Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democratiaeth
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 23AIN MAWRTH, 2026

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, 13 Mawrth 2026)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (10)

Y Cynghorwyr

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

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Louise Hughes	Anne Lloyd-Jones
John Pughe Roberts	Gruffydd Williams

Gwynedd yn Gyntaf (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 - 18

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 2il o Fawrth 2026 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF C26/0052/25/LL 14 LLYS CASTAN FFORDD Y PARC, PARC MENAI, BANGOR, LL57 4FH 19 - 39

Ail gyflwyniad o gais i newid defnydd yr uned swyddfa B1 bresennol i ddefnydd cymysg sy'n cynnwys uned cleifion allanol feddygol (dosbarth defnydd D1) a gofod swyddfa (B1).

AELOD LLEOL: Cynghorydd Menna Baines

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.2 CAIS RHIF C24/0705/35/LL CARTREF PRESWYL PLAS NEWYDD, STRYD FAWR, CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0RR 40 - 70

Dymchwel adeilad presennol ac ail ddatblygu'r safle ar gyfer 9 fflat (C3) byw'n annibynnol gyda gwasanaeth gofal ychwanegol i rai dros 55 100% fforddiadwy

AELOD LLEOL: Cynghorydd Sian Williams

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO 2il o Fawrth 2026

Presenoldeb:

Cadeirydd: Cynghorydd Elwyn Edwards
Is-gadeirydd: Cynghorydd Huw Rowlands

Y Cynghorwyr:
Delyth Lloyd Griffiths, Elin Hywel, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Dafydd Meurig, Edgar Owen, a Gruffydd Williams

Eraill a wahoddwyd - Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Jina Gwyfrai, Beca Brown a June Jones

Swyddogion: Sïon Huws (Rheolwr Priodoldeb ac Etholiadau - Swyddog Monitro), Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd), Gwawr Hughes (Rheolwr Cynllunio), Medi Emlyn Davies (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Elan Lloyd (Swyddog Cynllunio), Gerwyn Jones (Pennaeth Cynorthwyol Adran Amgylchedd (Trafnidiaeth), Llinos Angharad Jones (Peiriannydd Cynorthwyol – Trafnidiaeth), Dafydd Jones (Cyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Louise Hughes, Gareth Coj Parry, Gareth A Roberts, a John Pughe Roberts, a'r Cynghorydd Nia Jeffreys (Aelod Lleol)

Dymunwyd gwellhad buan i'r Cynghorydd Louise Hughes wedi iddi roi aren i'w mherch

Croesawyd y Cyng. Dafydd Meurig i'r cyfarfod fel Aelod Newydd o'r Pwyllgor

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cynghorydd Cai Larsen (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 C25/0651/23/LL ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn Aelod o Fwrdd Adra

   Y Cynghorydd Gruffydd Williams (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 C26/0005/46/DA ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn perthyn i'r ymgeisydd

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

b) Gwawr Hughes (Rheolwr Cynllunio), yn eitem 5.1 C25/0824/37/LL ar y rhaglen oherwydd bod perthynas iddi yn byw gerllaw'r safle

   Roedd y swyddog o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a bu iddi adael y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais

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

- Y Cynghorydd Jina Gwyrfai (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C25/0824/37/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Beca Brown (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C25/0651/23/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd June Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), ar ran y Cynghorydd Nia Jeffreys (Aelod Lleol Dwyrain Porthmadog), yn eitem 5.3 (C25/0686/11/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth T Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 (C26/0005/46/DW) ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Fel mater o drefn, adroddwyd, gyda'r Cadeirydd yn ymuno yn rhithiol, mai'r Swyddog Monitro fyddai'n cyhoeddi canlyniad pleidleisiau'r ceisiadau.

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 2il o Chwefror 2026 fel rhai cywir

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

5.1 CAIS RHIF C25/0824/37/LL Tir Gyferbyn a Llys yr Eifl

Cais llawn i adeiladu 15 tŷ fforddiadwy gyda datblygiadau cysylltiedig gan gynnwys creu mynedfa gerbydol newydd a ffordd stad, tirlunio a chreu ardal draenio dŵr wyneb cynaliadwy

Tynnwyd sylw at y Ffurflen Sylwadau Hwyr

Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle 25-03-26

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais cynllunio llawn ydoedd i godi 15 tŷ fforddiadwy newydd ynghyd a gwaith cysylltiol ar safle cyfochrog, ond y tu allan i ffin datblygu gyfredol pentref Trefor. Ategwyd y byddai'r ddarpariaeth yn cynnig cymysgedd o dai - 4 byngalo 2 ystafell wely, 5 tŷ deulawr 3 llofft, 1 tŷ deulawr 4 llofft, ac 1 tŷ 6 llofft. Yn allanol, byddant wedi eu gorffen gyda chymysgedd o rendr, cladin carreg a sment ar y waliau a tho llechi naturiol a phaneli solar.

Derbyniwyd cadarnhad gan yr ymgeisydd mai ar ffurf cynllun niwtral o ran deiliadaeth y cyflwynwyd y datblygiad, fydd yn darparu 100% o dai fforddiadwy. Grŵp Cynefin fyddai'r perchennog, yn darparu cymysgedd deiliadaeth megis tai rhent cymdeithasol, tai rhent fforddiadwy canolradd a rhan berchnogaeth yn unol â'r galw.

Adroddwyd mai cae amaethyddol yw'r tir ar hyn o bryd gyda thai preswyl i'r gorllewin a thai yn union gyferbyn. Nodwyd bod ffens, cloddiau a gwrychoedd ar y terfynau a ffordd gyhoeddus dosbarth 3 yn rhedeg gyda'r terfyn gogleddol, gyda'r safle a'r ardal ehangach o fewn dynodiadau Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Llŷn ac Enlli.

Yn unol â threfniadau Cynllun Dirprwyo Gwasanaeth Cynllunio, cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor gan ei fod yn gais am 5 tŷ neu fwy. Ystyriwyd bod y bwriad, fel a gyflwynwyd yn dderbyniol ar sail:

- Bod polisïau mabwysiedig yr Awdurdod yn datgan y bydd Cynghorau'n ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y CDLl
- Byddai'r bwriad yn darparu datblygiad 100% fforddiadwy gyda'r Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod tystiolaeth o angen yn cyfiawnhau'r ddarpariaeth, er mwyn cyfarch anghenion y gymuned leol.
- Mai 49 yw'r ffigwr cyfunol ar gofrestr Tai Teg ar gyfer tai canolradd, a chofrestr Tai Cymdeithasol ar gyfer Trefor ynghyd â phentrefi cyfagos Llanaelhaearn, Llithfaen a Clynnog am dai. Er hynny, ac yn sgil derbyn gwybodaeth ychwanegol, fanylach a phenodol gan yr asiant, bod y ffigwr angen bellach wedi ei adnabod fel isafswm o 25, sef y nifer o bobl sydd ar restr angen tai sydd wedi eu hadnabod i fod â chysylltiad 5 mlynedd gyda'r ardal. Ystyriwyd bod y ffigyrau hyn yn cadarnhau bod gwir angen lleol fforddiadwy yn bodoli i gyfiawnhau'r datblygiad o 15 tŷ i gyfarch angen lleol.
- Bod ymateb pellach wedi ei dderbyn gan Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ar sail eu pryderon am effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Roeddynt yn datgan "Rydym yn dal i fod â phryderon ynglŷn â'r cais fel y cyflwynwyd oherwydd nad yw digon o wybodaeth wedi'i darparu i gefnogi'r cynnig. Er mwyn mynd i'r afael â'r pryderon hyn, dylech geisio mwy o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynglŷn â'r dirwedd. Os na ddarperir y wybodaeth hon, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn". Ategwyd bod eu sylwadau hefyd yn cynnwys, mai "mater i chi fel Awdurdod yw gorbwyso graddfa'r niwed wrth ystyried y buddion a ddaw o'r cynllun".
- Bod Asesiad Effaith Weledol ar Dirwedd manwl wedi ei dderbyn mewn ymateb i sylwadau diweddaraf CNC oedd yn cynnwys lluniau golygfeydd o amrywiol leoliadau o fewn a thu allan i'r pentref. Nodwyd bod yr asesiad yn dod i'r casgliad mai effaith weledol fach fyddai ar gymeriad y tirlun ac ar dderbynyddion lleol.
- Bod natur y dirffurf ar derfynau dwyreiniol a deheuol y cae yn codi'n raddol oedd yn awgrymu y byddai'r golygfeydd o'r datblygiad yn gyfyngedig, neu wedi ei osod yn erbyn cyd-destun adeiledig. O bwyso a mesur ei osodiad o fewn yr AHNE, a'r golygfeydd i mewn ac o du allan i'r AHNE, ystyriwyd bod y safle yn cynnig ei hun fel estyniad rhesymegol i'r pentref ac na fyddai effaith arwyddocaol ar y dynodiad.

Wedi ystyried yr holl ystyriaethau Cynllunio ystyriwyd fod y cynnig fel a gyflwynwyd yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion polisïau perthnasol. Roedd y Swyddogion yn argymell caniatáu'r cais gydag amodau.

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

- Bod y datblygiad yn un i ddarparu 15 cartref fforddiadwy fyddai'n cyfrannu at ddiwallu anghenion tai'r Sir
- Byddai'r datblygiad yn cael ei arwain gan Grŵp Cynefin, gyda chefnogaeth ariannol Grant Tai Llywodraeth Cymru, o dan reolaeth Cyngor Gwynedd drwy raglen datblygu
- Yn cyfarch Strategaeth Tai Gwynedd mewn ymateb i'r argyfwng tai gan ddarparu tai fforddiadwy i bobl leol
- Wedi cydweithio gyda'r ymgynghori perthnasol i sicrhau bod y cynlluniau yn dderbyniol iddynt
- Wedi cyfarfod sawl gwaith gyda'r Cyngor Cymuned a'r Cyngor Sir i rannu a thrafod y cynllun, a lle bod modd wedi ei ddiwygio i adlewyrchu eu hadborth
- Y cynllun yn cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol

- Bod sylwadau'r Uned Strategol Tai yn amlygu bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn gyson gyda'r angen yn yr ardal
- Byddai'r datblygiad yn cael effaith gadarnhaol ar yr iaith - yn debygol o apelio at Gymry Cymraeg yr ardal gyda maint y datblygiad yn debygol o gyfarch y galw yn lleol am gartrefi
- Defnydd o'r Polisïau Gosod ar ddatblygiadau diweddar wedi dangos bod tai yn cael eu gosod i bobl gyda chysylltiad lleol gyda chanran uchel yn siarad Cymraeg
- Bod Polisi Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd wedi ei drafod yn ddiweddar gyda'r Comisiynydd Iaith oedd o'r farn bod y polisi yn hollol briodol.
- Argymell caniatáu i gymeradwyo'r cais fel bod 15 o gartrefi newydd i bobl yn y gymuned yn cael yr hawl i fyw adre

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

- Mai dyma'r cais cyntaf ers y chwedegau i godi tai cymdeithasol yn Nhrefor. 58 o dai cymdeithasol yno eisoes, ond llawer ohonynt yn hen dai bychain y chwarel (un neu ddwy lofft, dim gardd).
- Yn diolch i bawb oedd wedi paratoi'r holl ddogfennau, data, lluniau, adroddiadau ac asesiadau. Diolch i swyddogion yr Adran Gynllunio am eu sylwadau, a'r cymorth, ac am sylwadau pentrefwyr - o blaid ac yn erbyn y stad.
- Yn fodlon â'r safle ei hun – er bod y datblygiad tu allan i ffiniau pentref lleol Trefor, mae'n ffinio â stad fechan newydd o dai fforddiadwy, yn agos at y ganolfan a'r cae chwarae – yr estyniad yn un rhesymegol i'r pentref
- Fforddiadwyedd: 100% fforddiadwy ar rent - yn union beth sydd ei angen i helpu'r ganran frawychus, uchel o bobl lleol na fydd byth yn gallu prynu cartref.
- Cymysgedd o dai priodol fyddai'n diwallu anghenion lleol amrywiol, yn enwedig tai tair llofft a byngalos.
- Bod dyluniad y stad, er ddim yn cydweddu â cherrig traddodiadol yr ardal, yn dderbyniol. Yn dai o safon, ac ynni effeithiol.
- Olion Oes Efydd: bod angen rhagor o ymchwil archeolegol; lluniau LIDAR yn dangos 'adeilad' yn glir, a'r ardal o gwmpas Tre'r Ceiri yn sensitif. Nid yw'r adroddiadau na'r crafiadau safle yn llwyr argyhoeddedig.
- Isadeiledd: Pryderon yn y pentref am allu'r hen bibellau carthffosiaeth i ymdopi efo'r llwyth ychwanegol. Dŵr wyneb yn broblem arall. Er bod Dŵr Cymru / CNC wedi datgan pryderon, ac er addewid o wella wedi cael caniatâd cynllunio, a fydd monitro trwyadl o hyn? Elfen o ansicrwydd yma.
- Dim yn amau na bychanu'r argyfwng tai, ond rhaid bod yn siŵr beth sydd ar droed yma. O'r cais, ymddengys bod rhaid edrych tu hwnt i bentref Trefor ac felly faint o wir angen sydd yn Trefor, Llanaelhaearn, Llithfaen a Clynnog? Ai pobl Band 1A a 2 fydd yn cael blaenoriaeth? Dyma'r bandiau i weithredu'r polisi gosod lleol ar lefel cymunedol. Polisi gosod lleol sydd ei angen, ac nid polisi cyffredin. Pwy sy'n gwarantu hyn? Pwy sy'n monitro? Bod tai cymdeithasol yn Nhrefor wedi eu gosod yn ddiweddar i bobl o'r tu allan i'r ardal, sydd wedi achosi drwgdeimlad garw. A oes sicrwydd, os caiff y cais ei ganiatáu, mai pobl o'r pedwar pentref fydd yn cael blaenoriaeth?
- Beth yw'r angen yn lleol? Er bod digon o ddata yn honni'r angen am dai yn y pentrefi hyn, a yw'r dystiolaeth yn ddibynadwy? Bod data Rhestr Aros Cyngor Gwynedd a ddyfynnir yn nogfen Axis yn amheus - ymwrthodiad yw'r posibilrwydd am ddyblygu - ym mhob pentref! Ymarfer pen desg yw Arolwg diweddaraf Hwyluswyr Tai Gwledig, a'u canfyddiadau'n bur wahanol i'r ymgynghoriad cyhoeddus llawn a gynhaliwyd yn 2022 pryd datgelwyd yn siomedig mai dim ond 8 o bobl gyda chysylltiad lleol oedd eisiau tŷ cymdeithasol ym mhentrefi ward yr Eifl.

- Amhosib yw gwybod yr union faint o bobl sydd ar y rhestr aros sydd eisiau byw yn Nhrefor. Faint fuasai wedi rhoi Trefor fel dewis cyntaf ar y ffurflen gofrestru, petai modd nodi hynny?
- Bod diffygion yn y dull cofrestru presennol yn golygu bod gwybodaeth bwysig ar lefel pentref ar goll. Dyfaliad, amcangyfrifiad yw'r ffigyrau ar y gorau, yn gallu bod yn gamarweiniol, neu efallai'n anghywir. Bod elfen o risg, gambl yma. Ffigwr o 242 o bobl ar y rhestr aros am dai yn y Ward. Anhygoel! 155 oedd y ffigwr ym mis Chwefror, gydag ond 33 yn Fand 1A.
- Da gweld ffigyrau a gyflwynwyd yn ddiweddarach yn datgan mai 25 yw'r nifer sydd â chyswllt lleol dilys. Ydy hynny'n ddigon i gyfiawnhau 15 aelwyd newydd? Y Pwyllgor sydd i benderfynu. Beth yn union yw hyd y 'cyswllt lleol'? - 5 mlynedd i Gyngor Gwynedd, ond 12 mis i Tai Teg, sydd ddim yn deg o gwbl.
- O ran deiliadaeth, yr addewid gwreiddiol oedd tai fforddiadwy ar rent canolradd i bobl leol. Pam newid hyn?. A yw cymysgedd niwtral o wahanol denantiaid yn dderbyniol?
- Pryder am wead cymdeithasol cymuned Gymraeg - Yr iaith Gymraeg a materion PS1. Yn diolch am asesiad iaith gynhwysol, fanwl gan gwmni Burum, llawn data, ffeithiau, a dadansoddiad wedi ei seilio ar fethodoleg, cyfoes blaengar. 'Effaith cadarnhaol bach' yw canlyniad 'tebygol' y datblygiad. Nodwch y geiriau 'tebygol' ... 'bach' ydynt yn sicr ? Oes amheuaeth ? Oes!
- Mae'r ffaith nad oes data am bentref Clynnog Fawr yn peryglu cywirdeb y casgliad
- Bod gweithgarwch yn y pentref: Clwb Bowlio, Cinio Cymunedol, Merched y Wawr, Cymdeithas Pysgotwyr, Clwb Gwau, Seindorf Trefor, Adran yr Urdd, Clwb Seiclo, Clwb Chwaraeon, Oedfaon Capel, Tîm Twtio Trefor, a dosbarth Cymraeg i Oedolion: pob un o'r rhain yn y Gymraeg. Pentref cynhwysol ydyw, yn groesawgar, yn naturiol Gymraeg. Fel ymhob man, erydwyd y Gymraeg yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Er bod dros 70% o drigolion yn siarad Cymraeg yn 2021, rydym ar ffin dyngedfennol ieithyddol. Mae'r ffordd Gymraeg o fyw yn y fantol a gall 15 o deuluoedd wneud gwahaniaeth andwyol.
- Er derbyn bod polisïau lu a da yn bodoli i warchod tirluniau, bioamrywiaeth, safonau adeiladu, ystlumod, amgylchedd, isadeiledd, mae gwarchod cymunedau Cymraeg sy'n crebachu a phrinhau o flwyddyn i flwyddyn cyn bwysiced, ond lle mae'r polisi i'w hamddiffyn? Gweithredu i fywhau'r cymunedau Cymraeg yw bwriad 'Adroddiad Grymuso Cymunedau, Cryfhau'r Gymraeg' a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru yn 2024. Ynddo ceir amodau i gadw iaith pentrefi fel Trefor yn hyfyw a chreu amodau iddynt ffynnu. Bod Simon Brooks yn pwyso am barhad y Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg, am fuddsoddiad mewn stadau fel y cais yma fel modd i rymuso'r Gymraeg yn eu cadarnleoedd.
- Cyngor Cymuned Trefor wedi galw am 'sicrwydd' nid 'tebygolrwydd' y bydd y stad o dai yn llwyddo, nid yn unig i leihau'r rhestr aros, ond i amddiffyn a hyrwyddo'r Gymraeg fel iaith gymunedol fyw. Dymuniad y Cyngor Cymuned yw i'r Pwyllgor fynd gam ymhellach a thrin y cais fel un arloesol, trwy wneud 'medru'r Gymraeg' yn amod gosod y tai yn Trefor. Ar sail hyn yn unig mae'r Cyngor Cymuned yn cefnogi'r cais, ac mae posib gwneud iddo ddigwydd.
- Bod Swyddfa Comisiynydd y Gymraeg wedi derbyn barn gyfreithiol sy'n datgan yn ddiamwys ei bod yn gwbwl gyfreithlon gwneud medru'r Gymraeg yn amod tai cymdeithasol - Cyngor Gwynedd a'r cymdeithasau tai yn ymwybodol o hyn.
- Bod Ysgrifennydd Cabinet dros Lywodraeth Leol a Thai Llywodraeth Cymru, Jayne Bryant wedi cadarnhau bod cyfiawnhad dros gynnwys siaradwyr Cymraeg cymunedau Cymraeg yn rhestr blaenoriaethau gosod tai cymdeithasol .

ch) Cynigwyd gohirio'r cais fel bod modd cynnal ymgynghoriad pellach gyda CNC ynglŷn â'r effaith ar yr AHNE

d) Ni eiliwyd y cynnig

dd) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:

- Bod y cais yn estyniad rhesymol i'r pentref a'r gymysgedd o ddeiliadaeth yn dda
- Adroddiadau diweddar yn manylu ar y nifer o dai sydd wedi eu gosod i siaradwyr Cymraeg, ond rhaid cofio bod dyletswydd statudol gan y Cyngor i ystyried y meysydd blaenoriaeth
- Bod 25 ar y rhestr aros sydd angen tŷ yn yr ardal. 15 tŷ yma, felly 10 yn parhau ar y rhestr
- Bod tystiolaeth ddigonol o'r angen lleol wedi ei gyflwyno
- Bod y cae yn ofnadwy o wlyb
- Siomedig nad oedd sylwadau gan Swyddogion AHNE wedi eu derbyn o ystyried bod y safle o fewn yr AHNE
- Asesiad Uned Iaith - y datblygiad 'yn debygol o apelio' - dim pendantrwydd na sicrwydd yn y gosodiad yma
- Dylai pobl Trefor, Llanaelhaearn, Llithfaen a Clynnog gael y cynnig cyntaf
- Dim eisiau i'r Cyngor weithredu yn anghyfreithlon, na gwrthod y cais, a cholli ar apêl

Mewn ymateb i sylw Cyngor Cymuned ynglŷn â gosod amod iaith Gymraeg ac y dylid ystyried cyngor cyfreithiol i ddiwygio polisi gosod tai lleol fydd y gosod amod i ddiogelu'r Iaith i geisiadau i'r dyfodol, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod Polisi Cynllunio Cymru, yn nodi "Ni ddylai polisïau a phenderfyniadau gyflwyno unrhyw elfen o wahaniaethu rhwng unigolion yn seiliedig ar eu gallu ieithyddol, ac ni ddylent geisio rheoli deiliadaeth tai ar sail ieithyddol"

Buasai'r defnydd o amod cynllunio i gyfyngu'r feddiannaeth y tai i siaradwyr Cymraeg yn unig, yn anghyfreithlon.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â'r angen am dŷ 6 llofft, cadarnhawyd bod yr angen wedi ei brofi ar gyfer tŷ 6 lofft, a bod teulu eisoes wedi eu clustnodi ar ei gyfer.

PENDERFYNWYD:

Caniatáu gydag amodau ac yn ddarostyngedig i gytundeb 106 neu gytundeb unochrog ar gyfer sicrhau cyfraniad llecynnau agored

1. **Amser**
2. **Unol a'r cynlluniau**
3. **Deunyddiau**
4. **Amod tai fforddiadwy**
5. **Amodau priffyrdd**
6. **Amodau bioamrywiaeth**
7. **Amod tirlunio**
8. **Amod Dŵr Cymru**
9. **Tynnu hawliau dirprwyedig a ganiateir yn ymwneud ag ymestyn a defnydd**
10. **Materion draenio**
11. **Cynllun Rheoli Adeiladu**

12. **Materion yn ymwneud a phympiau aer**

5.2 CAIS RHIF C25/0651/23/LL Tir Oddi Ar Ffordd Glanffynnon, Llanrug, LL55 4PT

Cais cynllunio llawn ar gyfer 17 annedd fforddiadwy, ynghyd a chreu mynediad newydd i gerbydau a ffordd fynedfa fewnol, cau 2 bwynt mynediad amaethyddol presennol, creu mynediad newydd i wasanaethu is-orsaf newydd, gwaith ymestyn Ffordd Glanffynnon ynghyd a gwaith tirlunio, draenio a gwaith arall cysylltiedig.

Tynnwyd sylw at y Ffurflen Sylwadau Hwyr

Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle 25-03-26

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais llawn yn cynnwys, 5 tŷ deulawr 2 ystafell wely, 4 byngalo 2 ystafell wely, 6 tŷ deulawr 3 ystafell wely, 1 byngalo 4 ystafell wely ac 1 tŷ deulawr 5 ystafell wely. Byddai bwriad o ddarparu 100% o dai fforddiadwy gyda chymysgedd o ddeiliadaethau rhent cymdeithasol a chanolradd. Lleoli'r y safle y tu allan, ond yn ffinio gyda ffin datblygu Llanrug gydag anheddau preswyl presennol i'r De, Ffordd Glanffynnon i'r Gorllewin, cae amaethyddol a thir gwag wedi gordyfu i'r Dwyrain a thai preswyl i'r Gogledd. Bydd bwriad cadw hawddfraint 3 medr o led rhwng y datblygiad a chwrs dŵr sy'n rhedeg ar hyd terfyn dwyreiniol y safle, creu coridor ecolegol yng nghornel de ddwyreiniol y safle a datblygu basn cadw dŵr yng nghornel gogleddol a deheuol y safle. Bydd y llwybr cyhoeddus sy'n rhedeg drwy'r safle yn cael ei warchod.

Cyfeiriwyd at sylwadau hwyr a dderbyniwyd gan y Cyngor Cymuned, oedd yn cefnogi'r cais, yn ogystal â sylwadau a chadarnhad gan Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn mynegi nad oedd ganddynt wrthwynebiad, yn ddarostyngedig i osod amodau i warchod mwynderau trigolion y tai gerbron a'r rhai o fewn y datblygiad. Ategwyd bod SP Energy Networks wedi cadarnhau'r angen i drafod ail-osod gwifrau a bod hyn i'w osod fel amod cynllunio.

Gyda'r safle wedi ei leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu, atgoffwyd yr Aelodau bod disgwyl i'r holl unedau fod ar gyfer angen fforddiadwy lleol. Ar gyfer Llanrug, diffinnir hyn fel pobl mewn angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw o fewn y Pentref neu yn yr ardal wledig o gwmpas am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, un ai yn union cyn cyflwyno cais neu yn y gorffennol. Diffinir yr ardal wledig yn yr achos yma fel pellter o 6km o safle'r cais a holl ardal unrhyw Gyngor Cymuned sy'n cael ei rhannu gan y pellter 6km, gan eithrio eiddo o fewn ffin datblygu unrhyw anheddiad oni bai am yr anheddiad hwnnw lle mae'r cais wedi'i leoli.

Cyflwynwyd tystiolaeth ar ffurf Datganiad Tai Fforddiadwy a Thystiolaeth o'r Angen a Strategaeth Gosod yn cyfeirio at yr angen oedd wedi ei amlygu ar Gofrestr Tai Cymdeithasol a Thai Teg yn Llanrug a Chwm y Glo. Amlygwyd bod Cwm y Glo yn bentref gyda ffin sydd wedi ei leoli o fewn 6km i Lanrug, gyda chadarnhad nad oedd cyfle ar gyfer datblygu tai ar gyfer cyfarch ei angen ei hun.

Cadarnhawyd bod yr angen cyfunol o'r Gofrestr Tai Cymdeithasol a Thai Teg gyda chysylltiad 5 mlynedd ar gyfer Llanrug yn 42, a bod yr angen cyfunol ar gyfer Cwm y Glo yn 10 (er nodi y gall y ffigwr ar gyfer Cwm y Glo gynnwys dyblygu o'r rhestr ar gyfer Llanrug). Eglurwyd bod y wybodaeth yn dangos sut bydd y datblygiad yn darparu ar gyfer teuluoedd sydd eisoes yn byw yn Llanrug, ond mewn tai sydd o faint anaddas. Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais, ystyriwyd bod yr angen wedi ei gadarnhau ar gyfer y datblygiad, a'r bwriad yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, lleolir y safle ar gyrion y pentref a ni ystyriwyd y byddai'n cael effaith weledol sylweddol ar y dirwedd, ac y byddai yn cydweddu cyd-destun adeiledig yr ardal bresennol a gweddill y pentref. Yn yr un modd, yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, ni ystyriwyd bod y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar drigolion cyfagos.

Cyfeiriwyd at ohebiaeth helaeth a dderbyniwyd gan drigolion lleol yn codi pryderon ynglŷn ag effaith y bwriad ar ddiogelwch ffyrdd. O ganlyniad, derbyniwyd gwybodaeth bellach ar ffurf Archwiliad Diogelwch Ffyrdd gan yr ymgeisydd, ynghyd â chynllun oedd yn dangos gwelliannau megis lledu'r troad i'r de o'r safle. Adroddwyd bod yr Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda'r gwelliannau a gynigwyd ynghyd a manylion materion technegol fyddai yn destun cytundeb s278 sydd ar wahân i'r caniatâd cynllunio. Er cydnabod y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd ynglŷn â diogelwch ffyrdd a cherddwyr, parcio a chynnydd mewn traffic, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â gofynion polisïau PS4, TRA 2 a 4 o'r CDLl.

Yng nghyd-destun materion Bioamrywiaeth, nodwyd bod yr Uned Bioamrywiaeth yn fodlon gyda'r bwriad, yn ddarostyngedig i ddilyn y cynllun tirweddu, y mesurau lliniaru a'r gwelliannau oedd wedi eu cynnwys yn yr arolygon a gyflwynwyd fel rhan o'r cais.

Yng nghyd-destun mannau agored, eglurwyd oherwydd maint y safle, bydd disgwyl i'r bwriad gynnig darpariaeth addas o fannau agored. Er nad oedd darpariaeth wedi ei gynnig ar y safle, bod cyfyngiadau'r safle, (ardaloedd agored anffurfiol megis llwybr cyhoeddus a chwrs dwr presennol, darparu corridor ecolegol a darparaiaeth SUDS), yn golygu nad oedd yn bosib darparu man chwarae agored a chyfarpar o fewn y safle. O ganlyniad, ac ar sail yr angen oedd wedi ei gyfrifo, bydd cyfanswm cyfraniad oddeutu £10,000 ar gyfer darparu man chwarae gyda chyfarpar i'w sicrhau drwy gytundeb 106 neu unochrog.

Wedi ystyried yr holl ystyriaethau Cynllunio ystyriwyd fod y cynnig fel a gyflwynwyd yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion polisïau perthnasol. Roedd y Swyddogion yn argymell caniatáu'r cais gydag amodau.

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

- Bod bwriad adeiladu 17 o gartrefi fforddiadwy
- Y datblygiad yn gyfle gwych i ddarparu cartrefi o ansawdd i ddiwallu'r gwir angen lleol a chyfrannu at ddyfodol cynaliadwy'r gymuned argyfwng tai
- Bydd 11 cartref ar rent cymdeithasol a 6 ar rent canolraddol i ddiwallu'r angen lleol
- Os bydd y cais yn cael ei gymeradwyo, bydd Adra yn mabwysiadu Polisi Gosod Lleol fydd yn sicrhau mai trigolion sydd mewn angen tai, sydd gyda chysylltiad o bum blynedd neu fwy gyda'r Cyngor Cymuned fydd yn gymwys am y cartrefi
- Bod dros 400 wedi mynegi diddordeb i fyw yn Llanrug, gyda lleiafswm o 42 yn gymwys i'r datblygiad heb ddyblygiadau - gydag angen tai profedig a chysylltiad o dros 5 mlynedd i'r Cyngor Cymuned
- Cyfle gwirioneddol i drawsnewid bywyd 17 o aelwydydd lleol
- Yn gynllun sy'n cynnig cartrefi diogel, modern, ynni effeithlon a rhoi cyfle i deuluoedd lleol gael sefydlogrwydd hir dymor
- Bod proses ymgynghori wedi ei chynnal lle cafwyd noson agored lwyddiannus gyda'r gymuned leol, lle derbyniwyd 50 o enwau trigolion ar y noson
- Y cais yn cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol
- Bod yr Uned Drafnidiaeth yn hapus gyda'r cais a'r asesiad diogelwch a gyflwynwyd

- Bod Adra wedi ymateb i'r pryderon lleol drwy ymrwymo i ledu'r ffordd o flaen y safle a'i gwneud yn fwy diogel a chynaliadwy
- Bydd llwybr troed addas yn cael ei wneud i gysylltu'r datblygiad gyda gweddill y pentref, a bod parodrwydd i gydweithio gyda'r Adran Priffyrdd i sicrhau mesurau i oleuo'r llwybr
- Y safle yn gynaliadwy, yn addas ac yn cyd-fynd â strategaethau
- Trwy fabwysiadu Polisi Gosod Lleol a fydd yn blaenoriaethu aelwydydd lleol, bydd y cartrefi yn debygol o gael eu gosod i aelwyd Gymraeg, ac o brofiad datblygiadau blaenorol a thystiolaeth glir, nodwyd bod 89% yn gallu'r Gymraeg mewn datblygiad ym Mhwllheli, 94% yn Dinas a 94% ym Methel - rhain yn ganlyniadau positif iawn
- Yn gyfle i ddarparu cartrefi fforddiadwy o ansawdd uchel i bobl leol ac ymateb i'r angen lleol sydd wedi ei dystiolaethu yn glir
- Yn annog y Pwyllgor i gefnogi'r cais er lles 17 teulu lleol.

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

- Dylai cael byw mewn cartref diogel, cynnes ac addas fod yn hawl dynol, sylfaenol i bawb, ond bod llawer gormod yn y Sir ac yn ardal Llanrug dal heb dŷ - rhai wedi bod yn aros yn llawer rhy hir ar restr aros tai
- Bod nifer o resymau dros fethu cael tŷ, a bod heb dŷ neu heb dŷ addas yn rhoi straen ar bobl - bod clywed straeon yn gallu bod yn dorcalonnus iawn
- Dim dwywaith bod galw am dai yn Llanrug a bod ymdeimlad o fwrlwm yn y noson agored wedi amlygu hynny
- Pryderon wedi ei mynegi am draffig, cornel dynn ger y safle, colled posib o fioamrywiaeth a phwysau chapasiti traeaniad yn yr ardal yma o'r pentref. Er hynny, yn croesawu ymrwymiad i ledu'r ffordd a gosod llwybr troed diogel i'r ysgol a bod gwybodaeth ychwanegol wedi ei rannu mewn ymateb i ymholiadau am fanylion wedi tawelu'r pryderon
- Yng nghyd-destun Iaith - teg dweud mai Llanrug ydy pentref mwyaf Cymraeg y Byd a'r dymuniad yw i Lanrug gadw gafael ar y teitl er yn dymuno i bentrefi eraill eu herio fel bod y Gymraeg yn cryfhau ymhob man
- Hysbys bellach bod stadau tai newydd mewn ardaloedd o gwmpas tref Caernarfon yn aml yn fwy Cymreig eu hiaith na'r cymunedau maent yn rhan ohono
- Yn clywed llawer am yr hawl i fyw adre, ac un ffordd o gadw'r Cymreictod, fel yn Llanrug, yw creu amodau sy'n caniatáu i bobl ifanc yr ardal aros yn eu cymunedau neu ddychwelyd iddynt wedi cyfnod i ffwrdd
- Yn deall anghysur pobl o weld eu pentrefi yn newid a thyfu wrth i fwy o dai gael eu codi
- Ei bod yn cefnogi sylwadau Cyngor Cymuned Llanrug sy'n nodi byddai angen lliniaru sgil effaith negyddol bosib o gael y tai
- Fel y Cyngor Cymuend, yn gefnogol i'r cynllun, ac yn falch o gael meddwl am y bobl leol fydd yn cael tŷ addas, cynnes a diogel ar ôl aros am rywbeth mae cymaint yn gymryd yn ganiataol

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau ac yn ddarostynedig i gytundeb 106 neu gytundeb unochrog ar gyfer sicrhau cyfraniad llecynnau agored

1. Amser
2. Unol a'r cynlluniau
3. Deunyddiau

4. **Amod tai fforddiadwy**
5. **Amodau priffyrdd**
6. **Amodau bioamrywiaeth**
7. **Amod tirlunio**
9. **Tynnu hawliau dirprwyedig a ganiateir yn ymwneud ag ymestyn a defnydd**
10. **Materion draenio**
11. **Cynllun Rheoli Adeiladu**
12. **Gwarchod llwybr cyhoeddus**
13. **Amodau Archeolegol**
14. **Amodau Gwarchod y Cyhoedd a SPEnergy Networks**

Nodiadau:
Priffyrdd
Trwydded Ystlumod
Cyfoeth Naturiol Cymru
Dwr Cymru
Llwybrau
SUDS
Datblygiad Mawr
Uned Draenio Tir

5.3 CAIS RHIF C25/0914/44/LL
Llyn Bach, Porthmadog, LL49 9DF

Cynnig i dynnu'r wal derfyn presennol er mwyn darparu mynediad gwell i Gob Crwn, a chreu llwybr troed newydd ar gyfer cerddwyr a beicwyr

Tynnwyd sylw at y Ffurflen Sylwadau Hwyr

a) Amlygodd y Swyddog Cynllunio nad oedd y llwybr presennol (un anffurfiol ac yn cynnwys ardal o laswellt ac wyneb anwastad) yn cydymffurfio â safonau Teithio Llesol a Safonau Hygyrchedd Cyfoes. Byddai’r gwelliant yn disodli rhannau o arwyneb glaswelltog presennol gyda llwybr cadarn, gwastad a hygyrch.

Adroddwyd bod y safle ar bwys maes parcio Llyn Bach mewn ardal a ddynodwyd ym Mharth 3 Llifogydd o dan bolisi TAN 15, tu allan i ffin datblygu y CDLl ac o fewn dynodiad Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Cafwyd cadarnhad gan yr Uned Draenio Tir bod elfen o’r cais sydd yn ymwneud â’r system ddraenio gynaliadwy wedi ei gymeradwyo. Cyfeiriwyd at sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth oedd yn datgan nad oedd gwelliannau bioamrywiaeth wedi eu cynnwys fel rhan or cais, ond byddai modd gosod amodau.

Ystyriwyd mai Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol oedd prif ystyriaeth y cais yma, sydd yn nodi pwysigrwydd cyfleusterau hamdden a chymunedol lleol i anghenion iechyd, cymdeithasol, addysgol, ieithyddol a diwylliannol ardal y Cynllun, yn ogystal â’i les economaidd. Nodwyd mai cynllun am lwybr cyhoeddus gyda llecynnau eistedd efo byrddau picnic i fwynhau'r awyr agored oedd y bwriad gyda mynediad posib i bawb. Ystyriwyd bod y bwriad a'r lleoliad arfaethedig yn briodol i'r safle ac yn hygyrch i’r gymuned leol; y bwriad yn cwbl dderbyniol ar sail gofynion polisi ISA 2 CDLl

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, ni ystyriwyd y byddai’r bwriad yn amharu’n sylweddol fwy na’r hyn sydd mewn bodolaeth yn bresennol ar fwynderau gweledol yr ardal.

Tynnwyd sylw at wrthwynebiad oedd wedi ei dderbyn ar sail colli defnydd hamddena y safle, ond ni ystyriwyd y byddai'r llwybr yn cael effaith andwyol sylweddol ar ddefnyddwyr presennol y safle o ran hynny; y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 2 a PCYFF 3.

Gyda mynediad at y safle ar ffurf llwybr troed a'i leoliad yn hwylus o dref Porthmadog byddai hyn yn ei wneud yn hygyrch o ran gallu cyrraedd ato trwy lwybrau a ffyrdd presennol yn ogystal â thrwy ddefnydd trafnidiaeth gyhoeddus (arosfan bysiau parhaol gerllaw) yn ogystal â maes parcio o faint safonol ar gychwyn y llwybr. Ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn debygol o achosi perygl na ellid ei reoli ac felly yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi PS 4.

Cyfeirwyd at y ffaith bod y safle wedi ei leoli oddeutu 220m i ffwrdd o Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llyn a'r Sarnau ac ar sail y mesurau osgoi rhesymol sy'n ymwneud â dyfrgwn, ynghyd â mesurau osgoi llygredd yn ystod y cyfnod gweithio, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr ACA ac felly yn dderbyniol o ran gofynion Rheoliadau Cynefinoedd a pholisi PS19.

Saif hefyd o fewn Parth Llifogi 3 (Afonydd a Môr) ynghyd a Pharthau wedi eu gwarchod. Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd Asesiad Canlyniad Llifogydd oedd yn nodi, gyda'r llwybr wedi ei godi yn uwch na'r tir presennol, byddai yn gweithredu fel haen ychwanegol i amddiffyn rhag llifogydd. Ni dderbyniwyd ymateb gan CNC, ond disgwylir y byddai'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion rhan 11 o'r Nodyn Cyngor Technegol.

Nid oedd gan y Gwasanseth Priffyrdd wthwynebiad i'r bwriad a derbyniwyd sylwadau a chyngor cyffredinol gan Dwr Cymru.

Yng nghyd-destun materion ieithyddol, gyda'r bwriad yn darparu cyfleuster ar gyfer y gymuned leol ac yn golygu bydd mwy o bobl yn gallu mwynhau'r ardal, ni ystyriwyd y byddai'n debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith ac felly'n cydymffurfio gyda Polisi PS1.

Gyda'r bwriad yn cydymffurfio gyda polisïau Cynllunio perthnasol, roedd y Swyddogion yn argymell caniatáu'r cais gydag amodau.

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

- Bod Cob Crwn yn rhan o fywyd pob dydd trigolion Porthmadog
- Y llwybr troed yn cael llawer o ddefnydd – cerddwyr, beicwyr a gwylwyr adar
- Y cynllun yn un da – yn llesol i'r meddwl ac i'r corff
- Nad oedd angen cau y llwybr presennol
- Yn croesawu'r gwariant
- Yn gefnogol i'r cais

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau -

1. **5 mlynedd**
2. **Cwblhau'r bwriad yn unol â'r Cynlluniau**
3. **Cwblhau'r bwriad yn unol â'r mesurau lliniaru ac osgoi rhesymol, a mesurau osgoi llygredd a gynhwysir o fewn yr Asesiad Amgylcheddol Cychwynnol a'r mesurau diogelu coed a gynhwysir o fewn yr Arolwg Cynllunio Coed.**
4. **Amod gwelliannau Bioamrywiaeth**

5.4 CAIS RHIF C26/0005/46/DA
Tyddyn Du, Dinas, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8SU

Diwygiad ansylweddol i ddyluniad hawl cynllunio C21/0411/46/LL .

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais am ddiwygiad ansylweddol i gynlluniau a ganiatawyd o dan ganiatâd Cynllunio blaenorol yn 2022 ar gyfer codi adeilad i gadw cyfarpar porthiant amaethyddol gan gynnwys dwy stabl a storfa tac oedd dan sylw. Roedd y diwygiadau yn cynnwys:

- Newid gogwydd yr adeilad ar ochr ddwyreiniol y safle i'r hyn a gymeradwywyd.
- Diwygiad i rai agoriadau ffenestri/ ffenestri to mewn lleoliadau gwahanol i'r cynlluniau gymeradwywyd, a
- Diwygiad i'r deunydd to i lechi Cymreig wedi eu hailgylchu yn hytrach na lleiniau dur lliw llwyd a ganiatawyd.

Eglurwyd bod yr adeilad eisoes wedi ei adeiladu ac wedi ei gwblhau'n sylweddol. Cyflwynwyd y cais yn dilyn archwiliadau gorfodaeth ac mewn ymgais i reoleiddio'r gwaith oedd wedi ei gwblhau ar y safle yn wahanol i'r cynlluniau a ganiatawyd.

Mynegwyd, yn unol a chynllun dirprwyo'r Cyngor, bod y cais yn cael ei gyflwyno i Bwyllgor oherwydd bod yr ymgeisydd yn berthynas agos i Aelod Etholedig y Cyngor.

Adroddwyd, gan mai cais ar gyfer newid ansylweddol oedd gerbron, mai'r unig faterion oedd angen sylw oedd,

- os oedd y newid mor fawr fel ei fod yn cael effaith wahanol i'r cynllun gwreiddiol
- os oedd y newid yn cael effaith andwyol naill ai'n weledol neu o ran amwynder
- a fyddai buddiannau unrhyw drydydd parti neu gorff yn cael eu rhoi o dan anfantais o ran cynllunio
- a fyddai'r newid arfaethedig yn gwrthdaro a pholisïau cynlluniau cenedlaethol neu gynlluniau datblygu?

Nodwyd mai newidiadau i ddyluniad yr adeilad yn unig oedd dan sylw ac nid i faint na defnydd yr adeilad. Amlygwyd bod amheuon wedi codi yn lleol am ddefnydd bwriadedig yr adeilad, ond tynnwyd sylw bod amod, sy'n sicrhau mai defnydd amaethyddol neu gadw ceffylau yn unig a wneir o'r adeilad, yn parhau ar y caniatâd ac y bydd modd monitro unrhyw sefyllfa i'r dyfodol.

Ni ystyriwyd bod y newidiadau oedd wedi cymryd lle yn cael effaith ar drigolion cyfagos nac yn sylweddol wahanol i'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol – y cais felly yn bodloni gofynion polisi PCYFF 2 y CDLl.

Argymhellwyd caniatáu'r cais yn ddarostynedig i amodau perthnasol.

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

- Yn unol a Rheoliadau'r Cyngor, bod y cais gerbron y Pwyllgor oherwydd cysylltiad teuluol gydag Aelod Etholedig
- Y cais am 2 stabl, sgubor a storfa wedi ei gymeradwyo gan y Pwyllgor yn 2022
- Cyflwynwyd y cais yn dilyn archwiliadau gan Swyddog Gorfodaeth yn 2025 oedd wedi cynnig newidiadau ansylweddol

- Bod addasiad i ogwydd yr adeilad, i’r deunydd to i lechi Cymreig, ac i ddefnydd ffenestri cadwraethol
- Bod yr adeilad yn llai o faint erbyn hyn

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
   - Diwygiad ansylweddol ydoedd i adeilad porthiant amaethyddol
   - Yr adeilad yn un gwledig, ymarferol a chynaliadwy
   - Bod safon i’r adeiladwaith; pensaernïaeth gelfydd gan gwmni a chrefftwyr pren lleol
   - Yn gynllun amgen ac yn adeilad fydd yn sefyll am genedlaethau
   - Yr adeilad yn addas a phwrpasol – yn drawiadol a hardd
   - Bod addasiad i uchder ac ôl troed yr adeilad, a bod angen defnyddio llechi Cymreig wedi eu hailgylchu yn hytrach na lleiniau dur lliw llwyd
   - Yn diolch i’r swyddogion gorfodaeth am ymweld â’r safle
   - Yr adeilad yn gweddu i’r dirwedd, a chefn gwlad Llŷn

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais. Yr etiem gerbron oherwydd bod yr ymgeisydd yn berthynas agos i Aelod Etholedig y Cyngor.

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
   - Bod yr eiddo yn ymdebygu i fyngalo
   - A fydd y cais, mewn amser yn dychwelyd i’r Pwyllgor i’w addasu yn dŷ?

`

PENDERFYNWYD: Dirprwyo’r hawl i’r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu’r cais gyda’r amod isod:

Cwblheir y gwaith drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynlluniau diwygiedig, Cynllun Lleoliad rhif 673-01B, Edrychiad diwygiedig, Cynllun Llawr Daear a Chynllun Llawr cyntaf a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar 12 Ionawr 2026, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod(au) sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad hwn. Er gwaethaf y diwygiadau a ganiateir drwy hyn rhaid cwblhau gweddill y datblygiad mewn cydymffurfiad gyda'r manylion ac amodau a gynhwysir o fewn caniatâd cynllunio rhif C21/0411/46/LL.

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 14:25

CADEIRYDD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 1

Cais Rhif:	**C25/0052/25/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**30/01/2026**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Y Faenol**
Ward:	**Y Faenol**
Bwriad:	**Ail gyflwyniad o gais i newid defnydd yr uned swyddfa B1 bresennol i ddefnydd cymysg sy'n cynnwys uned cleifion allanol feddygol (dosbarth defnydd D1) a gofod swyddfa (B1).**
Lleoliad:	**14 Llys Castan Ffordd Y Parc, Parc Menai, Bangor, LL57 4FH**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Ail-gyflwyniad yw'r cais diweddaraf hwn o gais a wrthodwyd yn mis Tachwedd 2025 o dan gyf-eirnod C25/0588/25/LL ar gyfer newid defnydd o swyddfa (Dosbarth Defnydd B1) i ddefnydd cymysg Swyddfa /Uned cleifion allanol feddygol (Rhannol dosbarth defnydd B1 a rhannol D1) o fewn uned wag yn Llys Castan sydd wedi ei leoli ar gyrion gogleddol Parc Menai, Bangor. Yn fewnol byddai'r bwriad yn golygu newid y swyddfeydd ar y llawr gwaelod yn dderbynfa/swyddfa, 4 ystafell ymgynghori, 2 ystafell driniaeth, ystafell sterileiddio, ystafell stoc, ystafell ddeintyddol, ac ystafell fwrdd. Ni fydd newid mewnol i'r llawr cyntaf.

1.2 Saif yr uned o fewn Parc Menai sydd wedi cael ei ddynodi yn y CDLL fel Prif Safle Busnes y Ganolfan Isranbarthol ac sy'n cael ei wasanaethu gan rwydwaith ffyrdd sirol di-ddosbarth gyda chyffordd i'r de-ddwyrain i'r gefnffordd yr A487. Dangosai'r cynllun safle fod 13 lle parcio yn union wrth ymyl yr uned. Mae gan yr adeilad hefyd ddefnydd o 13 llecyn parcio ychwanegol gyfagos a'r uned ac felly gyda chyfanswm o 26 llecyn parcio. Lleolir y safle hefyd o fewn Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig gan CADW.

1.3 I gefnogi'r cais cyflwynwyd gwybodaeth fanwl gan yr asiant a'r ymgeisydd sy'n cynnwys Datganiad Cynllunio a Datganiad Prawf Dilyniannol, a dogfennau atodol. Nodir Datganiad Cynllunio fod y cynnig yn ceisio creu Canolfan Cleifion Allanol Meddygol Arbenigol newydd. Byddai'r ganolfan allanol ar gael i bawb a byddai'n anelu at ddarparu mynediad addas at ofal meddygol/deintyddol arbenigol o ansawdd uchel i'r gymuned. Nodir hefyd fod hi'n hanfodol fod y safle wedi ei leoli mewn ardal gynaliadwy a hygyrch a bod rhaid cael canolfan cleifion allanol mewn ardal ganolog. Oherwydd natur y cynnig, a'r ffaith y gallai pobl sy'n mynychu'r ganolfan fod yn ddifrifol wael, yn derbyn llonyddiad/ tawelyddiad(sedation), derbyn diagnosis ag gallai newid bywyd, fe ddadleuer bod cael parcio digonol ar y safle a mannau gollwng yn hanfodol, er mwyn caniatáu mynediad hawdd i'r uned feddygol.

1.4 Yn arferol byddai'r cais hwn yn cael ei benderfynu o dan hawliau dirprwyedig ond derbyniwyd gohebiaeth gan ddau aelod lleol yn galw'r cais hwn i bwyllgor.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

ISA 1 : Darpariaeth isadeiledd

ISA 2: Cyfleusterau cymunedol

PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd

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

PS 13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

CYF 1: Gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth

CYF 5: Defnyddiau amgen o safleoedd cyflogaeth cyfredol

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

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 4: Datblygiad manwerthol a masnachol

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cyfeirnod y cais / apêl. Cyfeiriad y cais. Disgrifiad o'r bwriad. Penderfyniad a dyddiad.

C08A/0536/25/LL - GOSOD UNED AWYRU AR WAL - Caniatawyd gydag Amodau 22-09-2008

C05A/0610/25/LL - CODI WYTH UNEDAU, SWYDDFEYDD DAU LAWR GYDA PARCIO A THIRLUNIO - Caniatawyd gydag Amodau 07 11-2005

C25/0588/25/LL - NEWID DEFNYDD YR UNED SWYDDFA B1 BRESENNOL I DDEFNYDD CYMYSG SY'N CYNNWYS UNED CLEIFION ALLANOL FEDDYGOL/DEINTYDDOL (DOSBARTH DEFNYDD D1) A GOFOD SWYDDFA (B1) – Gwrthodwyd 07-11-2025

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb.

Uned Drafnidiaeth: Hoffwn gymryd y cyfle i gyflwyno sylwadau ar y cais C26/0052/25/LL, Parc Menai Bangor. Mae'r cais canlynol yn cyfeirio tuag at ail gyflwyniad o gais i newid defnydd yr uned swyddfa B1 bresennol i ddefnydd cymysg sy'n cynnwys uned cleifion allanol feddygol (dosbarth defnydd D1) a gofod swyddfa (B1).

Yn ôl yr ymgeisydd mae angen 18 llecyn parcio ar gyfer y datblygiad ac mae’r nifer o lefydd parcio sydd ar gael yn bodloni’r gofynion hyn. Ynghyd a hyn, mae’r ddarpariaeth parcio yn cydymffurfio’n llawn â’r canllawiau perthnasol.

Mae’r safle hefyd wedi’i leoli yn agos at safle bws sy’n cynnig amrywiaeth eang o wasanaethau trafnidiaeth gyhoeddus. Bydd hyn yn annog defnyddwyr y safle i deithio mewn modd cynaliadwy.

Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd, o safbwynt trafnidiaeth nid oes rhesymau i wrthod y cais cynllunio.

Dŵr Cymru: Tynnu sylw’r ymgeisydd fod y safle o fewn pellter agos i brif bibelli a phrif garthffosydd dan wasgedd cyhoeddus ond nad oes unrhyw ddatblygiad newydd yn cael ei gynnig o fewn parthau diogelu eu hasedau. Mae’r cais yn dibynnu ar gysylltiadau carthffosydd presennol ac nid oes unrhyw gysylltiadau newydd i’w gwneud â’r system garthffosiaeth gyhoeddus. Gofyn am amod er atal llif ychwanegol o ddŵr wyneb i’r system garthffosiaeth a chanllawiau ar gyfer yr ymgeisydd.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 05/03/2026 a derbyniwyd gwrthwynebiadau ar sail:

- **Gwrthdaro â pholisi tir cyflogaeth:** Mae'r safle o fewn Parc Menai, sef ardal gyflogaeth Dosbarth B sydd wedi ei ddiogelu. Byddai'r defnydd arfaethedig D1 yn arwain at golli tir cyflogaeth a ddiogelir, sy'n anghyson â Pholisïau CYF1 a CYF5. Nid yw amgylchiadau eithriadol wedi'u dangos.
- **Lleoliad tu allan i ganol tref:** Mae'r cynnig yn gyfleus-ter cymunedol tebyg i ddefnydd canol tref a ddylai, o dan Bolisïau ISA2, PCYFF1 a PS15, gael ei leoli o fewn neu gyfagos a'r ffin datblygu.
- **Prawf dilyniannol annigonol:** Ystyrir y gwrthwynebydd fod yr asesiad o safleoedd amgen yn anghyflawn, gyda safleoedd eraill addas wedi'u nodi. Mae cwestiwn yn codi ynghylch bod y maes chwilio daearyddol yn rhy gyfyng, o ystyried bod y cynnig yn anelu at wasanaethu cleifion ar draws dalgylch llawer ehangach.
- Gwybodaeth Anghywir am y defnydd blaenorol 14 Llys Castan a'r cyfnod o farchnata. Mae'r uned wedi bod oddi ar y farchnad ers Gorffenaf 2025 ac felly nid oes modd cadarnhau na fyddai dim diddordeb presennol yn yr uned ar gyfer defnydd cyflogaeth. Mae Caffi ni yn cael ei gryb-wyll fel gwasanaeth arall sydd yn agos i'r datblygiad - ond mae bellach wedi cau
- **Angen cymunedol amheus:** Ymddengys bod y cynnig yn canolbwyntio ar gleifion Plan4Health yn hytrach nag ar ddarparu gwasanaeth cymunedol hanfodol lleol fel sy'n ofynnol o dan ISA2. Mae elfennau deintyddol yn parhau'n ganolog er eu bod wedi'u tynnu o'r disgrifiad ffurfiol.
- **Pryderon traffig a pharcio:** Mae'r galw am barcio wedi'i danamcangyfrif yn sylweddol, a bod diffyg man-nau parcio ar gael i'r nifer o staff. Nodi fod yn groes i safonau Parcio CSS Cymru 2014. Mae'r lleoliad yn cael ei wasanaethu'n wael gan drafnidiaeth gyhoeddus, gan ei wneud yn opsiwn anghynaliadwy ar gyfer mynediad cleifion drwy gydol y dydd. Dim gwybodaeth wedi ei gyflwyno ynglŷn ag amserlen trafnidiaeth cyhoeddus. Mae hyn yn gwrthdaro â TRA2 a TRA4.
- **Rhesymau blaenorol dros wrthod yn parhau heb eu datrys:** Nid yw'r cais diwygiedig yn mynd i'r afael â'r gwrthdaro polisïau craidd a nodwyd yn y gwrthodiad C25/0588/25/LL.

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

- Pryderon sylweddol a diffyg gwybodaeth ynghylch model cyflwyno'r gwasanaeth deintyddol arfaethedig a'i

effaith ehangach, y model gweithredu a’r offer/moddion diagnostic.

- Pryder y byddai yn cynyddu’r galw ar wasanaethau y GIG a rhestrau aros yn hytrach na diwallu capasiti.
- Pryderon ynghylch hyfywedd a chynnig system myned-iad drwy haen gan roi mantais i rai sy’n talu
- Pryder y byddai practis tebyg arall yn niweidio model busnes a chyflogaeth practis lleol presennol.
- Risgiau Cynaliadwyedd Ariannol a Busnes
- Mae cynlluniau llawr sy’n dangos offer deintyddol yn anghyson â’r defnydd a ddisgrifir fel “meddygol yn unig”.
- Nid oes tystiolaeth o unrhyw bartneriaeth â’r GIG er gwaethaf honiadau y byddai’r cyfleuster yn lleihau pwysau ar wasanaethau’r GIG.

Derbyniwyd gohebiaeth gan ddau aelod lleol yn cefnogi’r cais hwn ac yn rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- y byddai'r ddarpariaeth arfaethedig yn addas iawn i'r lleoliad
- yn cynnig adnodd pwysig ac yn cyd-weddu efo''r gwasan-aethau sydd yn barod ar gael ym Mharc Menai
- fod cynsail wedi ei osod am y statws parc busnes Parc Menai
- fod angen lleol am y gwasanaeth
- nad oes safle amgen rhesymol - byddai safle Stryd Fawr ddim yn addas i gleifion a fydd angen ‘pick-up/drop-off’ tu allan i’r drws
- dyfodiad 'safle mawr' Coleg Menai i'r parc hefyd wedi dangos yn glir nad ydi PEDW yn arddel statws 'busnes' Parc Menai yn yr un modd a'r adran gynllunio.
- Fod gwrthod y cais yn afresymol

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y bwriad

5.1 Yn unol â Pholisi PS13 a Pholisi CYF1 o'r CDLL, gwarchodir y safle a’r uned ar gyfer defnydd cyflogaeth yn Nefnydd Dosbarth B1. Byddai'r bwriad arfaethedig yn golygu newid defnydd yr uned i fod yn ddefnydd cymysg o fewn Dosbarthiadau B1 a D1 (sefydliadau dibreswyl). Mae’r safleoedd cyflogaeth sydd wedi eu gwarchod a’u dynodi o fewn y CDLL (yn unol â Pholisi CYF1) yn seiliedig ar gasgliadau’r Adolygiad Tir Cyflogaeth a gynhaliwyd yn 2012. Mae’r Cynllun Datblygu Lleol yn ceisio sicrhau fod darpariaeth ddigonol a phriodol o diroedd ar gyfer dibenion cyflogaeth. Ystyrir yn briodol sicrhau fod y tiroedd rhain yn cael eu cadw cyn belled â phosib gan eu bod wedi lleoli mewn mannau sydd yn agos i ble mae pobl yn byw a gan fod y safleoedd hyn yn cefnogi twf economaidd lleol. Ymhellach, mae ‘Strategaeth Tir Cyflogaeth Ranbarthol Gogledd Cymru’ wedi cael ei baratoi sydd yn adnabod portffolio o dir cyflogaeth strategol ac yn ceisio adnabod sut gall y safleoedd hyn ddiwallu’r galw yn ystod oes y Cynllun Rhanbarthol. Yn unol â Pholisi CYF1 fe ddiffinnir safle Parc Menai fel Prif Safle Cyflogaeth ac o fewn y ‘Strategaeth Tir Cyflogaeth Ranbarthol’, mae safle Parc Menai yn cael ei gydnabod fel Safle Strategol Isranbarthol.

5.2 Yn unol â Pholisi CYF5 (defnyddiau amgen o Safleoedd Cyflogaeth bresennol) mewn achosion arbennig yn unig y caniateir cynigion i ryddhau tir yn Nosbarth Defnydd B1, B2 neu B8 ar safleoedd cyflogaeth presennol sydd wedi eu gwarchod yn unol â Pholisi CYF1 ar gyfer defnydd amgen a dim ond ble gellir cwrdd gydag un neu fwy o’r meini prawf sydd wedi ei gynnwys yn y polisi. Mae’r meini prawf hynny yn nodi fel a ganlyn:

“1. Yn yr achos fod y safle yn wag ei fod yn annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr a chanolig ar gyfer defnydd gwreiddiol neu ddefnydd y warchodaeth, neu;

2. Mae yna orddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau, neu; 3. Mae’r defnydd cyflogaeth bresennol yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a’r amgylchedd, neu;

4. Ni fyddai’r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth safleoedd cyfagos, neu;

5. Nid oes yna safle amgen arall ar gyfer y defnydd bwriedir, neu;

6. Os yw’r safle yn cael ei ddefnyddio ar gyfer defnydd tymor byr (dros dro), bod yna fesurau adfer priodol mewn lle sydd i foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol.”

5.3 Yn ychwanegol i ofynion polisi CYF 5, mae arweiniad pellach ynglŷn â'r meini prawf hyn yng 'Nghanllaw Cynllunio Atodol: Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu' (mabwysiadwyd ym mis Ionawr, 2021) yn nodi bod angen diwallu'r mwyafrif o’r meini prawf fel y rhestrir wrth ystyried ceisiadau ar gyfer defnyddiau amgen o safleoedd cyflogaeth.

5.4 Mae’r cais hwn yn cynnwys gwybodaeth ychwanegol er mwyn ceisio tystiolaethu fod y bwriad yn cydymffurfio gyda meini prawf y polisi

1. Mae'r maen prawf cyntaf yn datgan ei fod angen profi fod yr uned yn annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr a chanolig ar gyfer y defnydd gwreiddiol neu ddefnydd y warchodaeth (Defnydd Dosbarth B1). Nodir atodiad A a ddarparwyd gan syrfëwr siartredig yn ‘BA Commercial’ i gyd fynd efo’r Datganiad Dyluniad a Mynediad fod yr uned yn wag ar hyn o bryd a’i fod wedi cael ei hysbysebu gan BA Commercials ers mis Tachwedd 2023. Yn ôl atodiad B, a ddarparwyd hefyd gan syrfewr siartredig ‘BA Commercial’, yn dechnegol daeth cytundebau rhentu ar

gyfer y llawr cyntaf yr adeilad i ben yn 20/01/2024 a'r llawr daear ar 08/11/2024. Felly mae'r uned gyfan wedi cael eu marchnata yn weithredol a chyson ers tua Mai 2024. Mae hyn yn cynnwys marchnata ar eu gwefan eu hunain yn ogystal a thrwy safleoedd adnabyddus a chenedlaethol fel Zoopla a Rightmove. Yn ôl y datganiad cynllunio, dim ond 3 ymholiad sydd wedi cael eu derbyn ynglŷn a'r uned ble roedd dau yn ymwneud a defnydd swyddfa, ag un mewn perthynas a defnyddio'r uned fel practis milfeddygol. Mae'r diddordeb cyfyngedig a dderbyniwyd yn awgrymu galw isel am ofod swyddfa yn yr ardal ac mae'r syrfëwr lleol yn cadarnhau galw cyfyngedig am ofod swyddfa o'r fath.

Mae gwrthwynebiad ar y cais a wrthodwyd yn flaenorol o dan gyfeirnod C25/0588/25/LL yn nodi y defnyddiwyd yr uned fel Canolfan Hyfforddi i'r GIG yn ddiweddar ac felly yn awgrymu mai dim ond ers cyfnod byr y mae'r uned wedi bod yn wag. Cwestiynir felly os fydd yr uned yn debygol o gael ei ail-ddefnyddio yn y tymor byr na chanolig ar gyfer defnydd gwarchodedig yr uned fel Defnydd Dosbarth B. Nodir Datganiad Cynllunio y cais cyfredol hwn, yn dilyn ymholiadau pellach efo'r gwerthwyr eiddo, fod Bwrdd Iechyd Betsi Cadwaladr wedi cymryd prydles tymor byr ar lawr cyntaf yr uned i'w ddefnyddio fel cyfleuster hyfforddi. Fodd bynnag, ni chawson nhw lawer o ddefnydd o'r gofod hwn a ni wnaethant adnewyddu'r brydles, gan adael y safle. Dylid pwysleisio mai dim ond yn rhannol ar gyfer y llawr cyntaf yr oedd y defnydd hwn, ac oherwydd mai Canolfan Hyfforddi'r GIG fyddai'r defnydd, ni fyddai hyn yn gyfatebol i ddefnydd Dosbarth B1. Nodir y datganiad cynllunio gan yr asiant felly na ellir dibynnu ar hyn fel prawf bod galw parhaus am yr uned fel defnydd B1, gan nad yw'r defnydd dan sylw yn cael ei ystyried fel defnydd a ddiogelir. Nodir nad yw'r wybodaeth hwn yn berthnasol gan nad oedd caniatâd cynllunio wedi ei roi ar gyfer y defnydd dros dro hwn.

Mae eglurhad polisi CYF5 yn datgan 'wrth ystyried rhyddhau safle cyflogaeth bresennol bydd yn hanfodol sicrhau nad yw integriti y safle cyflogaeth yn cael ei gyfaddawdu yn benodol gan ei fod yn diwallu anghenion cyflogaeth leol. Ymhellach fe fyddai angen sicrhau nad yw unrhyw ddarpar ddefnydd yn gwrthdaro a'r defnydd cyflogaeth a fyddai'n parhau ar y safle'. Yn yr ystyr yma, ni chredir y byddai defnyddio un o'r unedau llai, ble mae yna nifer o unedau tebyg yn parhau i fod ar gael, yn cael effaith negyddol nac yn cyfaddawdu ar integriti y safle cyflogaeth. Ni ystyrir chwaith y byddai'n ddefnydd sy'n gwrthdaro gyda'r defnydd cyflogaeth sy'n parhau yn y cyffiniau ac ar y safle yn ehangach gan fod llawer o'r rheiny yn darparu gwasanaeth arbenigol a phroffesiynol i nifer cyfyngedig iawn o gwsmeriaid h.y. nid yw'n ddefnydd dwys ac mae'r mynd a'r dod cysylltiedig yn isel iawn.

2. Mae'r ail faen prawf yn ymwneud a phrofi fod yna orddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau.

Nodir yn y datganiad cynllunio fod tua 13,975 troedfedd sgwâr o ofod llawr defnydd B1 ar gael ar hyn o bryd ac yn cael ei farchnata'n weithredol o fewn dyraniad cyflogaeth presennol Parc Menai. Mae tabl 5.1 yn y datganiad cynllunio yn dangos 2 uned defnydd B1 sy'n cael ei farchnata gan BA Commercial, 3 uned defnydd B1 sy'n cael ei farchnata gan Legat Owen, ac unedau swyddfa defnydd B1 sy'n cael eu marchnata gan Cooke&Arkwright. Wrth edrych ar y dyraniad cyflogaeth cyffredinol yn y CDLL, nodir y datganid cynllunio fod capasiti sylweddol o fewn y dyraniad cyflogaeth os oes angen datblygiad pellach defnydd B1 yn y dyfodol. Felly, mae'n annhebygol y byddai colli rhan o'r defnydd swyddfa B1 yn yr uned hon yn arwain at brinder sylweddol o gapasiti B1 o fewn y safle cyflogaeth a neilltuwyd. Nodir y datganiad hefyd, yn dilyn caniatâd cynllunio diweddar fod unedau eraill o fewn y safle wedi dangos diffyg galw am ddefnydd B1 a bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ystyried defnydd amgen ar gyfer yr unedau, er enghraifft at ddibenion iechyd D1. Serch hynny, mae'n bwysig nodi fod rhai o'r

defnyddiau sydd wedi cael eu caniatáu yn fwy arbenigol ac yn llai addas ar gyfer datblygiad canol tref.

Gan ystyried y dystiolaeth uchod, credir, yn bresennol o leiaf, bod gôr ddarpariaeth o unedau B1 ym Mharc Menai o ystyried cyfanswm arwynebedd llawr segur sydd eisoes o fewn y Parc h.y. mae’r Parc o dan gapasiti ar gyfer cyflenwad eiddo/tir Defnydd Dosbarth B1. Amlygwyd hefyd byddai newid defnydd o Ddefnydd Dosbarth B1 i Ddefnydd Dosbarth D1 yn parhau i gynnig defnydd masnachol/busnes gan gefnogi cyflogaeth leol a chefnogi’r economi leol.

3.Mae'r trydydd maen prawf yn datgan na ddylai'r defnydd cyflogaeth bresennol gael effaith niweidiol ar fwynderau nag ar yr amgylchedd. Defnydd cyfreithiol a sefydledig yr uned yw ar gyfer Defnydd Dosbarth B1 sy'n cydymffurfio a defnydd a gwarchodaeth yr uned ei hun ar gyfer defnydd swyddfa. Mae'r fath ddefnydd yn cyd-fynd a chydseinio a defnydd busnes Parc Menai yn ei gyfanrwydd ac nid oes unrhyw effeithiau negyddol yn deillio o'r defnydd hwnnw. Fodd bynnag, ystyrir na fyddai defnyddio’r uned ar gyfer canolfan cleifion allanol feddygol clinig yn amharu’n andwyol ar gymeriad nag integredd defnyddiau cyfagos ar sail natur a graddfa’r defnydd ei hun ac na fydd angen ymgymryd â newidiadau allanol i’r adeilad presennol a bydd y newidiadau wedi eu cyfyngu’n fewnol a bydd y rhain yn newidiadau cildroadwy(reversible).

4. Mae'r pedwerydd maen prawf yn datgan na ddylai datblygiad gael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth safleoedd/unedau cyfagos. Nodir byddai’r mynychwyr yn ymweld ar sail cynllun apwyntiadau yn unig ac na fyddai'r fath drefniant yn mynd i ddwysau defnydd yr uned i'r fath raddau nes y byddai'n newid a thanseilio cymeriad yr ardal ar draul mwynderau cyffredinol.

5. Mae'r bumed maen prawf yn nodi y dylid profi nad oes yna safle amgen arall addas ar gyfer y defnydd arfaethedig. Hynny yw, yn ddibynnol ar y defnydd a fwriedir a oes yna safle arall a fyddai’n gallu diwallu’r angen yn hytrach na gwneud defnydd o safle sydd wedi ei warchod ar gyfer dibenion cyflogaeth. Yn ychwanegol i’r manylion a gyflwynwyd yn y datganiad cynllunio, cyflwynwyd Prawf Dilyniannol sy’n crybwyll safleoedd amgen yng nghanol y ddinas ac o fewn radiws 3 milltir o ganol Dinas Bangor, ac unedau gyda gofod llawr rhwng 250m2 a 1000m2. Mae’r safleoedd yma wedi cael eu diystyru am wahanol resymau sydd yn cael eu crybwyll isod:

- ystyried natur y defnydd arfaethedig mae angen hygyrchedd addas yn enwedig i gleifion hŷn a’r rhai ag anabledd
- Eu bod ddim yn addas o ran parcio a darparu mannau gollwng addas drwy gydol y dydd i gleifion
- Diffyg mynediad cerbyd hwylus
- Colled defnydd manwerthu A1 a byddai anawsterau i gael caniatâd cynllunio i newid o ddosbarth A1 i D1
- Addasrwydd a maint safleoedd
- Oherwydd natur y triniaethau meddygol (rhai yn derbyn llonyddiad/sedation) a difrifoldeb llawer o’r cleifion, nid yw lleoliad yng nghanol tref yn addas nac yn ddiogel
- Fod y safle wedi derbyn cynnig yn barod

Derbyniwyd gohebiaeth gan gwmni Cassidy + Ashton ar ran gwrthwynebydd lleol, ac mae’r ddogfen yn adolygu eiddo amgen yn yr ardal er mwyn asesu a yw’r ymgeisydd wedi ystyried pob opsiwn priodol. Nodwyd dau safle amgen ganddynt nad oedd wedi derbyn ystyriaeth gan yr ymgeisydd. Mae un safle ar y Stryd Fawr yn bodloni gofynion yr ymgeisydd o ran maint. Fodd bynnag, nid yw’r ail safle a nodwyd yn eiddo i’w rentu ac felly nid yw’n addas i’r ymgeisydd. Serch hynny, mae’r asesiad hwn yn dangos bod opsiynau eraill posibl ar gael yng nghanol y ddinas.

Mae'r math o ddefnydd a gynigir yn rhan o'r bwriad hwn yn ddefnydd sydd yn cael ei leoli yng nghanol strydoedd ac yng nghanol tref. Mae polisi strategol 15 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ceisio Gwarchod a gwella bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a'u swyddogaethau manwerthu, gwasanaethau a chymdeithasol. Fe all caniatáu y bwriad hwn y tu allan i ganol tref gael effaith negyddol a thanseilio amcanion Cynllun Adfywio Canol Dinas Bangor. Bwriad y Cynllun Adfywio yw i gynyddu'r gweithgareddau a defnyddiau yng nghanol y ddinas ac ystyrir byddai lleoli cyfleuster cymunedol fel canolfan feddygol sydd hefyd yn cynnig gwasanaeth deintyddol ar safle ar gyrion y ddinas yn tanseilio prysurdeb, swyddogaeth, ynghyd a rôl a hyfywedd canol dinas Bangor ymhellach fel Canolfan Isranbarthol. Mae'r prawf dilyniannol wedi adnabod sawl uned wag yng nghanol Dinas Bangor sydd yn pwysleisio pwysigrwydd sicrhau fod datblygiadau o'r fath yn cael eu lleoli canol tref, ac nid yw'n gwbl glir o'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fod holl opsiynau sydd ar gael wedi eu hystyried.

Yn unol â rhan olaf o Bolisi MAN 1 fe fyddai rhaid i ddatblygiadau manwerthu, masnachol a hamdden newydd tu allan i ganol trefi diffiniedig gael eu cefnogi gan dystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol, a bodloni dull dilyniannol. Yn yr achos hwn ni ystyrir fod tystiolaeth digonol wedi ei gyflwyno i fodloni'r dull dilyniannol ac felly mae perygl y gallai arwain at tanseilio prysurdeb, swyddogaeth a hyfywedd canol dinas Bangor ac felly nid yw'r bwriad yn cydymffurfio efo polisi PS 15 a MAN 1 o'r CDLL.

6. Nid yw'r chweched maen prawf yn berthnasol i'r bwriad sy'n destun y cais hwn gan nad yw'n golygu defnyddio'r safle/uned ar gyfer defnydd tymor byr/dros dro. Er hyn pe bai'r cais yn dderbyniol o safbwynt polisïau eraill byddai modd gosod amoda personol ar unrhyw ganiatâd er mwyn sicrhau byddai'r adeilad yn dychwelyd i ddefnydd B1 pe bai'r defnydd yma yn dod i ben yn y dyfodol.

5.5 Gan ystyried yr asesiad uchod, nid yw'r bwriad yn dderbyniol yn seiliedig ar y wybodaeth a'r dystiolaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, a nad oes tystiolaeth digonol wedi ei ddarparu er mwyn profi nad oes safle amgen arall addas ar gyfer defnydd y bwriad a, chan hynny, ni ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion maen prawf 5 o bolisi CYF5 y CDLL yn ogystal â polisi PS 15 a MAN 1 o'r CDLl.

5.6 Wrth ystyried egwyddor y defnydd arfaethedig dylid sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio a'r holl feini prawf a gynhwysir ym Mholisi ISA 2 (cyfleusterau cymunedol) o'r CDLL. Yn y cyd-destun yma, ac i bwrpas y polisi, fe gadarnheir fod cyfleusterau cymunedol yn cynnwys 'cyfleusterau a ddefnyddir gan gymunedau lleol at ddibenion iechyd…ac unrhyw gyfleuster arall sy'n cyflawni'r rôl o wasanaethu'r gymuned'. Yn unol â Pholisi ISA 2 fe ganiateir cyfleusterau cymunedol newydd cyn belled fod y bwriad hynny wedi ei leoli o fewn neu union wrth ymyl y ffin datblygu neu fod y bwriad wedi ei leoli o fewn clwstwr a bod y bwriad yn darparu cyfleuster sydd yn angenrheidiol i'r gymuned leol. Nodir maen prawf v o bolisi ISA 2 y dylai'r cynnig fod yn hawdd ei gyrraedd ar droed, beic a chludiant cyhoeddus. Nodir yn y datganiad cynllunio fod y lleoliad arfaethedig ym Mharc Menai yn un hygyrch a fod gan Bangor gyfleusterau trafnidiaeth sylweddol. Mae'r safle arfaethedig o fewn 45m i safle bws sy'n cynnig nifer o wasanaethau bysiau gwahanol.

5.7 Gan ystyried yr asesiad uchod, ac er yn cydnabod yr holl wybodaeth gefndir sydd wedi ei gyflwyno yn egluro natur arbenigol a gweddol unigryw y cyfleuster arfaethedig, fe ystyrir fod y bwriad yn annerbyniol ar sail egwyddor gan nad yw'r cyfleuster cymunedol arfaethedig wedi ei leoli o fewn ffin datblygu, yn ymyl y ffin datblygu nac o fewn clwstwr ac felly ei fod yn groes i faen prawf 1 o Bolisi ISA 2 ynghyd a pholisi PCYFF1.

Mwynderau gweledol

5.8 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, man newidiadau bwriedir eu cario allan ar yr uned a bydd rhain yn newidiadau mewnol ac i'r perwyl hwn, felly, credir na fydd y defnydd arfaethedig yn mynd i danseilio mwynderau gweledol y rhan yma o'r parc busnes ac na fydd ychwaith yn mynd i amharu'n andwyol ar ddynodiad yr ardal fel Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig gan CADW. Credir felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 a PS20 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.9 Saif yr uned oddi fewn i ardal masnachol sefydledig sy'n cynnwys defnyddiau fel swyddfeydd a diwydiant ysgafn ar gyrion gogleddol Parc Menai. Ceir llecynnau parcio dynodedig gerllaw ar gyfer yr unedau hyn a chan ystyried natur a chymeriad masnachol yr ardal leol credir na fyddai defnydd o'r uned fel deintyddfa yn mynd i danseilio mwynderau cyffredinol defnyddwyr cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn gan ystyried byddai'r cleifion yn ymweld â'r deintyddfa drwy apwyntiad yn unig ac na fyddai'r fath drefniant yn mynd i ddwysáu defnydd yr uned i'r fath raddau nes y byddai'n newid a thanseilio cymeriad yr ardal gyfagos ar draul mwynderau cyffredinol. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.10 Mae'r uned yn cael ei wasanaethu gan rwydwaith ffyrdd sirol di-ddosbarth gyda chyffordd i'r gefnffordd A487 i'r de-dwyrain o Barc Menai ei hun. Mae 13 llecyn parcio dynodedig wedi eu clustnodi ar gyfer defnyddwyr yr uned hon. Mae gan yr adeilad hefyd ddefnydd o 13 llecyn parcio ychwanegol gyfagos a'r uned ac felly fod cyfanswm o 26 llecyn parcio fel sy'n cael ei nodi yn y llyfryn marchnata. Mae Polisi TRA 2 o'r CDLL yn datgan dylai darpariaeth parcio ar gyfer pob dull o deithio fod yn unol â safonau parcio'r Cynghorau. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth yn nodi fod yr ymgeisydd angen 18 llecyn parcio ar gyfer y datblygiad ac fod y nifer o lefydd parcio sydd ar gael ar y safle yn bodloni'r gofynion hyn. Ynghyd a hyn, mae'r ddarpariaeth parcio yn cydymffurfio'n llawn a'r canllawiau perthnasol. Mae'r safle hefyd wedi'i leoli yn agos at safle bws sy'n cynnig amrywiaeth eang o wasanaethau trafnidiaeth gyhoeddus. Bydd hyn yn annog defnyddwyr y safle i deithio mewn modd cynaliadwy. Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd, o safbwynt trafnidiaeth nid oes rhesymau i wrthod y cais cynllunio.

5.11 Mae'r ddogfen CSS Cymru yn datgan bod dehongliad y safonau parcio yn syrthio ar yr awdurdodau cynllunio lleol eu hunain a bod hyblygrwydd yn y safonau er mwyn cymryd i ystyriaeth amgylchiadau unigryw sy'n perthyn i bob datblygiad. Mae'r ystyriaethau hyn yn cynnwys ystyriaethau mynediad i drafnidiaeth gyhoeddus; rhannu ceir; nifer o weithwyr llawn/rhan amser; hygyrchedd y safle drwy gerdded a beicio; posibilrwydd o dagfeydd ar hyd y strydoedd lleol a lleoliadau mannau parcio preifat/cyhoeddus gerllaw safle.

5.12 Nodir y derbyniwyd pryderon gan wrthwynebydd fod prinder mannau parcio priodol ar gyfer nifer y staff a fydd yn gweithio yn yr uned a'r ddarpariaeth trafnidiaeth gyhoeddus. Datgan y gwrthwynebydd bryder am hygyrchedd y safle o ran trafnidiaeth gyhoeddus efo pellter safleoedd bws o'r safle a'r addasrwydd i bobl hŷn ag anabl, yn ogystal â pha mor aml mae'r gwasanaethau bws yn rhedeg. Cydnabyddir y pryderon a godwyd ac ystyrir eu bod wedi eu hystyried yn llawn, ond er mwyn sicrhau'r sefyllfa disgwylir barn pellach gan yr Uned Briffyrdd.

5.13 Mae polisi PS5 o'r CDLL yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy drwy, er enghraifft, lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen gan roi pwyslais ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus. Mae Polisi PS4 yn datgan bydd rhaid i ddatblygiadau gael eu lleoli er mwyn lleihau'r angen i deithio gan gefnogi gwelliannau trafnidiaeth fydd yn uchafu hygyrchedd ar gyfer bob dull o deithio ond yn arbennig ar droed, beic a chludiant cyhoeddus. Mae Polisi TRA4 yn ategu egwyddorion y ddau bolisi yma drwy ddatgan dylid dylunio datblygiad mewn ffordd sy'n hyrwyddo'r dulliau mwyaf cynaliadwy o deithio gan roi sylw i, er enghraifft, cerddwyr (gan gynnwys pobl gyda phramiau a/neu blant ifanc); bobl anabl a phroblemau symudedd ac anghenion mynediad penodol; beicwyr a chludiant cyhoeddus.

5.14 Yn seiliedig ar y wybodaeth yn y datganiad cynllunio, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn tanseilio gofynion ac amcanion cynaliadwy lleol a chenedlaethol perthnasol. Credir, felly, bod y bwriad cyfredol hwn yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS4, PS5 a Pholisi TRA4 o'r CDLL.

Materion Ieithyddol

5.15 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, 2024) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20.

5.16 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

5.17 Er nad yw'r bwriad cyfredol hwn yn destun Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg yn ôl trothwyon a nodir ym Mholisi PS1 o'r CDLL fe roddir arweiniad o ran y mathau o geisiadau perthnasol ble fo angen rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn Atodiad 5 (Y Drefn Sgrinio) o'r CCA (rhan Ch i Dd). Mae'r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith. I'r perwyl hwn, cyflwynwyd gwybodaeth gyffredinol o fewn y Datganiad Cynllunio sy'n cadarnhau bydd y practis yn ymrwymo i ddarparu arwyddion dwyieithog mewnol ac allanol i hysbysebu'r safle. Nodir yn y datganiad hefyd bod cael staff sy'n gallu sgwrsio yn Gymraeg yn hanfodol i'r busnes gan eu bod yn gallu darparu gwasanaeth mwy effeithiol a phersonol i'r cwsmeriaid. Ystyrir y bydd defnyddwyr y safle yn y dyfodol yn cydnabod hyn ac y byddant yn ceisio cyflogi staff lleol newydd sy'n siarad Cymraeg gan y byddai hyn yn gwella'r gwasanaeth i gwsmeriaid yn ogystal â chefnogi'r gymuned leol sy'n siarad Cymraeg. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn dangos bod ystyriaeth wedi ei roddi i'r iaith Gymraeg i fodloni gofynion y polisi yma.

Materion bioamrywiaeth

5.18 Mae Pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), yn ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth a'r amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, coed a choetiroedd. Fe gyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd gyda'r cais ac wrth ystyried y datganiad hwn yng nghyd-destun cynnwys Pennod 6 PCC fe gredir nad oes unrhyw faterion bioamrywiaeth yn codi sy'n cael unrhyw ddylanwad o bwys ar y penderfyniad ac felly fe gredir bod y cais hwn yn cwrdd gyda gofynion PCC ynghyd â Pholisi PS 19 y CDLl.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.19 Mae gwrthwynebiad wedi ei dderbyn am effaith y bwriad ar ddeintyddfa presennol cyfagos gan gyfeirio at faterion sy'n cynnwys cystadleuaeth ac effaith ar fusnes presennol, yn ogystal ac ar gynaliadwyedd economaidd yr ardal gyflogaeth. Codwyd nifer o bryderon ynghylch model y busnes, hyfywedd y gwasanaeth, a'r gred nad yw'r cais yn dangos y byddai'n darparu capasiti ychwanegol gwirioneddol heb gynyddu straen ar adnoddau'r GIG. Nodir hefyd y byddai practis tebyg arall yn niweidio model busnes a chyflogaeth practis lleol presennol, ac y byddai'r risg o gystadleuaeth uniongyrchol yn gallu arwain at ostwng prisiau, cyfaddawdu ar y gwasanaeth a gostwng safonau. Nid yw'r materion a godwyd yn y gwrthwynebiad hwn yn ystyriaethau cynllunio. Ystyrir fod pob sylw arall a dderbyniwyd gan y cyhoedd wedi derbyn sylw o fewn yr adroddiad.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried y wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais a'r ymatebion a dderbyniwyd, ar sail ein hasesiad uchod fe gesglir y byddai darparu Uned Feddygol Cleifion Allanol ar y safle hwn, sydd wedi cael ei ddynodi a'i ddiogelu ar gyfer defnydd o fewn Dosbarth Defnydd B1a Safle Cyflogaeth Strategol isranbarthol yn groes i'r polisïau a nodir uchod. I'r perwyl hyn, felly, argymhellir bod y cais yn cael ei wrthod am y rhesymau a nodir isod.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

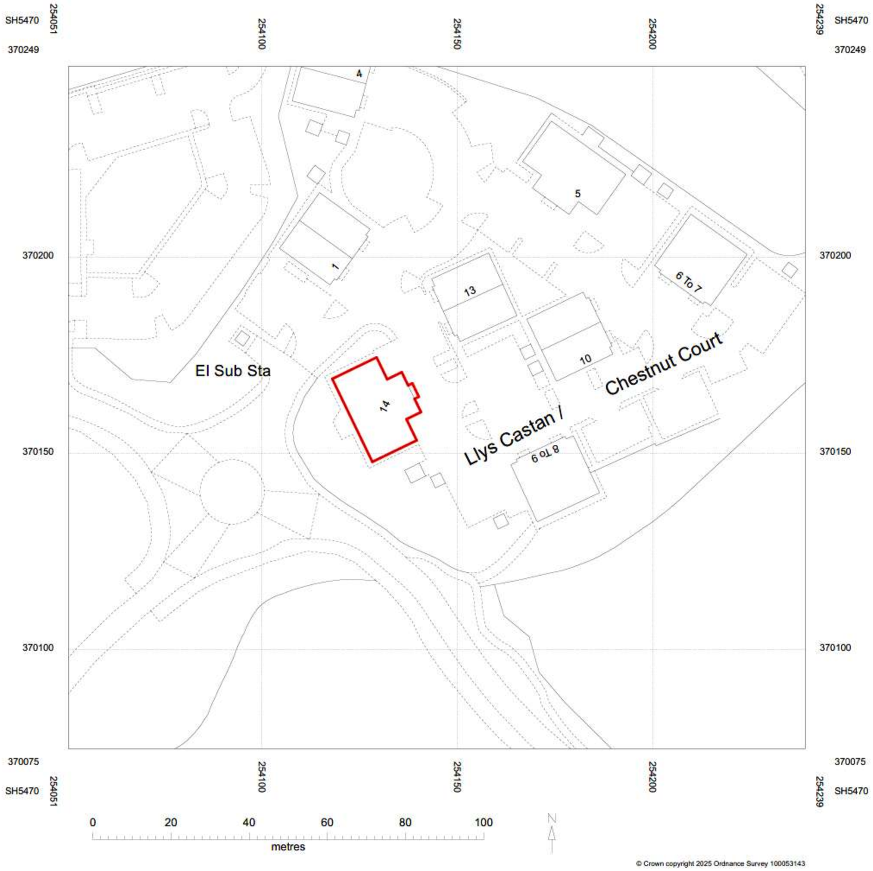
1. Mae'r bwriad yn groes i Bolisi CYF5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon, 2017 sy'n datgan mewn achosion arbennig yn unig caniateir cynigion i ryddhau tir yn Nefnydd Dosbarth B1, B2 neu B8 ar safleoedd cyflogaeth bresennol sydd wedi cael eu gwarchod yn unol a Pholisi CYF1 ar gyfer defnyddiau amgen. Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd nid oes achos arbennig wedi ei brofi. Yn ychwanegol, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi nad oes safleoedd addas amgen eraill ar gyfer y defnydd arfaethedig oddi fewn i'r ffin datblygu wedi ei brofi.

2. Mae'r bwriad yn groes i amcanion polisïau PS15 a MAN 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon 2011-2026 sy'n gwrthsefyllfa datblygiadau sy'n tynnu oddi ar bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi ar ardaloedd manwerthu, gwneud y mwyaf i ailddefnyddio adeiladau addas mewn canol trefi a gwrthsefyll ymestyn datblygiadau manwerthu a hamdden y tu allan o ganol drefi oni bai eu bod yn cael eu cefnogi gan dystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol, a bodloni'r dull dilynianol sydd wedi ei nodi mewn polisi cynllunio cenedlaethol.

3. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF1 ac ISA2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon, 2017 sy'n datgan dylid lleoli datblygiadau newydd a chyfleusterau cymunedol newydd oddi fewn neu'n gyfagos a ffiniau datblygu, neu eu bod wedi'u lleoli tu allan i ffiniau datblygu ond oddi mewn i glystyrau, lle bydd y cynnig yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi'r gymuned leol.

N

30/01/26
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD



1:1250 Site Location 1

B D A

BRIO design + architecture

The Studio - Ty Larch Llangoed Beaumaris Anglesey

t: 07467376056 e: philjones.01@hotmail.com w: www.brio-design.co.uk

Proposed Change of Use

No. 14 Llys Castan, Parc Menai

Bangor, Gwynedd

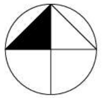
Site Location

Cadnant Planning

project	drawing status	date	
PN515	**Preliminary**	**18/08/2025**	
originator	scale @ A3	number	rev
PJ	**1:1250**	**A.SITE**	

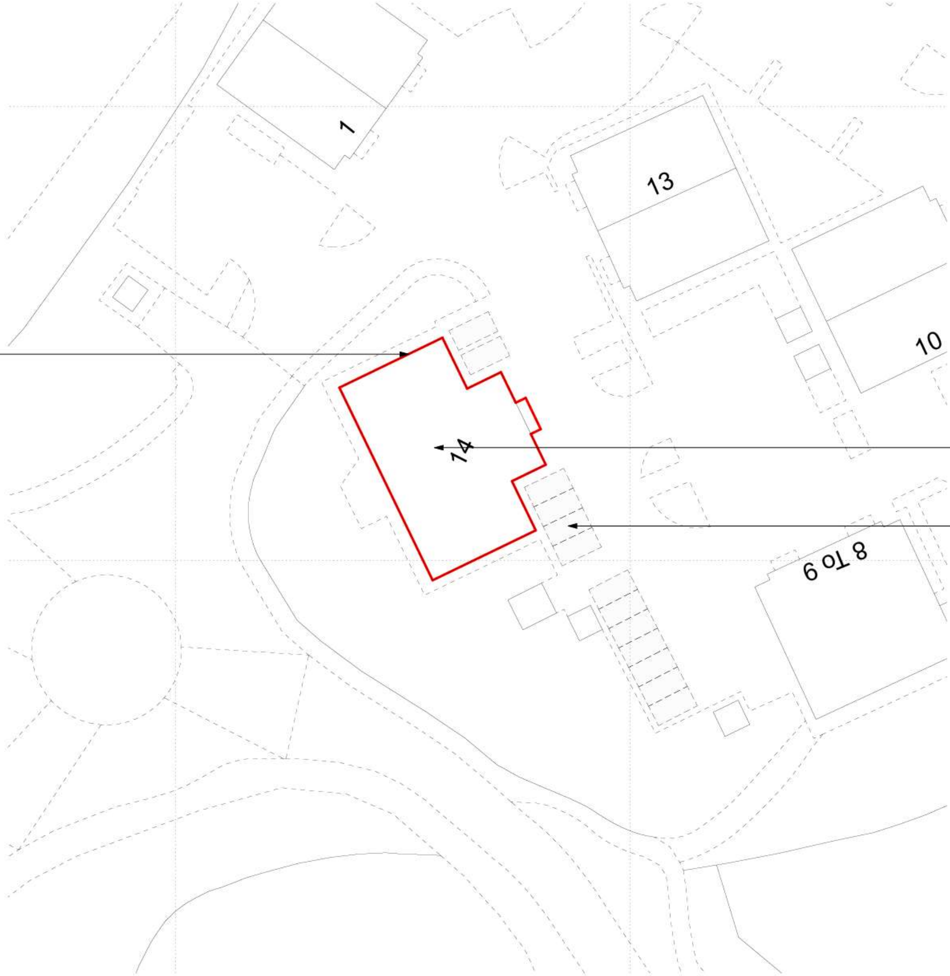
This document and its design content is copyright ©. It shall be read in conjunction with all other associated project information including models, specifications, schedules and related consultants documents. Do not scale from documents. All dimensions to be checked on site. Immediately report any discrepancies,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

N



30/01/26
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD

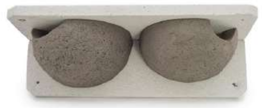
1 No. House Martin Nest Cup located under the eaves on the north elevation



Proposed change of use- please refer to existing and proposed layouts

Existing parking arrangements as shown

1:500 Site Block Plan 1



1 No. House Martin Nest Cup

B D A

BRIO design + architecture

The Studio - Ty Larch Llangoed Beaumaris Anglesey

t: 07467376056 e: philjones.01@hotmail.com w: www.brio-design.co.uk

Proposed Change of Use

No. 14 Llys Castan, Parc Menai

Bangor, Gwynedd

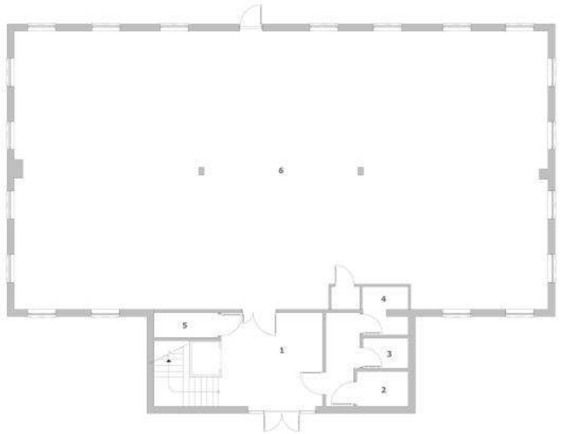
Site Block Plan

Cadnant Planning

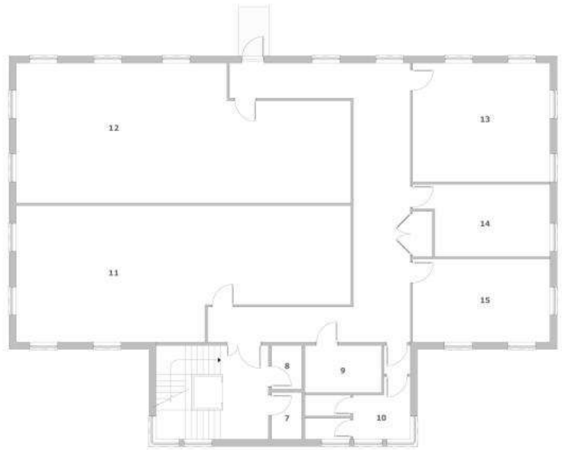
project	drawing status	date	
PN515	**Preliminary**	**19/08/2025**	
originator	scale @ A3	number	rev
PJ	**1:500**	**A.BLOCK**	

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.

30/01/26
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD



1:100 GF-Ground Floor 0.



1:100 01-First Floor 1.

Room Schedule

Ground Floor

0- Corridor
1- Entrance/reception
2- Dis WC
3- WC
4- Shower
5- Store
6- Open plan office

First Floor

7- WC
8- WC
9- Store
10- WC
11- Open plan office
12- Open plan office
13- Office
14- Kitchen
15- Office

B D A

BRIO design + architecture

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

Proposed Change of Use

No. 14 Llys Castan, Parc Menai

Bangor, Gwynedd

Existing Layout Plans

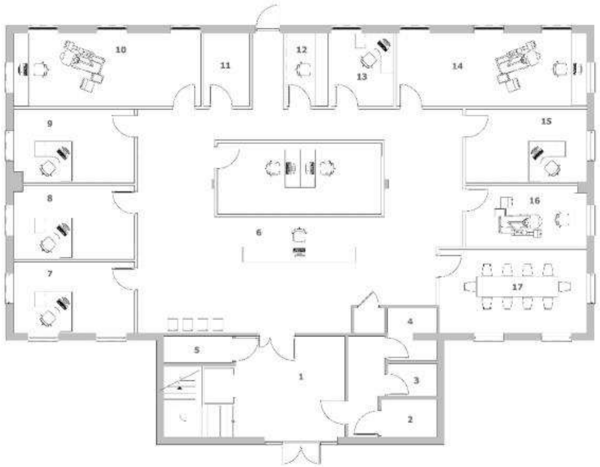
Cadnant Planning

project	drawing status	date	
PN515	**Preliminary**	**13/06/2025**	
originator	scale @ A1	number	rev
PJ	**1:50, 1:100**	**A.01.01**	

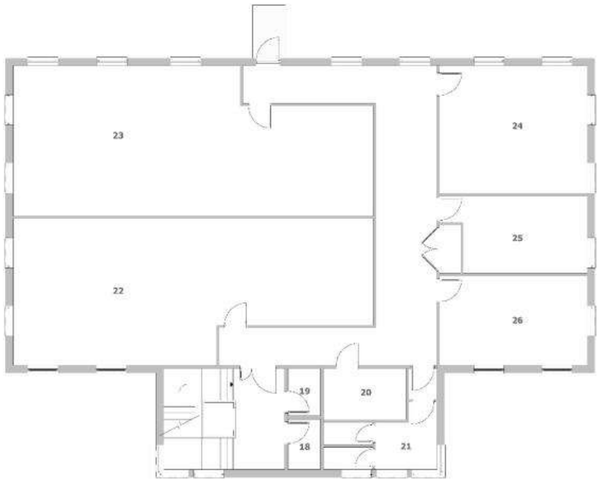
This document and its design content is copyright ©. It shall be read in conjunction with all other associated project information including models, specifications, schedules and related consultants documents. Do not scale from documents. All dimensions to be checked on site. Immediately report any discrepancies,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

No. 14 Llys Castan, Parc Menai, Bangor, Gwynedd - Existing Layout Plans

30/01/26
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD



1:100 GF-Ground Floor 0.



1:100 01-First Floor 1.

Room Schedule

Ground Floor

0- Corridor
1- Entrance/reception
2- Dis WC
3- WC
4- Shower
5- Store
6- Reception/ office
7- Consultation room
8- Consultation room
9- Consultation room
10- Treatment room
11- Sterilisation room
12- Stockroom
13- Office
14- Treatment room
15- Consultation room
16- Dental room
17- Board Room

First Floor

18- WC
19- WC
20- Store
21- WC
22- Open plan office
23- Open plan office
24- Office
25- Kitchen
26- Office

BDA
BRIO design + architecture

Proposed Change of Use
No. 14 Llys Castan, Parc Menai
Bangor, Gwynedd

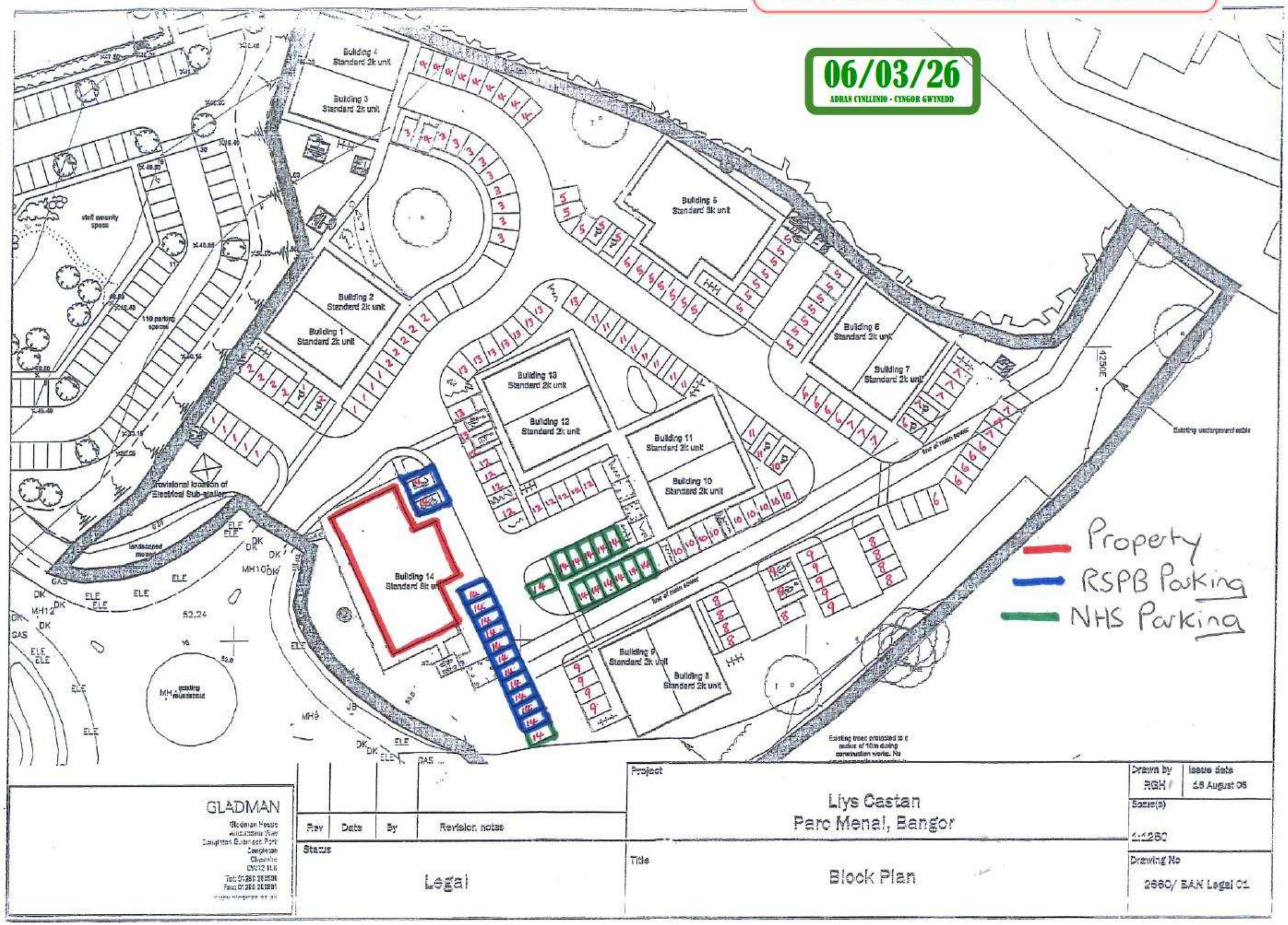
Proposed Layout Plans

Cadnant Planning

project	drawing status	date	
PN515	Preliminary	18/08/2025	
originator	scale @ A1	number	rev
PJ	1:50, 1:100	A.02.01	

No. 14 Llys Castan, Parc Menai, Bangor, Gwynedd - Proposed Layout Plans

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION



Rhif: 2

Cais Rhif:	**C24/0705/35/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**13/09/2024**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Criccieth**
Ward:	**Criccieth**
Bwriad:	**Dymchwel adeilad presennol ac ail ddatblygu'r safle ar gyfer 9 fflat (C3) byw'n annibynnol gyda gwasanaeth gofal ychwanegol i rai dros 55 100% fforddiadwy**
Lleoliad:	**Plas Newydd Residential Home, Plas Newydd Stryd Fawr, Criccieth, Gwynedd, LL52 0RR**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Dyma gais cynllunio llawn ar gyfer dymchwel adeilad presennol ac ail ddatblygu'r safle trwy godi adeilad newydd fyddai'n darparu 9 fflat defnydd C3 byw'n annibynnol gyda gwasanaeth gofal ychwanegol i rai dros 55 oed. Mi fyddai'r unedau byw yma yn cael eu darparu fel unedau fforddiadwy.

1.2 Mae'r cynnig yn golygu dymchwel yr adeilad sydd yn bresennol yn wag ond a fu mewn defnydd yn y gorffennol fel cartref gofal/nyrsio. Nid yw'r adeilad yn gweithredu fel cartref gofal bellach gyda'r defnydd yma wedi ei ddigomisiynu yn ffurfiol yn Ionawr 2024.

1.3 Yn benodol, mae'r cynnig yn golygu codi adeilad 4 llawr fyddai fymryn yn uwch na'r adeilad presennol ac wedi ei osod yn ôl o fewn y safle o'i gymharu gyda'r adeilad presennol. Mi fyddai'r gosodiad mewnol fel a ganlyn:

- Llawr daear – prif fynediad a derbynfa/cyntedd ynghyd ac ardaloedd cymunedol i drigolion a staff ar ffurf ardal byw wedi ei rannu, decin/teras allanol i'r cefn, swyddfa, toiled a chegin ynghyd ac un uned byw.
- Mi fyddai gweddill yr unedau byw i'w rhannu dros y tri llawr uwchben y llawr daear ac ar ffurf unedau un ystafell wely i gyd. Mi fyddai pob uned hefyd yn darparu ardal fyw/cegin agored ac ystafell ymolchi. Gweler y byddai 3 uned yr un ar y llawr cyntaf a'r ail a 2 uned o fewn gofod yr atig gyda balconi allanol i gefn un uned.
- O ran edrychiad, bydd yr adeilad wedi'i orffen trwy ddefnyddio cymysgedd o waith bric a chladin ar y waliau a tho yn gymysgedd o ran ffurf o do crib gyda llechen naturiol ynghyd a thoeau gwastad.

1.4 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu gyfredol tref Cricieth gyda ffordd dosbarth 1 yr A497 yn gyfochrog gyda blaen y safle a thu hwnt i gefn y safle, gweler fod tir ynghlwm a rheilffordd arfordir y Cambrian yn ymylu'r uniongyrchol.

1.5 Mae safle'r cais yn ffurfio rhan o strydwedd trawiadol yr olwg wrth ddynesu i mewn i dref Cricieth o gyfeiriad y gorllewin. Mae adeiladau cyfagos i raddau yn gymysgedd o ran dyluniad a gorffeniadau ond oll yn cynnwys nodweddion cyffredin o ran ffurf a gorffeniadau megis toeau llechi a gorffeniad o garreg naturiol a rendr.

1.6 Cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol i gefnogi'r cais :

- Datganiad Cynllunio
- Datganiad Tai
- Adroddiad Prisio (cyfrinachol)
- Datganiad Colled o Adnoddau Cymunedol
- Strategaeth Draenio
- Asesiad Ecolegol
- Datganiad Datblygiad Gofal Ychwanegol

1.7 Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllunio am benderfyniad oherwydd ei fod yn ddatblygiad fyddai'n darparu nifer o unedau byw fyddai'n fwy na'r hyn y gall swyddogion ymdrin â nhw trwy'r drefn ddirprwyedig.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

PCYFF 1 : Ffiniau datblygu
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu
PCYFF 6: Cadwraeth dŵr
ISA 1: Darpariaeth isadeiledd
ISA 2: Cyfleusterau cymunedol
PS 5: Datblygu cynaliadwy
PS 6: Lliniaru effeithiau hinsawdd ac addasu iddynt
PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
TAI 2: Tai mewn canolfannau gwasanaeth lleol
TAI 8 : Cymysgedd briodol o dai
TAI 11: Cartrefi gofal preswyl, tai gofal ychwanegol neu lety gofal arbenigol ar gyfer yr henoed
TAI 15 : Trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad
TRA 2 : Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 1 : Yr iaith Gymraeg a’r diwylliant Cymreig
PS 19 : Gwarchod a lle bo’n berthnasol gwella’r amgylchedd naturiol
AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol
PS 20: Diogelu a ble’n briodol gwella asedau treftadaeth

Hefyd yn berthnasol yn yr achos yma, mae’r canlynol:
Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) : Tai fforddiadwy
CCA: Cymysgedd tai
CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 – Chwefror 2024)
Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a thai fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, llifogydd ac erydi arfordirol.
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a’r Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C04D/0337/35/LL – Adeiladu tŷ annedd deulawr – Caniatawyd 02/09/04

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi. Cyflwynwyd diweddariad gan y Cyngor Tref: Roedd y Cyngor Tref eisoes wedi ysgrifennu i gefnogi’r cais ac er yn cytuno mewn

	egwyddor yn dilyn gohebiaeth yn nodi pryderon gan drigolion i ysgrifennu eto i’r Adran Gynllunio i nodi hyn.
Uned Drafnidiaeth:	Heb eu derbyn
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Gall gwaith dymchwel ac adeiladu achosi problem sŵn a llwch i breswylwyr cyfagos. Cyn dechreuad y gwaith, dyle cynllun manwl i reoli llwch, sŵn, dirgryniad fel canlyniad o’r dymchwel cael ei gyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol er mwyn cael ei cymeradwy mewn ysgrifen. Yn ystod y gwaith dymchwel ac adeiladu, dylai dulliau ymarferol gorau cael ei defnyddio i leihau sŵn a dirgryniad gan y gwaith ac ystyried yr argymhellion y ‘BS5228: Control of Noise and Vibration on Construction and Open Sites’. Dylid cynnal asesiad asbestos cyn unrhyw waith dymchwel i ganfod a oes asbestos yn bresennol ac i sicrhau bod risgiau o asbestos i’r amgylchedd, defnyddwyr tir ac unrhyw drigolion yn cael eu lleihau a risgiau’n cael eu rheoli. Nodir fod y datblygiad am osod nifer o unedau pympiau gwres ffynhonnell aer (ASHP). Ystyrir bod gosod ASHP mewn safle domestig yn ddatblygiad a ganiateir ar yr amod bod y gosodiad yn cydymffurfio â'r Safonau cynllunio Cynllun Ardystio Microgynhyrchu (MC20) neu gymhwyster cyfatebol. Er mwyn sicrhau na fydd eich ASHP yn achosi problemau sŵn argymhellir bydd gwybodaeth ar ffurf asesiad sŵn yn cael ei gyflwyno i'r Adran Cynllunio trwy amod sŵn ffurfiol.
Gwasanaethau Cymdeithasol:	Rydym yn cefnogi’r cysyniad o ddatblygu ystod eang o ddewisiadau i unigolion fyw gyda chefnogaeth. Rydym hefyd yn gwybod fod unigolion gydag ystod eang o fodd ariannol. Rydym yn bryderus iawn fod yr ymgeisydd dan yr argraff y bydd Cyngor Gwynedd yn rhentu'r unedau ganddo. Nid ydym wedi trafod nac ymrwymo i hynny. Yn dilyn cyfarfod a gynhaliwyd rhwng y gwasanaeth a chynrychiolwyr yr ymgeisydd, cytunwyd y byddai unrhyw ddarpariaeth fforddiadwy yn y datblygiad yn cael ei drafod gyda’r adnoddau cymunedol lleol ac yn cyfarfod gofynion Adran 106 cysylltiedig. Cadarnhawyd hefyd yn y cyfarfod y byddai'r ddau warden nos yn rhannu'r oriau gwaith a nodir yn y cais, sef cyfanswm o 70 awr yr wythnos. Mae cwestiwn gan yr Adran ynglŷn â pha mor fforddiadwy fyddai’r unedau i drigolion lleol gan gysidro'r rhent a’r tâl gwasanaeth fyddai’n daladwy i ariannu'r gefnogaeth ar y safle. Ni fyddai’r costau yma (cost y gwardeiniaid ar y safle ayyb) yn cael eu cyfarch gan y gwasanaethau gofal, dim ond unrhyw ofal sydd yn mynd i mewn gan gwmnïau gofal cartref fel arall, ond cydnabyddir nad mater i’r gwasanaethau gofal ydi’r elfen rhent a thâl gwasanaeth.
Dŵr Cymru:	Wedi asesu’r cynnig, fe gynghorir nad oes capasiti presennol ar gael o fewn y system gyhoeddus ar gyfer draeniad dwr wyneb a dŵr budr fel y cynigir ac mai dim ond dwr budr fyddai’n bosib ei dderbyn.

	Argymhellir fod amod yn cael ei gynnwys er mwyn sicrhau nad yw dwr budr a dŵr wyneb yn cysylltu gyda'r system gyhoeddus.
Uned Bioamrywiaeth:	Mae'r adroddiad ac arolwg ecolegol a gyflwynwyd wedi ei wneud i safon dda. Nid oedd ôl defnydd clwydo gan ystlumod ar y safle ond fod y llinell rheilffordd i'r cefn yn debygol o fod yn goridor bywyd gwyllt ond na fyddai effaith ar rywogaethau fyddai'n defnyddio'r ardal yma. Mae presenoldeb planhigion ymledol ar y safle sydd yn debygol o fod wedi gwasgaru o'r llinell rheilffordd. Mae gwelliannau bioamrywiaeth yn nodi bwriad i osod blychau ystlumod ac adar ar yr adeilad a phlannu coed. Awgrymir cynnwys amodau safonol.
Uned Draenio Tir:	Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau. Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'r wybodaeth a ddarparwyd yn awgrymu fod y datblygwr yn bwriadu defnyddio mesurau cynaliadwy i ddraenio'r safle, ond nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Cyflwynwyd cais maes o law i'r Cyngor a derbyniwyd y cadarnhad canlynol: Mae CYNGOR GWYNEDD fel Corff Cymeradwyo SDC, drwy hyn yn CANIATÁU'R datblygiad canlynol yn unol â'r cynlluniau a'r cais a gyflwynwyd i'r Cyngor, yn ddibynnol ar unrhyw amodau.
Uned Strategol Tai:	Nid yw'r Gwasanaeth Tai yn cadw manylion am angen Byw'n Annibynnol dros 55, na angen am unedau Gofal Ychwanegol, dim ond angen cyffredinol pobl dros 55 oed. Disgwylir fod cynlluniau yn cynnwys 30% o dai fforddiadwy, ac felly disgwylir bod 3 o'r unedau yn rhai fforddiadwy.
Network Rail:	Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor ond rhaid cytuno ar unrhyw waith allai effeithio ar asedau'r cwmni.
Bwrdd Iechyd:	Heb eu derbyn

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

- Mae angen datblygiad o'r fath yma yng Nghricieth ond nid yw'r adeilad yma yn addas i'r fath datblygiad.
- Nid yw cynlluniau yn dangos unrhyw debygrwydd i'r tai wrth ymyl.
- Pryder bydd y datblygiad yn golygu diffyg golau i'r tai yn ymyl a posib dim preifatrwydd, fel bod yna mwy o ffenestri ar yr ochrau.
- Fel mae'r cynlluniau yn dangos mae'r adeilad yn symud yn nes at y rheilffordd – fydd hyn yn ddiogel? Oes yna wal cynnal ar ochr y rheilffordd?
- Pryder am y gwaith dymchwel a'r effaith ar dai a thir cyfochrog a'r lon fawr
- Pryder os oes digon o le i barcio ceir ar y safle nid yn unig i drigolion ond i ymwelwyr hefyd.
- Colled o adeilad o safon a chymeriad sydd yn gweddu i'w leoliad a gydag adeiladau cyfagos ac sydd mewn cyflwr da
- Effaith niweidiol ar fwynderau preswyl trigolion cyfochrog/colli golau/gôr edrych o'r balconi cefn
- Graddfa ac uchder gormesol
- Dyluniad yn arwain at gyflwyno nodwedd anghydwed-dol sy'n gwbl anghydnaws â'r patrwm datblygu presen-nol
- Diffyg isadeiledd
- Dim angen adnodd o'r fath yng Nghricieth, mae digon o gartrefi henoed yma eisoes a byddai hyn yn denu mwy o ddieithriaid i'r ardal

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

- Colli golygfa
- Effeithio ar werth adeiladau eraill

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma.

5.2 Mae polisi PCYFF 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl) yn nodi fod y cynllun ei hun yn adnabod ffiniau datblygu ar gyfer yr ystod o aneddleoedd o fewn y sir ac y caniateir cynigion oddi mewn i'r ffiniau datblygu yn unol â gofynion polisïau perthnasol eraill y Cynllun. O ganlyniad i leoliad y safle yma o fewn ffin ddatblygu gyfredol Cricieth, credir fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

5.3 Er mai cynllun fyddai'n darparu unedau byw gyda gwasanaeth gofal ychwanegol i rai dros 55 oed a gynigir, yn yr achos yma, rhoddir i ystyriaeth i ofynion polisïau yn ymwneud a thai yn dilyn derbyn cadarnhad gan yr asiant fod y bwriad yn gyfystyr a datblygiad sydd yn creu unedau dosbarth defnydd C3. Yn benodol felly, rhoddir ystyriaeth i ofynion Polisi TAI 2 ('Tai yn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol).

5.4 Mae'r polisi yma yn datgan y bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol drwy'r dynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu yn seiliedig ar y ddarpariaeth tai dangosol sydd wedi eu hadnabod ar gyfer yr aneddleoedd perthnasol. Yn yr achos yma, y lefel cyflenwad dangosol o dai i Gricieth dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 164 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%). Yn y cyfnod 2011 i 2024, mae cyfanswm o 54 uned wedi eu cwblhau yng Nghricieth. Roedd y banc tir yn Ebrill 2024 yn 40 o unedau (23 uned ar safle wedi ei ddynodi a 17 uned ar safleoedd ar hap). Ar sail y wybodaeth hon byddai caniatáu datblygiad ar y raddfa hon yn dderbyniol wrth ystyried lefel cyflenwad dangosol presennol ar gyfer Cricieth.

5.5 Yn dilyn trafodaethau a gynhaliwyd rhwng yr Uned Bolisi a'r Gwasanaeth Eiddo ynglŷn â gwerth marchnad a rhent yr unedau arfaethedig, derbynnir fod y gwerthoedd a nodir yn addas i'r lleoliad ac ar gyfer y math yma o ddatblygiad. Derbyniwyd cadarnhad y byddai lefel disgownt o ran gwerthiant h.y. disgownt 30% a lefel rent yr unedau, yn dderbyniol. Noder fod y fflatiau arfaethedig gydag arwynebedd llawr o rhwng 58m2 a 60m2 sydd yn dderbyniol yn unol â chanllawiau perthnasol yn ymwneud a maint unedau fforddiadwy. Credir felly fod yr elfennau yma yn bodloni gofynion perthnasol TAI 15 o ran hyn.

5.6 Rhaid ystyried os yw'r ddarpariaeth breswyl sydd yn cael ei gynnig yn addas i hyrwyddo cymuned gymysg gynaliadwy yn unol â gofynion Polisi TAI 8. Mi fyddai'r bwriad hwn yn darparu 9 uned byw 1 llofft gydag elfen o gefnogaeth ynghlwm ac mae'n ymddengys fod y bwriad yn ceisio cwrdd ag anghenion preswyl penodol. Rhaid felly ystyried addasrwydd yr unedau a'u cynigir yn unol â thystiolaeth bellach o ran angen benodol sydd wedi ei adnabod yn yr ardal leol. Hefyd yn ystyriaeth berthnasol yn yr achos yma yw'r angen yng Nghricieth i'r sawl sydd yn meddiannu unedau fforddiadwy gael cysylltiad 5 mlynedd gyda Gwynedd yn ei gyfanrwydd fel yr eglurir ym mharagraff 8.1 o'r CCA Tai Fforddiadwy.

5.7 Cyflwynwyd gwybodaeth ar ffurf Datganiad Tai gyda'r cais. Y wybodaeth yma yn ogystal â phenodau 3.31 i 3.44 o fewn y Datganiad Cynllunio yw'r cyfiawnhad dros yr angen am y 9 uned byw yma. Mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno yn cyfeirio at angen sydd wedi ei amlygu ar restrau aros llety cyffelyb yng Ngwynedd ac fe honnir fod y galw yma yn cyfleu'r angen sylweddol am unedau byw o'r fath sef llety yn benodol ar gyfer rhai dros 55 oed a bod y math yma o unedau byw yn brin o fewn ardal eang Gwynedd. Nid yw'r dystiolaeth sydd wedi ei gyflwyno yn gwbl glir, ac fel disgwylir cadarnhad o'r ffigyrau angen cyffredinol a dros 55 ar gyfer Gwynedd gan Uned Strategol Tai, ond yn gyffredinol cydnabyddir fod yna angen ar gyfer unedau fforddiadwy un llofft yng Ngwynedd ac y byddai'r bwriad yma yn darparu ar gyfer yr angen hynny yn ddarostyngedig i amod i sicrhau eu deiliadaeth fel unedau fforddiadwy ac ar gyfer pobl dros 55.

5.8 Mae Polisi TAI 8 yn hyrwyddo cynigion sy'n cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Er nad oes cymysgedd o ran maint a ffurf yr unedau byw (maent oll yn cynnwys 1 ystafell wely), mae angen ystyried os yw'r hyn a gynigir o ran unedau a deiliadaeth yn addas er mwyn hyrwyddo cymuned gymysg gynaliadwy. Mae'n bwysig ystyried cynnwys y CCA 'Cymysgedd Tai' wrth sefydlu os yw'r hyn a'i cynigir yn addas, a nodir fod y

canllaw yn disgwyl i bob ymgeisydd sy'n cyflwyno cais cynllunio ar gyfer datblygiad tai Dosbarth Defnydd C3 sy'n cynnwys 5 neu fwy o unedau tai gyflwyno Datganiad Tai i gefnogi ei gais cynllunio. Fel y nodir, mae Datganiad Tai wedi ei gyflwyno, ac mae cydnabyddiaeth fod y bwriad yn ymateb i alw penodol am y math yma o uned byw o fewn y sir. I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau TAI 2, TAI 8 a TAI 15 o fewn y CDLl.

5.9 Mae polisi ISA 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn anelu i warchod cyfleusterau cymunedol presennol ac annog cyfleusterau newydd lle bo hynny yn briodol. Mae'r polisi yn gwrthsefyll colled neu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol oni bai y gall datblygwr ddarparu cyfleuster addas yn ei le un ai ar y safle neu oddi ar y safle, a bod mynediad rhwydd a hwylus trwy ddull ar wahân i gar, y gellir dangos fod cyfleuster yn amhriodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen, neu y gellir dangos nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw'n ariannol, na ellir ei ddisgwyl iddo fod yn hyfyw'n ariannol, na ellir sefydlu defnydd cymunedol arall a bod ymdrechion o farchnata'r cyfleuster.

5.10 Mae datganiad wedi ei dderbyn gan yr asiant sy'n cadarnhau fod y defnydd blaenorol fel cartref wedi gorffen o ganlyniad i'w ddatgomisiynu ac nad yw'r adeilad yn addas ar gyfer y defnydd yma mwyach. Mae'r ddogfen hefyd yn dadlau fod y bwriad yn darparu cyfleuster addas i'r gymuned sy'n hwyluso pobl i hyn i fyw yn eu cymuned gyda gofal addas ac i'r perwyl hyn felly, oherwydd oblygiadau hyfywedd ar gyfer parhau a gwella'r cartref presennol ystyrir fod y bwriad yn cyd-fynd gydag amcanion polisi ISA 2 o ran gwarchod cyfleusterau cymunedol.

Mwynderau gweledol

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

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

5.12 Mewn trafodaeth rhwng swyddogion a'r asiant yn cynrychioli'r ymgeisydd, amlygwyd pryder am ddyluniad y cynnig fel ag yr oedd gan nodi nad oedd yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi PCYFF 3. Nodwyd yn benodol na fyddai'r adeilad arfaethedig yn gweddu'n dda gyda'r ardal gyfagos gan y byddai'n adeilad fyddai'n dominyddu ac yn ormodol o fewn y tirlun lleol. O'r herwydd, cadarnhawyd nad oedd dyluniad y cynnig fel y cyflwynwyd yn bodloni gofynion maen prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 3.

5.13 Mewn ymateb i'r hyn a godwyd o safbwynt materion dylunio, cadarnhaodd yr asiant na fyddai'r ymgeisydd yn cynnal unrhyw newid i'r dyluniad. Yr eglurhad dros hynny oedd bod angen nifer yr unedau fel ac yr oedd er mwyn sicrhau fod y datblygiad yn hyfyw a'i fod yn darparu unedau byw fforddiadwy sydd wedi ei dystiolaethu o fod mewn gwir angen.

5.14 Yn yr achos yma, mae'r adeilad presennol yn dri llawr tra bod y datblygiad yn cynnig codi adeilad newydd fyddai'n 4 llawr. Mae'r adeilad presennol ynghyd ac adeiladau eraill cyfochrog yn enwedig felly i gyfeiriad y gorllewin, yn gweddu i'w gilydd o ran uchder gan greu ymddangosiad dymunol i'r strydwedd leol. Mae paragraff 4.3 o Nodyn Cynllunio Technegol (NCT) 12: Dylunio, yn datgan, *"Mae'r cyd-destun lleol yn cynnwys nodweddion yr ardal lle mae'r datblygiad a hefyd leoliad yr ardal honno. Mae hyn yn cynnwys hanes naturiol a dynol yr ardal, y mathau o aneddiadau, adeiladau...... Mae darparu ymateb dylunio ystyrlon a*

chynaliadwy yn dibynnu ar ddeall y safle a'i gyd-destun agos ac ehangach.." Yna, mae paragraff 4.5 yn nodi *"Mewn nifer o achosion, bydd arfarniad o'r cyd-destun lleol yn amlygu patrymau datblygu neu dirwedd arbennig, a'r bwriad fydd cynnal y cymeriad hwnnw".*

5.15 Credir fod angen i adeilad newydd yn y lleoliad yma gynnal yr un uchder ac adeiladau cyfagos yn enwedig felly i gyfeiriad y gorllewin tra hefyd yn cyfleu graddfa, swmp a mas tebyg i adeiladau cyffelyb yn y rhan yma o'r dref. Fe gredir y byddai'r adeilad arfaethedig yn ymddangos yn rhy drech ac yn anghydnaws o fewn y grŵp hwn o adeiladau sy'n fwy cymedrol yn gyffredinol. Nid oes tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i ddarbwyllo swyddogion na ellir addasu'r dyluniad heb effeithio ar hyfywdra'r datblygiad. Gan nad oes unrhyw gynnig wedi ei wneud i leddfu pryderon swyddogion o safbwynt y materion hyn, ni chredir fod y bwriad fel y mae yn dderbyniol oherwydd y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal a'i fod yn gwrthdaro â gofynion perthnasol polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl) Ynys Môn a Gwynedd ynghyd a'r cyngor a roddir o fewn NCT 12 fel y nodir uchod ynghyd a pharagraff 2.6 sy'n nodi *"Ni ddylai dylunio sy'n amhriodol yn ei gyd-destun, neu nad yw'n manteisio ar gyfleoedd i wella cymeriad, ansawdd a swyddogaeth ardal, gael ei dderbyn oherwydd bydd yn cael effaith niweidiol ar gymunedau sy'n bodoli'n barod".*

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.16 O ran gwedd cefn yr adeilad, o ganlyniad i osodiad yr adeilad ymhellach yn ôl a chynnydd sylweddol yn swmp a mas cefn yr adeilad newydd o'i gymharu gyda'r adeilad presennol, mi fyddai hyn yn ymddangos yn orchfygol ac yn ormesol o'i weld o adeiladau cyfochrog ac o'r ardaloedd y tu allan. Byddai'r wedd hon hefyd yn ymestyn y tu hwnt i gefn 'Hen Berllan' a 'Tŷ Clyd' ac yn debygol o arwain at effaith amgaeol sylweddol ar yr olygfa o'r ardd a'r ystafelloedd yng nghefn yr adeiladau cyfochrog yma. Credir felly y byddai'r cynnig yn achosi niwed sylweddol i amodau byw meddianwyr cymdogol, o ran golygfa.

5.17 Gwelir o gynllun a gyflwynwyd a nodir fel cynllun llawr yr atig, y byddai balconi allanol yn ymestyn allan o gefn yr adeilad. Nid yw'r un elfen yn amlwg ar y cynlluniau eraill a gyflwynwyd sydd yn awgrymu mai agoriadau yn unig a geir ar yr edrychiad yma. Er hynny, gan fod cynllun wedi ei gyflwyno sy'n awgrymu y byddai balconi yn y rhan yma, credir oherwydd ei leoliad ac uchder, y byddai pryder am elfen fel yma o ran gor-edrych uniongyrchol i diroedd preifat presennol i gefn adeiladau cyfochrog. Yn ogystal â'r elfen yma, byddai cynnydd yn nifer agoriadau gwydr cymharol fawr ar y cefn ac oherwydd eu presenoldeb ar loriau uwch, mi fyddant hefyd yn ychwanegu at yr ymddangosiad o or-edrych. Ystyrir felly y byddai'r cynnig yn achosi niwed sylweddol i amodau byw meddianwyr cymdogol ac na fyddai'n cydymffurfio â Pholisi PCYFF 2 y CDLl sydd, ymhlith pethau eraill, yn ceisio atal effeithiau niweidiol annerbyniol ar amwynder meddianwyr preswylfeydd lleol.

Yr Iaith Gymraeg

5.18 Yn unol â maen prawf 1b Polisi PS1 ('Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig'), gan na fyddai'r datblygiad yn golygu mynd tu hwnt i'r galw am dai yn y dref o ystyried yr hyn sydd eisoes wedi ei ddatblygu a'r hyn sydd â chaniatâd cynllunio cyfredol, nid oes angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg o safbwynt gofynion y maen brawf hwn. Er hynny, rhaid ystyried os oes angen darparu gwybodaeth gyda'r cais ar sail gofynion Adran D1 yn Atodiad 5 CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'. Nodir fod paragraff 7.9 o'r Datganiad Cynllunio yn datgan bydd enw Cymraeg yn cael ei roi ar yr adeilad sef 'Plas Newydd' ac y bydd arwyddion dwyieithog yn cael ei osod arno ac er sicrhau hynny, credir y byddai'n rhesymol ategu amod ar unrhyw ganiatâd fyddai'n sicrhau fod hynny'n cael ei wireddu.

5.19 Ac felly ar sail gofynion perthnasol, mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon na fyddai’r datblygiad yn achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd yr iaith Gymraeg yn y gymuned ac felly mae’r cais yn unol â gofynion polisi PS1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.20 Er na dderbyniwyd sylw am y bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, yn arferol credir byddai modd cynnwys amodau priodol er mwyn cytuno ar drefniadau parcio a mynediad safonol ar gyfer y datblygiad. O ystyried defnydd hanesyddol yr adeilad, y ddarpariaeth parcio fel y dangosir a lleoliad hygyrch y safle yn weddol agos i ganol y dref, ni chredir y byddai’r drafnidiaeth ychwanegol yn deillio o’r datblygiad newydd yn debygol o gynyddu’r effaith o ran symudiadau i raddau arwyddocaol. Nodir hefyd fod yr adeilad wedi ei leoli o fewn ffin tref Cricieth sydd â chysylltiadau teithio cynaliadwy gan gynnwys gorsaf drên a bws.

5.21 Ni chredir felly bod y cynnig yn annerbyniol ar sail ystyriaethau trafnidiaeth a mynediad a’i fod o ganlyniad yn cydymffurfio gyda gofynion a meini prawf perthnasol polisïau TRA 2 a TRA 4 sydd yn nodi’r angen i sicrhau fod datblygiadau newydd yn unol â safonau parcio a gweithrediad diogel ac effeithlon y briffordd.

Materion bioamrywiaeth

5.22 Ni amlygwyd pryder am y bwriad gan yr Uned Bioamrywiaeth o ran effaith niweidiol ar fioamrywiaeth leol a’r mesurau a gynigir i wella bioamrywiaeth ac ecoleg yr ardal leol.

5.23 Cyflwynwyd gwybodaeth ar ffurf asesiad ecolegol ac fe welir fel rhan o’r asesiad a gyflwynwyd fod datganiad seilwaith gwyrdd a manylion o welliannau a mesurau addas i wella bioamrywiaeth y safle wedi ei gynnwys. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisïau PS 19 ac AMG 5 o'r CDLL o ran effaith ar fioamrywiaeth ynghyd a Phennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru sy’n ymwneud a’r dull gam wrth gam a seilwaith gwyrdd.

Materion Draenio

5.24 Nodir fod sylwadau Dwr Cymru yn cadarnhau nad oes posib rhyddhau dŵr wyneb i’r system garthffosiaeth, ac i’r perwyl hyn, mae’r asiant wedi cadarnhau fod caniatâd wedi ei roi ar gyfer delio gyda’r dŵr wyneb yn gynaliadwy drwy system SUDS. Ystyrir fod hyn yn dderbyniol ac felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi ISA 1 a rhan 7 o NCT 15: Datblygu, llifogydd ac erydi arfordirol.

Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

5.25 Derbyniwyd nifer o sylwadau gan y cyhoedd o ganlyniad i’r cais yma, ac ‘roedd y materion a godwyd yn amrywio. Ystyrir fod y materion i gyd wedi derbyn sylw teilwng yn yr adroddiad, ac nad oes unrhyw un o’r materion a godwyd yn newid yr argymhelliad ar gyfer y cais yn yr achos yma.

6. Casgliadau:

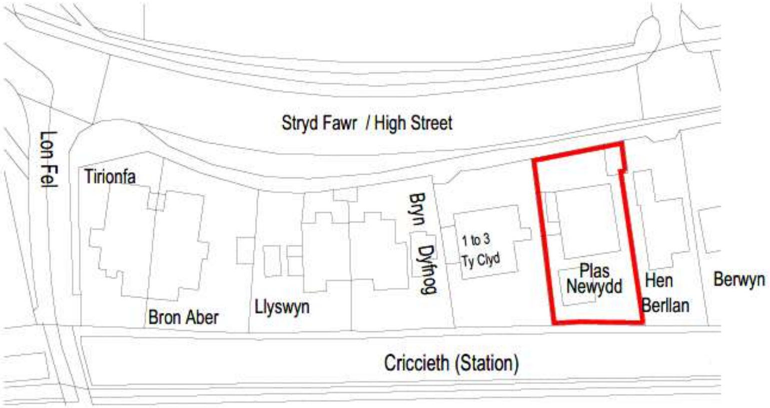
6.1 Mae hwn yn gynnig i ddymchwel adeilad presennol tri llawr a chodi adeilad newydd pedwar llawr yn ei le. Er bod elfennau’r o’r bwriad yn dderbyniol, ni chredir fod y cynnig wedi llwyddo yn yr achos yma i sicrhau adeilad o ddyluniad, graddfa ac ymddangosiad derbyniol gan y byddai’n niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal leol a chyd-destun y safle. Mi fyddai yn ogystal ar sail ei osodiad, swmp a nodweddion yn effeithio’n niweidiol ar fwynderau preswyl trigolion cyfochrog ac felly ni chredir fod y bwriad fel y cyflwynwyd yn dderbyniol nac yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau a chanllawiau perthnasol fel y nodir.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo’r hawl i’r Pennaeth Amgylchedd i wrthod:

1. Ni ystyrir fod dyluniad y bwriad, yn nhermau gosodiad, graddfa a’r mas yn ychwanegu at wella cymeriad ac ymddangosiad ei gyd-destun safle nac yn integreiddio’n llawn oddi mewn i gyd-destun y stryd wedd gyfagos na’i leoliad amlwg yn y rhan yma o Gricieth. Mae’r bwriad felly yn groes i ofynion perthnasol polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a rhan 2.6 o Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio sydd yn nodi na ddylai dylunio sy’n amhriodol yn ei gyd-destun, neu nad yw’n manteisio ar gyfleoedd i wella cymeriad, ansawdd a swyddogaeth ardal, gael ei dderbyn oherwydd bydd yn cael effaith niweidiol ar gymunedau sy’n bodoli’n barod.
2. Oherwydd graddfa, mas, lleoliad a rhai nodweddion i’w cynnwys ar y datblygiad arfaethedig, mi fyddai'n arwain at amharu ac effaith gormesol ar eiddo a'u cwrtil cyfochrog. Ystyrir felly y byddai’r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau trigolion eiddo lleol, yn groes i faen prawf 7 o Bolisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017.

Cynllunio
Derbyn 02.09.24



Rev.	Date.	Details

Client:	**Meddyg Care Group Holdings Ltd**
Project:	Plas Newydd, High Street, CRICCIETH, Gwynedd, LL52 0RR
Drawing Title:	Location Plan

FISHER GERMAN

Fisher German LLP, The Estates Office
Norman Court, Ashby de la Zouch
Leicestershire. LE65 2UZ
Tel: 01530 412821
E-mail: ashby@fishergerman.co.uk

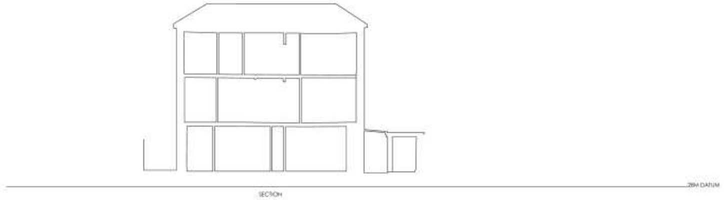
Scale Bar	1:1250	North	N
First Issued:	30.08.2024	Revision Checked	30.08.2024
Drawn:	KT	Checked	NB
Project Ref :	143324	Paper Size:	A4
Drawing Ref:	LP01	Rev:	-

0m 10 20 30 40 50

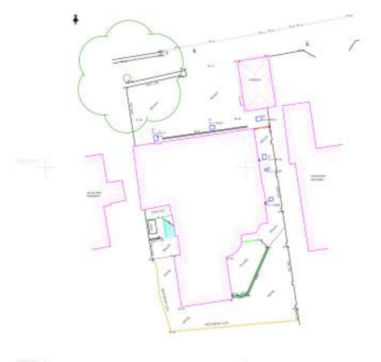
THIS DRAWING IS PROTECTED BY COPYRIGHT. IT MAY NOT BE REPRODUCED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS FOR ANY PURPOSE WITHOUT WRITTEN PERMISSION OF FISHER GERMAN LLP CHARTERED SURVEYORS.
FISHER GERMAN LLP IS A LIMITED LIABILITY PARTNERSHIP REGISTERED IN ENGLAND AND WALES. REGISTERED NUMBER: OC317554
REPRODUCED USING ORDNANCE SURVEY DATA. CROWN COPYRIGHT. ALL RIGHTS RESERVED. LICENCE NUMBER: 100006237

Existing : Location Plan scale 1:1250

ELEVATIONS
SCALE 1:100



SITE PLAN
SCALE 1:100



FLOOR PLANS
SCALE 1:100

Legend

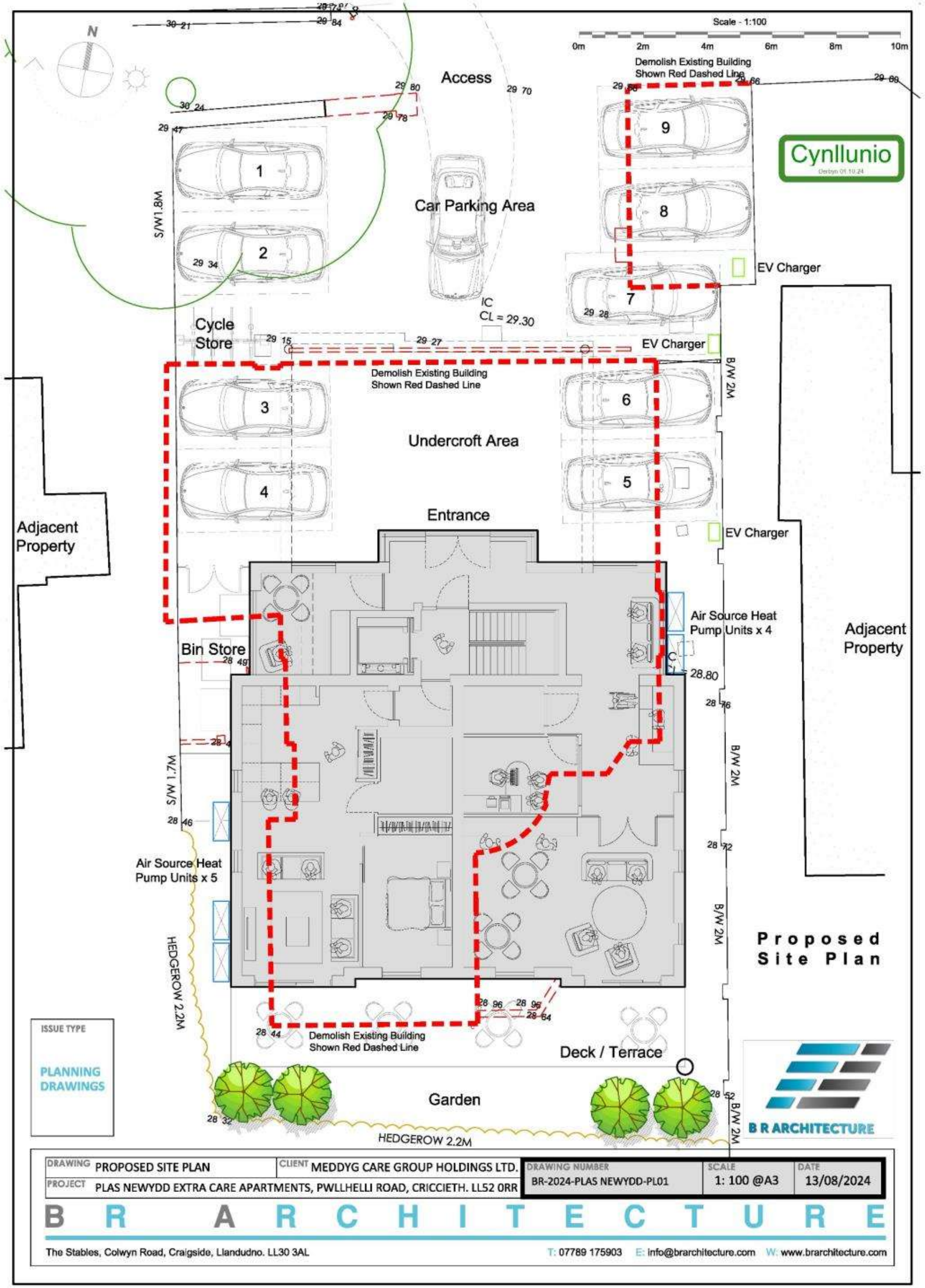
Title:
MEASURED SURVEY
PLAS NEWYDD
CRICCIETH

Client:

Survey data and drawings produced by:
CURVASURE
www.curvasure.co.uk

Cynllunio
Derbyn 04.03.26

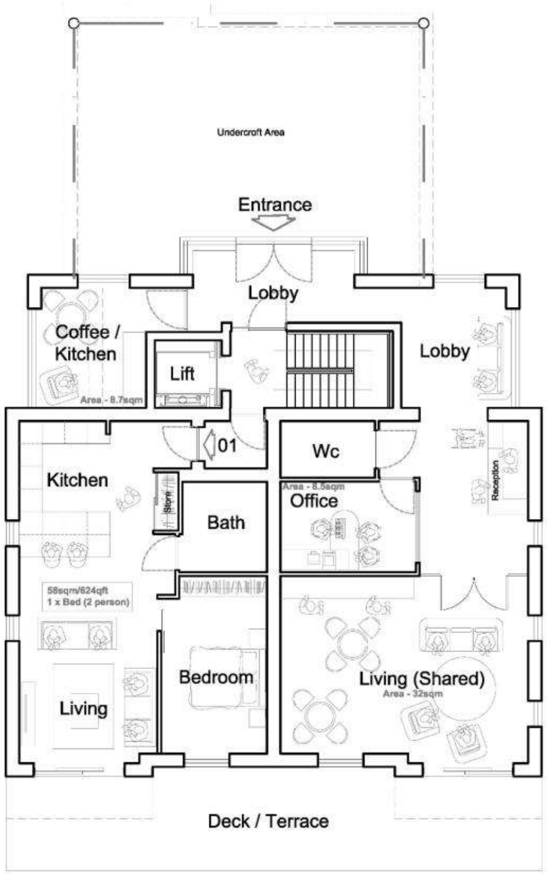
GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION


Scale - 1:100
0m
2m
4m
6m
8m
10m
N
Access
Demolish Existing Building
Shown Red Dashed Line
Cynllunio
Car Parking Area
1
2
3
4
5
6
7
8
9
S/W1.8M
EV Charger
IC
CL = 29.30
Cycle
Store
EV Charger
Demolish Existing Building
Shown Red Dashed Line
Undercroft Area
B/W 2M
Entrance
Adjacent
Property
EV Charger
Air Source Heat
Pump Units x 4
Adjacent
Property
Bin Store
28.80
S/W 1.7M
B/W 2M
Air Source Heat
Pump Units x 5
B/W 2M
HEDGEROW 2.2M
Proposed
Site Plan
ISSUE TYPE
PLANNING
DRAWINGS
Demolish Existing Building
Shown Red Dashed Line
Deck / Terrace
Garden
B/W 2M
HEDGEROW 2.2M
B R ARCHITECTURE
DRAWING PROPOSED SITE PLAN
CLIENT MEDDYG CARE GROUP HOLDINGS LTD.
PROJECT PLAS NEWYDD EXTRA CARE APARTMENTS, PWLLHELLI ROAD, CRICCIETH. LL52 0RR
DRAWING NUMBER BR-2024-PLAS NEWYDD-PL01
SCALE 1: 100 @A3
DATE 13/08/2024
B R ARCHITECTURE
The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL
T: 07789 175903 E: info@brarchitecture.com W: www.brarchitecture.com

Scale - 1:100

0m 2m 4m 6m 8m 10m

Cynllunio
Derbyn 01.10.24



Proposed Ground Floor Plan

ISSUE TYPE

PLANNING DRAWINGS

B R ARCHITECTURE

DRAWING	PROPOSED GROUND FLOOR PLAN	CLIENT	MEDDYG CARE GROUP HOLDINGS LTD.	DRAWING NUMBER	SCALE	DATE
PROJECT	PLAS NEWYDD EXTRA CARE APARTMENTS, PWLLHELLI ROAD, CRICCIETH. LL52 0RR			BR-2024-PLAS NEWYDD-PL02	1: 100 @A3	13/08/2024

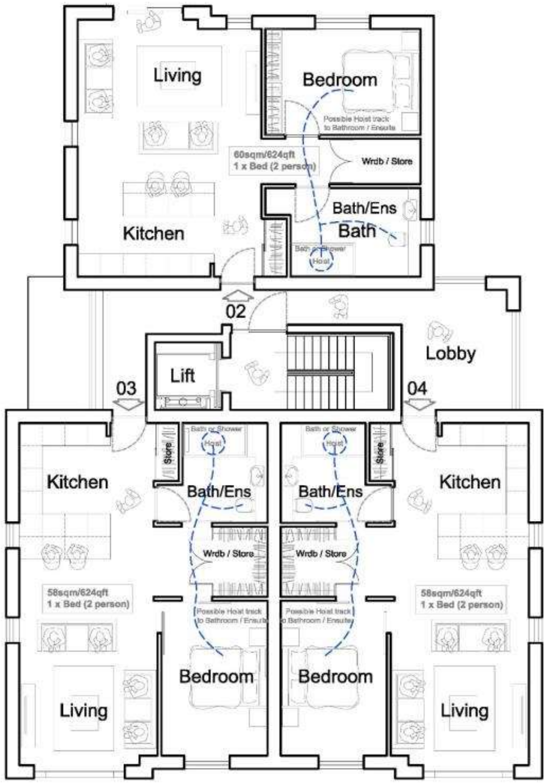
B R ARCHITECTURE

The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL T: 07789 175903 E: info@brarchitecture.com W: www.brarchitecture.com

Scale - 1:100

0m 2m 4m 6m 8m 10m

Cynllunio
Derbyn 01.10.24



Proposed First Floor Plan

ISSUE TYPE

PLANNING DRAWINGS

B R ARCHITECTURE

DRAWING	PROPOSED FIRST FLOOR PLAN	CLIENT	MEDDYG CARE GROUP HOLDINGS LTD.	DRAWING NUMBER	SCALE	DATE
PROJECT	PLAS NEWYDD EXTRA CARE APARTMENTS, PWLLHELLI ROAD, CRICCIETH. LL52 0RR			BR-2024-PLAS NEWYDD-PL03	1: 100 @A3	13/08/2024

B R A R C H I T E C T U R E

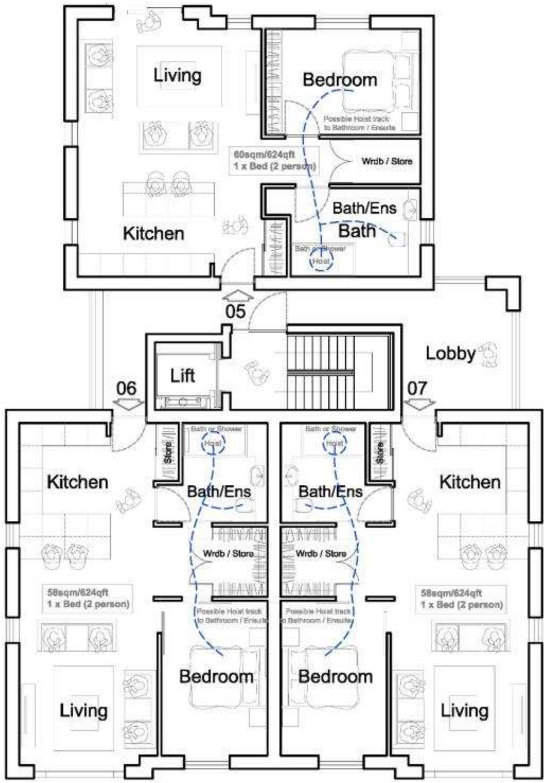
The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL T: 07789 175903 E: info@brarchitecture.com W: www.brarchitecture.com

Scale - 1:100

0m 2m 4m 6m 8m 10m

Cynllunio

Derbyn 01.10.24



Proposed Second Floor Plan

ISSUE TYPE

PLANNING DRAWINGS

B R ARCHITECTURE

DRAWING: PROPOSED SECOND FLOOR PLAN	CLIENT: MEDDYG CARE GROUP HOLDINGS LTD.	DRAWING NUMBER: BR-2024-PLAS NEWYDD-PL04	SCALE: 1: 100 @A3 / DATE: 13/08/2024
PROJECT: PLAS NEWYDD EXTRA CARE APARTMENTS, PWLLHELLI ROAD, CRICCIETH. LL52 0RR			

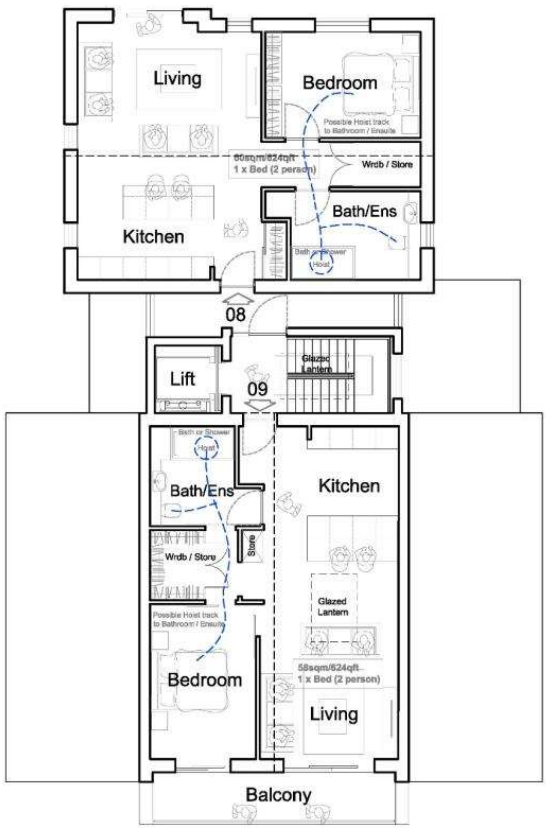
B R ARCHITECTURE

The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL   T: 07789 175903   E: info@brarchitecture.com   W: www.brarchitecture.com

Scale - 1:100

0m 2m 4m 6m 8m 10m

Cynllunio
Derbyn 01.10.24



Proposed Attic Floor Plan

ISSUE TYPE

PLANNING DRAWINGS

B R ARCHITECTURE

DRAWING	PROPOSED ATTIC FLOOR PLAN	CLIENT	MEDDYG CARE GROUP HOLDINGS LTD.	DRAWING NUMBER	SCALE	DATE
PROJECT	PLAS NEWYDD EXTRA CARE APARTMENTS, PWLLHELLI ROAD, CRICCIETH. LL52 0RR			BR-2024-PLAS NEWYDD-PL05	1: 100 @A3	13/08/2024

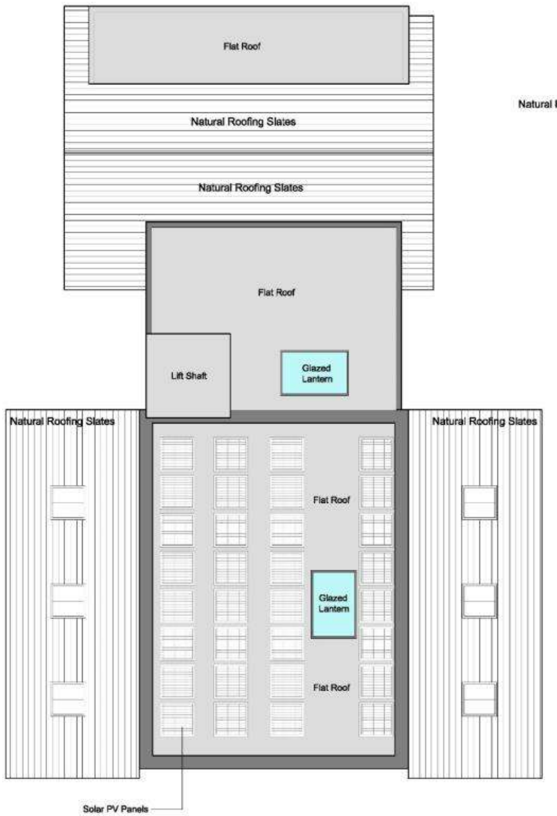
B R ARCHITECTURE

The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL T: 07789 175903 E: info@brarchitecture.com W: www.brarchitecture.com

Scale - 1:100

0m 2m 4m 6m 8m 10m

Cynllunio
Derbyn 01.10.24



Proposed Roof Plan

ISSUE TYPE

PLANNING DRAWINGS

B R ARCHITECTURE

DRAWING PROPOSED ROOF PLAN	CLIENT MEDDYG CARE GROUP HOLDINGS LTD.	DRAWING NUMBER BR-2024-PLAS NEWYDD-PL12	SCALE 1: 100 @A3	DATE 13/08/2024
PROJECT PLAS NEWYDD EXTRA CARE APARTMENTS, PWLLHELLI ROAD, CRICCIETH. LL52 0RR				

B R ARCHITECTURE

The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL T: 07789 175903 E: info@brarchitecture.com W: www.brarchitecture.com

Scale - 1:100

0m 2m 4m 6m 8m 10m

Cynllunio

External Finishes: -

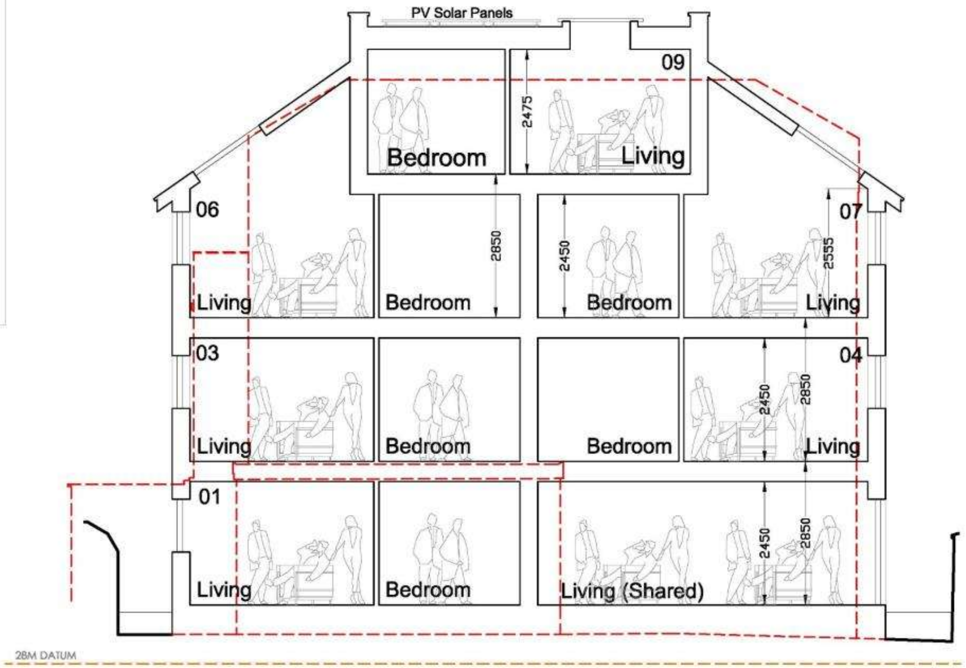
Walls:
White / Grey Facing Brickwork
White Cedral Click Cladding

Roof:
Natural Roofing Slates
Dark Grey Single Ply Membrane to Flat Roofs

Windows & Doors:
Doors - Black Aluminium
Windows - Black Flush Frame Upvc

Rwgs:
Black Aluminium

Fascias, Bargeboards & Soffits:
Anthracite Grey Aluminium



Proposed Section

ISSUE TYPE	SUN ORIENTATION	DRAWING	PROPOSED SECTION	CLIENT	MEDDYG CARE GROUP HOLDINGS LTD.	DRAWING NUMBER	SCALE	DATE
PLANNING DRAWINGS	N	PROJECT	PLAS NEWYDD EXTRA CARE APARTMENTS, PWLLHELLI ROAD, CRICCIETH. LL52 0RR			BR-2024-PLAS NEWYDD-PL09	1: 100 @A3	13/08/2024

B R A R C H I T E C T U R E

The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL T: 07789 175903 E: info@brarchitecture.com W: www.brarchitecture.com

B R ARCHITECTURE

Scale - 1:100

0m 2m 4m 6m 8m 10m

Cynllunio

External Finishes: -

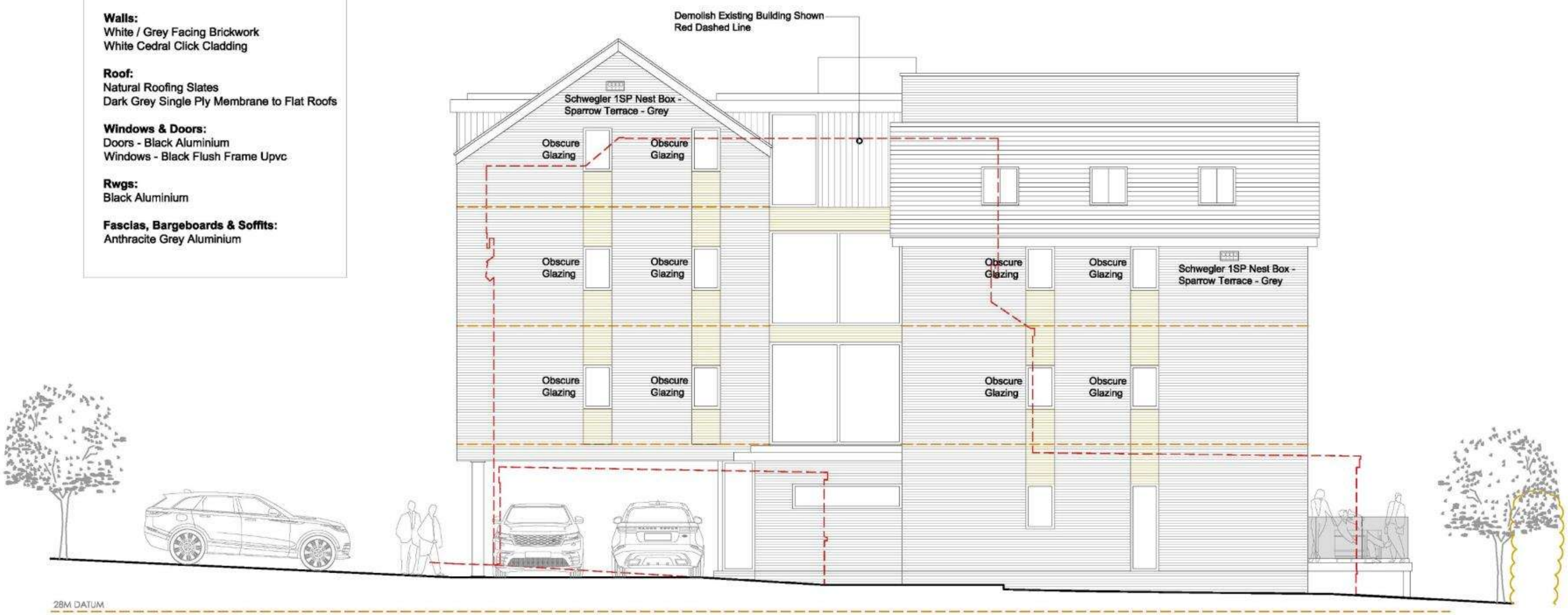
Walls:
White / Grey Facing Brickwork
White Cedral Click Cladding

Roof:
Natural Roofing Slates
Dark Grey Single Ply Membrane to Flat Roofs

Windows & Doors:
Doors - Black Aluminium
Windows - Black Flush Frame Upvc

Rwgs:
Black Aluminium

Fascias, Bargeboards & Soffits:
Anthracite Grey Aluminium



Proposed West Elevation

REVISION: A - BAT & BIRD BOXES ADDED - 30/09/2024

ISSUE TYPE	SUN ORIENTATION	DRAWING	CLIENT	DRAWING NUMBER	SCALE	DATE
PLANNING DRAWINGS	N	PROPOSED ELEVATIONS	MEDDYG CARE GROUP HOLDINGS LTD.	BR-2024-PLAS NEWYDD-PL07A	1: 100 @A3	13/08/2024
		PROJECT: PLAS NEWYDD EXTRA CARE APARTMENTS, PWLLHELLI ROAD, CRICCIETH. LL52 0RR				

B R A R C H I T E C T U R E

The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL
T: 07789 175903 E: info@brarchitecture.com W: www.brarchitecture.com

B R ARCHITECTURE

Scale - 1:100

0m 2m 4m 6m 8m 10m

Cynllunio

External Finishes: -

Walls:
White / Grey Facing Brickwork
White Cedral Click Cladding

Roof:
Natural Roofing Slates
Dark Grey Single Ply Membrane to Flat Roofs

Windows & Doors:
Doors - Black Aluminium
Windows - Black Flush Frame Upvc

Rwgs:
Black Aluminium

Fascias, Bargeboards & Soffits:
Anthracite Grey Aluminium

Proposed East Elevation

REVISION: A - BAT & BIRD BOXES ADDED - 30/09/2024

ISSUE TYPE	SUN ORIENTATION	DRAWING	CLIENT	DRAWING NUMBER	SCALE	DATE
PLANNING DRAWINGS	N	PROPOSED ELEVATIONS	MEDDYG CARE GROUP HOLDINGS LTD.	BR-2024-PLAS NEWYDD-PL06A	1: 100 @A3	13/08/2024

PROJECT: PLAS NEWYDD EXTRA CARE APARTMENTS, PWLLHELLI ROAD, CRICCIETH. LL52 0RR

B R A R C H I T E C T U R E

The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL   T: 07789 175903   E: info@brarchitecture.com   W: www.brarchitecture.com

B R ARCHITECTURE

Scale - 1:100

0m 2m 4m 6m 8m 10m

Cynllunio

Proposed South Elevation

Proposed North Elevation

REVISION: A - BAT & BIRD BOXES ADDED - 30/09/2024

ISSUE TYPE	SUN ORIENTATION	DRAWING	CLIENT	DRAWING NUMBER	SCALE	DATE
PLANNING DRAWINGS	N	PROPOSED ELEVATIONS	MEDDYG CARE GROUP HOLDINGS LTD.	BR-2024-PLAS NEWYDD-PL08A	1: 100 @A3	13/08/2024
		PROJECT: PLAS NEWYDD EXTRA CARE APARTMENTS, PWLLHELLI ROAD, CRICCIETH. LL52 0RR				

B R A R C H I T E C T U R E

The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL
T: 07789 175903 E: info@brarchitecture.com W: www.brarchitecture.com
B R ARCHITECTURE

Proposed 3D CGI Visual - (Front Elevation)

ISSUE TYPE	SUN ORIENTATION	DRAWING	CLIENT	DRAWING NUMBER	SCALE	DATE
PLANNING DRAWINGS	N	PROPOSED 3D CGI VISUAL	MEDDYG CARE GROUP HOLDINGS LTD.	BR-2024-PLAS NEWYDD-PL10		13/08/2024
		PROJECT: PLAS NEWYDD EXTRA CARE APARTMENTS, PWLLHELLI ROAD, CRICCIETH. LL52 0RR				

B R A R C H I T E C T U R E

The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL
T: 07789 175903 E: info@brarchitecture.com W: www.brarchitecture.com

B R ARCHITECTURE

Cynllunio

Cynllunio

Proposed 3D CGI Visual - (Rear Elevation)

ISSUE TYPE	SUN ORIENTATION	DRAWING	CLIENT	DRAWING NUMBER	SCALE	DATE
PLANNING DRAWINGS	N	PROPOSED 3D CGI VISUAL	MEDDYG CARE GROUP HOLDINGS LTD.	BR-2024-PLAS NEWYDD-PL11		13/08/2024

PROJECT: PLAS NEWYDD EXTRA CARE APARTMENTS, PWLLHELLI ROAD, CRICCIETH. LL52 0RR

B R A R C H I T E C T U R E

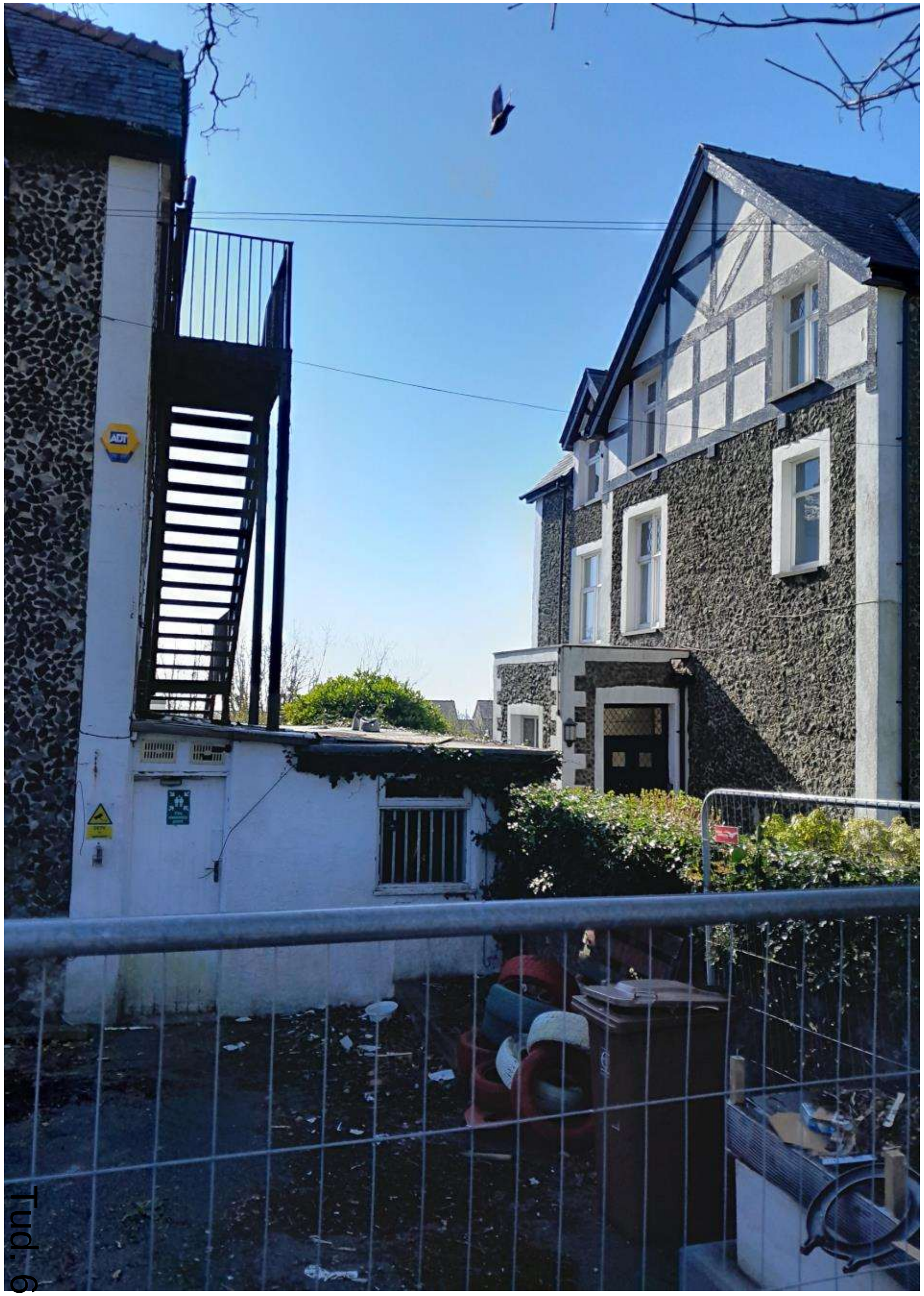
The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL

T: 07789 175903 E: info@brarchitecture.com W: www.brarchitecture.com

B R ARCHITECTURE

COACHMAN

CA72 EBP
DC73 BPY


ADT

HMAN
DC73 BPV