

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 5

Cais Rhif: C19/0444/11/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 21/06/2019**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bangor

Ward: Deiniol

Bwriad: Trosi a newid defnydd rhan cefn o'r cyn siop Debehams yn 6 uned byw (5 x 1 ystafell wely ac 1 x 2 ystafell wely)

Lleoliad: 196-200, Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL571NU

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn ar gyfer newid defnydd rhan cefn o'r adeilad a arferai fod yn safle Debenhams, Bangor yn 6 uned byw hunan gynhaliol ynghyd â man addasiadau i'r adeilad, sef gosod ffenestri newydd a 8 ffenestr to. Yn fewnol, bwriedir creu 6 uned byw a fydd yn cynnwys 5 gydag un ystafell wely dwbl, ac un uned gydag un ystafell wely ddwbl ac un ystafell sengl. Bydd yr unedau yn amrywio mewn maint o 50m2 i 98m2 i'r uned 2 ystafell. Ni fwriedir adeiladu unrhyw estyniadau i'r adeilad ac ni fydd cynnydd yn arwynebedd llawr presennol yr adeilad.
- 1.2 Bwriedir darparu storfa biniau ac ail-gylchu wrth ochr yr adeilad ar gyfer yr unedau a fydd oddi-ar y stryd ac allan o olwg cyhoeddus. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn a ffin datblygu ac yng nghanol y Ddinas oddi ar y Stryd Fawr ac oddi fewn yr Ardal Gadwraeth. Mae'r safle hefyd o fewn y dynodiad canol tref a'r brif ardal siopa fel y'i dynodir o fewn y CDLI. Mae'r adeilad yn weddol fodern o ran dyluniad, sef adeilad deulawr to fflat yng nghefn 196-200 Stryd Fawr, sydd yn adeilad traddodiadol rhestredig. Lleolir y safle oddi ar y Stryd Fawr gyda siopau i'r ddwy ochr a thai preswyl i'r de o'r safle. Mae mynediad i'r safle oddi ar y Stryd Fawr ble mae drysau dwbl rhwng dwy siop yn arwain at lwybr troed i fyny at y safle.
- 1.3 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Dyluniad a Mynediad a Datganiad Cymysgedd Tai. Mae cais Adeilad Rhestredig hefyd wedi ei gyflwyno ar gyfer y safle.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

Polisi PS 1 – Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg

Polisi ISA 1 – Darpariaeth isadeiledd

Polisi TRA 2 – Safonau parcio

Polisi PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

Polisi PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

Polisi PCYFF 3 – Dylunio a siapiau lle

Polisi PS 15 – Datblygiadau canol trefi a manwerthu

Polisi MAN 2 – Prif ardaloedd manwerthu

Polisi PS 16 – Darpariaeth tai

Polisi PS 17 – Strategaeth aneddleoedd

Polisi TAI 1 – Tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol

Polisi TAI 8 – Cymysgedd tai

Polisi TAI 9 – Isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai amlfeddiannaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Polisi PS 18 – Tai fforddiadwy
 Polisi TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad
 Polisi PS 20 – Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth
 Polisi AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth leol
 Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai
 CCA: Tai fforddiadwy
 CCA: Cynllunio ar gyfer adeiladau'n gynaliadwy
 CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
 CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2018
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio 2016
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth 2007
 Nodyn Cyngor Technegol 22: Cynllunio ar gyfer adeiladau cynaliadwy 2010

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C18/1087/11/LL 196-200 Stryd Fawr, Bangor - Trosi a newid defnydd lloriau cyntaf ac ail yn 4 uned byw yn ychwanegol i'r uned byw bresennol ynghyd â chreu blaen siopau newydd - Caniatáu - 14-6-19

C18/1092/11/CR 196-200 Stryd Fawr, Bangor - Addasiadau mewnol ac allanol i greu 3 siop a 5 uned byw – Caniatáu 23-7-19

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Heb eu derbyn
 Cymuned/Tref:

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad - Safle'n ganolog o fewn y ddinas ac o fewn pellter cerdded / beicio i nifer o gyfleusterau gan cynnwys colegau / siopa / llefydd gwaith, gyda nifer o feysydd parcio talu ac arddangos hefyd yn lleol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Rydym wedi adolygu'r cais cynllunio gyflwynwyd i ni, ac o'r wybodaeth a ddarparwyd nid ydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau Ymgynghori, *Gwasanaeth Cyngori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori* (Medi 2018): Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig.

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad ond yn cynnig amodau safonol parthed carthffosiaeth ac ychwanegu at ddŵr glaw oddi ar unrhyw ychwanegiad mewn to. Yn yr achos yma nid yw'r ail amod yn berthnasol gan nad yw'r bwriad yn golygu creu mwy o estyniadau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Bioamrywiaeth: Yn dilyn ymweliad a'r safle, cadarnheir nad oes angen arolwg ystlumod yn yr achos yma gan mai potensial isel sydd o ystlumod ar y safle. Fodd bynnag, teimlir y byddai'n ddoeth gosod amod yn rhwystro unrhyw waith ar y safle i ddechrau tu allan i'r cyfnod Mai i Fedi a pe ddarganfyddir unrhyw ystlumod i atal gwaith.

Uned Strategaeth Tai: Yn ôl ffigyrau Tîm Opsiynau Tai y Cyngor ymddengys bod 51 ar restr aros Tai Teg angen unedau 1 a 2 lofft, gyda 26% ar gofrestr tai cyffredin Cyngor Gwynedd angen fflatiau 1 a 2 lofft. Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais ymddengys bod y bwriad yn rhannol cyfarch yr angen am yr unedau sydd hefyd yn gymysg a disgwylir i 20% o'r unedau fod yn fforddiadwy, ond ystyrir y byddai'r unedau yn fforddiadwy fodd bynnag oherwydd y lleoliad a maint yr unedau.

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

- Na fydd unrhyw ychwanegiad mewn maint yr adeilad
- Ni fydd y ffenestri newydd yn gor-edrych trigolion cyfagos
- Bydd mynediad i'r unedau drwy'r Stryd Fawr yn unig ac nid y cefn.
- Mae'r llecyn cefn yn ardal a ddefnyddir gan fywyd gwyllt ac nid oes sôn yn y cais o sut y byddai peiriannau a nwyddau adeiladau yn cael eu cludo i'r safle
- Diffyg llecynnau parcio i'r unedau ac y bydd yn cynyddu'r problemau parcio presennol i breswylwyr.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Fel cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu canolfan isranbarthol Bangor ac felly mae'r cais yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PCYFF 1 o'r CDLI. Mae polisi MAN 2 yn cyfeirio at brif ardaloedd manwerthu ble caniateir cynigion i newid defnydd llawr gwaelod eiddo o ddosbarth A1 siopau i ddefnyddiau arall os y gellir dangos nad yw'r eiddo yn hyfyw mwyach ar gyfer y defnydd fel siop ac yn gwneud pob ymdrech i gynnal y defnydd A1.
- 5.2 Noder yn yr achos yma fod llawr cyntaf y safle wedi ei ddefnyddio fel warws/siop ble roedd y mynediad drwy'r prif siop Debenhams ar y Stryd Fawr. Nid oedd mynediad ar wahân i'r rhan yma o'r siop ac mae'n rhaid datgan fod 3 siop yn parhau ar lawr gwaelod y prif adeilad ar y Stryd Fawr. Mae sefyllfa gymhleth yma gyda sawl

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

perchennog o'r 'safle' oedd yn cael ei ddefnyddio gan Debenhams. Mae hyn yn creu cymhlethdodau o ran mynediad i'r cyhoedd i'r gwahanol rannau (pe byddent yn parhau yn siopau) gan gynnwys y rhan sy'n destun y cais yma, ac erbyn hyn mae'r adeilad yn dirywio heb unrhyw ddefnydd ers i'r siopau diwethaf gau beth amser yn ôl. Ar y sail yma, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi MAN 2 gan na ellir ei ystyried i fod yn siop llawr gwaelod ac hefyd fod ei ddefnydd fel siop yn ddibynnol ar gysylltiad drwy eiddo trydydd parti.

5.3 Mae Polisi TAI 9 yn caniatáu is-rannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol cyn belled ei fod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol sef:-

- 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 o'r maint sylweddol a'r unig newidiadau i edrychiad allanol yr adeilad fydd creu ffenestri newydd ar hyd un ochr yr adeilad.
- Maen prawf 3 - sicrhau na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos - er bod anheddau preswyl ynghyd a defnyddiau masnachol wedi eu lleoli o amgylch safle'r cais ni chredir y byddai'r bwriad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl neu fwynderau cyffredinol (ar sail gor-edrych ac aflonyddwch sŵn) gan ystyried lleoliad canolog y safle o fewn ardal fasnachol a phrysur sefydledig. Nodir derbyniwyd llythyr yn datgan pryder dros y bwriad ac fe ymhelaethir ar y pwyntiau yma isod.
- Maen prawf 4 – ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol – gan ystyried lleoliad canolog y safle o fewn y ddinas a'i agosatrwydd at gyfleusterau lleol fel meysydd parcio a chludiant cyhoeddus ni ragwelir y byddai'r bwriad yn cyfrannu at broblemau parcio o fewn yr ardal leol.

5.4 Dywed Polisi TAI 15 bod gofyn i bob datblygiad gyflawni cymysgedd briodol ar sail deiliadaeth, mathau a maint o dai fforddiadwy sy'n cael ei ategu gan Bolisi TAI 8 ynghyd a ChCA: Cymysgedd Tai. Mae'r trothwy ar gyfer tai fforddiadwy ym Mangor yn 20%, a gan fod y bwriad yn golygu darparu 6 uned breswyl mae'r ffigwr o 20% yn golygu byddai gofyn i 1.2 o'r unedau yn fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Fodd bynnag, cyflwynwyd adroddiad prisiad marchnad agored ar gyfer yr unedau yn seiliedig ar ofynion y llyfr coch 2017 sydd yn datgan bod y prisiau a gyflwynir am yr 6 uned yn is na'r lefel fforddiadwy yr ardal ac felly nid oes angen clymu unrhyw un o'r unedau mewn cytundeb fforddiadwy. O ran cymysgedd y bwriad, credir fod darparu'r unedau o'r math a gynigir yma yn dderbyniol ar sail cymysgedd tai yn seiliedig ar ffigyrau sydd wedi eu cyflwyno gan Uned Strategol Tai y Cyngor sy'n datgan bod 51 ar restr aros Tai Teg angen unedau 1 a 2 lofft, gyda 26% ar gofrestr tai cyffredin Cyngor Gwynedd angen fflatiau 1 a 2 lofft. Daw Uned Strategol Tai y Cyngor i'r canlyniad fod y bwriad yn fodd o gyfarch yn rhannol yr angen cydnabyddedig sylweddol sydd yn bodoli am y math yma o lety yn y Ddinas.

5.5 Yn ychwanegol i'r uchod mae'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth yn seiliedig ar yr asesiad marchnad dai lleol Môn a Gwynedd sy'n datgan fod angen cyfredol ar gyfer fflatiau 1 a 2 llofft yn yr ardal ac mae hyn yn cael ei ategu gan sylwadau'r Uned Strategol Tai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.6 Gan ystyried ar asesiad uchod ac yn ddarostyngedig i'r bwriad gydymffurfio gyda'r polisiau perthnasol eraill o fewn yr asesiad hwn ystyrir bod y cais yma yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.7 Mae'r newidiadau i edrychiadau allanol yr adeilad hwn yn y lleiafswm ac wedi'u cyfyngu i greu agoriadau i'r unedau ble nad oedd unrhyw agoriadau yn bodoli yn bresennol ynghyd â gosod 8 ffenestr to ar y to fflat. Adeilad presennol deulawr to fflat yw'r adeilad hwn, sydd mewn lleoliad cuddiedig tu ôl i'r prif eiddo ar y Stryd Fawr, sydd hefyd yn is-safonol o ran edrychiad a dyluniad. Credir y bydd gosod ffenestri o fewn yr adeilad yn gwella'r edrychiad yn hytrach na waliau plaen, a ni chredir y byddai'r bwriad yn amharu'n sylweddol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r ardal nac ychwaith yn cael unrhyw effaith ar gymeriad yr Ardal Cadwraeth gan nad oes golygfeydd cyhoeddus ohono. Byddai'r bwriad yn sicrhau defnydd hirdymor i'r adeilad sydd i'w groesawu. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisiau PCYFF 2, PCYFF 3 a PS 20 o'r CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.8 Mae Polisi PCYFF 2 o'r CDLI yn datgan gwrthodir cynigion os ydynt yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau trigolion cyfagos, defnyddiau tir neu eiddo arall oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn ac yn y blaen. O ran aflonyddwch sŵn, credir byddai defnydd preswyl o'r adeilad cefn ddim yn amharu'n sylweddol ar fwynderau cyffredinol preswylwyr cyfagos o ystyried lleoliad y safle yn ganol ardal fasnachol brysur iawn ble mae tai tafarndai a bwytai eisoes yn bodoli ac ni chredir y byddai'r bwriad yn creu unrhyw sefyllfa waeth na'r presennol.
- 5.9 O ran y sefyllfa o ran gor-edrych, byddai'r ffenestri newydd yn agor allan i'r de, sydd mewn ychydig o bant gyda'r llecyn gwyrdd tu ôl iddo sydd ar hyn o bryd wedi gordyfu. Yn ogystal, mae wal yn rhannu'r ffin rhwng yr adeilad a'r llecyn gwyrdd. Derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail materion gor-edrych oherwydd bod trigolion yn byw i gefn y safle. Fodd bynnag, mae'r tai preswyl agosaf oddeutu 19m i'r de, ac hefyd ar lethr uwch na'r safle hwn, ac felly mae unrhyw or-edrych o'r tai presennol drost y safle yn hyrach nac i mewn o fewn y pant. Ni ystyrir fod y math yma o sefyllfa yn anghyffredin nac yn annerbyniol mewn sefyllfa trefol fel hwn. Byddai'r mynediad i'r unedau newydd i gyd drwy'r adwy oddi ar y Stryd Fawr, ac y byddai'r 6 uned a drws blaen uniongyrchol yn hytrach na rhannu mynediad. Mae pryder hefyd wedi ei leisio rhag ofn y byddai estyniad i'r adeilad hwn. Nid oes estyniad yn rhan o'r cais hwn, a pe bwriedir unrhyw estyniad yn y dyfodol, bydd angen caniatâd cynllunio ar ei gyfer bryd hynny. I'r perwyl yma credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 2 a TAI 9 o'r CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.10 Mae'r safle wedi ei leoli'n ganolig o fewn y Ddinas ac o ganlyniad i hyn nid oes cyfleusterau parcio oddi fewn safle'r cais ac mae'r sefyllfa yma yn cael ei adlewyrchu ar safleoedd eraill o fewn y Ddinas. Bydd yr unedau preswyl yn agos iawn i gyfleusterau lleol sy'n cynnwys meysydd parcio a chludiant cyhoeddus ac, felly, nid oes gan yr Uned Drafndiaeth wrthwynebiad i'r cais fel y'i cyflwynwyd. Credir i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion polisi ISA 1 a TRA 2 o'r CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Materion tai fforddiadwy

- 5.11 Mae Polisi TAI 15 o'r CDLI 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 ar gyfer angen lleol. Fel rhan o'r cais ac yn unol â Pholisi TAI 15 cyflwynwyd adroddiad prisiad marchnad agored ar gyfer yr unedau yn seiliedig ar ofynion y llyfr coch 2017. Mae'r adroddiad prisiad marchnad agored yn datgan bod pris marchnad agored yr holl unedau yn is na lefel fforddiadwy yr ardal, sef £50.000 ac felly mae'r unedau i gyd yn disgyn o dan ddifniad fforddiadwy. O ganlyniad, yn yr achos hwn ni fydd angen cytundeb cyfreithiol nac amod cynllunio ar gyfer sicrhau darpariaeth tai fforddiadwy gan y byddent yn fforddiadwy beth bynnag heb angen am gyfyngiad pellach drwy amod cynllunio. Mae'r prisiad yma, yn seiliedig ar leoliad, maint a math yr unedau a fwriedir eu darparu ac hyn sy'n gwneud yr holl unedau yn fforddiadwy beth bynnag, i'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â'r polisiau perthnasol sef TAI 15 o'r CDLI a'r CCA.

Materion addysgol a llecynnau agored/chwarae

- 5.12 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA 1 o'r CDLI. Mae hefyd yn berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais hwn. Yn yr achos yma, cadarnhaodd yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd gan mai fflatiau yw'r unedau na fyddai angen ystyried cyfraniad mewn perthynas a darpariaeth addysgol. Nid oes angen am llecynnau agored / chwarae fel rhan o'r cais hwn gan ei fod o dan y trothwy o 10 unedau newydd neu fwy fel a ddiffinnir o fewn y CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Preswyl.

Materion Ieithyddol a Chymunedol

- 5.13 Gan nad yw'r bwriad yn golygu darparu mwy o unedau na'r ddarpariaeth tai dangosol nid oedd angen cyflwyno Datganiad Ieithyddol a Chymunedol gyda'r cais yma yn unol â gofynion polisi PS 1 o'r CDLI.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.14 Mae'r potensial i ystlumod fod yn bresennol ar y safle yn isel ac nid oedd angen cyflwyno adroddiad bywyd gwyllt gyda'r cais. Fodd bynnag, mae llecyn gwyrdd i gefn y safle ac awgrymir cynnwys amod i reoli gwaith tu allan i'r cyfnod magu (Mai i Fedi) ac i atal gwaith ar unwaith pe ddarganfyddir unrhyw ystlumod, ac i'r perwyl hyn teimlir bod y bwriad yn cydymffurfio a polisi perthnasol sef AMG 5 o'r CDLI.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr asesiad hwn ac wedi ystyried yr holl faterion 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu yn unol â'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Cytuno deunyddiau allanol
4. Dim gosod ffenestri heblaw y rhai a ddangosir
5. Carthffosiaeth Dŵr Cymru
6. Gwaith i gychwyn tu allan i'r tymor magu (Mai-Medi)
7. Darparu storfa biniau cyn preswyllo'r unedau a cadw ar gyfer y pwrpas hynny.