail fwy o bobl yn symud i mewn i'r ardal. Ail ymgynghorwyd a thrigolion cyfagos ar y bwriad diwygiedig ac ni dderbyniwyd ymateb. Daeth y cyfnod ail hysbysebu i ben ar 7 Mehefin 2019

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 **Tai (fflatiau hunangynhaliol**) - Fel cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu Canolfan Wasanaeth Trefol ac mae'r cais yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF1 o'r CDLL. Mae Polisi TAI9 yn caniatáu isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol cyn belled ei fod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol:-

- Maen prawf 1 - dylai'r eiddo fod yn addas ar gyfer ei isrannu ar gyfer y math a niferoedd o unedau a fwriedir heb yr angen i gynnal addasiadau ac estyniadau sylweddol - nid oes bwriad i ymestyn yr adeilad presennol a'r unig newidiadau i'r adeilad fydd i'w edrychiadau allanol drwy osod agoriadau newydd ynghyd a newid yr agoriadau presennol.

- Maen prawf 3 - sicrhau ni fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos - er bod anheddau preswyl ynghyd a defnyddiau masnachol wedi eu lleoli o amgylch safle'r cais. Ni chredir y byddai'r bwriad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl neu fwynderau cyffredinol (ar sail gor-edrych ac aflonyddwch sŵn)

- Maen prawf 4 - ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol - gan ystyried lleoliad canolog y safle o fewn y dref a'i agosatrwydd at gyfleusterau lleol fel meysydd parcio a chludiant cyhoeddus ni ragwelir y byddai'r bwriad yn cyfrannu tuag at broblemau parcio o fewn yr ardal leol.

5.2 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Flaenau Ffestiniog dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 298 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn y cyfnod 2011 i 2024, mae cyfanswm o 26 uned wedi eu cwblhau ym Mlaenau Ffestiniog. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2018 yn 20 o unedau. Fe nodir fod y Cynllun yn nodi ffigwr dangosol o 155 o dai ar ddau safle pellach sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai ym Mlaenau Ffestiniog ond sydd heb dderbyn caniatâd cynllunio.

5.3 Wrth ystyried y wybodaeth hon, credir felly y byddai caniatáu'r datblygiad ar y safle hwn yn cael ei gefnogi yn erbyn y lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Blaenau Ffestiniog.

5.4 Gan na fydd y datblygiad arfaethedig hwn yn golygu darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle yn y Cynllun, yn unol â chynnwys Polisi Strategol PS1 (Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig') ni fydd Datganiad Iaith Gymraeg yn ofynnol. Nodir fodd bynnag fod datganiad o'r fath wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Nodir fod maen prawf 1c o'r polisi yn dweud fod datganiad yn ofynnol ar gyfer datblygiad o 5 uned neu fwy os nad yw'n mynd i'r afael a thystiolaeth o angen a galw am dai. Byddai'n addas felly ystyried y datganiad sydd wedi ei gyflwyno ochr-yn-ochr a'r math o unedau a'u cynigir. Cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda'r cais gwreiddiol, ac Asesiad Effaith Ieithyddol yn ddiweddarach. Oherwydd y cyfnod amser sydd wedi mynd heibio fel sydd wedi ei nodi ym mharagraff 1.1 uchod, nid oes gwybodaeth gyfredol ar gyfer asesu'r bwriad yn erbyn gofynion polisi PS1 ac felly ni ellir cadarnhau os yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda'r polisi na'r CCA.

5.5 Dywed Polisi TAI15 bod gofyn i bob datblygiad gyflawni cymysgedd priodol ar sail deiliadaeth, mathau a maint o dai fforddiadwy sy'n cael ei ategu gan Bolisi TAI8 ynghyd â ChCA: Cymysgedd Tai. Noder bod sylwadau gan Uned Strategol Tai yn 2019 yn datgan bod angen cydnabyddedig am fflatiau 1 a 2 ystafell wely yn y dref. Fe wybyddwyd yr ymgeisydd bod pryderon ynglŷn á'r cymysgedd maint a math y fflatiau yn y cynnig gwreiddiol ac yn dilyn trafodaethau rhwng yr ymgeisydd a'r Uned Strategol Tai derbyniwyd cynlluniau diwygiedig yn dangos 8 fflat 1 ystafell wely a 6 fflat 2 ystafell wely. Ystyrir bod y cymysgedd diwygiedig sydd wedi ei gynnig gan y datblygwr yn cyfarfod gofynion sydd wedi eu hadnabod gan yr Uned Strategol Tai. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Strategol tai ar y manylion diwygiedig sydd yn cadarnhau eu bod yn hapus gyda'r cynnig fel y'i diwygiwyd. I'r perwyl hwn, credir bod y cais fel y diwygiwyd yn darparu cymysgedd briodol o lety mewn adeilad presennol ac sy'n cyfarch angen cydnabyddedig am dai yn y dref. Mae pennod 5 yn CCA Cymysgedd Tai yn cyfeirio at alwad am dai yng Ngwynedd. Mae Tabl 7 yn dangos ffigyrau ar gyfer rhagolygon aelwydydd o wahanol faint yn ystod y cyfnod 2014 a 2026 yng Ngwynedd. Mae dewisiadau yn y ffordd o fyw a pherthnasau'n chwalu yn dylanwadu ar gyfansoddiad aelwydydd cartref ac mae'r economi yn effeithio patrymau aelwydydd. Gwelwn o'r ffigyrau bod nifer aelwydydd yn debygol o gynyddu gan 3480 dros y cyfnod 2014 a 2026 gyda'r cynnydd mwyaf mewn aelwydydd 1 person ac yna 2 berson. Mae hyn yn awgrymu y bydd galw uchel am dai llai. Noder bod pennod 6 yn gosod allan cynllunio ar gyfer marchnad dai mwy cytbwys. Mae'n dangos ymysg pethau eraill er y byddai galw am rywfaint o dai mawr, mae'r dystiolaeth yn dangos fod yna angen mwy sylfaenol am gyflenwad o dai sydd yn fforddiadwy i aelwydydd sydd ar incwm llai. Teimlir felly bod y bwriad yn cyfarfod amcanion y polisi.

Materion tai fforddiadwy

5.6 Datgan yr Uned Polisi bod y bwriad i addasu'r adeilad yn 14 uned dros y trothwy a 2 uned ar gyfer gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy. Nodai Polisi TAI 15 (Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad) fod disgwyl i o leiaf 10% o'r unedau fod yn fforddiadwy, hynny ydi, o leiaf 1 uned yn unol â'r wybodaeth a gyflwynir. Derbyniwyd Asesiad Hyfywedd Ariannol (AHA) gyda'r cais yn wreiddiol, ynghyd a fersiwn diwygiedig yn ddiweddarach sy'n cyfiawnhau'r diffyg darpariaeth fforddiadwy ac o'r herwydd datgan yr ymgeisydd na fwriedir gwneud darpariaeth ar gyfer unedau fforddiadwy fel rhan o'r bwriad. Nid oes gwybodaeth bellach wedi ei gyflwyno er mwyn gallu asesu sefyllfa hyfywedd y bwriad yn erbyn y sefyllfa gyfredol, ac nid oes

cadarnhad wedi ei dderbyn fod yna fwriad i ddarparu unedau fforddiadwy neu gyfraniad ariannol tuag at unedau fforddiadwy, ac oherwydd y cyfnod amser sydd wedi mynd heibio ers yr asesiadau blaenorol nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gallu asesu'r bwriad yn erbyn gofynion polisi TAI 15.

Mwynderau gweledol

5.7 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio â nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dŵr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.

5.8 Mae'r bwriad yn cynnwys gwaith addasu adeilad sylweddol carreg yn 14 fflat. Mae'r cynlluniau yn dangos y cyfyngir y newidiadau i godi muriau mewnol ar gyfer rhannu'r adeilad yn fflatiau a chreu agoriadau allanol newydd. Bydd y cynllun diwygiedig fel y cynllun blaenorol yn golygu creu agoriadau newydd. Noder y lleolir yr adeilad o fewn Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Ers cyflwyno'r cais i'r pwyllgor cynllunio yn 2019 mae'r adeilad wedi cael ei rhestru fel adeilad rhestredig gradd II ac mae'r ardal wedi cael ei dynodi fel safle Treftadaeth y Byd y diwydiant Llechi. Rhestrwyd yr adeilad am ei diddordeb pensaernïol a hanesyddol fel neuadd farchnad fawr a nodweddiadol a oedd yn ymgorffori uchelgeisiau masnachol Blaenau Ffestiniog wrth iddi ddod i amlygrwydd fel un o drefi diwydiannol pwysicaf Cymru'r bedwaredd ganrif ar bymtheg.

5.9 Fodd bynnag, mae'n debygol na fyddai'r newidiadau arfaethedig yn amharu yn sylweddol ar ei edrychiad allanol ac o'r herwydd ni ystyrir bod y bwriad yn amharu ar edrychiad a chymeriad yr adeilad rhestredig, fwynderau gweledol y rhan yma o'r strydlun na'r dirwedd ehangach. Bydd defnyddio'r adeilad yn sicrhau defnydd a chyflwr hirdymor yr adeilad. Fodd bynnag, teimlir dylid gosod amod ar unrhyw ganiatâd i sicrhau y byddai unrhyw waith allanol yn cydweddu â dyluniad a deunyddiau'r waliau allanol presennol. Pe caniateir datblygiad byddai'r newidiadau ffisegol hefyd angen caniatâd adeilad rhestredig. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS 20, AT 1 a PCYFF3 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.10 Mae Polisi PCYFF2 o'r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion os ydynt yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn ac yn y blaen. O ran aflonyddwch sŵn, mae'n debygol na fydd y bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos. Yn ogystal, ystyrir bod y defnydd yn addas a chydnaws â'r defnyddiau sydd o amgylch yr eiddo'n bresennol. Rhaid ystyried hefyd bod y safle wedi ei leoli mewn ardal rhannol breswyl a rhannol fasnachol gyferbyn â rhwydwaith ffyrdd a rheilffyrdd prysur.

5.11 Saif yr adeilad mewn lleoliad amlwg a chyhoeddus ble mae golygfeydd presennol dros eiddo cyfagos. Noder bod yr adeilad wedi ei leoli o fewn ychydig fetrau i dai teras

cyfagos a bod nifer o ffenestri ar bob drychiad yr adeilad. Fodd bynnag, saif y tai cyfagos presennol mewn lleoliad amlwg a chyhoeddus ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa bresennol yn sylweddol o safbwynt gor-edrych a cholli preifatrwydd yn enwedig o ystyried lleoliad ac amgylchiadau eiddo cyfochrog. Rhaid ystyried hefyd bod gor-edrych cymunedol a rhyngweledededd eisoes yn bodoli rhwng y wahanol ddefnyddiau sydd yn nalgylch safle'r cais ac na fyddai caniatáu'r bwriad yma yn gwaethygu'r sefyllfa yma i'r fath raddau fel byddai rhaid ystyried gwrthod y cais ar sail effaith andwyol ar fwynderau preswyl. Noder hefyd nad oedd yr ymateb i'r cyhoeddusrwydd a rhoddwyd i'r cais yn codi pryderon effaith ar fwynderau eiddo cyfagos. Mae'r cynllun yn dangos bwriad i ddarparu ardal cadw biniau a beiciau o fewn yr adeilad a bwriedir gosod amod ar unrhyw ganiatâd i ddiogelu'r ddarpariaeth honno. Credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF2 a TAI9 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.12 Mae'r safle / adeilad wedi ei leoli'n yng nghanol y dref ac nid oes cyfleusterau parcio oddi fewn i gwrtil y safle ei hun. Er hynny, mae'r cynllun yn dangos bod darpariaeth parcio gyhoeddus ar dir cyfochrog i'r gorllewin o'r adeilad gyda mynediad iddo heibio'r adeilad, bydd yr unedau preswyl yn agos i gyfleusterau lleol sy'n cynnwys llefydd parcio a chludiant cyhoeddus. Noder bod y Cyngor Tref wedi tynnu sylw i ddiffyg llefydd parcio ar y safle. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau nad oedd gwrthwynebiad i'r cais fel y'i cyflwynwyd a'i diwygiwyd. Credir i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1 a TRA2 a TRA 4 o'r CDLL.

Materion addysgol

5.13 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Wrth ystyried y wybodaeth yn y CCA 'Datblygiad Addysgol' (sydd yn parhau yn berthnasol) a Pholisi ISA 1 (Darpariaeth Isadeiledd), ni fyddai cyfraniad addysgol yn berthnasol o safbwynt y bwriad hwn. Mae'r CCA yn nodi na ddylid ystyried unedau gydag 1 ystafell wely yn hyn o beth. Mae'r wybodaeth yn y Canllaw yn nodi o safbwynt yr un uned sydd yn weddill sef fflat 2 ystafell wely, mai 0.11 disgybl oedran ysgol gynradd fydd yn deillio ohono. Noder bod bwriad fel y diwygiwyd yn dangos 6 fflat 2 ystafell wely a thybir y byddai 0.66 disgybl oedran ysgol yn deillio ohono (h.y. 1) disgybl oedran ysgol gynradd fydd yn deillio ohono. Ar adeg asesu'r newid yma i'r cais o'r nodir bod lle digonol yn yr ysgol gynradd leol sy'n gwasanaethu ardal y cais (Ysgol Tanygrisiau ac Ysgol Maenofferen) i ddygymod gydag un disgybl ychwanegol. Nid yw'r sefyllfa gyfredol yn wybyddus, ac nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi dilyn y mater yma i fyny gan fod yr argymhelliad i wrthod y cais.

Cadwraeth Dŵr

5.14 Mae'r bwriad yn golygu darparu mwy na 10 uned breswyl ar y safle. Noder bod polisi PCYFF 6 yn datgan ymysg pethau eraill y dylid cyflwyno Datganiad Cadwraeth Dŵr gyda chynigion sydd yn fwy na 1000 medr sgwâr neu 10 uned breswyl. Fodd bynnag, mae polisi wedi ei anelu at wella adnoddau dwr trwy gynyddu effeithiolrwydd a rheoli galw a fyddai yn cynnwys dyfeisiadau arbed dŵr, cynaeafu dŵr glaw ac ail gylchu dŵr llwyd. Noder hefyd bod defnyddio Sustemau Draenio Trefol Cynaladwy (SuDS) i reoli dŵr yn fodd o leihau risg llifogydd trwy gynyddu maint arwynebau mewn ardal y gall dwr dreiddio drwyddynt a mynd i'r ddaear a drwy hynny lleihau risg llifogydd. Mae'r bwriad yma yn golygu addasu adeilad presennol yn unedau preswyl. Ni fydd y bwriad

yn golygu cynnydd mewn arwynebau toeau na gosod arwynebau caled o amgylch y safle. Ni ystyrir felly y byddai angen datganiad yn yr achos yma.

Llecynnau Agored

5.15 Mae paragraff 3.4.1 o'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd' a fabwysiadwyd ym mis Mawrth 2019 yn nodi na cheisir cyfraniad tuag at fannau chwarae plant gan anheddau un ystafell wely gan fod Cyfrifiad 2011 yn nodi nad yw plant yn byw mewn eiddo o'r fath. Nodir fod hyn yn berthnasol ar gyfer 8 o'r unedau a'u cynigir yma.

5.16 O safbwynt y ddarpariaeth llefydd chwarae plant ar gyfer yr unedau sy'n weddill ynghyd a darpariaeth chwaraeon awyr agored ar gyfer yr holl ddatblygiad, ar adeg asesu'r cais yn wreiddiol roedd digon o ddarpariaeth yn bodoli yn barod i gwrdd ag anghenion y datblygiad arfaethedig hwn ac felly nid oedd darpariaeth na chyfraniad yn berthnasol yn hyn o beth. Nid yw'r sefyllfa gyfredol yn wybyddus, ac nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi dilyn y mater yma i fyny gan fod yr argymhelliad i wrthod y cais.

Materion Bioamrywiaeth

5.17 Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau gan nad oes bwriad gwneud gwaith ar y to na thorri mewn i'r nenfwd nid oes pryderon Bioamrywiaeth am y cais yma. Ers cyflwyno'r cais cynllunio mae diweddariad i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), sy'n ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth, yr amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. I'r perwyl hyn mae pob cais cynllunio erbyn hyn angen cyflwyno Datganiad Seilwaith Gwyrdd sy'n cwrdd gyda gofynion y PCC. Nid oes Datganiad o'r fath wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac oherwydd diffyg ymateb gan asiant y cais dros y blynyddoedd diwethaf fel sydd wedi ei nodi ym mharagraff 1.1 uchod nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi gofyn am y wybodaeth yma yn benodol gan asiant y cais. Er hynny, heb y wybodaeth yma ni ellir sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion y PCC na pholisi PS19.

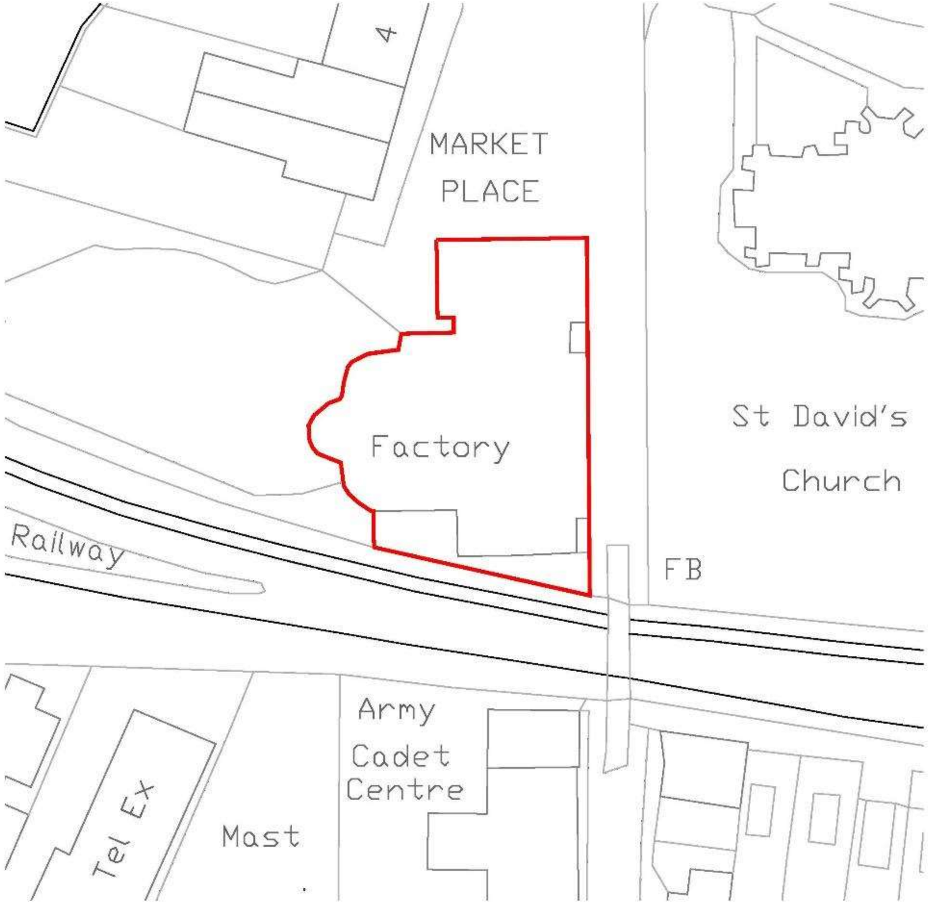
6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr asesiad hwn ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol ystyrir nad oes gwybodaeth ddigonol na chyfredol wedi ei gyflwyno er mwyn asesu'r bwriad yn erbyn gofynion polisïau PS1, TAI 15 a PS19 CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy a Phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru. Nid oes dewis felly ond i wrthod y cais.

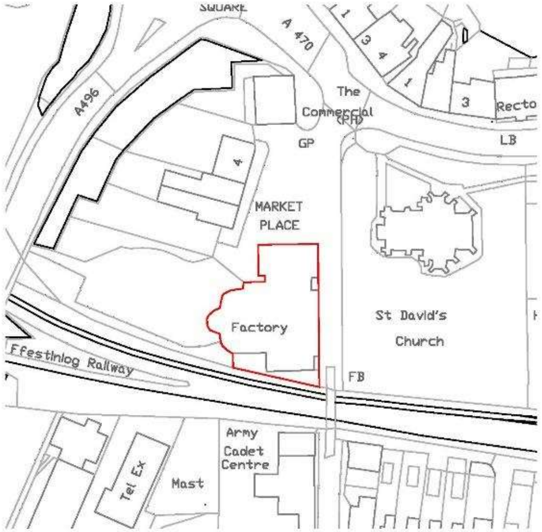
7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod

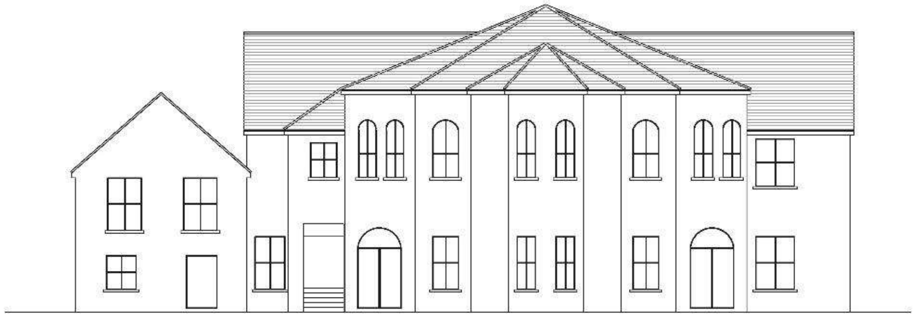
1. Nid oes gwybodaeth ddigonol na chyfredol wedi ei gyflwyno gyda'r cais er mwyn asesu'r bwriad yn erbyn gofynion polisïau PS1, TAI 15 a PS19 Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy a Phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud ac effaith ar yr Iaith Gymraeg, darparu tai fforddiadwy, seilwaith gwyrdd a budd net i fioamrywiaeth.



Site Location Plan 1:500 @ A3

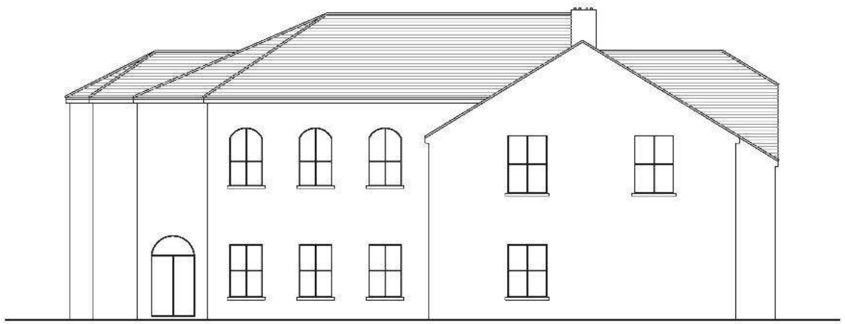


Site Location Plan 1:1250 @ A3

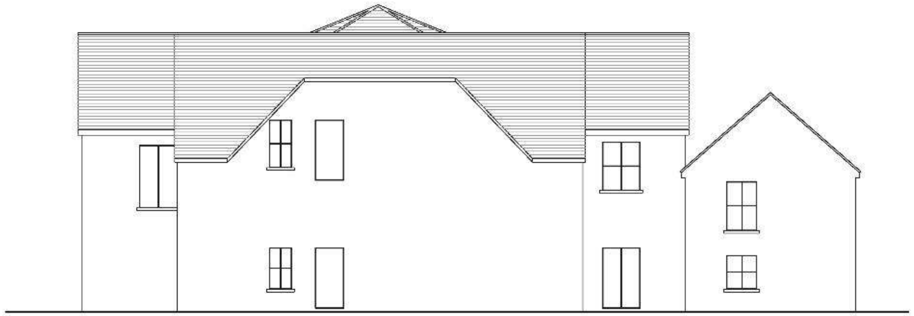


Existing Front Elevation

Existing Side Elevation



Existing Side Elevation



Existing Rear Elevation

Address
Market Hall, Blaenau, Ffestiniog
Gwynedd, LL41 3HP

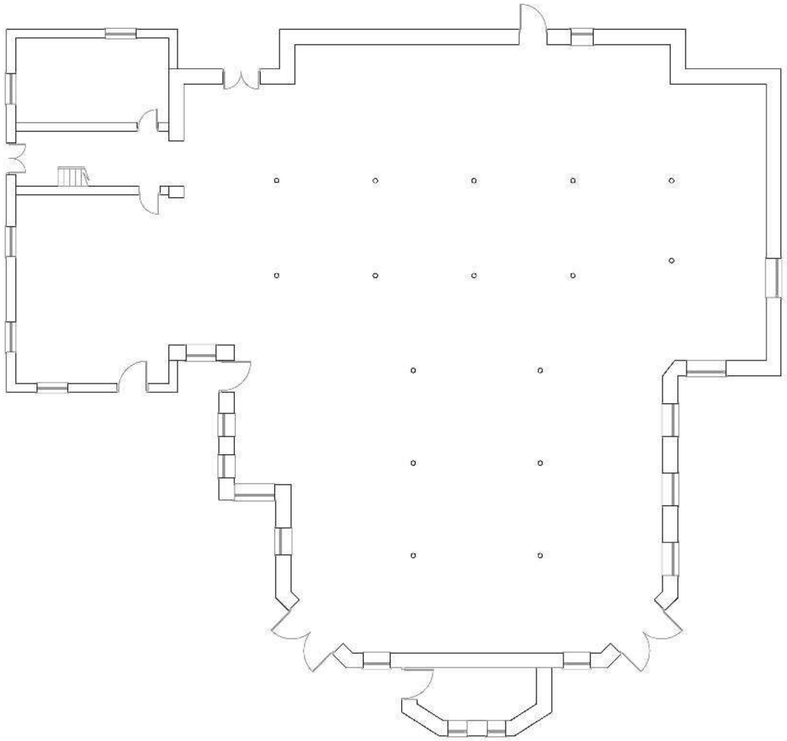
Job Title
Conversion of building into 14 No. Apartments.

Drawing title
Existing Elevations

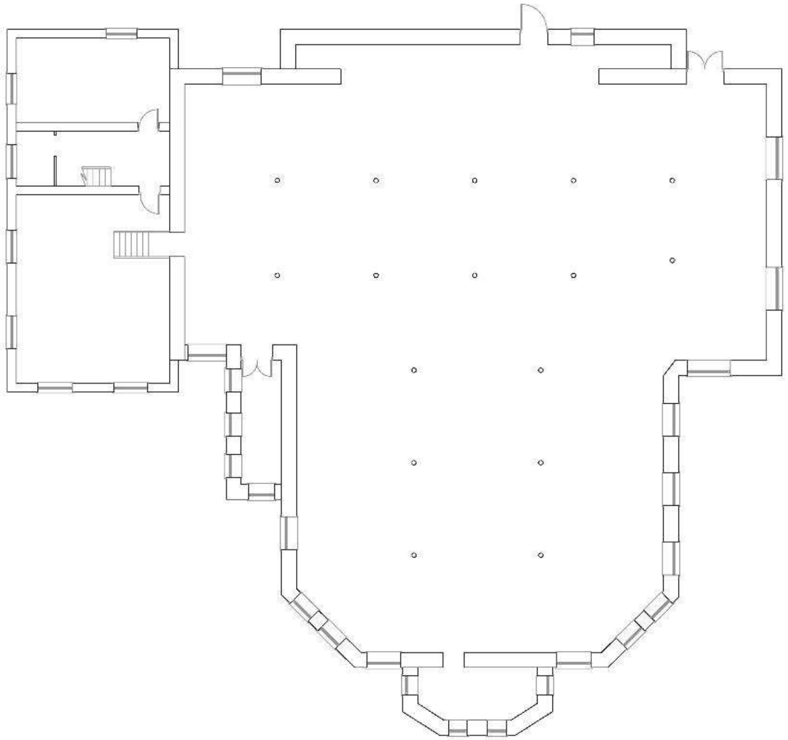
evolve
design·develop·manage
10 Tapton Way, L13 1DA
Wavertree Business Village
Mob:07762259918

Chkd	Appvd	date	scale	drawn
		Feb '19	1:100 @ A1	

DRAWING No	12.02.19.02	rev



Existing Ground Floor Plan



Existing First Floor Plan

Address
Market Hall, Blaenau, Ffestiniog
Gwynedd, LL41 3HP

Job Title
Conversion of building into 14 No. Apartments.

Drawing title
Existing Plans

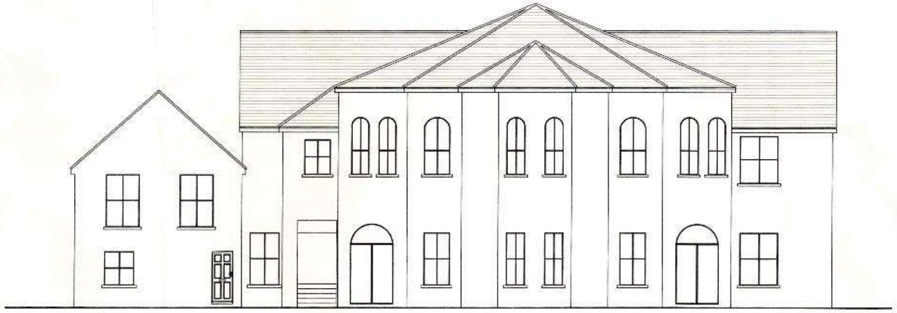
evolve
design·develop·manage
10 Tapton Way , L13 1DA
Wavertree Business Village
Mob:07762259918

Chkd	Appvd	date	scale	drawn
		Feb '19	1:100 @ A1	

DRAWING No	12.02.10.01	rev

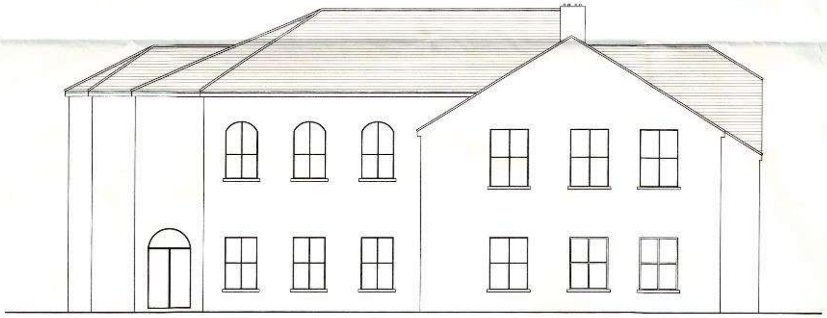
CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 22/5/19
Llofnod/signature NE Wms

CYNGOR GWYNEDD
22 MAI 2019
AMGYLCHEDD
RHIF TRAC

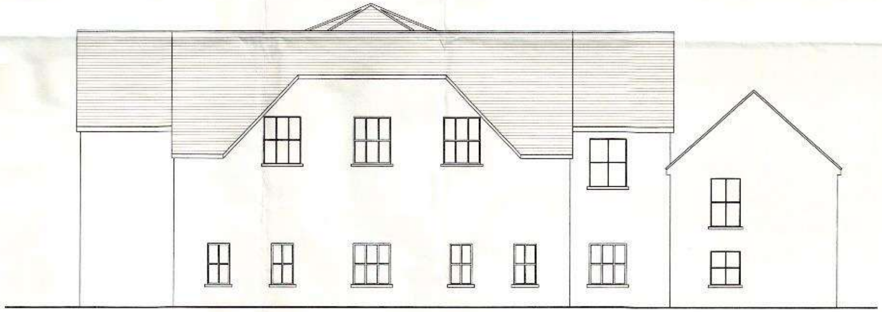


Proposed Front Elevation

Proposed Side Elevation



Proposed Side Elevation



Proposed Rear Elevation

Address
Market Hall, Blaenau, Ffestiniog
Gwynedd, LL41 3HP

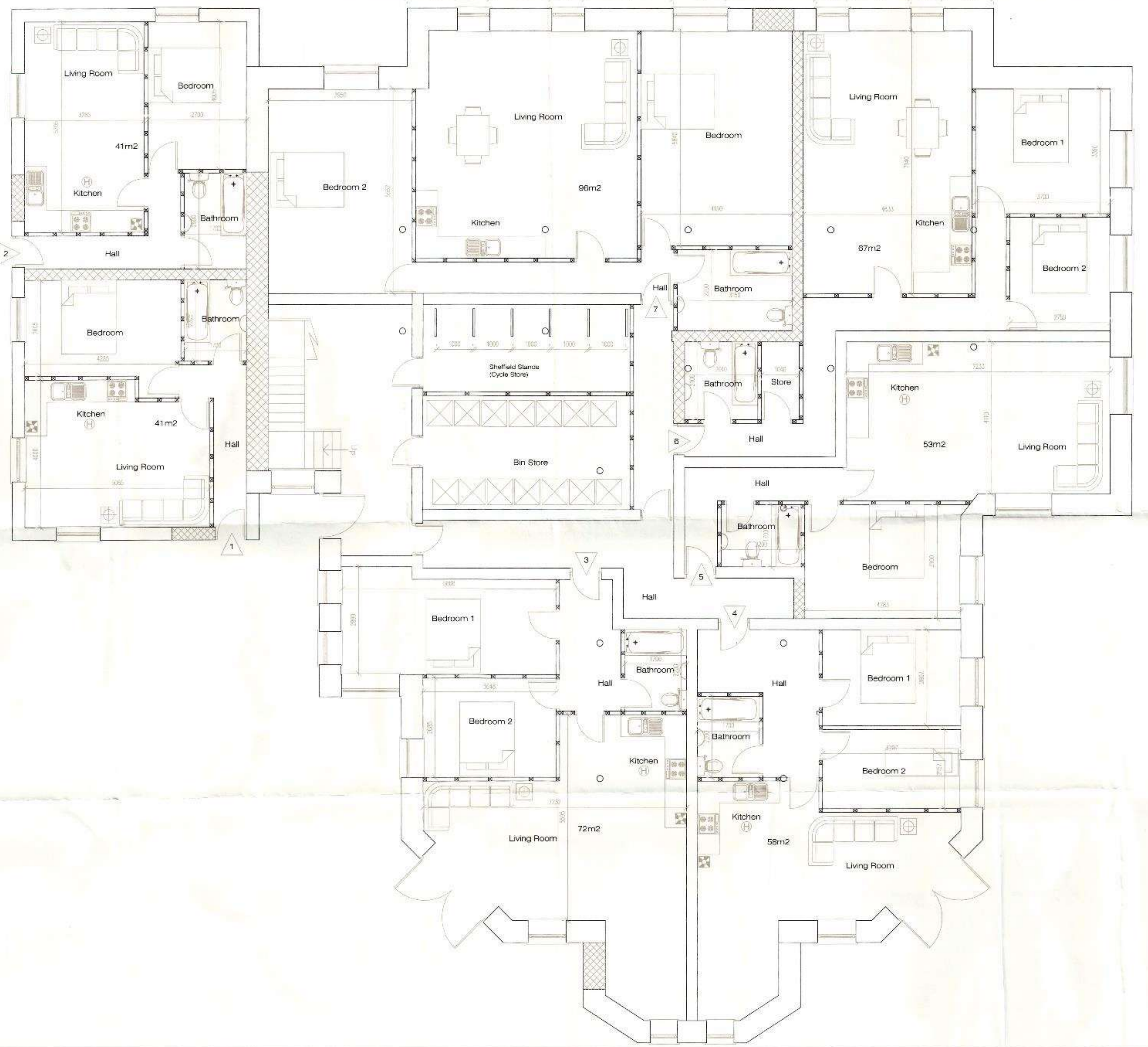
Job Title
Conversion of building into 14 No. Apartments.

Drawing title
Proposed Elevations

evolve
design·develop·manage
10 Tapton Way, L13 1DA
Wavertree Business Village
Mob:07762259918

Chkd	Appvd	date	scale	drawn
		May '19	1:100 @ A1	

DRAWING No	12.02.19.05	rev



CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 22/5/19
Llofnod/signature N.E.Wms

CYNGOR GWYNEDD
22 MAI 2019

Address
Market Hall, Blaenau, Ffestiniog
Gwynedd, LL41 3HP

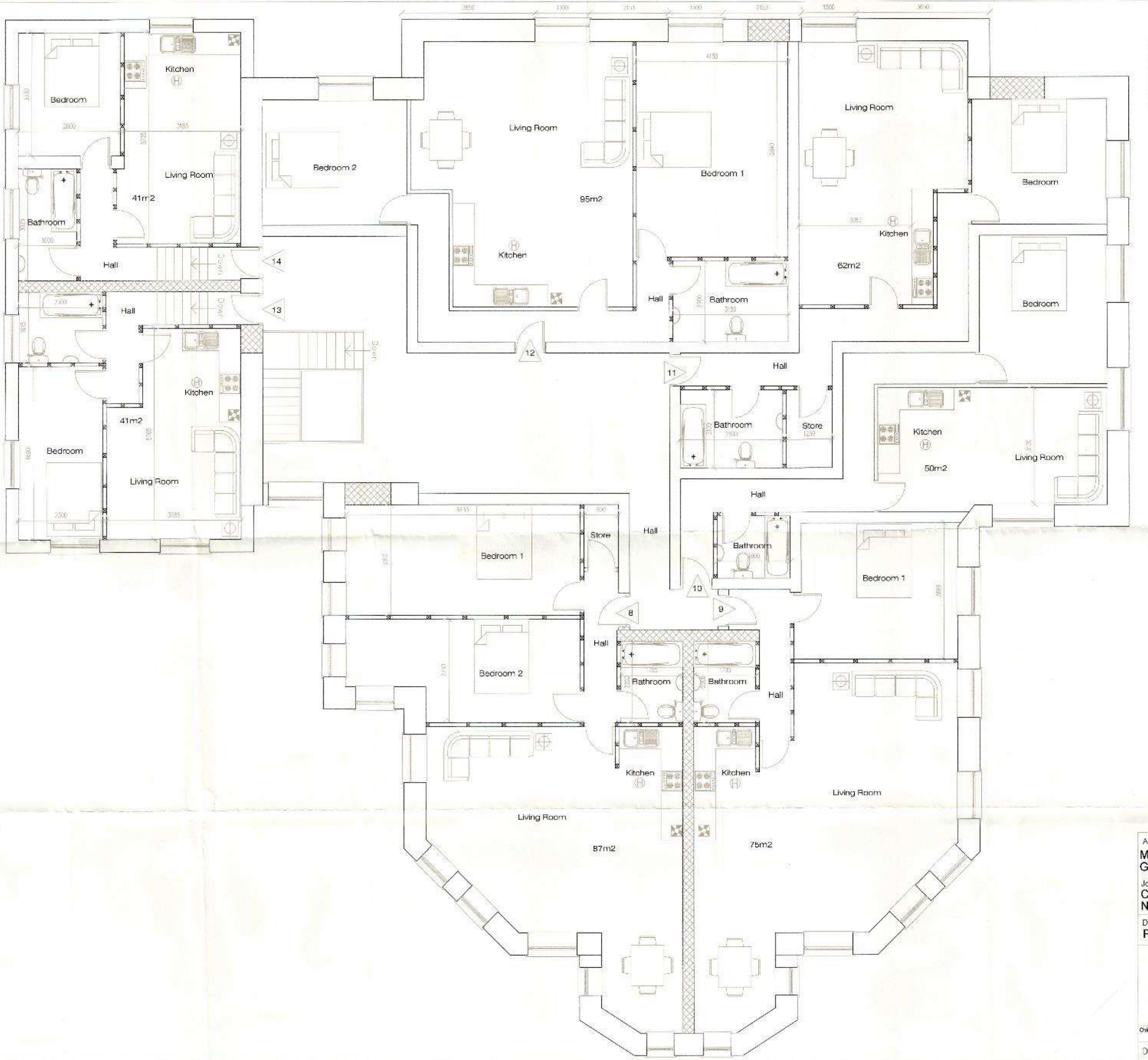
Job Title
Conversion of building into 14 No. Apartments.

Drawing title
Proposed Ground Floor Plan

evolve
design·develop·manage
10 Tapton Way , L13 1DA
Wavertree Business Village
Mob:07762259918

Chkd	Appvd	date	scale	drawn
		May '19	1:50 @ A1	

DRAWING No 12.02.19.03 rev



CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 22/5/19
Llofnod/signature LL.Z.Wms

Address
Market Hall, Blaenau, Ffestiniog
Gwynedd, LL41 3HP

Job Title
Conversion of building into 14 No. Apartments.

Drawing title
Proposed First Floor Plan

evolve
design·develop·manage
10 Tapton Way , L13 1DA
Wavertree Business Village
Mob:07762259918

Chkd	Appvd	date	scale	drawn
		May '19	1:50 @ A1	

DRAWING No	12.02.19.04	rev

AUCTION