

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/09/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 4

Cais Rhif: C19/1068/11/LL

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

Math y Cais: Cais Llawn

Cymuned: Bangor

Ward: Menai (Bangor)

Bwriad: Addasu cyn adeilad y Brifysgol i 6 uned breswyl hunan-gynhaliol ynghyd a llecyn parcio ychwanegol

Lleoliad: Neuadd Ogwen, Y Coleg Normal Ffordd Y Coleg, Bangor, Gwynedd, LL57 2DB

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: Caniatáu Gydag Amodau**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/09/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer newid defnydd ac addasu cyn adeilad oedd yn cael ei ddefnyddio fel swyddfeydd gan y Brifysgol i 6 uned breswyl hunangynhaliol ynghyd a chreu llecynnau parcio ychwanegol. Yn fewnol, bydd y bwriad yn golygu darparu 4 uned dwy lofft ar y llawr daear a chyntaf, ac 2 uned un llofft ar yr ail lawr. Bydd y 4 uned 2 lofft yn cynnwys cegin, ystafell fyw, ystafell fwyta, swyddfa gartref, ystafelloedd *en-suite* ac ystafell wisgo. Mae'r unedau un llofft yn cynnwys cegin (math gali), ystafell fyw, ystafell fwyta ac ystafell amlbwrpas.
- 1.2 Mae'r unedau yn amrywio mewn arwynebedd llawr o 110m² i'r ddwy uned ar y llawr daear, 105m² ar y llawr cyntaf ac 65m² ar yr ail lawr. Ni fydd cynnydd yn arwynebedd llawr presennol yr adeilad sydd yn mesur 546m² yn ei gyfanrwydd.
- 1.3 Yn allanol, bydd y bwriad yn golygu ymgymryd â man newidiadau i'r gorffeniad allanol. Bydd hyn yn cynnwys glanhau'r gwaith bric gwreiddiol ar y llawr daear, atgyweirio gwaith pren allanol, atgyweirio unrhyw lechi rhydd, amnewid ffenestri edrychiad am rhai math UPVC o ddyluniad patrwm treftadaeth ac ail rendro cefn yr adeilad.
- 1.4 Bydd ardaloedd storio biniau gwastraff cyffredinol a biniau ailgylchu yn cael eu creu ar balmant athraidd, gydag un wedi ei leoli wrth gefn yr adeilad, un wrth y fynedfa ac un wrth y llecynnau parcio.
- 1.5 Lleoli'r bwriad oddi fewn i ffin datblygu dinas Bangor ac oddi fewn i'r Ardal Gadwraeth ym Mangor Uchaf. Saif yr adeilad oddi ar Ffordd Siliwen o fewn cwrttil sylweddol sydd wedi ei hamgylchynu gan goed aeddfed a wal derfyn. Mae'n adeilad 3-llawr sylweddol ei faint gyda dyluniad sy'n cynnwys nifer o nodweddion arbennig a thrawiadol gan gynnwys y ffenestri crom mawr ar y tu blaen, y to llechi cymhleth a nifer o gyrn wedi eu gwasgaru ar draws to'r adeilad.
- 1.6 Un o adeiladau'r Brifysgol oedd hwn yn wreiddiol, a drwy hynny wedi ei leoli wrth nifer o adeiladau eraill y Brifysgol gan gynnwys yr Hen Goleg a'r Coleg Normal. Fodd bynnag, rhaid nodi fod Neuadd Ogwen wedi leoli ar Ffordd Siliwen sy'n cynnwys cymysgedd o adeiladau'r Brifysgol a nifer uchel o dai preswyl.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a 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

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/09/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

PS 5: Datblygu cynaliadwy

ISA 2: Cyfleusterau cymunedol

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

TAI 9: Isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai amlfeddiannaeth

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

PS 18: Tai fforddiadwy

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

PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

CCA: Ymrwymadau Cynllunio

CCA: Cymysgedd Tai

CCA: Tai Fforddiadwy

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10 - Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

Dim hanes cynllunio perthnasol.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Dim ymateb wedi ei dderbyn.
Cymuned/Tref:

Uned Ymateb wedi ei dderbyn ar 20/12/2019:

Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad gan yr Uned Drafnidiaeth i'r bwriad.

Cynlluniau'n cynnwys 8 llecyn parcio ffurfiol a lle ar gyfer mwy o fewn y cwrtil ac felly'n annhebyg o gael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Storfa biniau hefyd yn cael ei gynnig mewn lle hwylus gerllaw'r fynedfa. Mae'r lleoliad yn un eithaf canolog ar gyrion Bangor Uchaf ac yn agos i nifer o gyfleusterau lleol gan cynnwys y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/09/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

coleg a'r Brifysgol, siopau ac i drafnidiaeth cyhoeddus reolaidd ac felly tybiaf fod o'n safle cynaliadwy. Yr unig amodau/nodiadau gallaf gynnig os caniateir y cais yw i ddarparu'r parcio yn unol a'r cynllun cyn preswyllo'r unedau, ac un dwr wyneb:

Dŵr Cymru: Ymateb wedi ei dderbyn ar 27/11/2019:

We refer to your planning consultation relating to the above site, and we can provide the following comments in respect to the proposed development.

We would request that if you are minded to grant Planning Consent for the above development and if SAB consent is not required that the Condition and Advisory Notes provided are included within the consent to ensure no detriment to existing residents or the environment and to Dwr Cymru Welsh Water's assets.

Ymgynghoriad Hybysebwyd y cais ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda thrigolion cyfagos, mae'r Cyhoeddus: cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbynwyd unrhyw ymateb,

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Yn wreiddiol mae'r adeilad wedi ei ddatblygu fel rhan o campws y Brifysgol ac oherwydd mai defnydd olaf yr adeilad sydd yn ffurfio rhan o'r bwriad oedd fel swyddfeydd ar gyfer defnydd y Brifysgol rhaid ystyried polisi ISA 2 o'r CDLI. Mae'r polisi hwn yn nodi y dylid gwrthsefyll colled neu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol (sy'n cynnwys cyfleusterau addysgol) oni bai fod modd cwrdd gyda un o'r tri maen prawf a nodir yn y polisi.
- 5.2 Mewn ymateb i ofynion y polisi, derbyniwyd gwybodaeth gan yr asiant sy'n tystiolaethu cyfiawnhad dros golli'r cyfleuster cymunedol hwn. O ran y meini prawf cyntaf, er nad yw'r datblygwr wedi darparu cyfleuster addas yn ei le, mae'r Brifysgol wedi ail leoli'r adran (sef Ysgol Gwyddoniaeth Gymdeithasol) oedd wedi ei leoli yn Neuadd Ogwen i Adeilad y Prif Gelfyddydau. Felly gellir ystyried fod yna gyfleuster addas ac unfath eisoes wedi ei ddarparu gyda mynedfa hawdd ar droed ychydig o bellter oddi wrth y safle hwn.
- 5.3 I fodloni'r ail meini prawf, derbyniwyd gwybodaeth am strategaeth stadau'r Brifysgol. Mae strategaeth hwn yn adrodd yn glir fod yna angen ar gyfer lleihau maint y campws drwy ail leoli adrannau a gwerthu adeiladau lle bod angen. Gyda'r defnydd (Ysgol Gwyddoniaeth Gymdeithasol) wedi ei symud i Adeilad y Prif Gelfyddydau a bod adran stadau wedi rhoi'r adeilad ar werth, mae'n rhaid ystyried fod yr adeilad yn amhriodol ac yn ormodol i ddefnydd y Brifysgol. Mae'n amlwg fod y Brifysgol wedi cyfnerthu'r cyfleuster yr oedd yr adeilad yma yn ei ddarparu i ran gyfagos o'r campws fel rhan o gynllun i ddiogelu cynladwyedd hir dymor y Brifysgol a gellir ystyried nad yw'r bwriad yn arwain at golled o gyfleuster o'r math yma.
Ystyrir fod y wybodaeth yma yn cydymffurfio'n glir gyda'r ddau faen prawf yma ac nad yw'r trydydd faen prawf yn berthnasol.
- 5.4 Fel cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu canolfan isranbarthol Bangor ac felly mae'r cais yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF1 o'r CDLL. Mae Polisi TAI 9 yn caniatáu isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol cyn belled ei fod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol:-
- 5.5. Maen prawf 1 - dylai'r eiddo fod yn addas ar gyfer ei isrannu ar gyfer y math a niferoedd o unedau a fwriedir heb yr angen i gynnal addasiadau ac estyniadau sylweddol - nid oes bwriad i ymestyn yr adeilad sylweddol ei faint presennol a'r unig newidiadau i edrychiad allanol yr adeilad fydd dinoethi a glanhau'r gwaith bric gwreiddiol ar y llawr daear, atgyweirio gwaith pren allanol, atgyweirio unrhyw lechi rhydd, amnewid ffenestri edrychiad am rhai math UPVC o ddyluniad patrwm treftadaeth ac ail rendro cefn yr adeilad.
- 5.6 Maen prawf 2 – Mae'r prawf hwn dim ond yn berthnasol i dai mewn amlfeddiannaeth.
- 5.7 Maen prawf 3 - sicrhau na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos - mae anheddau preswyl ynghyd ac adeiladau mewn defnydd gan y Brifysgol wedi eu lleoli o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/09/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

amgylch safle'r cais ac felly ni chredir y byddai'r bwriad i drosi adeilad presennol yn cael unrhyw effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl neu fwynderau cyffredinol (ar sail gôr edrych ac aflonyddwch sŵn) gan ystyried lleoliad yr adeilad oddi fewn i ardal breswyl sy'n sefydledig.

- 5.8 Mae prawf 4 - ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol - gan ystyried fod y safle yn darparu llecynnau parcio ac agosatrwydd at gyfleusterau lleol fel meysydd parcio a chludiant cyhoeddus ni ragwelir y byddai'r bwriad yn cyfrannu tuag at broblemau parcio o fewn yr ardal leol.
- 5.9 Gan ystyried yr asesiad uchod ac yn ddarostyngedig i'r bwriad gydymffurfio gyda'r polisiau perthnasol o fewn yr asesiad hwn ystyrir bod y cais yma yn dderbyniol mewn egwyddor.

Cymysgedd Tai

- 5.10 Mae Polisi TAI 8 ynghyd â CCA: Cymysgedd Tai yn nodi bod angen i bob datblygiad gyflawni cymysgedd briodol ar sail deiliadaeth, mathau a maint o dai fforddiadwy (sy'n cyd-fynd a pholisi PS 18 a TAI 15). I'r perwyl hyn, derbyniwyd gwybodaeth gan yr ymgeisydd sy'n datgan sut mae'r datblygiad yn darparu cymysgedd briodol ar gyfer yr ardal ac yn egluro bod diffyg darpariaeth o'r math yma o unedau. Mae'r bwriad yn cynnwys 4 uned 2 lofft a 2 uned 1 lofft sy'n cyfarch angen ac yn ehangu dewis ar gyfer deiliaid sengl, cyplau a theuluoedd bychan.
- 5.11 Noder yr ymgeisydd fod y bwriad yn darparu unedau 1 a 2 lofft yn unol â rhagolygon anghenion math o aelwydydd a nodwyd yn nhabl 6 o'r CCA: Cymysgedd Tai. Mae'r tabl yn dangos fod y cynnydd mwyaf mewn math o aelwydydd ar gyfer rhai 1 a 2 person ac felly mae'r unedau yn darparu ar gyfer yr angen disgwylidig yma.
- 5.12 Mae rhan 1 o bolisi TAI 8 yn galw ar ddatblygiadau i ddarparu cymaint â phosib o dai fforddiadwy yn unol â pholisi strategol PS 18. Fodd bynnag, mae pro-fforma hyfywdra sydd wedi ei dderbyn, yn profi nad yw'n bosib i'r datblygiad hwn ddarparu unrhyw unedau fforddiadwy (mae hyn yn cael ei drafod yn llawn yn hwyrach yn yr adroddiad hwn) a disgwylir i'r unedau hyn gael eu gwerthu ar bris marchnad agored. Mae'r ymgeisydd wedi datgan ei fod wedi ystyried trosi'r adeilad i nifer uwch o unedau o faint llai ond caiff hyn effaith difrifol ar hyfywdra'r datblygiad. Hyd yn oed gydag unedau eithaf mawr, mae'r ymgeisydd wedi dangos fod y datblygiad dim ond ychydig (*marginally*) yn hyfyw ac felly nid yw'n bosib lleihau maint na nifer yr unedau.
- 5.13 Yn ogystal ag ymateb i'r galw, mae polisi TAI 8 ac CCA: Cymysgedd Tai yn nodi fod angen ystyried ffactorau eraill a ellir effeithio ar y datblygiad. Yn yr achos yma, mae'r bwriad yn golygu trosi adeilad presennol ble mae ystyriaeth gref wedi ei roi i gyfer cadw cymeriad yr adeilad. Ystyrir fod y trosiad bwriedig yn cyd fynd yn naturiol gyda gosodiad presennol yr adeilad heb fod angen am unrhyw newidiadau na gwaith ychwanegol i'r adeilad. Mae hefyd yn cadw cymeriad yr ardal.
- 5.14 Yn ychwanegol i'r hyn, mae'r ymgeisydd wedi nodi bod ansawdd uchel a lleoliad yr unedau bwriedig yn golygu eu bod yn gallu targedu gweithwyr proffesiynol ifanc, teuluoedd bychan a henoed (er nad yw'r fflatiau yn darparu at unrhyw anghenion arbennig) sydd eisiau aros yn y ddinas. Dywed yr ymgeisydd fod prisiad yr unedau yn llawer rhy uchel ar gyfer cael eu marchnata'u ar gyfer myfyrwyr/landlord myfyrwyr ac oherwydd hynny disgwylir yr unedau fod o fewn meddiannaeth barhaol sy'n adlewyrchu yr ardal breswyl a welir yn y rhan yma o Fangor.

Tai Fforddiadwy

- 5.15 Mae Polisi TAI15 o'r CDLL yn gofyn ceisio sicrhau darpariaeth briodol o dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun a'r trothwy ar gyfer tai fforddiadwy ym Mangor yw 20%. Gan fod y bwriad yn golygu darparu 6 uned breswyl mae'r ffigwr o 20% yn golygu byddai gofyn i 1.2 uned fod yn fforddiadwy. Fodd bynnag, derbyniwyd rhagor o wybodaeth gan yr ymgeisydd oedd yn cynnwys: 'Adroddiad prisiad marchnad', 'Adroddiad prisiad marchnad rhent', 'Asesiad hyfywdra drwy'r pro forma' a 'Chrynodeb o gostau gwasanaethau proffesiynol' ynghyd a Pro Fforma Hyfywdra yn unol â gofynion meini prawf iii) o ran 3 o bolisi TAI 15. Mae'r wybodaeth yn dod i'r casgliad na

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/09/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

fyddai'n hyfyw i'r datblygiad ddarparu unrhyw unedau fforddiadwy ar gyfer eu gwerthu neu eu rhentu (na chyfraniad ariannol).

- 5.16 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd er mwyn asesu a gwirio'r wybodaeth. Cadarnhawyd byddai derbyn unrhyw uned fforddiadwy ar gyfer y datblygiad yma yn golygu, gostwng pris prynu'r safle yn sylweddol a byddai hyn yn cael effaith andwyol ar hyfywdra'r datblygiad. O'r wybodaeth a'r pro-fforma hyfywdra a ddarparwyd ystyrir nad yw yn hyfyw i'r datblygiad ddarparu unrhyw unedau fforddiadwy ar gyfer eu gwerthu, rhentu na gwneud cyfraniad ariannol.

Mwynderau gweledol

- 5.17 Newidiadau bychan sydd i edrychiadau allanol yr adeilad 3-llawr hwn, gan gynnwys glanhau'r gwaith bric gwreiddiol ar y llawr daear, atgyweirio gwaith pren allanol, atgyweirio unrhyw lechi rhydd, amnewid ffenestri edrychiad am rhai math UPVC o ddyluniad patrwm treftadaeth ac ail rendro cefn yr adeilad. I'r perwyl hwn, credir byddai'r newidiadau yn tacluso a phwysleisio nodweddion pensaernïol yr adeilad a drwy hynny'n yn cael argraff bositif ar fwynderau gweledol y strydlun a'r Ardal Gadwraeth. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2, PCYFF3 a PS20 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.18 Mae Polisi PCYFF2 o'r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion os ydynt yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn ac yn y blaen. Oherwydd defnydd presennol y safle, gosodiad y ffenestri/agoriadau a'r pellter digonol sydd rhwng yr adeilad ac unrhyw dai preswyl cyfagos, credir na fyddai'r bwriad yn arwain at unrhyw golled o breifatrwydd na gor edrych.
- 5.19 O ran ychwanegiad mewn aflonyddwch, ystyrir na fyddai newid o ddefnydd swyddfeydd/addysg fel rhan o'r Brifysgol i ddefnydd preswyl yn achosi cynnydd mewn aflonyddwch a fyddai'n niweidiol i fwynderau preswylwyr yr ardal. Credir fod y bwriad yn cyd-fynd gyda'r defnyddiau eraill, gosodiad a natur yr ardal ac na fyddai unrhyw effeithiau andwyol ar fwynderau'r ardal. I'r perwyl hyn credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF2 a TAI9 o'r CDLL.

Materion Trafnidiaeth

- 5.20 Mae'r safle/adeilad wedi ei leoli mewn ardal breswyl ar gyrion Bangor Uchaf ac yn cynnwys cyfleusterau parcio oddi fewn i'r cwrtil. Y bwriad yw darparu 8 llecyn parcio oddi fewn i'r cwrtil a derbyniwyd cadarnhad gan Uned Drafnidiaeth y Cyngor fod hwn yn ddigonol. Yn ychwanegol i'r llecynnau parcio pwrpasol, mae yna ddigonedd o le oddi fewn i'r cwrtil ar gyfer parcio cerbydau ychwanegol. Noder fod y safle mewn lleoliad eithaf canolog ac wedi ei leoli yn agos at nifer o wasanaethau a thrafnidiaeth gyhoeddus reolaidd. Credir i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1 a TRA2 o'r CDLL.

Materion Ieithyddol

- 5.21 Nid yw'r cais yn cyrraedd trothwyon polisi PS 1 o'r CDLL ar gyfer yr angen i ddarparu Datganiad Ieithyddol a Chymunedol. Fodd bynnag, yn unol â'r 'Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' mae'r ymgeisydd wedi dangos sut mae'r bwriad wedi ystyried effaith posib y bwriad ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned. Fel y trafodwyd eisoes yn yr adroddiad hwn, mae'r bwriad yn cwrdd ag anghenion cymysgedd tai'r ardal ac yn gymharol fychan o'i gymharu â maint yr anheddle. Dywed yr ymgeisydd fod canran gymharol isel o ail-gartrefi yn y ddinas (1.8%) a bod yr unedau yn targedu gweithwyr proffesiynol ifanc, teuluoedd bychan a henoed (er nad yw'r fflatiau yn darparu at unrhyw anghenion arbennig) sydd eisiau aros yn y ddinas ac ystyrir nad oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu y byddai'r unedau bwriedig gael eu defnyddio fel ail-gartefi.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/09/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.22 Derbynwyd ohebiaeth gan yr ymgynghorydd iaith yn nodi mai datblygiad bychan ydyw, ac felly yn annhebygol o arwain at newid mawr yn y boblogaeth leol. Rydym hefyd yn cymryd bod y wybodaeth am yr angen am y math yma o unedau o fewn yr ardal yn gywir, I'r perwyl hyn credir na fydd y datblygiad hwn yn debygol o gael effaith sylweddol ar nifer y siaradwyr Cymraeg yn yr ardal ynghyd a chyfleoedd i'r boblogaeth leol siarad Cymraeg a bod y risg y byddai'r datblygiad ynddo'i hun yn cael effaith arwyddocaol a sylweddol ar gymeriad a chyd bwysedd yr iaith o fewn y gymuned yn isel a bod y datblygiad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 a PS5 o'r CDLL.

Materion Addysgol

5.23 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Mae hefyd yn berthnasol i ystyried cynnwys y 'CCA: Ymrwymadau Cynllunio' wrth drafod y cais hwn.

5.24 Mae'r CCA 'Ymrwymadau Cynllunio' (mabwysiadwyd Medi 2019) yn nodi mai 1 disgybl oed cynradd ychwanegol fydd yn deillio o'r cynnig hwn:

$$6 \times 0.11 = 0.66 = 1 \text{ disgybl}$$

$$\text{Capasiti Ysgol Cae Top (sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble y lleolir y cais hwn)} = 214$$

$$\text{Nifer yn mynychu'r ysgol (2019/20)} = 209$$

5.25 Golygai'r wybodaeth yma fod digon o gapasiti yn yr ysgol leol neu o fewn ysgolion lleol eraill er mwyn ymdopi gyda unrhyw angen yn deillio o'r bwriad hwn ac felly nad yw'n berthnasol i ystyried cyfraniad addysgol yng nghyd destun y bwriad hwn.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr asesiad hwn ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol ystyrir bod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

Caniatáu Gydag Amodau / Approve Subject to Conditions

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

1. Rhaid cychwyn ar y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd hwn dim hwyrach na PHUM mlynedd o ddyddiad y caniatâd.
The development to which this permission relates shall be begun not later than FIVE years from the date of this permission.
2. Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynllun(iau) rhif A-00-01, A-02-01, A-02-02, A-02-03, A-02-04 ac A-00-03 a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, 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 cynllunio hwn.
The development hereby permitted shall be carried out in strict conformity with the details shown on the plan(s) numbered A-00-01, A-02-01, A-02-02, A-02-03, A-02-04 and A-00-03 submitted to the Local Planning Authority, and contained in the form of application and in any other documents accompanying such application unless condition(s) to amend them is/are included on this planning decision notice.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/09/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol fel y dangoswyd cyn preswyllo yn yr unedau preswyllo.
The car parking accommodation shall be completed in full accordance with the details as submitted before the dwellings are occupied.
4. Rhaid i'r lleoedd parcio ceir sydd i'w darparu fod ar gael ar gyfer parcio cerbydau modur bob amser.
The car park spaces to be provided shall be kept available for the parking of motor vehicles at all times.

Nodiadau / Notes

1. Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy Systemau Draenio Cynaliadwy i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.
Due to the size and nature of the development it will be necessary prior to beginning the building work to prepare an application to the Sustainable Drainage System Approving Body for approval. These systems need to be approved by Gwynedd Council in its role as the Sustainable Drainage System Approving Body before the work starts.
2. Tynnir sylw'r ymgeisydd i lythyr Dwr Cymru dyddiedig 27/11/19 i'r angen i sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r cyngor a gynhwysir ynddo. Mae'r llythyr i'w weld o dan gyfeirnod y cais yma ar dudalennau dilyn a darganfod ar safle we'r Cyngor.
The applicant's attention is drawn to Welsh Water's letter dated 27/11/19 and the need to ensure that the development conforms with the advice contained therein. The letter can be viewed under this application's reference number on the track and trace pages within the Council's website.
3. Rhaid i'r ymgeisydd gymryd pob gofal i atal dŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.
The Applicant shall take all appropriate measures to prevent surface water from within the curtilage of the sites to discharge onto the county highway.
4. Ni chaniateir i unrhyw ddwr wyneb o unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad/nac arwynebau anhydraid o fewn y cwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.
No surface water from any increase in the roof area of the building/or impermeable surfaces within its curtilage shall be allowed to drain directly or indirectly to the public sewerage system.