



Cyfarfod

## PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 2AIL MAWRTH, 2020

**\*NODER\***

**BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU**

[https://gwynedd.public-i.tv/core//cy\\_GB/portal/home](https://gwynedd.public-i.tv/core//cy_GB/portal/home)

Lleoliad

**Siambr Dafydd Orwig - Pencadlys Caernarfon, LL55 1SH**

**D.S.**

Rhagflaenir gan ymweliad safle mewn cysylltiad â chais rhif **C19/0524/14/R3**  
**Tir Canolfan Segontium, Pendalar, Caernarfon, LL55 2RP**

Aelodau'r Pwyllgor i gyfarfod o flaen mynedfa Maes Parcio Aml-Bwrpas y Cyngor,  
Caernarfon, am **11:30am**.

Pwynt Cyswllt

**Lowri Haf Evans**

**01286 679878**

**lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru**

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 21 Chwefror 2020)

## **PWYLLGOR CYNLLUNIO**

### **Aelodaeth (15)**

#### **Plaid Cymru (8)**

Elwyn Edwards  
Berwyn Parry Jones  
Elin Walker Jones  
Gareth A. Roberts

Y Cynghorwyr

Simon Glyn  
Huw Gruffydd Wyn Jones  
Edgar Wyn Owen  
Gruffydd Williams

#### **Annibynnol (4)**

Eric M. Jones  
I. Dilwyn Lloyd

Y Cynghorwyr

Anne Lloyd Jones  
Eirwyn Williams

#### **Llais Gwynedd (1)**

Y Cynghorydd  
Owain Williams

#### **Annibynnol Unedig Gwynedd (1)**

Y Cynghorydd  
Louise Hughes

#### **Aelod Unigol (1)**

Y Cynghorydd  
Stephen W. Churchman

## 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 BRYD

Nodi unrhyw eitemau sy'n fater bryd ym marn y cadeirydd fel y gellir eu hystyried.

## 4. COFNODION

6 - 13

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 10.02.2020 fel rhai cywir

## 5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

### 5.1. CAIS RHIF C19/0444/11/LL 196-200, STRYD FAWR, BANGOR

14 - 35

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

**AELOD LLEOL: Cynghorydd Steve Collings**

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

### 5.2. CAIS RHIF C19/0995/11/LL 233-235, STRYD FAWR, BANGOR

36 - 44

Diddymu amod rhif 3 o ganiatad Cynllunio C19/0323/11/LL sy'n cyfyngu 2 uned allan o'r 8 i fod yn unedau fforddiadwy

**AELOD LLEOL: Cynghorydd Steve Collings**

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

**5.3. CAIS RHIF C19/0524/14/R3 TIR CANOLFAN SEGONTIWM, 45 - 60  
CAERNARFON**

Cais llawn i godi 4 uned byw hunan gynhaliol a chreu ffordd fynediad ynghyd ag adnoddau cysylltiol

**AELOD LLEOL: CYNGHORYDD JASON W PARRY**

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

**5.4. CAIS RHIF C19/0812/39/LL MAES CARAFANAU THE WARREN, 61 - 71  
LÔN PONT MORGAN, ABERSOCH, PWLLHELI**

Ymestyn cyfnod meddiannu gwyliau i fod yn agored drwy'r flwyddyn i bwrpas gwyliau

**AELOD LLEOL: CYNGHORYDD DEWI W ROBERTS**

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

**5.5. CAIS RHIF C19/1028/03/LL GWESTY WYNNES ARMS, FFORDD 72 - 85  
MANOD, MANOD, BLAENAU FFESTINIOG**

Cais ar gyfer addasu tŷ tafarn yn 5 fflat ynghyd â chodi estyniad cefn a llefydd parcio

**AELOD LLEOL: CYNGHORYDD LINDA A JONES**

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

**5.6. CAIS RHIF C20/0022/42/DT TAN Y MYNYDD, MYNYDD NEFYN, 86 - 98  
NEFYN,**

Dymchwel storfa allanol bresennol, addasiadau i'r prif dŷ presennol ac estyniad rhanol unllawr, rhannol deulawr i'r ochr a'r cefn

**AELOD LLEOL: CYNGHORYDD GRUFFYDD WILLIAMS**

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

---

## PWYLLGOR CYNLLUNIO 10/02/20

---

**Yn bresennol:** Y Cyngorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd  
Y Cyngorydd Eric M. Jones – Is-Gadeirydd

**Y Cyngorwyr:** Cyngorwyr Stephen Churchman, Simon Glyn, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Elin Walker Jones, Huw G. Wyn Jones, Edgar Wyn Owen, Gareth A. Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams

**Hefyd yn bresennol:** Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr) Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth) a Gruffydd Ellis (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

### 1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyngorwyr Louise Hughes a Dilwyn Lloyd

### 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cyngorydd Gruffydd Williams (sydd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C19/0733/41/LC) oherwydd bod ei gariad hefo safle adeiladu yn Chwilog

Y Cyngorydd Simon Glyn (sydd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C19/1127/46/DT) oherwydd ei fod yn frawd i'r ymgeisydd

Roedd yr aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambur yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau.

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

- Y Cyngorydd Jason Wayne Parry (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn 5.1 ar y rhaglen (cais cynllunio C19/0524/14/R3)
- Y Cyngorydd Eirwyn Williams (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn 5.2 ar y rhaglen (cais cynllunio C19/0890/35/MG)

### 3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

### 4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 13 o Ionawr 2020, fel rhai cywir.

### 5. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu.

Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac gweddau o'r polisïau.

**PENDERFYNWYD****5.1. Cais Rhif C19/0524/14/R3 Tir Canolfan Segontium, Pendalar, Caernarfon**

Cais llawn i godi 4 uned byw hunan gynhaliol i'w defnyddio fel llety dros dro ar gyfer unigolion bregus; creu ffordd fynediad ynghyd ag adnoddau cysylltiol

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod y datblygiad arfaethedig wedi ei leoli ar ran o gyn safle Canolfan Segontium o fewn ffiniau datblygu tref Caernarfon sydd wedi ei ddynodi yn y Cynllun Datblygu Lleol fel Canolfan Gwasanaeth Trefol. Amlygwyd mai defnydd olaf y safle oedd Ysgol Pendalar a Chanolfan Segontium (Canolfan dydd i oedolion gydag anawsterau dysgu). Nodwyd bod defnydd o'r safle wedi dod i ben ers rhai blynyddoedd gyda'r holl adeiladau wedi eu dymchwel gan adael dim ond lloriau concrid mewn lle.

Eglurwyd bod y bwriad yn ymwneud a chodi 4 uned / pod byw sydd wedi eu cynllunio a'u darparu er mwyn cyrraedd anghenion unigolion bregus. Ategwyd mai llety dros dro yw'r unedau fyddai'n cynorthwyo defnyddwyr i sefydlogi eu bywydau a symud ymlaen i lety mwy parhaol. Nodwyd y byddai'r podiau ym mherchnogaeth y Cyngor ac yn cael eu rheoli ar gyfer llety tymor byr drwy'r Cyngor mewn partneriaeth â landlord cymdeithasol cofrestredig.

Ystyriwyd bod maint (unllawr cymharol fychan), lleoliad, edrychiadau a gorffeniadau allanol yr unedau yn dderbyniol ac wedi eu dylunio i bwrpas penodol ac na fyddent yn achosi effaith andwyol gweledol. Ystyriwyd bod y pellter rhwng yr adeiladau newydd â'r ffin â chefnau tai Llys Talar yn dderbyniol ac ni fyddai'n creu effaith andwyol sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos. Cydnabuwyd bod sylwadau wedi ei derbyn gan drigolion o Ffordd Cwstenin, Ffordd Llanbeblig a Stryd y Faenol ar ffurf deiseb yn pryderu am effaith y datblygiad ar eu mwynderau a'r ardal yn gyffredinol.

Yng nghyd-destun materion priffyrdd, adroddwyd bod bwriad cynnal gwelliannau i'r ffordd gan gynnwys lledu'r ffordd bresennol a chreu llwybr cerdded ynghyd a chreu man troi i mewn at yr unedau. Ategwyd bod y safle mewn lleoliad hygyrch, oddeutu 400 - 500m o ganol y dref tra bod y gosodiad a'r dyluniad yn sicrhau mynediad i ystod eang o ddefnyddwyr. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad.

Yng nghyd-destun materion archeolegol, nodwyd bod y safle wedi ei leoli ger safle Caer Rufeinig Segontium sydd yn heneb gofrestredig. Amlygwyd bod trafodaethau wedi ei cynnal ynglŷn ag effaith y datblygiad arfaethedig ar yr heneb gofrestredig. O ganlyniad i sylwadau a phryderon a godwyd gan CADW a Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd, ail ymgynghorwyd yn llawn gyda'r cyrff arbenigol a derbyniwyd ymatebion gydag amodau i'w hystyried.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, ystyriwyd y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisïau perthnasol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod diffyg ymgynghori gyda thrigolion lleol - deiseb wedi ei llofnodi yn mynegi gwrthwynebiad. Dim digon o sylw at y ddeiseb yn yr adroddiad (5.15 - brawddeg yn unig).
  - Nifer o ymholiadau wedi ei gwneud yn Siop Gwynedd Caernarfon ac i'r Gwasanaeth Cynllunio, ond dim trafodaethau wedi ei cynnal / ymatebion wedi ei

derbyn. Oherwydd diffyg ymgynghori a gwybodaeth, trigolion lleol wedi gorfod dibynnu ar wybodaeth yn y wasg

- Y trigolion lleol yn ffafrio tai o ansawdd da / fforddiadwy
- Bod nifer o gwestiynau heb eu hateb - 'pobl fregus'? beth yw'r meini prawf?, materion diogelwch?, gofal 24 awr? - diffyg dealltwriaeth a gwybodaeth o'r bwriad.
- Yr ardal yn hanesyddol wedi dioddef o ymddygiadau gwrthgymdeithasol
- Dim ymdrech wedi ei wneud i wrando a thrafod pryderon trigolion yr ardal
- Beth fydd yn digwydd i werth y tai gyferbyn?

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

ch) Cynigiwyd gwelliant i ohirio'r penderfyniad am y rhesymau canlynol:

- Cynnal ymgynghoriad lleol
- Cynnal ymweliad safle

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

- Bod y cynllun yn un arloesol a'r egwyddor yn addawol
- Bod sylwadau / ymatebion yr ymgynghoriad cyhoeddus wedi eu cynnwys yn yr adroddiad
- Bod y Cyngor Cymuned yn gefnogol i'r cais
- Bod arian gan y Llywodraeth yn cefnogi'r fenter - pryder y byddai'r arian yma yn cael ei golli (amserlen diwedd Mawrth 2020)
- Dim gwrthwynebiad i'r cynllun, ond awgrym i ymweld â'r safle (materion mynedfa)
- Derbyn bod ymgynghoriad statudol wedi ei gynnal, ond cynnig cynnal ymgynghoriad / trafodaethau lleol er cwteisi i'r trigolion lleol neu drafodaeth gyda'r Aelod Lleol
- Awgrym i ail ymgynghori er mwyn lleddfu poendod
- Bod angen mwy o wybodaeth am ddefnydd y bwriad a rheolaeth y safle
- Os caniatáu, yr Adran Tai i gynnal trafodaethau pellach gyda'r gymuned leol

dd) Mewn ymateb i sylw bod angen ymgynghoriad pellach, nododd Pennaeth Cynorthwyol Adran Amgylchedd bod ymgynghoriad statudol wedi ei gynnal a sylwadau ar yr ymatebion a dderbyniwyd wedi ei cynnwys yn yr adroddiad (5.9 - 5.15). Ategwyd bod yr adroddiad yn adlewyrchu yn glir defnydd y bwriad o ddiwallu anghenion y digartref. Nodwyd bod tystiolaeth gadarn o'r angen.

e) Pleidleisiwyd ar y gwelliant

**PENDERFYNWYD gohirio'r penderfyniad er mwyn;**

- **Trafod egwyddorion y cais a phryderon y gymuned gyda'r Aelod Lleol, yr ymgeisydd a swyddogion cynllunio**
- **Cynnal ymweliad safle**
- **Derbyn mwy o wybodaeth ynglŷn â rheolaeth y safle**
- **Derbyn gwybodaeth am y dull sgrinio'r fynedfa o dai cyfagos**

## 5.2. Cais Rhif C19/0890/35/MG Station Bakery, Stryd Fawr, Criccieth

Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer dymchwel adeiladau presennol a chodi 7 uned breswyl fel y caniatwyd yn amlinellol o dan gyfeirnod C17/0912/35/AM

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod y cais gerbron ar gyfer asesu dyluniad a thirweddu'r unedau yn unig gan fod yr egwyddor ynghyd â'r materion yn ymwneud gyda mynedfa, llunwedd a graddfa eisoes wedi eu caniatáu o dan y cais amlinellol. Pwysleisiwyd bod 2 allan o'r 7 uned breswyl yn unedau



fforddiadwy. Nodwyd fod gwaith mewn cyswllt a'r datblygiad gerbron wedi cychwyn ar y safle, a bod yr adeiladau presennol eisoes wedi dymchwel, ond nad oes caniatâd cynllunio llawn yn bodoli ar y safle ar hyn o bryd ac felly mae'r gwaith wedi dod i ben am y tro.

Yn dilyn cyfnod o ymgynghori cyhoeddus, derbyniwyd sylwadau ynglŷn ag uchder yr adeiladau. Esboniwyd bod y raddfa eisoes wedi ei ganiatáu o dan y caniatâd amlinellol, ac mae'r cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais gerbron yn cydymffurfio â'r hyn a ganiatawyd o dan y cais amlinellol. Nodwyd bod y cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais gerbron yn cadarnhau fod graddfa ac uchder yr anheddau yn parhau yn unol â'r hyn a ganiatawyd o dan y caniatâd amlinellol, ac yn cadarnhau lefelau llawr gorffenedig sy'n rhyddhau amod 13 o'r caniatâd amlinellol hefyd. Mae'r cynllun bloc yn cadarnhau'r gorffeniad caled a meddal o ran tirweddu sy'n rhyddhau'r elfen materion a gadwyd yn ôl yn amod 3 o'r caniatâd amlinellol yn ogystal â gofyniad amod 14 sy'n gofyn am gynllun tirlunio. Nodwyd bod y dyluniad bwriedig yn syml ac mai'r bwriad yw gorffen yr anheddau gyda tho llechi a'r waliau allanol wedi eu rendro yn lliwiau gwyn a llwyd.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd. Amlygwyd nad yw safle'r cais yn cynnwys y llwybr cyhoeddus sy'n rhedeg heibio ochr y safle. Mae'r safle, sydd i gyd o fewn ffin ddatblygu Criccieth, wedi ei leoli o fewn ardal gyda nodweddion dyluniadol amrywiol sy'n cynnwys cymysg o anheddau amrywiol ac adeiladau masnachol. Mae'r dyluniad, gorffeniad a'r tirweddu bwriedig yn syml a nodwyd ei fod yn cydweddu â'r ardal ac yn dderbyniol o ran effaith weledol. Eglurwyd na fyddai'r bwriad gerbron yn cael effaith andwyol ar fwynderau cyffredinol na phreifatrwydd y trigolion cyfagos.

Cadarnhawyd fod y materion a gadwyd yn ôl ar ganiatâd amlinellol i ddymchwel yr eiddo blaenorol a chodi 7 uned breswyl o dan gyfeirnod C17/0912/35/AM yn dderbyniol ac yn unol â'r polisiau cynllunio.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol nad oedd ganddo unrhyw wrthwynebiad i'r cais.
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais yn unol â'r argymhelliad.
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilydol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
  - bod y cais amlinellol wedi cael caniatâd beth bynnag a doedd dim gwrthwynebiadau i'r materion a gadwyd yn ôl.
  - Cymeradwywyd bod 2 allan o'r 7 uned yn unedau preswyl fforddiadwy.

**PENDERFYNWYD caniatáu y cais gan nodi fod amodau 13 a 14 o'r caniatâd amlinellol sy'n ymwneud â lefel llawr gorffenedig a chynllun tirweddu wedi eu rhyddhau fel rhan o'r caniatâd yma.**

### **5.3 Cais Rhif C19/0733/41/LL Tir yng nghefn Gwesty Madryn Arms, Madryn Terrace, Chwilog**

Cais i newid amod 1 o C14/0061/41/AM ac amod 1 o C18/0249/41/MG er mwyn ymestyn cyfnod cychwyn y gwaith, newid gosodiad a dyluniad y tai bwriedig ynghyd â'r gyfran o unedau fforddiadwy yn y cytundeb 106 cysylltiol

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan egluro bod y cais yn gais llawn ar gyfer newid amod 1 o ganiatâd cynllunio C14/0061/41/AM ac amod 1 o ganiatâd C18/0249/41/MG er mwyn ymestyn cyfnod cychwyn gwaith, newid gosodiad a dyluniad y tai bwriedig ynghyd a'r gyfran o unedau fforddiadwy yn y Cytundeb 106 cysylltiol. Eglurwyd bod y caniatâd amlinellol a chaniatâd materion a gadwyd yn ôl eisoes wedi

eu rhoi o dan gyfeirnodau C14/0061/41/AM ac C18/0249/41/MG ar gyfer codi 15 tŷ preswyl i gynnwys 5 uned fforddiadwy. Nodwyd bod y cais gerbron yn golygu newid gosodiad a dyluniad y tai ynghyd a lleihau'r gyfran o dai fforddiadwy o 5 i 2.

Eglurwyd bod egwyddor y bwriad wedi ei dderbyn a'i sefydlu eisoes drwy'r caniatâd cynllunio amlinellol a materion a gadwyd yn ôl sydd eisoes wedi eu caniatáu ar y safle. Nodwyd bod y caniatadau hyn sydd wedi eu penderfynu yn unol â'r Cynllun Datblygu Unedol ar y pryd a'r polisiau eraill perthnasol, yn parhau ar y safle ac yn sefydlu egwyddor y bwriad gerbron. Mae hyn yn ystyriaeth faterol cynllunio. Tynnwyd sylw at yr angen i ystyried os yw'r amgylchiadau neu'r sefyllfa bolisi cynllunio wedi newid ers caniatáu'r ceisiadau yma yn wreiddiol, ac asesu'r newidiadau yn erbyn y polisiau cyfredol. Erbyn hyn, mae Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn wedi ei fabwysiadu, ac felly mae newid materol wedi bod yn y polisiau ers penderfynu egwyddor y cais amlinellol blaenorol.

Amlygwyd, o dan y Cynllun Datblygu Lleol, mae'r canran o dai fforddiadwy yn llai na'r hyn oedd yn ofynnol o dan y Cynllun Datblygu Unedol. Er bod y caniatadau blaenorol yn darparu 5 uned fforddiadwy, mae'r bwriad i ddarparu 2 uned erbyn hyn yn cydymffurfio â gofynion y polisi cynllunio cyfredol (TAI 15). Eglurwyd bod yr unedau fforddiadwy wedi eu lleoli o fewn canol y safle ac yn dai 2 llofft sy'n cydymffurfio â'r angen yn yr ardal am dai fforddiadwy ac wedi ei gadarnhau gan Uned Strategol Tai.

Nodwyd bod y bwriad yn cynnig cymysgedd priodol o 11 tŷ 3 llofft (rhai gydag a heb fodurdy cysylltiol a maint gerddi gwahanol), dau dŷ 2 llofft (fforddiadwy) a dau dŷ 4 llofft. Ategwyd bod hyn yn cynnig mwy o amrywiaeth o'i gymharu â'r cynllun blaenorol oedd yn cynnig 11 tŷ 3 llofft, 3 tŷ 4 llofft ac un byngalo 2 llofft. Derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant bod y cymysgedd bwriedig yn seiliedig ar Asesiad Angen Tai Gwynedd.

Nodwyd bod materion mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl a materion trafnidiaeth yn dderbyniol. Ategwyd nad oedd newid yn y cais i faterion llecynnau agored o werth adloniadol na chyfleusterau addysgol.

Ystyriwyd bod y datblygiad yn parhau i gydymffurfio â pholisiau tai cyfredol a'r canllawiau cynllunio atodol cyfredol sy'n ymwneud ag Ymrwymiad Cynllunio, Tai Fforddiadwy a Chymysgedd Tai.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod gwell cydbwysedd yn y math o dai
  - Nad oedd gwrthwynebiadau lleol i'r cynllun
  - Cyngor Cymuned yn gefnogol i'r bwriad
  - Y datblygwr yn lleol ac yn gyfarwydd â'r pentref
  - Dim effaith ar gynlluniau i ail agor y dafarn i'r dyfodol – y datblygiad yn gweithio law yn llaw â hyn
  - Tai fforddiadwy yn dai dwy llofft yn unol â gofynion Tai Teg ac Adran Tai Cyngor Gwynedd
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- Pam bod y cais gwreiddiol yn cynnwys 5 tŷ fforddiadwy ac erbyn hyn wedi gostwng i 2?
  - A ddylid cyflwyno cais o'r newydd?
  - Pryder mai'r ddau dŷ lleiaf yw'r rhai fforddiadwy, ond derbyn os yw hyn yn ymateb i'r angen

- Wrth adolygu'r Cynllun Datblygu Lleol (2021) dylid ail asesu hyfywdra ardaloedd i geisio gwell canran tai fforddiadwy
  - Croesawu bod y datblygwr yn lleol ac yn adnabod yr ardal
  - Bod y cyfraniad addysgiadol yn ymddangos yn rhy isel
- d) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â chyfraniad addysgiadol, nodwyd bod y cyfraniad wedi ei selio ar wybodaeth a dderbyniwyd gan y Gwasanaeth Addysg a gofynion y Canllaw Cynllunio Atodol perthnasol.
- dd) O ran cyflwyno cais o'r newydd, nodwyd bod gan y datblygwr hawl i addasu'r math o dai sy'n cael eu cynnig. Ategwyd bod y cynllun gerbron yn welliant, bod nodweddion y dyluniad yn well ac yn cynnig gwell cymysgedd o dai.

**PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i ddiwygio'r Cytundeb 106 presennol er mwyn newid y nifer o dai fforddiadwy (heb newid i'r cyfraniad addysgol) ac i amodau perthnasol yn ymwneud gyda:**

1. 2 flynedd (yn unol â'r hyn a ofynnir ar y ffurflen gais)
2. Gorffeniad allanol
3. Llechi
4. SUDS
5. Amodau Priffyrdd
6. Amodau Dŵr Cymru
7. Cynllun Goleuo
8. Tirlunio
9. Tynnu hawliau dirprwyedig a ganiateir ar gyfer yr unedau fforddiadwy

#### 5.4 Cais Rhif C19/1045/18/LL Rhyd y Galen, Ffordd Bethel, Bethel, Caernarfon

Lleoli 18 unedau gwyliau teithiol, lleoli cwt bugail symudol ar gyfer cyfleusterau ymolchi i'r unedau teithiol, creu ffyrdd ynghyd a gwelliannau amgylcheddol gan gynnwys creu llwybrau troed a thirlunio

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod yr hawl cynllunio presennol yn caniatáu lleoli 63 carafán deithiol, 6 o fodiau gwersylla a 2 lain ar gyfer unedau a fyddai yn cyrraedd yn hwyr yn y safle. Eglurwyd bod y cais gerbron yn gais llawn ar gyfer ymestyn y safle carafanau teithiol presennol i leoli 18 uned deithiol (carafanau, carafanau modur, pebyll a phebyll trelar) ychwanegol. Esboniwyd bydd yr unedau teithiol yn cael eu symud i safle storio o fewn y maes carafanau presennol tu allan i'r tymor gwyliau.

Pwysleisiwyd bod y safle wedi ei leoli mewn cae sy'n weddol guddiedig oherwydd presenoldeb coed a gwrychoedd ar hyd ei derfynau. Mae gorweddiad y dirwedd ynghyd a thirlunio presennol ar y terfynau hefyd yn creu safle sy'n guddiedig o fannau cyhoeddus. Mae'r cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos bwriad i gryfhau'r gwrychoedd presennol drwy blannu ychwanegol a byddai hynny yn lleihau unrhyw effaith ar y tirlun, a nodwyd na fyddai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar gymeriad a naws cefn gwlad y tirlun lleol. Nodwyd hefyd nad yw'r safle na'r ardal gyfagos wedi eu cydnabod na'u dynodi fel tirlun o unrhyw ddiddordeb arbennig, ac felly nad oes cymaint o bwyslais ar warchod y tirlun. Pwysleisiwyd bod y safle caeedig yn golygu nad yw'r safle'n weladwy o dŷ'r cymydog agosaf ac na fyddai'r cais gerbron yn cael effaith niweidiol sylweddol ychwanegol ar fwynderau'r tai yn y cyffiniau.

Eglurwyd bod y safle wedi ei wasanaethu gan fynedfa bresennol i ffordd sirol dosbarth 2 ac nid oes bwriad i altro'r fynedfa. Nodwyd nad oes gan yr uned drafnidiaeth bryderon ynglŷn ag effaith y bwriad ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig a gan ystyried graddfa'r datblygiad nid oes disgwyl y bydd cynnydd sylweddol mewn lefel trafndiaeth. Pwysleisiwyd bod y bwriad yn dderbyniol o ran materion diogelwch ffyrdd.

Eglurwyd bod y bwriad yn cydymffurfio gyda holl ofynion y polisïau perthnasol ac yn dderbyniol ar sail ei leoliad, gosodiad, graddfa a'i effaith ar fwynderau gweledol yr ardal leol.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais yn unol â'r argymhelliad.
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- bod diffiniad carafanau "teithiol" yn aneglur oherwydd eu bod i bob pwrpas yn garafanau statig heb law am y ffaith eu bod yn cael eu symud yn y gaeaf i'w storio.
  - Nodwyd, gan gyfeirio at yr hanes cynllunio perthnasol o fewn y cais, bod y safle hwn yn y gorffennol wedi ymestyn o 35 i 50 o garafanau teithiol ac mae'n parhau i ymestyn. Mynegwyd pryder am y llanast sydd yn gallu cael ei greu yng nghefn gwlad heb rwystr ar faint nac edrychiad carafanau a meysydd carafanau.
  - Mewn ymateb i sylw'r aelod am y tarmac, nododd y Rheolwr Cynllunio mai'r argymhelliad fydd lliw meddalach na tharmac cyffredin.
  - Mewn ymateb i sylw'r aelod am y cynllun atal llygredd, cadarnhaodd y Rheolwr Cynllunio y bydd y cynllun atal llygredd yn cael ei gytuno cyn i'r gwaith adeiladu gychwyn.

#### **PENDERFYNWYD caniatáu y cais;**

##### **Amodau**

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.
3. Tirlunio.
4. Cyfyngu'r niferoedd i 18 uned deithiol
5. Cyfyngu'r unedau i ddefnydd gwyliau.
6. Cyfyngu'r tymor gwyliau.
7. Cadw cofrestr.
8. Cadw'r unedau ar safle storio pan nad ydynt yn cael eu defnyddio/tu allan i'r tymor gwyliau
9. Gweithredu yn unol ag argymhellion yr asesiad ecolegol.
10. Dim torri coed, gwrychoedd neu glirio llystyfiant o fewn tymor nythu.
11. Cytuno lliw y tarmac ar gyfer y ffordd gwasanaethu.
12. Rheoli goleuo.

#### **5.5 Cais Rhif C19/1127/46/DT Tan y Bwlch, Garn Fadryn, Pwllheli**

Adeiladu anecs anheddol

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod y cais yn un ar gyfer dymchwel adeilad allanol presennol a chodi adeilad unllawr yn ei le i'w ddefnyddio fel "anecs" anheddol yn gysylltiedig â'r prif dŷ. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn gardd tŷ "Tan y Bwlch" sy'n eiddo ar wahân ger pentrefan Garn Fadryn, tu allan i unrhyw ffin

datblygu fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Saif o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

Eglurwyd bod y cais gerbron y Pwyllgor gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i Aelod o'r Cyngor.

Ystyriwyd bod y dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ac na fyddant yn amharu ar gymeriad ac edrychiad yr ardal.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Nad oedd yr anecs yn amharu dim ar y tirwedd
  - Yr adeilad yn gweddu yn well na'r un presennol – yn well i'r amgylchedd
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- ch) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â materion gorfodaeth i atal y tŷ rhag dod yn dŷ gwyliau i'r dyfodol, amlygwyd bod amod wedi ei gynnwys yn nodi mai defnydd anheddol sydd yn gysylltiedig ar tŷ yn unig.

### **PENDERFYNWYD caniatáu y cais**

#### **Amodau :**

- 1. 5 mlynedd**
- 2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd**
- 3. Defnydd anheddol yn gysylltiedig â'r tŷ yn unig**

**Nodiadau :**     **Dŵr Cymru**  
                      **Cyfoeth Naturiol Cymru**

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2:00pm.

### **CADEIRYDD**

# Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 1**

**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: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Bydd yr Aelodau yn cofio i'r cais hwn gael ei ohirio ym Mhwyllgor Ionawr 2020 er mwyn derbyn gwybodaeth ychwanegol am bris rhent yr unedau byw.
- 1.2 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 a 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 dwbl 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.
- 1.3 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.
- 1.4 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 chymau 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 anedlleoedd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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  
 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 **Polisiâu 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 lloiau cyntaf ac ail yn 4 uned byw yn ychwanegol i'r uned byw bresennol ynghyd a 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 Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad - Safle'n ganolog o fewn y ddinas ac o fewn pellter cerdded / beicio i nifer o gyfleusterau gan gynnwys 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 Cynghori 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



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

yn berthnasol gan nad yw'r bwriad yn golygu creu mwy o estyniadau.

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 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 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 isrannu 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 ffigur 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'r 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 ffigurau 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

fflatiau 1 a 2 llofft yn yr ardal ac mae hyn yn cael ei ategu gan sylwadau'r Uned Strategol Tai.

- 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 a 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 trafnidiaeth 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

oes gan yr Uned Drafnidiaeth 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.

### 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 ddiffiniad 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 a hyn sy'n gwneud yr holl unedau yn fforddiadwy beth bynnag, i'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a'r polisiau perthnasol sef TAI 15 o'r CDLI a'r CCA.
- 5.12 Yn dilyn y gohiriad ar y cais er mwyn derbyn gwybodaeth am bris rhent yr unedau fforddiadwy derbyniwyd gwybodaeth bellach gan yr asiant a'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd. Mae'r asiant wedi cadarnhau y byddai 5 o'r 6 uned a ddarperir (sef uned 1, 2, 3, 4 a 6 sy'n unedau 1 llofft) yr oll gyda rhent marchnad agored o £400 y mis.
- 5.13 Mae paragraff 3.3.2 o Ganllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (Ebrill 2019) yn datgan y disgwylir i ddeiliaid tŷ dalu 25% neu lai o'u hincwm gros ar rent ar gyfer unedau a ddisgrifir fel rhai fforddiadwy.
- 5.14 Wrth ystyried pa mor fforddiadwy yw'r lefelau rhent arfaethedig mae'n bwysig eu cymharu gyda lefelau incwm ym Mangor. Yn hyn o beth byddai cymharu'r lefelau rhent gyda chanolrif incwm Bangor yn rhoi darlun o ba mor fforddiadwy ydyw'r lefelau rhent arfaethedig o ystyried gofyniad y Canllaw Cynllunio Atodol.
- 5.15 Pwysig hefyd yw ystyried pa fath o unedau sy'n fforddiadwy i'w rhentu a ymgeisir amdanynt yma. Byddai cymhariaeth hefo lefelau rhent presennol cymharol ym Mangor yn bwysig o ran hyn.
- 5.16 Mae TAN 2 'Cynllunio a Thai Fforddiadwy' (Mehefin 2006) gan Lywodraeth Cymru yn rhannu'r term tai fforddiadwy i ddau is-gategori:
- **tai rhent cymdeithasol** - darperir gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig lle mae'r rhenti'n ystyried rhenti canllaw a rhenti meincnod Llywodraeth y Cynulliad;
  - **tai canolradd** - lle mae'r prisiau neu'r rhenti'n uwch na rhenti tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti ar y farchnad agored. Gall hyn gynnwys cynlluniau rhannu ecwiti (er enghraifft, Cymorth Prynu). Mae tai canolradd yn wahanol i dai cost isel ar y farchnad, nad yw'r Llywodraeth eu hystyried yn dai fforddiadwy at ddiben y system cynllunio defnydd tir.
- 5.17 Deallir o wybodaeth gan y Tîm Opsiynau Tai bod rhent cymdeithasol ar gyfer fflatiau 1 a 2 llofft yng nghanol Bangor (hynny yw ger y Stryd Fawr) yn oddeutu £80 - £85 yr wythnos neu £320 - £340 y mis.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.18 Nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno sydd yn nodi bod yr unedau i'w rhentu yn gymdeithasol a rhaid ystyried felly os yw'r unedau'n darparu ar gyfer y farchnad fforddiadwy canolraddol h.y. aelwydydd nad sydd yn gymwys ar gyfer unedau rhent cymdeithasol ond sydd methu fforddio rhent marchnad agored. Nid yw'n debyg y bydd yr unedau hyn felly yn cwrdd â gofynion o'r farchnad rhent cymdeithasol. Yn hyn o beth nodai'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (para. 3.3.4) fod Tai Rhent Preifat yn unedau lle mae'r datblygwr yn cynnig adeiladu a rheoli tai fforddiadwy i'w rhentu heb y Cyngor na Landlord Cymdeithasol Cofrestredig. Tra nodai'r diffiniad yn TAN 2 nad yw tai cost isel ar y farchnad yn cael eu hystyried fel tai fforddiadwy yn nhermau'r system cynllunio defnydd tir, gellir sefydlu os yw lefelau rhent ar y farchnad yn gydnaws a lefelau a'u hystyriar i fod yn fforddiadwy o safbwynt rhent canolraddol. Yn hyn o beth nodir y bydd lefelau rhent fforddiadwy yn cael eu penderfynu yng nghyd-destun lefelau rhentu preifat mewn ardal.
- 5.19 Mae gwybodaeth o ddogfen Rent First - Intermediate Rent (2011) (Llywodraeth Cymru) yn nodi y dylai rhent canolraddol fod ar lefel o 80% o'r rhenti farchnad agored. Dyma'r wybodaeth a ddefnyddir gan Tai Teg. Mae gwybodaeth yn y ddogfen (pwynt 65) yn nodi "*Providers may levy service charges, but the sum of service charges and rent must be at or below a target maximum of 80% of average private market rents for comparable properties in the relevant locality within the local authority area*". Fe nodir "*Intermediate rents are to be charged within the Market Rent Envelope, calculated as the sum of service charges and rent, which must be at or below 80% of average private market rents for that local authority area and should also be targeted to be below the Local Housing Allowance*".
- 5.20 Fe nodir mai'r Gyfradd Lwfans Tai Lleol ar gyfer ardal Gogledd Orllewin Cymru ar gyfer unedau un ystafell wely yw £71.41 yr wythnos (£285.64 y mis) a £91.43 yr wythnos ar gyfer unedau gyda 2 ystafell wely (£365.72 y mis).
- 5.21 Nodir fod y ffigyrau hyn yn is ac yn gymharol (fesul unedau 1 a 2 lofft) i'r wybodaeth ar gyfer rhent gymdeithasol ym Mangor fel y nodir uchod. Byddai felly yn gwneud mwy o synnwyr i gymharu lefelau rhent canolraddol yn erbyn rhent marchnad agored cymharol.
- 5.22 Mae'n bwysig ystyried hyn yn erbyn y canllawiau yn y Canllaw Cynllunio Atodol sef y disgwylir i ddeiliaid tŷ dalu 25% neu lai o'u hincwm gros ar rhent ar gyfer unedau a ddisgrifir fel rhai fforddiadwy. Beth sydd yn bwysig i'w sefydlu yw bod yr lefelau rhent yn wirioneddol fforddiadwy o ystyried y wybodaeth hyn ag o ran ystyried gwybodaeth am yr ardal ble y lleolir y bwriad.
- 5.23 Yn hyn o beth oherwydd natur Bangor h.y. Canolfan Isranbarthol (fel diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd) sydd yn cynnwys nifer o wardiau, ystyriar ei fod yn berthnasol ystyried canolrif incwm Bangor yn ei gyfanrwydd [sef wardiau Deiniol, Dewi, Garth, Glyder, Hendre, Hiracl, Marchog a Menai (Bangor) ar y cyd] yn hytrach na chanolrif incwm y ward benodol ble lleolir y cynnig h.y. Deiniol yn yr achos hwn. Nodir bod gwybodaeth ar gyfer ward Pentir wedi ei hepgor o'r ffigyrau a ddefnyddir ar gyfer Bangor. Mae hyn ar sail ei fod yn cynnwys ardaloedd sydd y tu allan i Fangor a allai effeithio ar y ffigwr i Fangor gyfan.
- 5.24 Tra nodir bod canolrif incwm yn amrywio rhwng wardiau, credir bod angen ystyried y bwriad yng nghyswllt Bangor yn ei gyfanrwydd gan fod datblygiad mewn un man yn gallu gwasanaethu'r angen o fewn y ddinas gyfan. Mae yna symud rhwydd a naturiol rhwng wardiau ym Mangor a byddai datblygiad addas o bris/rhent fforddiadwy yn un

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 02/03/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

ward yn gwasanaethu ardal y ddinas yn ehangach. Deallir mai dyma sut mae'r Uned Strategol Tai yn ymdrin â cheisiadau cynllunio o'r fath ym Mangor.

5.25 Credir bod angen cysondeb ac i beidio gwahaniaethu rhwng y gwahanol wardiau ym Mangor. Mae canolrif incwm yn amrywio rhwng wardiau gan olygu bod gwahaniaeth rhwng y lefelau rhent derbyniol ar sail bod 25% neu lai o'u hincwm gros ar rent ar gyfer unedau a ddisgrifir fel rhai fforddiadwy. Credir na ellir gwahaniaethu rhwng gwahanol wadiu ym Mangor oherwydd natur yr anheddle (h.y. fel un lleoliad) ac ar sail agosrwydd y wardiau at ei gilydd. Mae'n gwneud synnwyr i ystyried ffigwr Bangor yn ei gyfanrwydd ac i beidio dewis a dethol beth sy'n fforddiadwy rhwng y wardiau unigol.

5.26 Ar sail yr hyn a nodir ym mharagraff 3.3.2 o Ganllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (Ebrill 2019) disgwylir i ddeiliaid tŷ dalu 25% neu lai o'u hincwm gros ar rhent ar gyfer unedau a ddisgrifir fel rhai fforddiadwy noder y canlynol:

Canolrif incwm Bangor (2018): £22,290

Ar sail y ffigwr hwn nodir incwm misol ac wythnosol fel y ganlyn:

Misol:  $22,290 / 12 = £1,857.50$

Wythnosol:  $22,290 / 52 = £429$

5.27 Wrth ystyried y wybodaeth hyn yn nhermau geiriad y CCA, nodir na ddisgwylir i ddeiliaid dalu dim mwy na'r lefelau rhent canlynol er mwyn sicrhau eu bod yn fforddiadwy:

Misol:  $1,857.50 \times 0.25 = £464$

Wythnosol:  $429 \times 0.25 = £107$

5.28 Nodir gwerthoedd rhent fflatiau cyffelyb oddi ar wefan Rightmove ar 7/2/20 fel y ganlyn. Nodir yn ogystal beth fyddai 80% o'r lefelau rhent hyn h.y. lefelau rhent canolraddol:

<b>Lleoliad</b>	<b>Rhent Misol</b>	<b>Nifer ystafelloedd gwely</b>	<b>80% o'r rhent</b>
Ffordd Garth	£525	1	£420
Cyn Gapel Tabernacl	£736	2	£589
Y Bae	£875	2	£700
Cyn Gapel, Ffordd y Garth	£918	2	£734
Ffordd Garth	£1214	2	£971
Glanrafon	£695	2	£556

5.29 Credir felly ei fod yn bwysig ystyried y lefelau rhent arfaethedig yn erbyn y wybodaeth uchod gan ystyried os ydynt yn dderbyniol o ran darparu lefel rhent sy'n fforddiadwy.

5.30 Wrth ystyried os yw'r lefelau rhent arfaethedig yn gallu cael ei ystyried yn fforddiadwy credir bod angen eu hystyried yn nhermau rhent canolraddol yn hytrach na rhent cymdeithasol. Byddai ystyriaeth o'r gwerthoedd yn erbyn y ffigwr o £464 y mis ar gyfer Fangor sy'n deillio o'r CCA yn bwysig, ynghyd a ystyriaeth yn erbyn lefelau rhent cymharol ym Mangor.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.31 Felly, i grynhoi ac er mai ond un uned fforddiadwy mae gofyn ei ddaparu fel rhan o'r cais am 6 uned byw, fe ystyrir fod rhent 5 o'r 6 uned yn fforddiadwy beth bynnag heb unrhyw angen i reoli hyn ymhellach drwy amod cynllunio.

#### **Materion addysgol a llecynnau agored/chwarae**

- 5.32 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 â darpariaeth addysgol. Nid oes angen am lecynnau 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**

- 5.33 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**

- 5.34 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 pholisi 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 y diweddariad ar y sefyllfa rhent, yn ogystal â'r polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol ystyrir bod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiâu perthnasol fel y nodir uchod.

### **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 Dwr Cymru
6. Gwaith i gychwyn tu allan i'r tymor magu (Mai-Medi)
7. Darparu storfa biniau cyn preswyl i'r unedau a cadw ar gyfer y pwrpas hynny.

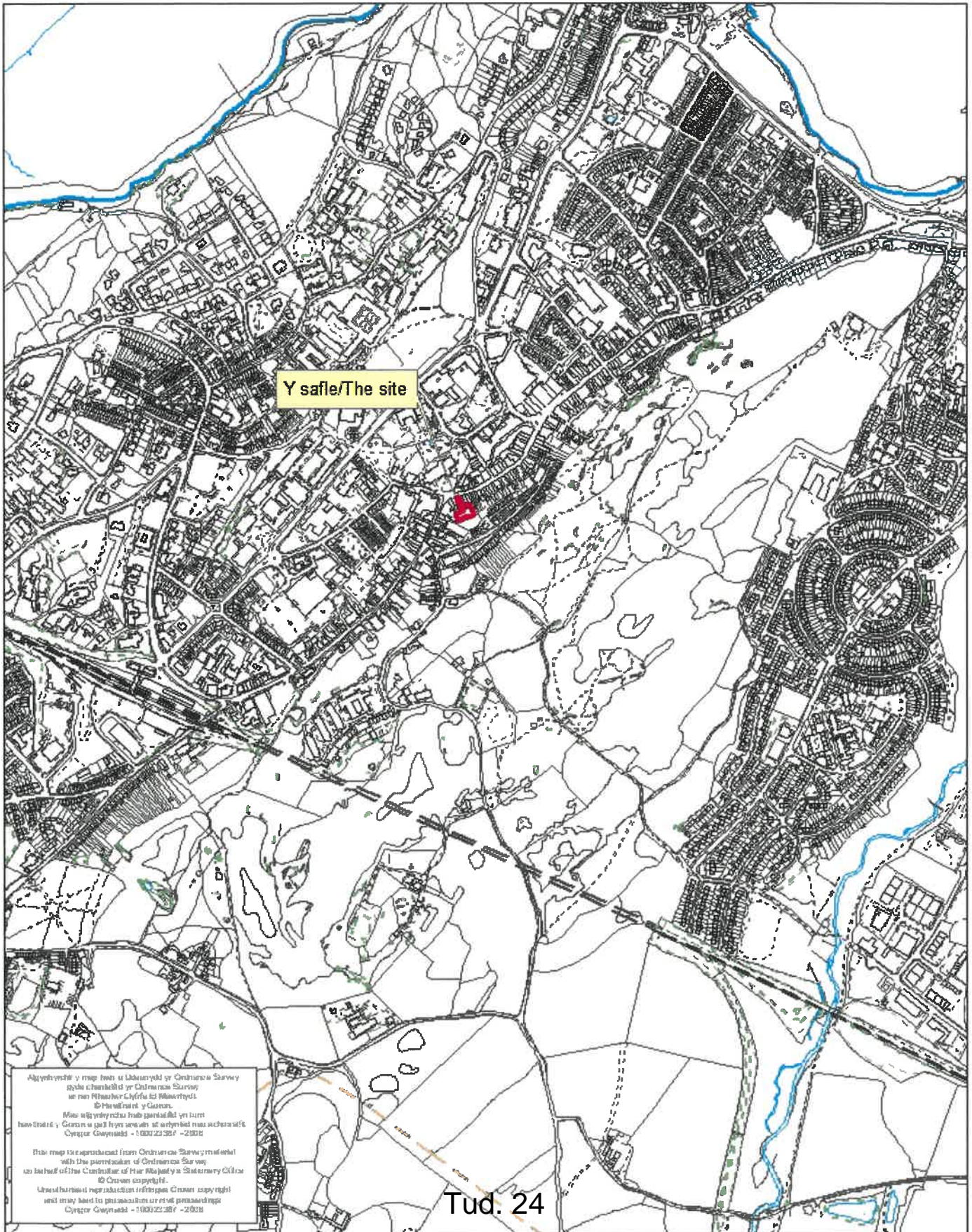


Rhif y Cais / Application Number :

C19/0443/11/CR

C19/0444/11/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.  
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Y safle/The site

Affwrdd y map hon a Llosgwydd y Cynllunio Searwy  
nyth a Chomellid y Cynllunio Searwy  
ar ran Rhannu'r Cefnfa a'r Rhannu'r Cefnfa.  
© Hwylfodol y Cynllunio.  
Mae'r safle hwn yn rhan o'r safle hwn  
hwn a'r Cynllunio a'r Cynllunio a'r Cynllunio  
Cynllunio Gwynedd - 1999/22/207 - 2000

This map is reproduced from Ordnance Survey material  
with the permission of Ordnance Survey  
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office  
© Crown copyright.  
Unes hysbysu'r safle hwn yn unig. Dim i raddfa.  
Cynllunio Gwynedd - 1999/22/207 - 2000





Yn eiddo a dywyllwr a gwybodaeth gwrthodol ar y ddiwedd  
 On the same - gwybodaeth  
 Do not make from this drawing  
 If in doubt - ask  
 Plan? dywyllwr hon ydychydig Russell Hughes et al  
 at least one of gwybodaeth hon gwrthodol  
 This drawing is the copyright of Russell Hughes and  
 must not be copied or reproduced without permission

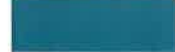
Yn eiddo - Russell Hughes

Client - Job  
**DEBENHAMS,  
 BANGOR**  
 Dywyllwr - Design  
**LOCATION PLAN 25**

2601:18:1a  
 1:1250 @ A3  
 July 2018

**russell-hughes cyf**  
 ynnwllwr/tyddwr

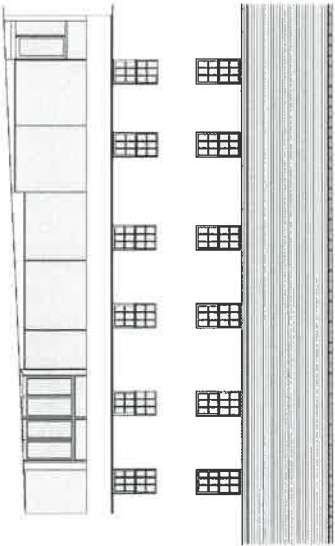
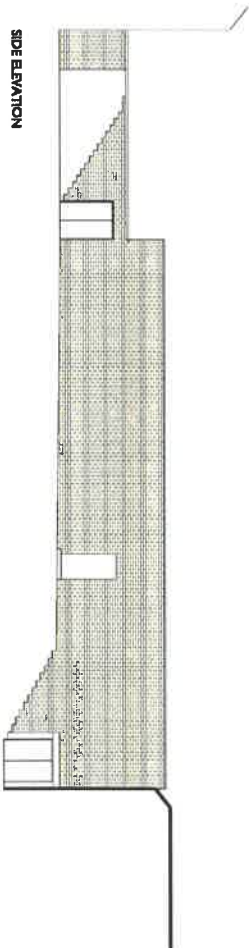
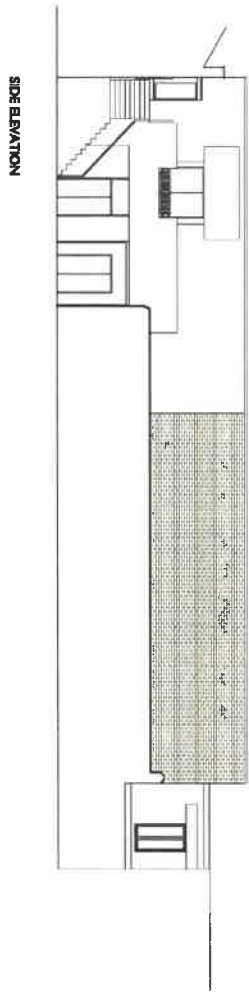
56 Bridge Street,  
 Llangollen,  
 Ynys Môn  
 LL77 7J-9J



Tel: 01248 722333  
 Ffôn: 01248 730600  
 E-bost: info@russellhughes.co.uk







FRONT ELEVATION

Plwydded a ddyfyniad masnachol gwyddu oedol ar y dyfyniad hwn  
 Os ydych chi gyswrtu'r ddiwylliant  
 Do not scale from this drawing  
 If in doubt - ask  
 Nofio! Dyfyniad hwn ydych chi hyspysu'r Ffyniadau Llywodraeth ar yr  
 oedolion a gyswrtu'r ddiwylliant hwn gwyddu  
 The drawing is the copyright of Russell-Hughes Architects and  
 must not be copied or reproduced without permission

Numerical - Annotations

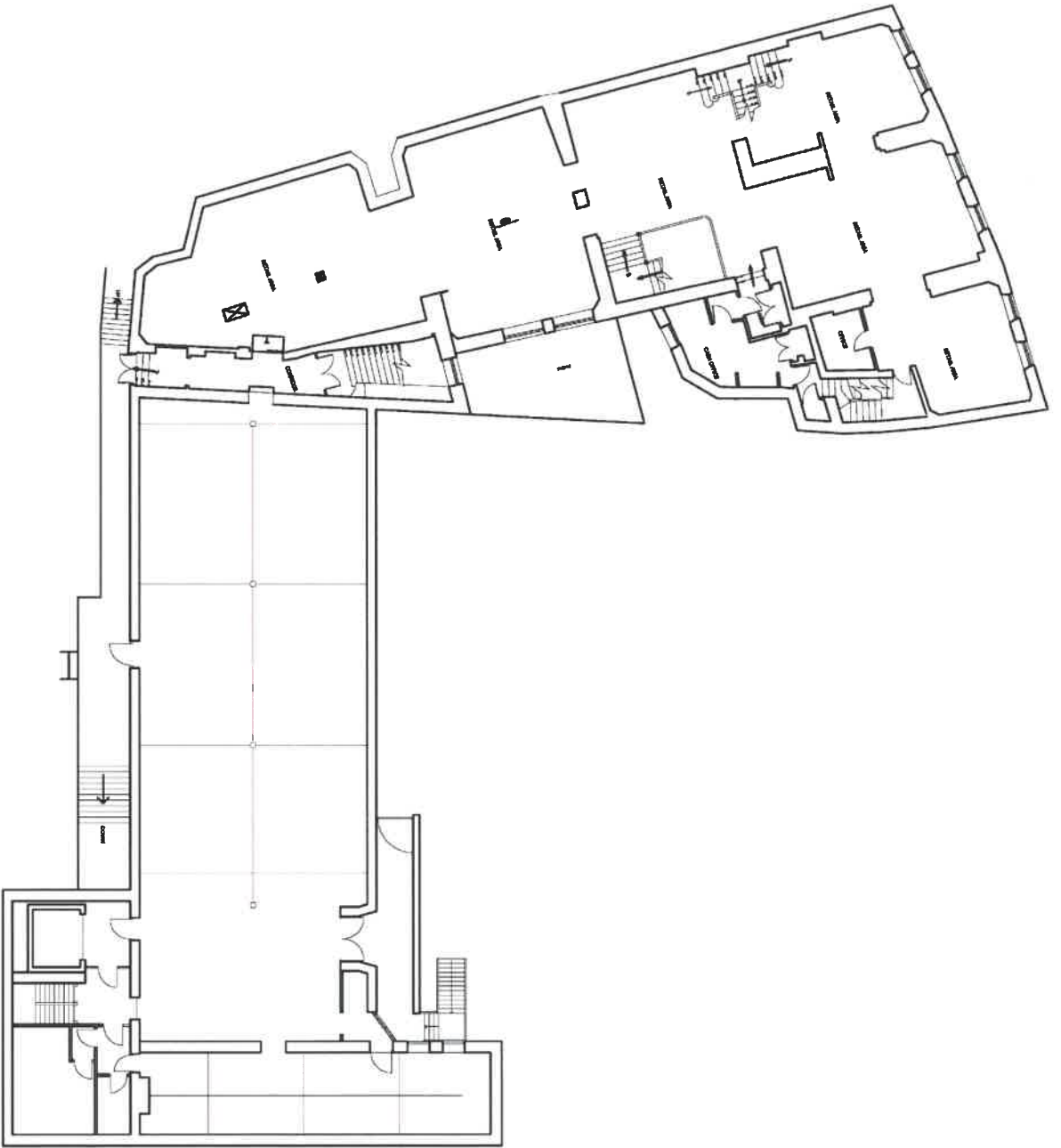
Cyfeirir i'r  
**DEBENHAM'S,  
 BANGOR**  
 Dyfyniad - Drawing  
**EXISTING ELEVATIONS**

MWR Dynamics - Drawing No.  
**2601:18:8**  
 Gradd - Scale  
**1:200 @ A3**  
 Dyfyniad - Issue  
**July 2018**



56 Bridge Street,  
 Llangefni,  
 Ynys Môn  
 LL77 7HH  
 T: 01248 722333  
 F: 01248 750600  
 E: info@russellhughes.co.uk





EXISTING FIRST FLOOR PLAN

Polhemus a ddyrnwyl iawmwrddu gweddil oeddi ar y ddyrnwyl hon  
 Os ydych chi - gwybodaeth  
 Do not scale from this drawing  
 If in doubt - ask  
 Nid ydych chi iawmwrddu Polhemus a ddyrnwyl hon  
 Nid ydych chi iawmwrddu Polhemus a ddyrnwyl hon  
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes Architects and  
 must not be copied or reproduced without permission

Nawddsildu - Architecture

Cyflun - Job

**DEBENHAMMS,**

**BANGOR**

Dyddiad - Drawing

EXISTING FIRST FLOOR PLAN

Bus/Dyddiad - Drawing No.

**2601:18.5**

Gweddil - Scale

**1:200 @ A3**

Dyddiad - Date

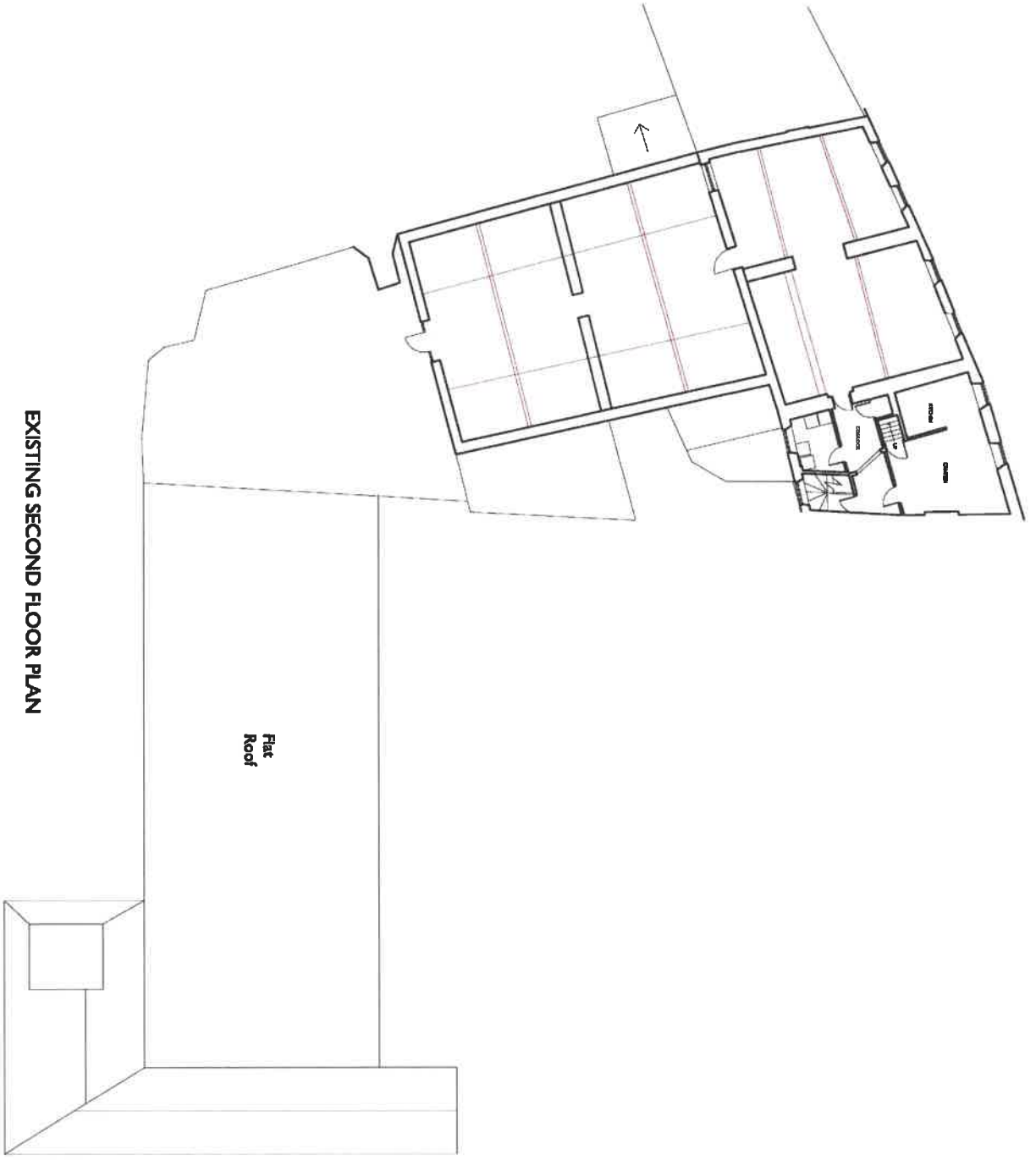
**July 2018**



**russell-hughes cyf**

pers@rhc.co.uk

56 Bridge Street,  
 Llangefni,  
 Ynys Môn  
 LL77 7HH  
 Tel: 01248 722333  
 Fax: 01248 750600  
 E-mail: info@russellhughes.co.uk



EXISTING SECOND FLOOR PLAN

Flat  
Roof

Plunedi a dilynyd rhannu'n ddwy gwyblyc o'r ystafellau  
O'r ystafellau - golygwch  
Do not scale from this drawing  
If in doubt - ask  
Rhwyd golygwch ffrâm yr hanesyddol Rhannu'n ddwy gwyblyc ac ar  
dwy gwyblyc o'r ystafellau rhwyd golygwch  
The drawing is the copyright of Russell-Hughes Architects and  
must not be copied or reproduced without permission

Nawddsifftau - Awdurdodau

Cyflwr - Jid

**DEBENHAM'S,  
BANGOR**

Dyddiad - Dwywyllog

EXISTING SECOND FLOOR PLAN

MWR Dyddiad - Dwywyllog MWR

**2601:18:6**

Gwedd - Sef

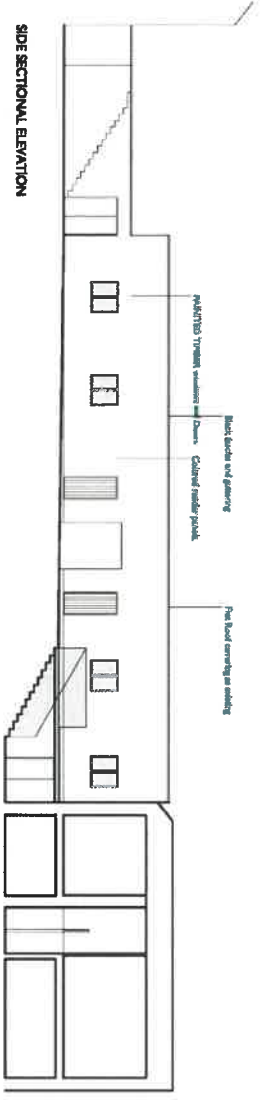
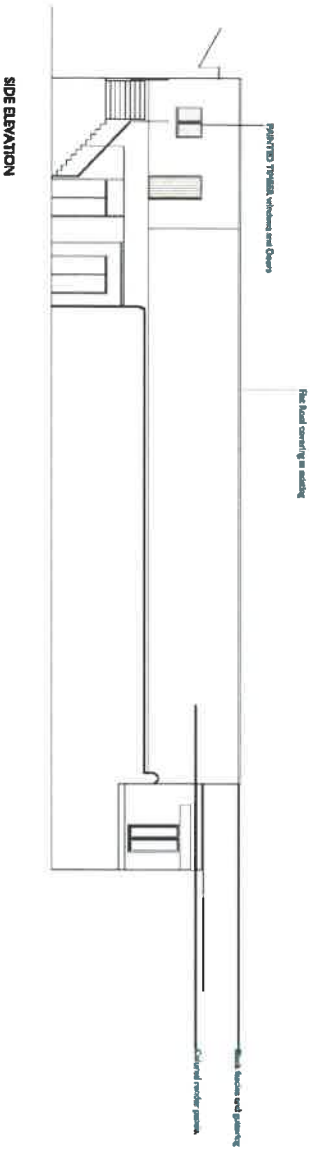
**1:200 @ A3**

Dyddiad - Sef

July 2018



56 Bridge Street,  
Llangefni,  
Ynys Môn  
LL77 7HH  
Tel: 01248 722333  
Fax: 01248 750600  
E-mail: info@russellhughes.co.uk



Rebels & Stray Architects  
 03 711 8111 - 03 711 7171  
 Do not scale from this drawing  
 If in doubt - ask  
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes Architects and  
 shall not be copied or reproduced without permission

Number of Apartments: 10

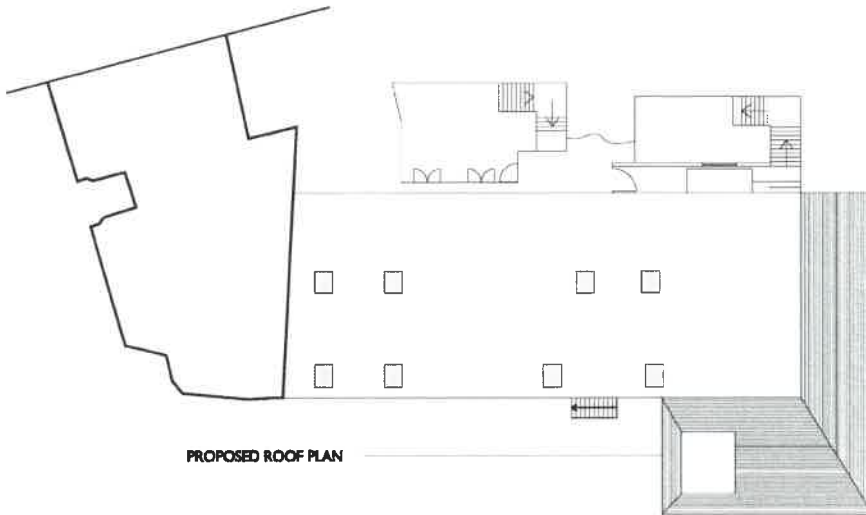
Cyflwr - Job  
**DEBENHAM,**  
**BANGOR**  
 Dwylder - Drawing  
**PROPOSED ELEVATIONS**

MATDwylder - Drawing No.  
**2601:18:10a**  
 Graddfa - Size  
**1:200 @ A3**  
 Dyddiad - Date  
**July 2018**

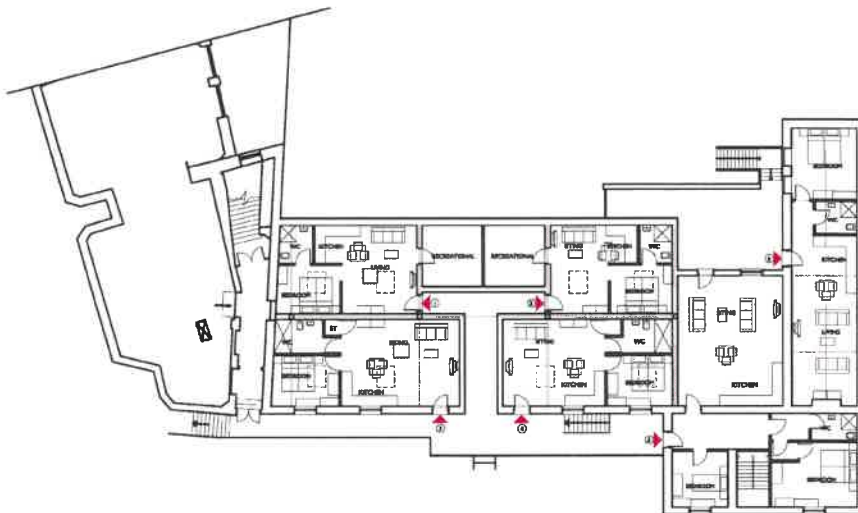


56 Bridge Street,  
 Llangefni,  
 Ynys Môn  
 LL77 7HH  
 Tel: 01248 722333  
 Fax: 01248 750600  
 E-mail: info@russellhughes.co.uk

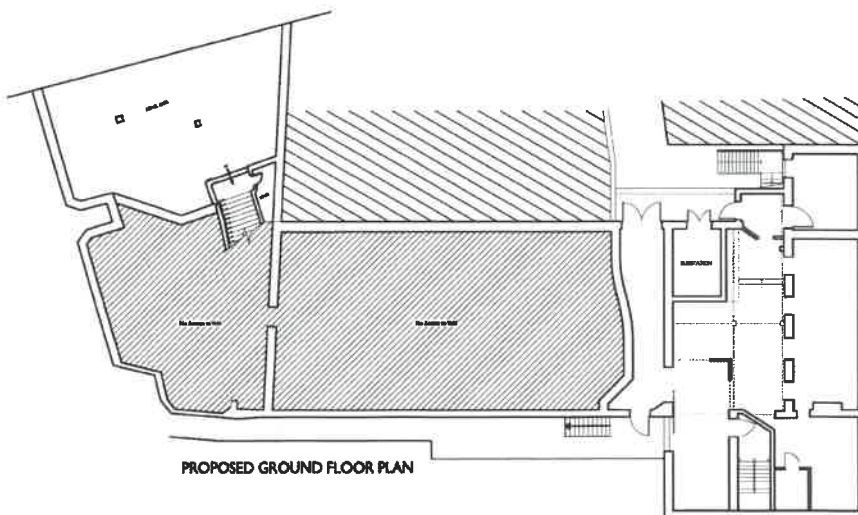




PROPOSED ROOF PLAN



PROPOSED FIRST FLOOR PLAN



PROPOSED GROUND FLOOR PLAN

Ffurfwrdd a ddiwyddwr awyddus gwrthodoli ar y ddiwyddwr  
 Cŵn yn atynnu - golywyrdd  
 Do not make from this drawing  
 If in doubt - ask

Plan? ddiwyddwr awyddus gwrthodoli Russell-Hughes ar ei  
 ddiwyddwr a ddiwyddwr awyddus gwrthodoli Russell-Hughes  
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes and  
 must not be copied or reproduced without permission

Hwrdolau - Awyddus

Cyflwr - Job

DEBENHAMS,  
 BANGOR

Dyluniad - Drawing

PROPOSED FLOOR PLANS

Tud. 33

2601:18:9

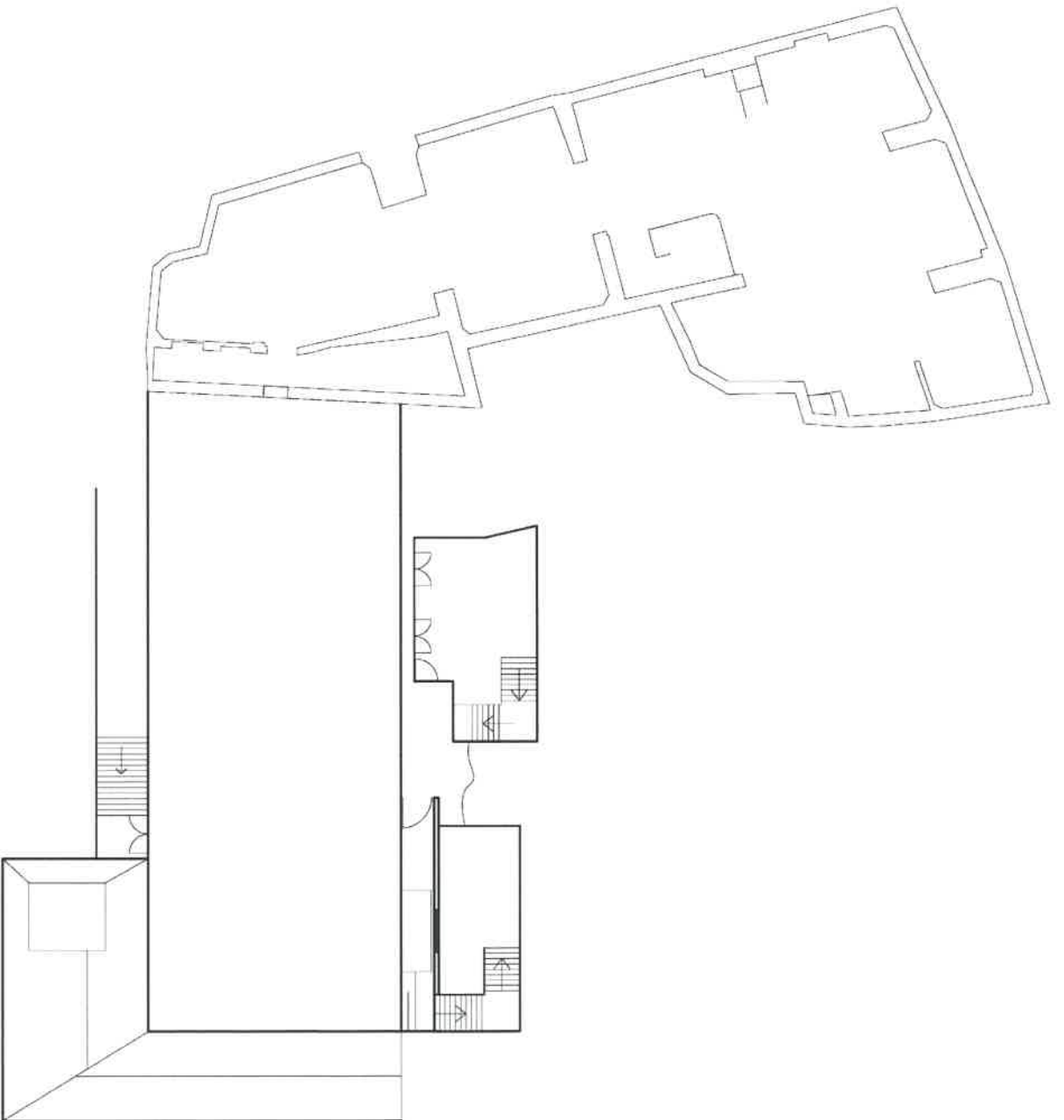
1:200 @ A3

July 2018

russell-hughes cyf  
 parhau'r ddiwyddwr

56 Bridge Street,  
 Llangefni,  
 Ynys Môn,  
 LL77 7FH

Tel: 01248 72333  
 Ffôn: 01248 730600  
 E-mail: info@russellhughes.co.uk



Tud. 34

Plwydd a chyfrif masnachol gwyddu oedd yr ystyried hwn  
 Os yr atniwl - gwybwydd  
 Do not scale from this drawing  
 If in doubt - ask  
 Rhif Cyfrifedig hwn yr hysbysu Rhwydwr Busnes Llywodraethol  
 Cymru a Lloegr  
 The drawing is the copyright of Russell-Hughes Architects and  
 must not be copied or reproduced without permission

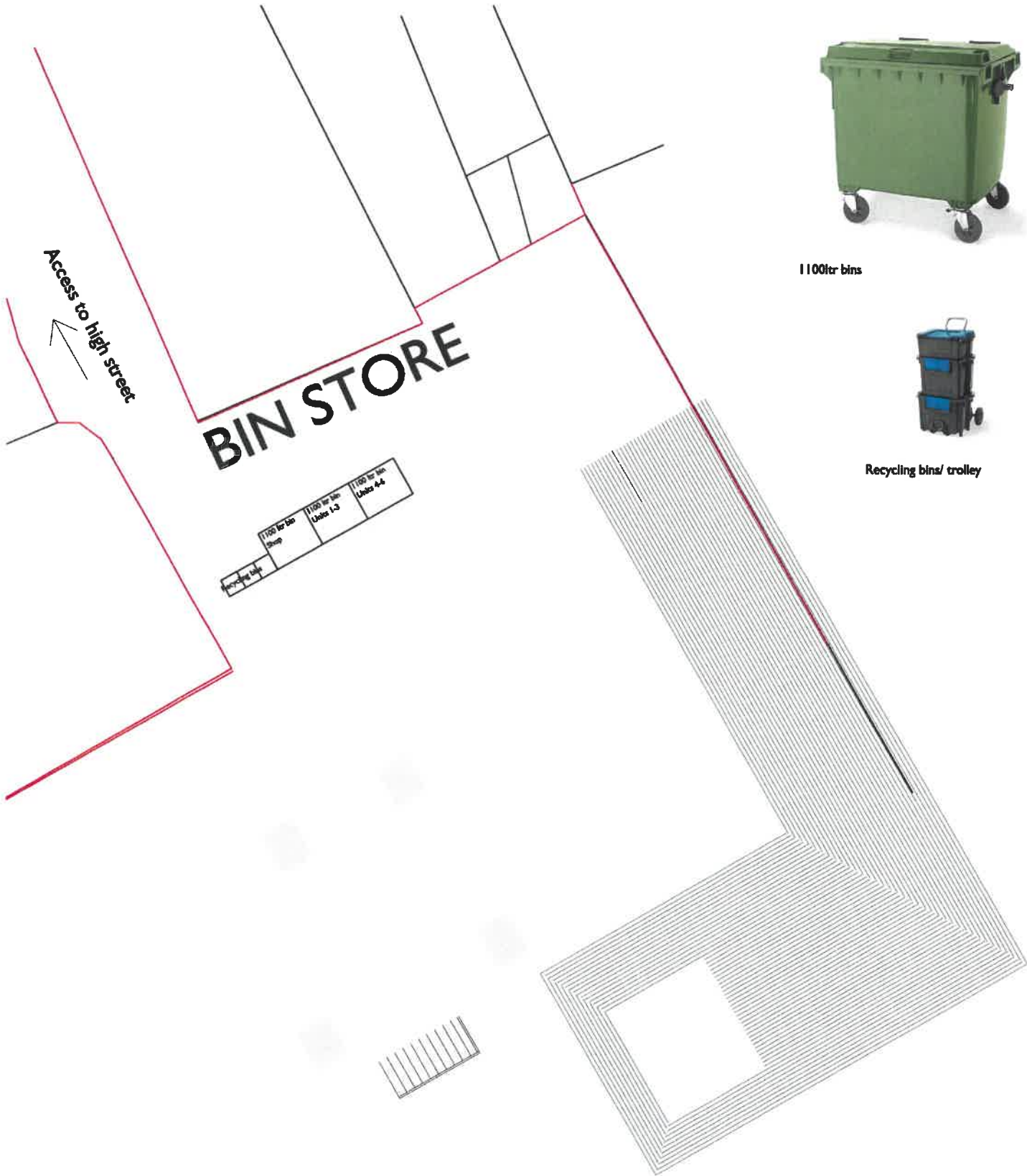
Nwyddolwr - Architect

Cyflwr - Job  
**DEBENHAM,**  
**BANGOR**  
 Dynodwr - Drawing  
**EXISTING ATTIC AND ROOF FLOOR PLAN**

Maf Dynodwr - Drawing No.  
**2601:18.7**  
 Graddwr - Scale  
**1:200 @ A3**  
 Dynodwr - Date  
**July 2018**



**russell-hughes cyf**  
 pwybwr/rhwyddolwr  
 56 Bridges Street,  
 Llangefni,  
 Ynys Môn  
 LL77 7HH  
 Tel: 01248 722333  
 Ffôn: 01248 750600  
 E-bost: info@russellhughes.co.uk



1100ltr bins



Recycling bins/ trolley

Ffithch a elpwyd i sefydlu gwaith oddi ar y ddiwedd hon  
 Do yn ardd - gofynnwch  
 Do not waste from the drawing  
 If in doubt - ask  
 Ffwrdd ymstrawngedig Penrhos Russell-Hughes a elpwyd i sefydlu gwaith oddi ar y ddiwedd hon  
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes and must not be copied or reproduced without permission

Handwritten notes or signatures.

Cyflwyno - Job  
**198-200 HIGH STREET,  
 BANGOR**  
 : Dylunio - Drawing  
**PROPOSED**

26701:19:11  
 i:100 @ A3  
 May 2019

**russell-hughes cyf**  
 penrhos-y-rheolwyr

56 Bridge Street,  
 Llangwili,  
 Ynys Môn  
 LL77 7HH  
 Tel: 01248 722333  
 Fax: 01248 750600  
 E-mail: info@russellhughes.co.uk

# Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 2**

**Cais Rhif: C19/0995/11/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 25/10/2019**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Bangor**

**Ward: Deiniol**

**Bwriad: Diddynu amod rhif 3 o ganiatad cynllinio C19/0323/11LL sy'n cyfyngu 2 uned allan o'r 8 i fod yn unedau fforddiadwy**

**Lleoliad: 233-235, High Street, Bangor, LL57 1PA**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Bydd yr Aelodau yn cofio i'r cais hwn gael ei ohirio ym Mhwyllgor Ionawr 2020 er mwyn derbyn gwybodaeth ychwanegol am bris rhent yr unedau byw, ac yn benodol yr unedau fforddiadwy sydd i'w darparu fel rhan o'r bwriad.
- 1.2 Er mwyn atgoffa'r Aelodau cais yw hwn i ddiddymu amod rhif 3 o ganiatâd cynllunio C19/0323/11/LL sy'n cyfyngu 2 uned allan o'r 8 uned a ganiatawyd i fod yn unedau fforddiadwy. Mae'r amod yn datgan:-

*'Ni fydd y datblygiad yn dechrau hyd nes y bydd cynllun ar gyfer darparu'r 2 uned fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi'i gyflwyno i, a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan, yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd yr unedau fforddiadwy yn cael eu darparu yn unol â'r cynllun a gymeradwyir a bydd yn bodloni'r diffiniad ar gyfer tai fforddiadwy yn Atodiad B Nodyn Cyngor Technegol 2 Polisi Cynllunio Cymru: Cynllunio a Thai Fforddiadwy, neu unrhyw ganllawiau yn y dyfodol sy'n cymryd lle hynny. Bydd y cynllun yn cynnwys:*

*i) amseriad cwblhau'r 2 uned fforddiadwy;*  
*ii) y trefniadau ar gyfer rheoli'r unedau fforddiadwy;*  
*iii) y trefniadau ar gyfer sicrhau bod y ddarpariaeth yn fforddiadwy ar gyfer meddianwyr cyntaf a dilynol yr unedau fforddiadwy; ac*  
*iv) y meini prawf meddiannaeth i'w defnyddio ar gyfer pennu meddianwyr yr unedau fforddiadwy a'r dulliau ar gyfer gorfodi meini prawf meddiannaeth o'r fath.'*

- 1.3 Rhoddwyd yr amod gan nad oedd gwybodaeth clir a phendant wedi ei gyflwyno (yn benodol prisiad marchnad agored) fel rhan o'r cais blaenorol am y ddarpariaeth fforddiadwy. Er hyn, ystyriwyd bod digon o wybodaeth i sicrhau bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn gallu asesu'r cais o safbwynt gallu sicrhau darpariaeth/nifer briodol o dai fforddiadwy fel rhan o'r cais ac er mwyn cyfarch yr angen. Ar y sail yma rhoddwyd amod i gytuno cynllun i ddarparu a sicrhau byddai 2 o'r 8 uned yn fforddiadwy yn y lle cyntaf ac yn yr hir dymor.
- 1.4 Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol :- Datganiad Cynllunio Cefnogol, Profforma Asesiad Hyfywra, Adroddiad Prisiad Eiddo gan gwmni Syrfewyr Siartedig cymwysedig ynghyd ac amcanbrisiau ymgymryd a'r gwaith addasu.
- 1.5 Mae'r safle wedi ei leoli ar y Stryd Fawr ym Mangor a'r caniatâd cynllunio cysylltiedig yw cais rhif C19/0323/11/LL oedd yn ymwneud gyda addasu y llawr cyntaf a'r ail lawr o'r adeilad i unedau preswyl. Caniataodd y Pwyllgor y cais hwn yng Ngorffennaf, 2019

## 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

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 02/03/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

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 PS18 - tai fforddiadwy.

Polisi TAI15 - trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Tai Fforddiadwy (2019).

### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014 - Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygiad.

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006).

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018).

### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

#### 3.1 Cais cynllunio rhif C19/0323/11/LL - addasu'r llawr cyntaf a'r ail lawr o'r adeilad i unedau preswyl wedi ei ganiatáu yng Ngorffennaf, 2019.

### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail nad oes newid materol wedi bod a fyddai'n caniatáu rhyddhau'r amod hwn. Mae wir angen am dai fforddiadwy ym Mangor ac fe ganiatawyd y cais gwreiddiol yn seiliedig ar yr angen hwn.

Uned Strategol Tai: Yn yr achos hwn derbyniwyd cadarnhad o brisiad marchnad agored yr unedau fforddiadwy sy'n seiliedig ar ofynion y Llyfr Coch (2017) o £60,000 ac os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno gyda'r pris hwn (o ystyried ei fod yn seiliedig ar ofynion y Llyfr Coch), dylid nodi fod y pris hwn yn is na lefel fforddiadwy ar gyfer yr ardal ac o ganlyniad i hyn ni fyddai angen disgownt arnynt.

Tai Teg: Dim ymateb

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben ond ni dderbyniwyd unrhyw ymateb i'r cais gan y cyhoedd yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Polisi PS18 o'r CDLL yn datgan bod cyfleoedd wedi eu hadnabod o fewn y CDLL i ddarparu lleiafswm o 1,572 o dai fforddiadwy newydd o fewn Gwynedd. Mae Polisi TAI15 yn datgan bydd angen sicrhau lefel priodol o dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun a bydd disgwyl datblygiadau tai wneud cyfraniad at dai fforddiadwy yn unol â'r ffigyrau trothwy a gynhwysir yn y CDLL ei hun. Y ng Nghanolfan Is-ranbarthol Bangor y trothwy ar gyfer darparu tai fforddiadwy yw 2 uned neu fwy ac er mwyn cydymffurfio â'r polisi hwn roedd y cais blaenorol yn cynnwys 2 uned fforddiadwy (allan o 8 uned). Dyma oedd y cyfiawnhad dros osod yr amod a gyfeirir ato yn y cais hwn.
- 5.2 Mae maen prawf rhif (iii) o Bolisi TAI15 yn amlinellu'r amgylchiadau ble gall y ddarpariaeth arfaethedig o unedau fforddiadwy mewn cynllun fod yn is nag anghenion y polisi. Dywed y maen prawf arbennig hwn ble nad yw hyfywdra cynllun unigol yn diwallu'r gofynion polisi, cyfrifoldeb yr ymgeisydd/datblygwr fydd dangos yn ddiarnheul ar brofforma asesiad hyfywdra beth yw'r amgylchiadau dros gyfiawnhau cyfraniad is o dai fforddiadwy.
- 5.3 Yn yr achos hwn, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth sy'n cynnwys profforma asesiad hyfywdra, Adroddiad Prisiad Eiddo gan gwmni Syrfewyr Siartedig cymwysedig ynghyd ac amcanbrisiau ymgymryd â'r gwaith addasu. Mae'r ymgeisydd ar y cais yma wedi gwneud dadl am hyfywedd y bwriad ac yn allweddol mae hefyd wedi cyflwyno pris marchnad agored ar gyfer yr unedau. Yn arferol fe gyflwynir y wybodaeth yma gyda'r cais am y trosiad neu'r adeiladu ac mae hyn yn derbyn ystyriaeth yn fuan yn y broses. O bryd i'w gilydd, yn enwedig mewn lleoliadau canol tref neu lleoliadau llai delfrydol, mae'r prisiau marchnad agored sy'n cael eu cyflwyno yn dangos fod prisiau'r unedau yn fforddiadwy beth bynnag heb unrhyw gyfyngiad pellach drwy amod neu Gytundeb 106 (fyddai'n ddibynnol ar y sefyllfa). Ni fu i'r ymgeisydd ar y cais cyntaf weithredu yn y ffordd yma ond yn hytrach datgan eu bod derbyn amod er mwyn ystyried hyn wedi i'r caniatâd cynllunio gael ei roi.
- 5.4 Er mwyn cefnogi'r cais yma i godi'r amod cyflwynwyd hefyd asesiad o werth yr unedau gan gwmni Syrfewyr Siartedig sydd wedi ei selio ar ofynion y Llyfr Coch (2017). Byddai gwerth marchnad agored yr unedau yn amrywio o £45,000 i £60,000 a byddai rhent misol yr unedau yn amrywio o £425.00 i £475.00. Mae Atodiad 4 o'r ddogfen CCA: Tai Fforddiadwy ar gyfer prisiau rhagwelir ar gyfer tai canolradd ar werth yn ward Deiniol ym Mangor (2018) yn cadarnhau bod gwerth tŷ canolradd yn £67,876 sy'n golygu bod yr unedau arfaethedig o fewn cyrraedd i ddeiliad ar gyflog canolig. Mae prisiau marchnad agored yr unedau wedi eu cyfyngu'n naturiol oherwydd natur a graddfa'r safle a maint yr unedau eu hunain. Mae Uned Strategol Tai y Cyngor hefyd wedi cadarnhau bod prisiad yr unedau preswyl arfaethedig yn is na lefel prisiau fforddiadwy (canolradd) ar gyfer ward Deiniol ym Mangor. Felly, pan yn ystyried gwerth marchnad agored yr unedau preswyl, byddai'r bwriad yn darparu unedau sy'n fforddiadwy hyd yn oed heb gyfyngiad pellach o amod neu Gytundeb 106.
- 5.5 O ystyried y wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd credir, yn yr achos hwn, bod tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno sy'n cyfiawnhau diddymu amod rhif 3 o ganiatad cynllunio C19/0323/11/LL parthed cyflwyno manylion ar gyfer y 2 uned fforddiadwy a hynny ar sail gwerth marchnad agored yr unedau fforddiadwy eu hunain. Pe bai'r wybodaeth yma wedi ei gyflwyno gyda'r cais gwreiddiol ni ystyrir y byddai amod o'r fath wedi cael ei osod gan na fyddai'n angenrheidiol gwneud hynny er mwyn sicrhau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

darpariaeth o unedau fforddiadwy h.y. ar sail eu pris marchnad agored byddent yn fforddiadwy beth bynnag.

- 5.6 Felly, wrth ystyried y cais hwn i godi'r amod rhaid ystyried y meini prawf cyffredinol ar gyfer dilysrwydd amodau cynllunio. Mae Cylchlythyr LIC 016/2014 'Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygiadau' yn datgan 'yn ogystal â'r Llysoedd, mae Llywodraeth Cymru o'r farn y dylai amodau fod yn angenrheidiol, yn fanwl gywir ac yn orfodadwy, gan sicrhau eu bod yn effeithiol ac nad ydynt yn gosod gofynion na ellir eu cyfiawnhau ar ymgeiswyr. Dim ond os ydynt yn bodloni pob un o'r profion y dylid gosod amodau.

I grynhoi, dylai amodau fod:-

- (i) yn angenrheidiol;
- (ii) yn berthnasol i gynllunio;
- (iii) yn berthnasol i'r datblygiad a ganiateir
- (iv) yn orfodadwy;
- (v) yn fanwl gywir;
- (vi) yn rhesymol ym mhob ffordd arall.'

- 5.7 Fel sydd eisoes wedi ei egluro uchod, gan fod yr ymgeisydd wedi profi y byddai'r unedau yn rhai fforddiadwy beth bynnag (ac fod yr Uned Strategol Tai wedi cadarnhau hyn) ni ystyrir fod yr amod yn cwrdd gyda'r profion angenrheidiol a nodir uchod. Yn benodol, nid yw'r amod yn angenrheidiol nac yn rhesymol er mwyn sicrhau unedau fforddiadwy gan y bydd yr holl unedau (8) yn fforddiadwy beth bynnag.

**Diweddariad yn dilyn gohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn cael mwy o wybodaeth am brisiau rhent yr unedau fforddiadwy.**

- 5.8 Bu i'r asiant gyflwyno gwybodaeth bellach ynglŷn â'r mater yma ac yn benodol amlygwyd:
- Mae gofyn darparu dau uned fforddiadwy o fewn y datblygiad ac i'r perwyl yma cadarnhawyd y byddai unedau 4 a 8 o fewn y datblygiad yn cael eu cynnig ar rent o £425 y mis.
  - Ystyrir fod y prisiau rent yma yn fforddiadwy o ran gofynion y CCA a'r NCT perthnasol o ystyried fod y pris o £425 y mis yn agos iawn i fod yn 25% o ganolrif cyflog ward Deiniol.
  - Byddai lleihau'r rent yn lleihau gwerth ymhellach a byddai hyn gyda'r potensial i wneud y cynllun yn anhyfyw.
  - Gall ymyrraeth mewn datblygiad marchand gwerth isel effeithio ar ddiddordeb a buddsoddiad gan ddatblygwyr fyddai yn effeithio ar adfywio'r Stryd Fawr ym Mangor a chanolfannau eraill gan gynnwys dod a lloriau uwch (nad ydynt yn aml yn addas ar gyfer defnydd masnachol) yn ôl i ddefnydd.
  - Ni ystyrir fod modd cyfiawnhau rheoli fforddiadwyedd y ddau uned fforddiadwy ymhellach gan ei bod yn amlwg eu bod yn fforddiadwy yn y lle cyntaf.
  - Ni ystyrir fod tystiolaeth na sail cynllunio i gefnogi hyn ac y byddai modd dadlau'r achos ar apêl.
- 5.9 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd er mwyn cael mwy o wybodaeth am y sefyllfa rent. Cadarnhawyd ganddynt fod paragraff 3.3.2 o Ganllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (Ebrill 2019) yn datgan y disgwylir i ddeiliaid tŷ



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

dalw 25% neu lai o'u hincwm gros ar rent ar gyfer unedau a ddisgrifir fel rhai fforddiadwy.

- 5.10 Wrth ystyried pa mor fforddiadwy yw'r lefelau rhent arfaethedig mae'n bwysig eu cymharu gyda lefelau incwm ym Mangor. Yn hyn o beth byddai cymharu'r lefelau rhent gyda chanolrif incwm Bangor yn rhoi darlun o ba mor fforddiadwy ydyw'r lefelau rhent arfaethedig o ystyried gofyniad y Canllaw Cynllunio Atodol.
- 5.11 Pwysig hefyd yw ystyried pa fath o unedau sy'n fforddiadwy i'w rhentu a ymgeisir amdanynt yma. Byddai cymhariaeth hefo lefelau rhent presennol cymharol ym Mangor yn bwysig o ran hyn.
- 5.12 Mae TAN 2 'Cynllunio a Thai Fforddiadwy' (Mehefin 2006) gan Lywodraeth Cymru yn rhannu'r term tai fforddiadwy i ddau is-gategori:
- **tai rhent cymdeithasol** - darperir gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig lle mae'r rhenti'n ystyried rhenti canllaw a rhenti meincnod Llywodraeth y Cynulliad;
  - **tai canolradd** - lle mae'r prisiau neu'r rhenti'n uwch na rhenti tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti ar y farchnad agored. Gall hyn gynnwys cynlluniau rhannu ecwiti (er enghraifft, Cymorth Prynu). Mae tai canolradd yn wahanol i dai cost isel ar y farchnad, nad yw Llywodraeth y Cynulliad yn eu hystyried yn dai fforddiadwy at ddiben y system cynllunio defnydd tir.
- 5.13 Deallir o wybodaeth gan y Tîm Opsiynau Tai bod rhent cymdeithasol ar gyfer fflatiau 1 a 2 lofft yng nghanol Bangor (hynny yw ger y Stryd Fawr) yn oddeutu £80 - £85 yr wythnos neu £320 - £340 y mis.
- 5.14 Nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno sydd yn nodi bod yr unedau i'w rhentu yn gymdeithasol a rhaid ystyried felly os yw'r unedau'n darparu ar gyfer y farchnad fforddiadwy canolraddol h.y. aelwydydd nad sydd yn gymwys ar gyfer unedau rhent cymdeithasol ond sydd methu fforddio rhent marchnad agored. Nid yw'n debyg y bydd yr unedau hyn felly yn cwrdd â gofynion o'r farchnad rhent cymdeithasol. Yn hyn o beth nodai'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (para. 3.3.4) fod Tai Rhent Preifat yn unedau lle mae'r datblygwr yn cynnig adeiladu a rheoli tai fforddiadwy i'w rhentu heb y Cyngor na Landlord Cymdeithasol Cofrestredig. Tra nodai'r diffiniad yn TAN 2 nad yw tai cost isel ar y farchnad yn cael eu hystyried fel tai fforddiadwy yn nhermau'r system cynllunio defnydd tir, gellir sefydlu os yw lefelau rhent ar y farchnad yn gydnaws a lefelau a'u hystyrir i fod yn fforddiadwy o safbwynt rhent canolraddol. Yn hyn o beth nodir y bydd lefelau rhent fforddiadwy yn cael eu penderfynu yng nghyd-destun lefelau rhentu preifat mewn ardal.
- 5.15 Mae gwybodaeth o ddogfen Rent First - Intermediate Rent (2011) (Llywodraeth Cymru) yn nodi y dylai rhent canolraddol fod ar lefel o 80% o'r rhenti farchnad agored. Dyma'r wybodaeth a ddefnyddir gan Tai Teg. Mae gwybodaeth yn y ddogfen (pwynt 65) yn nodi "*Providers may levy service charges, but the sum of service charges and rent must be at or below a target maximum of 80% of average private market rents for comparable properties in the relevant locality within the local authority area*". Fe nodir "*Intermediate rents are to be charged within the Market Rent Envelope, calculated as the sum of service charges and rent, which must be at or below 80% of average private market rents for that local authority area and should also be targeted to be below the Local Housing Allowance*".

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.16 Fe nodir mai'r Gyfradd Lwfans Tai Lleol ar gyfer ardal Gogledd Orllewin Cymru ar gyfer unedau un ystafell wely yw £71.41 yr wythnos (£285.64 y mis) a £91.43 yr wythnos ar gyfer unedau gyda 2 ystafell wely (£365.72 y mis).
- 5.17 Nodir fod y ffigyrau hyn yn is ac yn gymharol (fesul unedau 1 a 2 lofft) i'r wybodaeth ar gyfer rhent gymdeithasol ym Mangor fel y nodir uchod. Byddai felly yn gwneud mwy o synnwyr i gymharu lefelau rhent canolraddol yn erbyn rhent marchnad agored cymharol.
- 5.18 Mae'n bwysig ystyried hyn yn erbyn y canllawiau yn y Canllaw Cynllunio Atodol sef y disgwylir i ddeiliaid tŷ dalu 25% neu lai o'u hincwm gros ar rhent ar gyfer unedau a ddisgrifir fel rhai fforddiadwy. Beth sydd yn bwysig i'w sefydlu yw bod y lefelau rhent yn wirioneddol fforddiadwy o ystyried y wybodaeth hyn ag o ran ystyried gwybodaeth am yr ardal ble y lleolir y bwriad.
- 5.19 Yn hyn o beth oherwydd natur Bangor h.y. Canolfan Isranbarthol (fel diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd) sydd yn cynnwys nifer o wardiau, ystyrir ei fod yn berthnasol ystyried canolrif incwm Bangor yn ei gyfanrwydd [sef wardiau Deiniol, Dewi, Garth, Glyder, Hendre, Hiracl, Marchog a Menai (Bangor) ar y cyd] yn hytrach na chanolrif incwm y ward benodol ble lleolir y cynnig h.y. Deiniol yn yr achos hwn. Nodir bod gwybodaeth ar gyfer ward Pentir wedi ei hepgor o'r ffigyrau a ddefnyddir ar gyfer Bangor. Mae hyn ar sail ei fod yn cynnwys ardaloedd sydd y tu allan i Fangor a allai effeithio ar y ffigwr i Fangor gyfan.
- 5.20 Tra nodir bod canolrif incwm yn amrywio rhwng wardiau, credir bod angen ystyried y bwriad yng nghyswllt Bangor yn ei gyfanrwydd gan fod datblygiad mewn un man yn gallu gwasanaethu'r angen o fewn y ddinas gyfan. Mae yna symud rhwydd a naturiol rhwng wardiau ym Mangor a byddai datblygiad addas o bris/rhent fforddiadwy yn un ward yn gwasanaethu ardal y ddinas yn ehangach. Deallir mai dyma sut mae'r Uned Strategol Tai yn ymdrin â cheisiadau cynllunio o'r fath ym Mangor.
- 5.21 Credir bod angen cysondeb ac i beidio gwahaniaethu rhwng y gwahanol wardiau ym Mangor. Mae canolrif incwm yn amrywio rhwng wardiau gan olygu bod gwahaniaeth rhwng y lefelau rhent derbyniol ar sail bod 25% neu lai o'u hincwm gros ar rent ar gyfer unedau a ddisgrifir fel rhai fforddiadwy. Credir na ellir gwahaniaethu rhwng gwahanol wardiau ym Mangor oherwydd natur yr anheddle (h.y. fel un lleoliad) ac ar sail agosrwydd y wardiau at ei gilydd. Mae'n gwneud synnwyr i ystyried ffigwr Bangor yn ei gyfanrwydd ac i beidio dewis a dethol beth sy'n fforddiadwy rhwng y wardiau unigol.
- 5.22 Ar sail yr hyn a nodir ym mharagraff 3.3.2 o Ganllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (Ebrill 2019) disgwylir i ddeiliaid tŷ dalu 25% neu lai o'u hincwm gros ar rhent ar gyfer unedau a ddisgrifir fel rhai fforddiadwy noder y canlynol:
- Canolrif incwm Bangor (2018): £22,290
- 5.23 Ar sail y ffigwr hwn nodir incwm misol ac wythnosol fel y ganlyn:
- Misol:  $22,290 / 12 = £1,857.50$   
Wythnosol:  $22,290 / 52 = £429$
- 5.24 Wrth ystyried y wybodaeth hyn yn nhermau geiriad y CCA, nodir na ddisgwylir i ddeiliaid dalu dim mwy na'r lefelau rhent canlynol er mwyn sicrhau eu bod yn fforddiadwy:

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 02/03/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

Misol:  $1,857.50 \times 0.25 = \text{£}464$

Wythnosol:  $429 \times 0.25 = \text{£}107$

- 5.25 Nodir gwerthoedd rhent fflatiau cyffelyb oddi ar wefan Rightmove ar 7/2/20 fel y ganlyn. Nodir yn ogystal beth fyddai 80% o'r lefelau rhent hyn h.y. lefelau rhent canolraddol:

<b>Lleoliad</b>	<b>Rhent Misol</b>	<b>Nifer ystafelloedd gwely</b>	<b>80% o'r rhent</b>
Ffordd Garth	£525	1	£420
Cyn Gapel Tabernacl	£736	2	£589
Y Bae	£875	2	£700
Cyn Gapel, Ffordd y Garth	£918	2	£734
Ffordd Garth	£1214	2	£971
Glanrafon	£695	2	£556

- 5.26 Credir felly ei fod yn bwysig ystyried y lefelau rhent arfaethedig o fewn y cais yn erbyn y wybodaeth uchod gan ystyried os ydynt yn dderbyniol o ran darparu lefel rhent sy'n fforddiadwy.
- 5.27 Wrth ystyried os yw'r lefelau rhent arfaethedig yn gallu cael ei ystyried yn fforddiadwy credir bod angen eu hystyried yn nhermau rhent canolraddol yn hytrach na rhent cymdeithasol. Byddai ystyriaeth o'r gwerthoedd yn erbyn y ffigwr o £464 y mis ar gyfer Fangor sy'n deillio o'r CCA yn bwysig, ynghyd a ystyriaeth yn erbyn lefelau rhent cymharol ym Mangor.
- 5.28 Felly, i grynhoi fe ystyrir fod rhent y ddau uned fforddiadwy sydd wedi ei nodi i fod yn £425 yr un yn fforddiadwy yng nghyd destun canolrif incwm Bangor a gofynion y CCA sy'n datgan y disgwylir i ddeiliaid tŷ dalu 25% neu lai o'u hincwm gros ar rent ar gyfer unedau a ddisgrifir fel rhai fforddiadwy. Gan fod rhent yr holl unedau (8) yn amrywio rhwng £425 a £475 mae hefyd yn debygol iawn y bydd mwy na dau o'r unedau yn gallu cael eu hystyried yn dai cost isel ar y farchnad.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ynghyd â'r sylwadau a dderbyniwyd o ganlyniad i'r broses ymgynghori statudol a'r trafodaethau pellach sydd wedi'u cynnal yn dilyn y gohiriad, credir bod yr unedau yn fforddiadwy o safbwynt pris gwerthu a phris rent heb unrhyw gyfyngiad pellach ar y pris drwy amod cynllunio. Ystyrir felly fod y cais yn dderbyniol ar sail gofynion polisi lleol a chyngor cenedlaethol perthnasol ac yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amod isod.

## **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Caniatau - amod:-

1. Angen cydymffurfio gyda gweddill yr amodau ar ganiatad rhif C19/0323/11/LL.



Rhif y Cais / Application Number : C19/0995/11/LL

Cynllun Ieoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.  
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



# Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 3**

**Cais Rhif: C19/0524/14/R3**

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

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Caernarfon**

**Ward: Peblig**

**Bwriad: Cais llawn i godi 4 uned byw hunan gynhaliol a chreu ffordd fynediad ynghyd ag adnoddau cysylltiol**

**Lleoliad: Tir Canolfan Segontiw, Pendalar, Caernarfon LL55 2RP**

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

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 02/03/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Gohirwyd y cais yma yn y Pwyllgor Cynllunio a gyhaliwyd ar y 10/2/20 er mwyn gallu cynnal ymweliad safle; cael mwy o wybodaeth am y dull o sgrinio y fynedfa o dai cyfagos; er mwyn derbyn mwy o wybodaeth am reolaeth y safle ac hefyd er mwyn cynnal cyfarfod i drafod egwyddorion y cais gyda'r Aelod Lleol.
- 1.2 Cais llawn i godi 4 uned byw hunan gynhaliol i'w defnyddio fel llety dros dro ar gyfer gofynion unigolion bregus. Bwriedir defnyddio mynedfa a ffordd bresennol i mewn i'r safle gan arwain tuag at y 4 llecyn unigol gyda gwaith cysylltiol o fewn y safle gan gynnwys gwelliannau i'r ffordd ei hun, ffensio, gosod golau stryd a thirlunio hefyd yn cael ei ddarparu.
- 1.2 Mae'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli ar ran o gyn safle Canolfan Segontium o fewn ffiniau datblygu tref Caernarfon sydd wedi ei dynodi yn y Cynllun Datblygu Lleol fel Canolfan Gwasanaeth Trefol. Ei ddefnydd olaf oedd fel safle a oedd yn cynnwys Ysgol Pendalar ynghyd â Chanolfan Segontium sef canolfan ddydd i oedolion gyda anawsterau dysgu. Mae defnydd o'r safle wedi dod i ben ers rhai blynyddoedd gyda'r holl adeiladau wedi eu dymchwel gan adael dim ond y lloriau concrid mewn lle. Mae defnydd y safle felly yn wâg a gordyfiant o ddrain a mieri trwy'r safle. Er hynny, mae un rhan o'r safle (sydd ddim yn ffurfio rhan o'r cynnig presennol) yn cynnwys is-orsaf drydan a mast cyfathrebu. Mae'r safle wedi ei amgylchynu gan dai preswyl yn bennaf i bob cyfeiriad, gyda gerddi cefn Llys Talar a Cae'r Saint yn ffinio gyda'r safle i'r gogledd. I gyfeiriad y de mae Caer rufeinig Segontium sydd yn Heneb Gofrestredig.
- 1.3 I gadarnhau, mi fyddai'r bwriad yn golygu:
- Adeiladu 4 uned neu 'pod' byw fyddai'n unllawr gyda arwynebedd llawr o 30m<sup>2</sup> ac yn 4.3m i'r crib o fewn lleiniau unigol
  - Yn fewnol mi fyddai ystafell fyw/bwyta a chegin agored gyda ystafell ymolchi ac un ystafell wely ar wahan
  - Yn allanol mi fyddai'r waliau wedi eu gorffen gyda chladin coed a thô pilen (membrane) un haen llwyd tywyll
  - Dangosir llwybrau troed unigol yn arwain at y 4 uned o'r ffordd gyfagos gyda ffens bren 2m o uchder yn amgylchynu'r safle
  - Darperir man storio biniau yn gyfochrog a'r ffordd fynediad ger y gyffordd i'r safle
- 1.4 Mae'r dogfennau/asesiadau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:
- Datganiad Dylunio a Mynediad (gyda fersiynau diwygiedig)
  - Datganiad Tai Fforddiadwy
  - Aseiad Archeolegol (gyda fersiynau diwygiedig)
  - Aseiad o'r Effaith ar Treftadaeth (gyda fersiynau diwygiedig)
  - Aseiad Effaith Ecolegol
  - Arolwg Ymlusgiaid
- 1.5 Cyflwynir y cais y bwyllgor o ystyried natur cynhennus y bwriad a'r pryderon a amlygwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori.

## 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 Unedol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

### 2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon.

PS 1 – Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig  
ISA 1 – Darpariaeth Isadeiledd  
ISA 5 – Darparu Llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd  
PS 4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd  
TRA 2 – Safonau Parcio  
TRA 4 – Rheoli Ardrawiadau Cludiant  
PS 5 – Datblygu Cynaliadwy  
PS 6 – Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt  
PCYFF 1 – Ffiniau Datblygu  
PCYFF 2 – Meini prawf datblygu  
PCYFF 3 – Dylunio a Siapio Lle  
PCYFF 4 – Dylunio a Thirweddu  
PS 16 – Darpariaeth Tai  
PS 17 – Strategaeth Aneddleoedd  
TAI 1 – Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol  
TAI 8 – Cymysgedd briodol o dai  
TAI 15 – Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad  
PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol  
AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol  
PS 20 – Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth  
AT 1 – Ardaloedd Cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig.  
AT 4 – Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad

Canllaw Cynllunio Atodol: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd  
Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy  
Canllaw Cynllunio Atodol: Cymysgedd Tai  
Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

### 2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 10 2018

NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy  
NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur  
NCT 12: Dyluniad  
NCT 18: Trafnidiaeth  
NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Fe welir nifer o amrywiol geisiadau yn ymwneud â defnydd blaenorol y safle fel ysgol a chanolfan ddydd megis adeiladau dros dro ac estyniadau i'r adeiladau ar y safle bryd hynny.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cytuno  
Cymuned/Tref:

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthywnebiad i'r bwriad ac awgrymir cynnwys amodau safonol. Cadarnhawyd fod trafodaethau cychwynnol wedi eu cynnal ble cytunwyd nad oedd angen manau parcio ond fod rhaid darparu ffordd stád o léd safonol ble gellir parcio ar un ochr tra'n gadael gofod digonol er mwyn gallu pasio. Nodir os bydd cynllun pellach i'r dyfodol i ddatblygu gweddill y safle, fod mod di drosi'r man troi yn le parcio penodol i'r 4 uned byw. Ymhelaethir ar yr agweddau yma yn yr asesiad isod.

Dwr Cymru: Cyngor ac amodau safonol

Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig. Wedi derbyn gwybodaeth pellach ar ffurf asesiadau ecolegol, ail ymgynghorwyd yn ffurfiol a derbyniwyd ymateb yn cadarnhau gan nad oes rhywogaethau wedi eu gwarchod gan Ewrop yn defnyddio'r safle, nid oes unrhyw sylwadau pellach i'w wneud ar y cais ond awgrymir y dylid ymgynghori gyda ecolegydd y Cyngor oherwydd diddordeb ymlusgiaid at y safle..

Uned Bioamrywiaeth: Sylwadau cychwynnol yn nodi fod y tir yn dir gwyrdd ac felly angen asesiad ecolegol. Derbyniwyd asesiadau a gwybodaeth bellach gan yr ymgeisydd a derbyniwyd ymateb pellach gan yr Uned Bioamrywiaeth i'w cynnwys. Maent yn cadarnhau fod y wybodaeth yn drylwyr a chywir ac y byddai amodau i sicrhau y gwethredir yn unol a'r mesurau lliniaru fel yr awgrymir yn briodol.

Uned Strategol Tai: Mae'r cynnig yn cyfarch yr angen yn yr ardal gyda trefniadau yn eu lle i weithio gyda Chymdeithas Tai i weithredu'r datblygiad. Nid yw'n ymddangos fod trefniadau digonol ar gael ar hyn o bryd yn lleol ac mae'r cynnig yma yn darparu unedau arbenigol fyddai'n cwrdd ag angen penodol.

CADW: Amlygwyd pryderon ynglyn ac effaith y datblygiad arfaethedig ar olion archeoleg o ystyried lleoliad heneb Segontium gerllaw a diffyg gwybodaeth glir. Derbyniwyd sawl fersiwn o wybodaeth pellach mewn ymateb gan Ymgynghorwyr Archeolegol yr ymgeisydd. Awgrymir cynnwys amod i gynnal gwaith ar y safle. Ymhelaethir ar yr agweddau yma yn yr asesiad isod.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Cynhaliwyd trafodaethau rhwng yr ymgeisydd a'u cynrychiolydd archeolegol a GCAG er mwyn bodloni pryderon a amlygwyd am effaith y bwriad ar olion archeolegol. Derbyniwyd gwybodaeth pellach maes o law sydd yn dderbyniol ac yn ddigonol i'w amodi'n ffurfiol. Gweler sylwadau pellach am yr agwedd yma yn yr asesiad isod.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Ail ymgynghorwyd yn llawn yn dilyn derbyn gwybodaeth pellach. Mae'r cyfnod hysbysebu ac ail hysbysebu wedi dod i ben, derbyniwyd y sylwadau/gwrthwynebiadau gan gynnwys petisiwn wedi ei arwyddo gan oddeutu 30 o drigolion lleol yn nodi'r canlynol:

- Pryder am y defnydd arfaethedig gan gynnwys pryderon am ymddygiad gwrthgymdeithasol
- Diffyg gwybodaeth
- Effaith niweidiol ar fwynderau cyffredinol yr ardal
- Yn groes i ofynion polisi'r Cyngor sydd yn cyfeirio at faterion iechyd a diogelwch datblygiadau newydd

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle arfaethedig wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu tref Caernarfon ac o fewn ardal breswyl yn bennaf. Mae'n safle sydd eisioes wedi ei ddatblygu ac fel mae ail maen brawf polisi PS 5 yn nodi, *"cefnogir datblygiadau...sydd yn rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol, gan flaenoriaethu ail ddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen oddi mewn i ffiniau datblygu'r canolfannau gwasanaeth trefol"*.
- 5.2 Mae'r bwriad ar gyfer codi 4 uned neu 'pod' byw sydd wedi eu cynllunio a'u darparu er mwyn cyrraedd anghenion unigolion bregus. Mi fyddant ym mherchnogaeth y Cyngor ac yn cael eu rheoli ar gyfer llety tymor byr trwy'r Cyngor mewn partneriaeth gyda landlord cymdeithasol cofrestredig.
- 5.3 Mae eglurhad y bwriad yn nodi ei fod wedi ei gynllunio i ddiwallu anghenion unigolion gyda anghenion cymhleth a lluosog sydd yn agored i niwed. Nodir ymhellach y bydd y cynnig yn annog ymgysylltiad ac yn rhoi sefydlogrwydd i ddeiliaid trwy ddarparu llety sefydlog o ansawdd uchel gyda mynediad at rwydweithiau cymorth cyfagos, cysylltiadau cymunedol ac amwynderau hanfodol ac yn hwyluso trosglwyddo o lety byw dros dro i lety tymor hir fwy sefydlog. Bydd y lleoliad yn galluogi cefnogaeth agos a monitro cleientiaid gan weithwyr proffesiynol fel y gwasanaeth prawf, Gwasanaethau Cymdeithasol, iechyd, rhwydwaith camddefnyddio sylwedddau ac ati. Trwy ddarparu'r Pods arfaethedig, mae'r Cyngor yn ceisio diwallu angen tai penodol am lety tymor byr / canolig. Dywedir fod y Gwasanaethau Digartrefedd wedi nodi bod nifer y cleientiaid sy'n ceisio llety yn fwy na'r cyflenwad gan nad oes digon o gapasiti yn y sector rhentu cymdeithasol i ddarparu ar gyfer y grŵp hwn.
- Erbyn dyddiad y Pwyllgor bydd cyfarfod wedi ei gynnal gyda'r Aelod Lleol a swyddogion perthnasol er mwyn trafod egwyddorion y bwriad.
- 5.4 Mae'r ymgesydd wedi darparu gwybodaeth ychwanegol sydd yn ategu y wybodaeth sydd ar gael yn y cais ac yn sydd yn egluro rheolaeth y safle (fel mae Aelodau'r Pwyllgor wedi ei ofyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

amdano yn eu cyfarfod ar y 10/2/20). Yn benodol noder fod yr ymgeisydd yn egluro'r cais ymhellach drwy ddatgan:

*‘Mae'r cysyniad datblygu ar gyfer y safle fel a ganlyn:*

- *Creu 4 Pod Tai Cymdeithasol unllawr 1 ystafell wely ar gyfer defnydd preswyl i geisio cwrdd ag angen tai penodol am lety tymor byr / canolig ar gyfer unigolion sengl bregus. Mae'r Podiau wedi eu dylunio i fod yn wyrdd a chynladwy, gyda chostau rhedeg isel iawn er mwyn diwallu'r broblem gynyddol o dlodi tanwydd yng Ngwynedd.*
- *Mae'r safle wedi ei ddylunio mewn ffordd sympathetig i'r ardal leol gyda mynediad dynodedig a therfyn pendant o weddill y safle.*

*Mae'r galw am letya pobl sengl yn uchel yng Ngwynedd (127 yn ystod 2017/18) ac mae'r cyflenwad presennol yn anfforddiadwy i raddau helaeth yn yr ardaloedd anheddiad trefol cynradd yng ngogledd Gwynedd (ardal Arfon). Mae nifer y cleientiaid sy'n ceisio llety yn fwy na'r cyflenwad ac nad oes digon o allu yn y sector rhentu cymdeithasol i ddarparu ar gyfer yr angen hwn.*

*Mae diffyg cyflenwad o lety digonol wedi arwain at drefniadau dros dro yn cael eu gwneud ar gost uchel i'r Awdurdod gan unigolion tai mewn llety brys fel B & B neu yn y sector preifat. Nid yw'r trefniadau presennol hyn yn hwyluso ymgysylltu â'r cleient nac yn annog dilyniant i ddeiliadaethau mwy cynaliadwy.*

*Bydd Cyngor Gwynedd yn ceisio gweithio ochr yn ochr â landlord cymdeithasol cofrestredig lleol a fydd yn arwain ar reoli'r podiau newydd. Bydd cleientiaid a roddir yn y podiau yn derbyn pecyn cymorth cynhwysfawr i rymuso a'u cynorthwyo i ailadeiladu eu bywydau cyn iddynt symud ymlaen i sefydlu tenantiaethau mwy sefydlog. Bydd penderfyniadau dyrannu terfynol yn parhau gyda'r Awdurdod Lleol i sicrhau bod y podiau'n cael eu dyrannu i'r cleientiaid â'r angen mwyaf.*

*Bydd y lleoliad yn darparu sefydlogrwydd ac yn galluogi cefnogaeth a rheolaeth dynn gan swyddogion broffesiynol y Cyngor a Chymdeithasau Tai. Mae Cymdeithasau Tai lleol yn ogystal a Chyngor Trêf Caernarfon yn cefnogi'r cais.*

*Mae'r cais yma wedi derbyn cydnabyddiaeth cenedlaethol a chefnogaeth llawn gan Llywodraeth Cymru gan ei fod yn ateb gofynion tai trigolion Gwynedd mewn ffordd arloesol a chynladwy.*

*Os na fydd y cais yn llwyddiannus, bydd buddsoddiad ariannol sylweddol gan Lywodraeth Cymru i'r cynllun yn cael ei dynnu'n ôl a'i ail-ddosbarthu i gynghorau eraill yn Nghymru.'*

5.5 Mae polisi TAI 1 yn caniatáu codi tai o fewn safleoedd addas o fewn y ffin datblygu, tra fod polisiau PS 16 a PS 17 yn cyfeirio at darpariaeth tai a strategaeth anheddleoedd. Fe welir trwy gyfuniad o leoliad, nifer a chapasiti fod y bwriad yn ei hanfod yn gwbl dderbyniol ar sail gofynion sylfaenol polisiau TAI 1, PS 16 a PS 17.

5.6 Mae polisi TAI 15 yn ceisio sicrhau darpariaeth briodol o dai fforddiadwy yn y Canolfannau Gwasanaethol Trefol. O'r wybodaeth a gyflwynwyd, cydnabyddir mai llety hunangynhaliol arbenigol a fwriedir yn yr achos yma sydd yn cael ei ddarparu gan Gyngor Gwynedd gyda chefnogaeth gan landlord cymdeithasol. Oherwydd natur y defnydd bwriedig yn ogystal â maint yr unedau eu hunain, mae'n ymddangos fod yr holl unedau yn cynnig llety fforddiadwy i rai mewn angen ac nid yn unedau byw fydd ar gael ar y farchnad agored. O ganlyniad credir bod y bwriad yn addas ac yn dderbyniol o safbwynt meini prawf perthnasol polisi TAI 15.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.7 Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (2018) yn nodi: "Disgwylir i bob cynnig am ddatblygiad preswyl ddarparu tai marchnad a/neu dai fforddiadwy sy'n diwallu'r angen a'r galw am dai lleol a dystiolaethwyd". Nodir fod gwybodaeth wedi ei gyflwyno ar ffurf Datganiad Tai Fforddiadwy gyda'r cais sydd yn cyfiawnhau'r angen ar gyfer unedau o'r math yma sef unedau 1 ystafell wely yn unig. Mae'r Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod y cynnig yn cyfarch yr angen yn yr ardal a bod trefniadau yn eu lle i weithio gyda Chymdeithas Tai i weithredu'r datblygiad. Maent hefyd yn nodi nad yw'n ymddangos fod trefniadau digonol ar gael ar hyn o bryd yn lleol ac mae'r cynnig yma yn darparu unedau arbenigol fyddai'n cwrdd ag angen penodol. Credir felly fod y bwriad fel a gynigir yn briodol ac yn cydymffurfio â gofynion y polisi a'r CCA.
- 5.8 Ar sail yr uchod, ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisiau PCYFF 1: Ffiniau Datblygu, PS16: Darpariaeth Tai, PS17: Strategaeth Anheddleodd, TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol, TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai a TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad o'r Cynllun Datblygu Lleol a'r CCA Cymysgedd Tai a'i fod o ganlyniad yn dderbyniol mewn egwyddor.

#### **Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl**

- 5.9 Mae'r bwriad yma ar gyfer codi 4 adeilad unllawr o'r newydd ar safle a welodd ddefnydd blaenorol fel safle addysg a gofal/hyfforddiant. Roedd yr adeiladau blaenorol yn sylweddol fwy na'r cynnig presennol ac ar ran o'r safle oedd yn uwch ac felly yn weladwy o fewn y tirlun lleol. Roedd y defnydd yma hefyd yn amlwg yn golygu fod symudiadau a gweithgareddau cymharol ddwys yn deillio o'r safle yn enwedig ar adegau penodol o'r dydd.
- 5.10 Mi fyddai'r adeiladau bwriedig yn unllawr ac o faint cymharol fychan. Maent i'w codi ar ran isaf y safle o ran lefel tir ac felly yn ymdoddi i mewn i'w leoliad heb sefyll allan i raddau amlwg o fannau ymhellach o'r safle. Mae'r bwriad yn cynnwys elfennau eithaf modern o ran edrychiadau a ffurf allanol ond yn bwrpasol felly ar gyfer y defnydd arfaethedig. Maent wedi eu cynllunio fel eu bod yn cyrraedd gofynion cyffredol yn ymwneud ag amrywiol ofynion gan gynnwys arbed ynni ac ati. Mae polisi PCYFF 3 yn nodi y rhoddir cefnogaeth arbennig i ddyluniad arloesol sydd yn arddangos effeithlonrwydd ynni tra fod polisi PS 6 yn nodi y caniateir cynigion sydd yn cynnwys safonau dylunio cynaliadwy.
- 5.11 Fe welir fod amrywiaeth yn lleol o ran edrychiadau a maint adeiladau gyda'r mwyafrif o dai preswyl yn ddeulawr tra fod Fflatiau Pendalar sydd gerllaw, yn dri llawr. Ystyrir fod maint, lleoliad ac edrychiadau a gorffeniadau allanol yr unedau yma yn dderbyniol ac wedi eu dylunio i bwrpas penodol ac na fyddant yn achosi effaith andwyol gweledol yn y lleoliad yma. Yn ogystal, mae safon effeithlonrwydd ynni'r adeiladau hefyd yn cyfrannu tuag at greu safle cynaliadwy. Gwelir fod dyluniad yr unedau a gosodiad y safle yn sicrhau dyluniad cynhwysol ac effeithiol sy'n galluogi mynediad llawn i bawb. Nodir y gofynion yma yn maen prawf 7 o bolisi PCYFF 3 ac felly credir fod y bwriad yn gwireddu'r gofyn yma. O ganlyniad credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau PS 6 PCYFF 3.
- 5.12 Mae'r datblygiad arfaethedig yn golygu y bydd y gwaith paratoi yn clirio safle sydd wedi gor dyfu i raddau annerbyniol. Yn ogystal, fe welir fod y cynnig yn bwriadu cynnal tirlunio meddal i bob llain yn ogystal ac ar hyd ochrau'r ffordd fynediad. Rhagwelir hefyd y bydd coed ar ffiniau ehangach y safle yn cael eu cadw. Credir fod y datblygiad wedi ystyried materion tirweddu trwy gadw ac ychwanegu at nodweddion naturiol y safle a thrwy hynny, mae'n cael ei ystyried yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi PCYFF 4.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.13 Mae rhan agosaf plot 1 (sef yr agosaf at dai Llys Talar) wedi ei leoli tu cefn i rifau 4 a 3 Llys Talar. Mae'r pellter rhwng yr uned a'r wal ffin yn oddeutu 10m tra fod y ffens arfaethedig yn rhoi oddeutu 8m rhwng y safle a ffin tai Llys Talar. Yna fe welir fod oddeutu 18-22m rhwng rhan agosaf yr uned a chefn y tai tra fod oddeutu 16-18m rhwng y ffens a cefn tai Llys Talar. Ystyrir fod y pellteroedd yma rhwng yr adeiladau newydd a'r ffin a chefnau tai Llys Talar yn dderbyniol ac ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r trigolion cyfagos. Cydnabyddir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn newid i'r defnydd ac i'r safle o'i gymharu a'r sefyllfa yn bresennol ond ni ystyrir fod hyn ynddo'i hun yn creu sefyllfa andwyol i'r graddau y byddai'n annerbyniol. Mae maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 yn nodi y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar ystyriaethau amrywiol gan gynnwys iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol. Defnydd preswyl bwriedig a geir yn yr achos yma ac mae graddfa'r bwriad yn fychan sef 4 uned 1 ystafell wely. Nid yw lleoliad a gosodiad yr unedau arfaethedig yn awgrymu y byddant o ganlyniad yn arwain at effaith andwyol yn lleol ac felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2.
- 5.14 Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran dyluniad, maint, graddfa a deunyddiau allanol, ac na fydd y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol sylweddol annerbyniol ar unrhyw drigolion neu eiddo lleol. Ystyrir fod y bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4.
- 5.15 Cydnabyddir fod sylwadau wedi eu derbyn gan drigolion o Ffordd Cwstenin, Ffordd Llanbeblig a Stryd y Faenol ar ffurf deiseb yn pryderu am effaith y datblygiad ar eu mwynderau a'r ardal yn gyffredinol. Mae'r lleoliadau yma i gyfeiriad y gorllewin, de-orllewin a'r de ac yn ymylu gyda ffin ehangach y safle gyfan. Mae lleoliad y datblygiad yn rhan gogleddol y safle gyda mynediad ffurfiol tuag at yr unedau trwy'r fynedfa sefydledig yn rhan gogleddol y safle yn unig. Nid oes awgrymiad y bydd gweddill y safle yn agored i ddefnyddwyr yr unedau ac fe welir fod ffens 2m i'w chodi oddi amgylch yr unedau eu hunain. Gwelir hefyd fod ffens bresennol ar hyd ffiniau ehangach y safle ac felly credir fod elfen o warchod eisoes yn ei le. Yn ogystal, mae'r Pwyllgor wedi gofyn am fwy o wybodaeth am y dull o sgrinio y fynedfa o dai cyfagos ac hyderir y bydd y wybodaeth yma wedi ei gadarnhau gan yr ymgeisydd erbyn dyddiad y Pwyllgor. Mi fyddai rheolaeth cyflawn y safle yn nwylo'r Cyngor tra fydd rheolaeth o'r unedau o ddydd i ddydd yn nwylo landlord cymdeithasol mewn cydweithrediad gyda'r Cyngor. Fe ystyrir fod mesurau presennol a'r mesurau bwriedig a nodir ar y cynlluniau yn addas a rhesymol ar gyfer safle o'r fath ac wedi eu ystyried yn dderbyniol yn nghyd destun ystyriaethau cynllunio. Nid yw'r mater o reolaeth yr unedau ac i raddau y defnyddwyr eu hunain, yn ystyriaethau cynllunio perthnasol ac felly yn faterion y tu allan i'r hyn a ellir ei ystyried fel rhan o gais cynllunio.

### **Materion Priffyrdd**

- 5.16 Mae'r bwriad yn golygu ail ddefnyddio'r fynedfa a'r ffordd fynediad i mewn i'r safle oddiar Ffordd Fictoria i gyfeiriad y gogledd. Mae'n fwriad cynnal gwelliannau i'r ffordd gan gynnwys lledu'r ffordd o'r 4-4.5m presennol i 5.5m a chreu llwybr cerdded ynghyd a chreu man troi i mewn at yr unedau. Oherwydd natur defnydd yr unedau, nid oes manau parcio yn cael eu darparu ar gyfer defnyddwyr ond fe gredir y byddai lle digonol gerllawi ymwelwyr barcio dros dro, er enghraifft, ar Ffordd Fictoria a Ffordd Pendalar ble does dim cyfyngiadau parcio presennol. Mae'r safle mewn lleoliad hygyrch oddeutu 400-500m o ganol y dref tra fod y gosodiad a dyluniad yn sicrhau mynediad i ystod eang o ddefnyddwyr. Mae'r llwybr troed o'r safle i gysylltu gyda Ffordd Fictoria yn sicrhau fod llwybr troed cyflawn o'r safle tuag at canol y dref a chysylltiadau trafnidiaeth sefydledig.
- 5.17 Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad ac yn awgrymu cynnwys amodau perthnasol i sicrhau datblygiad derbyniol. Er mwyn cadarnhau safbwynt materion priffyrdd, derbyniwyd sylwadau pellach gan yr Uned Drafnidiaeth sydd yn nodi y cytunwyd yn ystod trafodaethau cychwynnol nad oedd angen llecynnau parcio penodol ar gyfer

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 02/03/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

pob uned, ond fod rhaid darparu ffordd stad o led safonol gyda man troi maint safonol arni er mwyn diogelu mynediad digonol nid yn unig ar gyfer cludo'r unedau prefab i'r safle ond hefyd ar gyfer mynediad i injan dan neu ambiwlans mewn argyfwng. Credir fod y ffordd a'r man troi sy'n cael ei gynnig ar hyn o bryd yn ddigonol ar gyfer y cais dan sylw. Mae'r lled o 5.5m yn ddigon i ddau gerbyd basio, felly i'r defnydd yma gellir dynodi un ochr ar gyfer parcio i 'ymwelwyr', gyda'r llall fel ffordd mynediad. Os daw cynllun arall yn ei flaen yn y dyfodol yna bydd angen man troi ymhellach i mewn i'r safle ac mi fysai'n bosibl trosi'r man troi yma i mewn i lecynnau parcio penodol ar gyfer yr 4 uned sengl.

- 5.18 Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau PS4, TRA 2 a TRA 4.

### **Materion Ieithyddol**

- 5.19 Mae'r lefel cyflenwad dangosol o dai newydd i'w codi ar gyfer tref Caernarfon yn nodi ffigwr o 415 yn ystod oes y Cynllun. Yn fras, mae niferoedd sydd wedi eu cwblhau neu wedi ei ddynodi ar gyfer datblygu yn 286 ac felly mae capasiti ddigonol ar gael i godi'r unedau newydd yma. Gan fod maen prawf 1b o bolisi PS 1 yn nodi mai dim ond ar adegau y bydd datblygiad preswyl yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol y bydd angen gofyn am Ddatganiad Iaith Gymraeg, yn yr achos yma fe ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion y polisi hwn. Rhaid nodi yn ogystal fod yr angen lleol wedi ei gydnabod ac felly datblygiad fyddai'n cefnogi'r galw lleol yma fyddai'n cael ei wireddu. Credir yn ogystal fod modd sicrhau mai enw Cymraeg a roddir i'r safle fyddai'n adlewyrchu'r cymeriad lleol.

### **Llecynnau Agored/Darpariaeth addysgol**

- 5.20 Mae polisi ISA 5 yn sicrhau darpariaeth briodol o lecynnau agored o fewn datblygiadau preswyl newydd o 10 neu fwy o unedau ble nad yw llecynnau agored presennol yn gallu diwallu anghenion y datblygiad bwriedig. Yn yr achos yma, mae'r bwriad yn cynnwys nifer o unedau byw sydd yn llai na'r trothwy fel a nodir yn y polisi ac felly nid yw gofynion polisi ISA 5 yn gwbl berthnasol. Er hynny, mae'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd wedi nodi fod safle'r cais o fewn safle ehangach ac os oes unrhyw fwriad i ddatblygu gweddill y safle i'r dyfodol, yna bydd rhaid ystyried yr elfen yma bryd hynny.
- 5.21 Yn yr un modd, gan mai unedau 1 ystafell wely a ddarperir yn yr achos yma, ni fyddai'r angen am gyfraniad addysgol yn berthnasol yn yr achos yma er mwyn bodloni gofynion polisi ISA 1.

### **Materion Bioamrywiaeth**

- 5.22 Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod angen darparu asesiad ecolegol ar gyfer y safle. Derbyniwyd Asesiad Amgylcheddol Cychwynol ynghyd ac Arolwg Ystumod ac Asesiad Effaith Ecolegol maes o law sydd wedi asesu'r safle o ran ystyriaethau perthnasol.
- 5.23 Mae cyfres o argymhellion yn cael eu cynnig yn yr adroddiadau, ac er mwyn gallu cefnogi'r bwriad awgrymir cynnwys amod sydd yn datgan fod angen dilyn yr argymhellion a geir yn yr asesiadau ecolegol. Gan fod yr arolwg yn cadarnhau'r sefyllfa ecolegol ar y safle a'r math o liniaru sydd ei angen credir ei bod yn rhesymol i gytuno a rheoli'r wybodaeth yma drwy amod cynllunio ffurfiol.
- 5.24 Ar sail hyn, cadarnhaodd yr Uned Bioamrywiaeth trwy ymgynghoriad ffurfiol fod y bwriad yn dderbyniol ac felly ystyrir fod y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau ei effaith ecolegol lleol ac ar rywogaethau a warchodir yn ddarostynedig i dderbyn datganiad lliniaru perthnasol, ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisiau PS 19 a AMG 5 a chyngor a geir yn NCT 5. Nodir hefyd yma fod CNC wedi cadarnhau yn dilyn ail ymgynghori ar sail y wybodaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ecolegol ychwanegol nad oedd ganddynt unrhyw sylwadau pellach ond yn awgrymu trafod y mater gyda ecolegydd y Cyngor, sydd fel a nodir uchod, wedi cadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol ac i gynnwys amodau priodol.

### **Materion Archeolegol**

- 5.25 Mae'r safle wedi ei leoli ger safle Caer Rufeinig Segontium sydd yn heneb gofrestredig. Cafwyd cryn drafodaeth ynglyn ag effaith y datblygiad arfaethedig ar yr heneb gofrestredig yma gan gynnwys yr effaith ar osodiad y gaer ei hun ac unrhyw olion archeolegol tebygol ar y safle sydd i'w ddatblygu sydd yn ochri gyda safle o bwysigrwydd uchel fel hwn.
- 5.26 O ganlyniad i sylwadau a phryderon a godwyd gan CADW yn ogystal â Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GCAG), diweddarwyd y wybodaeth sef yr Asesiad Archeolegol ac fe gyflwynwyd Asesiad o'r Effaith ar Treftadaeth. Yn gryno, cafwyd sylwadau ar gynnwys y wybodaeth gan CADW a GCAG gan nodi pryderon am y wybodaeth ynghyd â chyfeiro at gostau tebygol fyddai'n debygol o gynnal gwaith cloddio ar y safle a allai effeithio ar hyfywdra'r datblygiad arfaethedig. Derbyniwyd ymatebion i'r sylwadau gan ymgynghorwyr archeolegol ar ran yr ymgeisydd trwy ddiwygio'r asesiadau arbenigol. Ail ymgynghorwyd yn llawn gyda'r cyrff arbenigol a derbyniwyd yr ymatebion canlynol:
- CADW – cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd i gefnogi'r cais yma gan gynnwys cyfiawnhad fwy cyflawn ar gyfer gwaith cofnodi'r safle a chostau tebygol o gynnal archwiliad llawn o'r safle. Gan fod yr ymgeisydd yn ymwybodol o gostau ynghlwm gyda amod i gynnal gwaith ar y safle a'u cyfrifoldeb i gynnal y gwaith fel yr awgrymir, mae'r amod yn cyrraedd y gofynion perthnasol.
  - GCAG – mae'r wybodaeth diwygiedig wedi ymateb i fwyafrif y pryderon a amlygwyd yn ein sylwadau cychwynnol. Awgrymir y dylid cynnwys amodau priodol ar gyfer lliniaru effaith y datblygiad gan gynnwys cytuno ar raglen waith archeolegol ar gyfer y safle a pharatoi adroddiad manwl o ganlyniadau'r gwaith archwilio ar ôl cwblhau'r gwaith.
- 5.27 Mae datblygu safle fel a geir yma mor agos i heneb bwysig fel Segontium yn sicr o godi nifer o gwestiynau o ran yr effaith ar olion archeolegol tebygol. Er fod y safle wedi ei ddatblygu eisioes trwy godi'r adeiladau a fu'n gweithredu fel Ysgol Pendalar a Chanolfan Segontium a'r holl adnoddau cysylltiol, mae angen sicrhau nad yw datblygiadau pellach yn effeithio ymhellach ar unrhyw olion tebygol. Trwy dderbyn cadarnhad CADW a GCAG y byddai amodau yn addas yn yr achos yma, rhaid asesu'r bwriad yng nghyd destun polisiau a chanllawiau penodol.
- 5.28 Mae polisiau AT 1 a AT 4 ill dau yn nodi'r pwysigrwydd o gynnal asesiad trwylywyr ac asesiad o effaith datblygiadau newydd ar safleoedd neu ddyodiadau wedi eu gwarchod. Credir fod gwybodaeth addas a digonol wedi ei gyflwyno yn yr achos yma i asesu'r bwriad yn llawn a thrwy gynnwys amodau penodol gellir sicrhau na ddylid ymgymryd ag unrhyw ddatblygiad hyd nes y cytunir ar raglen o waith archeolegol pellach fyddai'n bodloni pryderon CADW a GCAG. Rhaid nodi, er y gellir argymhell caniatáu'r cais, y gall rhaglen o'r fath fod yn gymhleth a chostus gyda'r potensial i wneud y cynllun yn anhyfyw. Mae'r ymgeisydd yn ymwybodol o'r sefyllfa yma ac wedi darparu costau amlinellol. Credir felly fod asesiad a gwybodaeth trylwyr wedi ei gyflwyno, fod sylwadau gan gyrrff perthnasol wedi eu derbyn ac o ganlyniad fod asesiad llawn wedi ei wneud yn erbyn polisiau mabwysiedig. O fewn NCT 24, fe rhoddir y cyngor canlynol: "ellir cysoni anghenion archeolegol a datblygu a gellir osgoi gwrthdaro posibl rhwng cynigion ar gyfer datblygu a'r nod o ddiogelu gweddillion archeolegol pwysig yn aml drwy drafodaethau cyn ymgeisio. Dylai'r trafodaethau hyn fod rhwng yr ymgeisydd, yr awdurdod cynllunio lleol, eu cynghorwyr archeolegol ac, mewn achosion lle y gellir effeithio ar henebion cofrestredig, Cadw....Dylai'r awdurdod cynllunio lleol ystyried y polisiau a'r ystyriaethau perthnasol a'u pwysu a'u mesur yn erbyn buddiannau'r datblygiad arfaethedig a'r angen amdano". O ganlyniad, ac o ganlyniad i ystyriaeth lawn o'r holl faterion Cynllunio perthnasol credir fod y bwriad yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau PS 20, AT 1 a AT 4 yn ogystal â Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol a Pholisi Cynllunio Cymru.

### **Materion draenio**

- 5.29 Mae'r datblygiad arfaethedig wedi ei ddylunio i gynnwys ac ymgorffori mesurau draenio safonol a chyfredol. Mae gofynion presennol ar gyfer darparu unedau byw newydd yn nodi ei bod yn ofynnol i bob datblygiad newydd yng Nghymru sy'n 100 metr sgwâr neu'n fwy fod â System Ddraenio Gynaliadwy ar gyfer rheoli dŵr wyneb. Mae hyn yn cael ei gyfleu trwy faen prawf 6 polisi PCYFF 3 sydd yn nodi'r angen i systemau draenio fod wedi'u dylunio i gyfyngu rhediad dŵr wyneb a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd. Fel sydd yn arferol, ategir cyfarwyddyd safonol gan Dŵr Cymru a gwybodaeth am gyflwyno cais i awdurdodi cynlluniau draenio cynaliadwy. Trwy wneud hyn, credir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn unol a gofynion maen prawf 6 polisi PCYFF 3.

### **Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

- 5.30 Rhoddwyd rhybudd ar y safle yn hysbysebu'r cais ac fe wybyddwyd trigolion cyfagos. O ganlyniad fe dderbyniwyd sylwadau gan drigolion lleol fel sydd wedi ei nodi uchod. Cydnabyddir fod pryder sylweddol wedi ei amlygu ynglyn â'r bwriad. Mae lleoliad yr unedau o fewn rhan bychan o safle ehangach gan wneud defnydd o nodweddion sydd eisoes wedi eu creu gan gynnwys y fynedfa a'r ffordd fynediad bresennol. Mae gosodiad y safle arfaethedig wedi ei gynllunio er mwyn sicrhau lleoliad addas ar gyfer darpar ddefnyddwyr. Ni chredir y byddai lleoliad a ffurf y datblygiad yn arwain at bryderon uniongyrchol amlwg ar fwynderau lleol, ac felly ni chredir yn yr achos yma fod rhesymau cynllunio amlwg dros wrthod y cais.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol yn llawn gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, ystyrir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir uchod.

## **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Caniatau – amodau:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Tirlunio
4. Amodau bioamrywiaeth
5. Amodau priffyrdd
6. Oriau gweithio
7. Archeoleg
8. Darparu storfa biniau cyn preswyllo
9. Ffens i'w gosod cyn preswyllo
10. Dŵr Cymru
11. Tynnu PD

Nodiadau:  
Dŵr Cymru  
SUDS  
Priffyrdd







CLIENT/CYFANTWR:

**NODIADAU/NOTES**



Extent of re-development



Extent of Segontium site

CYMRU GWYBODAETHO  
ADAM-PRYDDEDDO  
2.1 NBI 278  
NWS-ADAM-PRYDDEDDO  
LLEWELLYN IORWEN  
HYFIRIAC

CYNLLUN DIWYGIEDIG  
REVISED PLAN  
Deddf 1990  
Llywodraeth Cymru  
2014



CYNLLUN TSGRIF:  
Proposed Re-Development of Part of Land  
at Canolfan Segontium Caernarfon Gwynedd

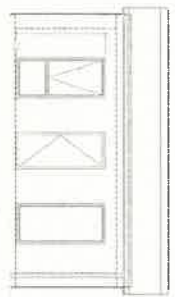
TITL LUNAWD / DRAWING TITLE:  
SITE  
LOCATION

MALLWYTO AWY	OSR	PRODIGRAM DDIWYGIEDIG	1407/2018
DIWYBODAETHO	DRP / AGL	DIWYBODAETHO	04/07/2018
MAE	1	SCALE	1:500 (GALL)
Rhif Luniad			6445/1/P/101
Drawing No.			A

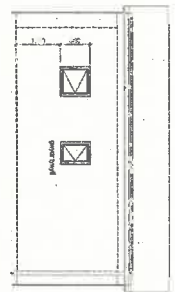




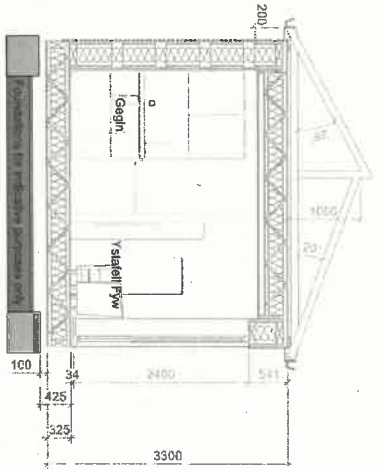




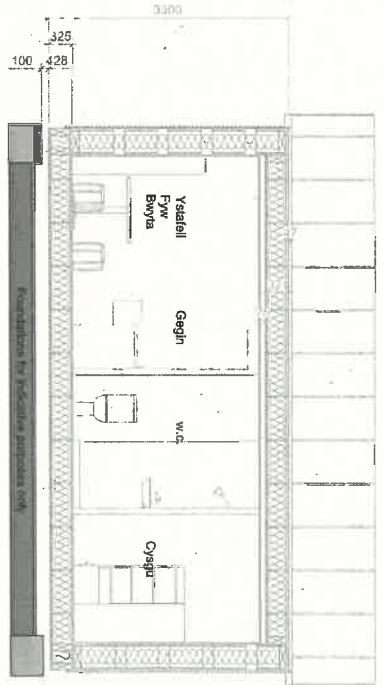
TU BLAEN  
Scale 1:100



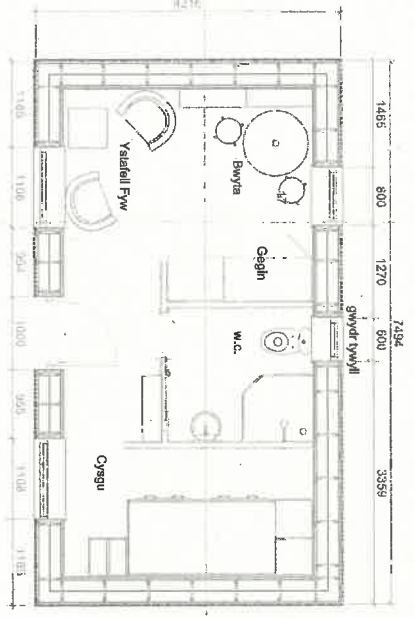
DREYCHAD CEFN  
Scale 1:100



DRAWWS ADIRAN 1  
Scale 1:50



DRAWWS ADIRAN 2  
Scale 1:50



Drawws gartref



**PROPOSED MATERIALS:**  
 Wall: Larchwood cedar horizontal cladding.  
 Roof: Shingle, lower dark grey membrane.  
 Windows: Dark grey.  
 Gutters & Down pipes: Black upvc.  
 Skit: Black upvc.

**DEIYNDIALL ARFAETHEDIG:**  
 Walliau: Tachwood cedar hirweddol  
 To: Un llawr llawn llwyd tywyll.  
 Ffynonau: Llwyd tywyll.  
 Ffrisau & amp; phibell: Upric du.  
 Sgit: Upric du.

**DRAWWS ADIRAN 2**  
 Scale 1:50

Beattie PASSIVE For the modern, active and green home	
Head Office: 10, The Quadrant, London, W1R 0AH Tel: 020 7462 2200 Email: info@beattiepassive.com	
<b>Client &amp; Project Title:</b> Adran Tŷ Cregyn Gwynedd	
<b>Drawing Title:</b> Passive Pods, Cernarffon.	
<b>Project Number:</b> 81-000-100-X-001	<b>Drawing Number:</b> PC
<b>Date:</b> 12/12/18	<b>Revision:</b> AS DTG

# Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 4**

**Cais Rhif: C19/0812/39/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 30/10/2019**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Llanengan**

**Ward: Abersoch**

**Bwriad: Ymestyn cyfnod meddiannu gwyliau if od yn agored drwy'r flwyddyn i bwrpas gwyliau**

**Lleoliad: The Warren Caravan Park, Lôn Pont Morgan, Abersoch, Pwllheli LL53 7AA**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais yw hwn i ymestyn y cyfnod meddiannu ar y safle carafanau gwyliau sefydlog fel bod yna dymor gwyliau o 12 mis. Mae'r caniatadau presennol yn cyfyngu amser meddiannu'r carafanau i rhwng 1 Mawrth mewn un flwyddyn a 17 Ionawr yn y flwyddyn ganlynol. Byddai'r bwriad yn cynyddu'r cyfnod meddiannu am ryw 6 wythnos yn y flwyddyn. Nid oes bwriad ychwanegu at y nifer o garafanau sefydlog sydd ar y safle, dim ond ehangu'r cyfnod meddiannu. Ni fydd ychwaith newidiadau nac ychwanegiadau i'r cyfleusterau presennol sydd ar y safle.
- 1.2 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Aseiad Cynllunio, Dyluniad a Mynediad. Mae'r ddogfen hon yn egluro'r cefndir i'r cais ac yn nodi fod galw am gael aros ar y safle yn ystod hanner tymor mis Chwefror a hefyd adeg Gŵyl Sain Folan ac yn bresennol fod y parc ar gau yn ystod y cyfnod yma. Mae'r ddogfen yn nodi fod parciau gwyliau yn cyfrannu'n sylweddol at gymunedau cynaliadwy lleol gan roi masnach i nwyddau, gwasanaethau a chyfleusterau lleol. Credu y byddai agor drwy'r flwyddyn yn fodd o gynnal busnesau lleol yn y tymor tawel (off-peak) a byddai hefyd yn fodd o leihau'r anafteision o waith tymhorol yn cynnwys cadw staff sydd wedi eu hyfforddi a rhai profiadol. Byddai ymestyn y tymor hefyd yn fodd o wneud swyddi rhan amser yn rhai llawn amser trwy'r flwyddyn. Mae'r ddogfen yn nodi yn bresennol fod yna 60 o swyddi rhan amser a 40 llawn amser ac y byddai'r bwriad yn debygol o newid hyn i fod yn rhyw 80 o swyddi rhan amser a 55 llawn amser. Mae Grŵp Haulfryn gyda mesurau eisoes yn eu lle i sicrhau fod y carafanau sefydlog yn cael eu defnyddio i bwrpas gwyliau yn unig. Mae hyn yn cynnwys arwyddo cytundeb cyfreithiol yn nodi dim defnyddio'r garafán fel preswylfa barhaol ac angen rhoi cyfeiriad eu preswylfa barhaol. Gofynnir am ddogfennaeth i brofi eu bod yn byw yn y breswylfa barhaol a nodir. Mae'r cytundeb yn datgan hefyd mae defnydd gwyliau a hamdden a wneir o'r garafán a dim fel anheddol parhaol. Mae'r cwmni wedi gwario £8 miliwn yn ddiweddar ar y safle gan gynnwys sba a chyfleusterau hamdden yn cynnwys amnewid caffi / bwyty ger y traeth. Maent hefyd wedi gwario £500,000 mewn tirlunio meddal drwy'r safle i wella ymddangosiad y safle.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad ac o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae hefyd oddi fewn i'r Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Gwasanaethir y safle gan ffordd ddosbarth 1. Mae rhan o'r safle yn gorwedd oddi fewn i barth llifogydd C2.
- 1.3 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ymwneud gyda safle sydd yn 0.5 hectar neu fwy.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a Pholisi 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 chymau 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  
 PS 6 – Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt  
 TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant  
 PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 02/03/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

ARNA 1 – Ardal Rheoli Newid Arfordirol  
 PS 14 – Yr Economi Ymwelwyr  
 TWR 4 – Deiliadaeth gwyliau  
 PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol  
 AMG 1 – Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorffennaf 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (Gorffennaf, 2011)

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10, Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol 13 - Twristiaeth

Paragraff 14 – Dylai awdurdodau roddi ystyriaeth gydymdeimladol i geisiadau am ymestyn y cyfnod agor a ganiateir o dan ganiatadau sydd eisoes yn bodoli.

Nodyn Cyngor Technegol 15 – Datblygiad a Pherygl o Lifogydd

### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Mae hanes hir i'r safle. Rhestrir isod yr hanes cynllunio mwyaf diweddar.

3.2 C19/0996/39/LL - Ail leoli 7 carafán sefydlog ac ymestyn y safle er gwneud Gwaith tirlunio a gwelliannau amgylcheddol - Caniatáu 17 Rhagfyr 2019.

3.3 C18/1120/39/LL – Gosod pwmp gwres ffynhonell aer ar ddrychiad cefn y caffï / bwyty – Caniatáu 15 Ionawr 2019.

3.4 C18/1119/39/ll - Gosod dau danc storio LPG tanddaearol (2 danc 4000 litr) - Caniatáu 15 Ionawr 2019.

3.5 C17/1007/39/LL - Adeiladu caffï / bar snac lan y môr yn lle'r un presennol - Caniatáu 14 Rhagfyr 2017

3.6 C17/0213/39/LL - Codi clawdd pridd a thirlunio - Caniatáu 13 Ebrill 2017

3.7 C17/0118/39/LL - Cais newid defnydd ar gyfer ail leoli 4 carafán yn ardal T - Caniatáu 23 Mawrth 2017

3.8 C17/0033/39/LL- Cais newid defnydd ar gyfer ail leoli 4 carafán wyliau ar ardal 'Y' y maes (dim cynnydd mewn niferoedd) ynghyd a thirlunio a gwelliannau amgylcheddol - Caniatáu 8 Mawrth 2017

3.9 C16/1105/39/LL - Estyniad i adeilad hamdden er mwyn ymestyn sba presennol gan gynnwys ystafelloedd triniaeth, pyllau, lle bwyta ac ystafelloedd newid - Caniatáu 10 Tachwedd 2016

3.10 C14/0687/39/LL - Newid defnydd tir i ymestyn y safle carafanau er ail leoli 12 carafán sefydlog gwyliau ynghyd a thirlunio a gwelliannau amgylcheddol - Caniatáu 10 Medi 2014

3.11 C13/1299/39/LL - Newid defnydd cyn gyrtiau tenis a rhan o ardal cynnal a chadw / parcio i ardal storio cychod ynghyd a thirlunio a gwelliannau amgylcheddol - Caniatáu 7 Chwefror 2014

3.12 C13/1138/39/LL – Newid defnydd tir i ail-leoli 3 llain carafanau gwyliau ynghyd â gwelliannau tirlunio ac amgylchedd – Caniatáu 23 Rhagfyr 2013

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 3.13 C13/0966/39/LL - Newid defnydd ardal parcio ceir ac arddangos diangen i ail-leoli 6 llain carafanau gwyliau sefydlog (dim cynnydd mewn nifer) a dymchwel adeilad swyddfa - Caniatâu 13 Tachwedd 2013

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebir oherwydd y gallai arwain at droi'r safle'n ystâd o gartrefi parhaol newydd a fuasai'n cynyddu nifer tai haf yn y gymuned. Hefyd, byddai'n gysail i safleoedd eraill ofyn am ymestyn y cyfnod meddiannu.

Uned Trafnidiaeth: Dim argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

Cyfoeth Naturiol  
Cymru:

#### **Risg Llifogydd**

Diolch am ddarparu diwygiad i'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd a wnaethpwyd gan Roy Lobley Consulting, Tymor Gwyliau Estynedig, Y Warren, Abersoch dyddiedig Rhagfyr 2019 (RLC/0466/FCA01).

Gallwn gytuno fod yr unedau presennol sydd wedi eu lleoli yn agos i'r cwrs dŵr dienw yng ngogledd y safle wedi eu codi ddigon (o leiaf 0.8m) uwchben lefel daear i sicrhau y byddent yn cadw'n sych os byddai'r cwlfer yn gorlwytho neu'n cael ei flocio.

Mae nifer fechan o unedau tua phen gogleddol y safle yn parhau gyda risg llifogydd o lif llanw / tonnau'n trechu (overtopping) yn y dyfodol oherwydd topograffi'r safle. Fodd bynnag, er nad oes asesiad manwl o debygolrwydd unrhyw donnau'n trechu wedi cael ei wneud, ystyrir y gall y risg llifogydd gael ei reoli.

Mae'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd (Rhan 4 - Lliniaru) yn argymhell gofynion ar gyfer eu cynnwys mewn diweddariad i'r Cynllun Ymateb Llifogydd ar gyfer y safle. Buasem yn dymuno gweld hyn wedi ei gynnwys mewn amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio.

Yn ychwanegol buasem angen sicrhau fod yr unedau hynny sydd fwyaf o dan fygythiad (y rhai hynny ar y tir is ger y blaen) yn cael eu rhwymo yn ddiogel yn eu lle.

Er gwybodaeth, dylai'r ymgeisydd fod yn ymwybodol for y Cynllun Rheoli'r Traethlin yn y lleoliad yma ar gyfer y cyfnod nesaf a thu hwn ar gyfer adlunio rheoledig.

#### **Safleoedd Gwarchodedig**

Gorwedd y safle o fewn 130 metr i Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llyn a'r Sarnau ac o fewn 50 metr i Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Mynydd Tir y Cwmwd a'r Glannau at Garreg yr Imbill. O'r wybodaeth a gyflwynwyd ystyrir na fyddai'r bwriad yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr ACA a'r SoDdGA.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

### Rhywogaethau Gwarchoddedig

Nodir nad oes gwybodaeth am rywogaethau gwarchoddedig gyda'r cais ac felly cymerir fod eich Awdurdod wedi sgrinio'r cais ac wedi dod i'r casgliad nad oes tebygoliaeth resymol fod rhywogaeth warchoddedig yn bresennol.

### Tirwedd

Gorwedd y safle oddi fewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn (AHNE). Argymhellwn fod yr ymgeiswyr yn adolygu'r anghenion goleuo presennol ac i'r dyfodol i leihau unrhyw effaith posibl ar yr AHNE.

Swyddog Carafanau:

Nid oes gwrthwynebiad i'r cais cyn belled na fydd defnydd trwy'r flwyddyn yn cyflwyno trugareddau ychwanegol a chreu annibendod o amgylch yr unedau gwyliau a all greu tor amod trwydded. Mae'r amodau yn berthnasol i Iechyd a Diogelwch, Diogelwch Tân a darpariaeth Iechyd Cyhoeddus. Rhaid cydymffurfio gyda'r Deddfau a Safonau fel a ganlyn:-

- Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960
- Safonau Model 1989 Amodau Trwydded Carafanau gwyliau statig
- Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle ayyb 1974

Bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd gysylltu ag Uned Trwyddedu, Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd i drafod diwygio trwydded safle petai'r cais yn cael ei ganiatáu.

Uned AHNE:

Mae'r Warren yn barc gwyliau sylweddol yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae nifer o geisiadau i ymestyn y safle ac ail-ddatblygu wedi bod yn ddiweddar. Er nad yw'r cais hwn yn ymwneud ag unrhyw 'ddatblygiad' fel y cyfryw byddai yn golygu defnydd mwy dwys a pharhaol o'r safle a gallai greu cynsail i geisiadau eraill cyffelyb.

Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC:

Mae'r datblygiad mewn ardal arfordirol PU 13.1 'Y Warren' sydd o fewn yr ARhNA a restrwyd yn atodiad 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017), oherwydd y bwriedir gweithredu polisi 'Adlinio Rheoledig' yng Nghynllun Rheoli Traethlin Gorllewin Cymru 2 (SMP2). Nid ydym yn ystyried y byddai'r bwriad arfaethedig yn cyflwyno unrhyw gynnydd yn y risg i fywyd, nac unrhyw risg arwyddocaol i eiddo, ac felly nid oes gan yr uned wrthwynebiad i'r cais.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd un gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail:-

- Creu cynsail difrifol a fydd yn agor y drws i sawl cais arall gan fod cymaint o safleoedd carafanau yma yn Llŷn.
- Arwain ymhen amser i ddefnydd parhaol gan nad yw'r Cyngor gyda'r adnoddau i reoli a monitro'r defnydd oherwydd toriadau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Polisi TWR 4 yn gefnogol i gynigion i ymestyn y tymor gwyliau ar gyfer safleoedd carafanau sefydlog a sialetau presennol os gellir dangos bod y llety yn cael ei ddefnyddio at ddibenion gwyliau yn unig ac nad yw'n dod yn brif neu unig gartref y deilydd. Dylid hefyd sicrhau fod y llety yn addas i fyw ynddynt yn ystod y gaeaf, na fyddai'r tymor estynedig yn cynyddu canlyniadau llifogydd eithriadol ac na fyddai ymestyn y tymor estynedig yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd lleol.
- 5.2 Mae'r caniatadau presennol ar gyfer safle carafanau Warren yn caniatáu i'r unedau sefydlog gael eu meddiannu rhwng 1 Mawrth mewn un flwyddyn a 17 Ionawr yn y flwyddyn ganlynol. Mae'r safle carafanau felly yn bresennol yng nghau am 6 wythnos o'r flwyddyn. O'r wybodaeth gyflwywyd gyda'r cais mae gan Grwp Haulfryn fesurau eu hunain yn eu lle i sicrhau fod y carafanau sefydlog yn cael eu defnyddio i bwrpas gwyliau yn unig ac nad yw'r perchennog i dderfnyddio'r garafan fel preswylfa barhaol. Maent yn gofyn am dystiolaeth o gyfeiriad eu prif breswylfa ac yn creu cytundeb cyfreithiol eu hunain i sicrhau mai defnydd gwyliau a hamdden a wneir o'r garafan ac nid ei defnyddio fel anheddiad parhaol. Er fod gan yr ymgeisydd fesurau yn ei lle ystyrir os y caniateir y cais y byddai'n briodol i gynnwys amod y defnyddir y carafanau sefydlog ar gyfer pwrpas gwyliau yn unig a fod cofrestr yn cael ei gadw o enwau meddianwyr y carafanau, hyd y cyfnod aros a chyfeiriad eu prif gartref. O ran yr agwedd yma ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol.
- 5.3 Dros y blynyddoedd mae ansawdd carafanau sefydlog wedi gwella. Ystyrir fod y carafanau sefydlog sydd ar y safle yma yn rhai addas i fyw ynddynt yn ystod y gaeaf. Mae rhai o'r carafanau wedi cael eu diweddarau a'u uwchraddio yn lled ddiweddar. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o ran pwynt 1 o Bolisi TWR 4 CDLL.
- 5.4 Mae pwynt 2 o Bolisi TWR 4 CDLI yn gofyn na fyddai'r tymor estynedig yn cynyddu canlyniadau llifogydd eithriadol. Gorwedd rhan fechan o'r safle oddi fewn i barth llifogydd C2 fel y dynodwyd yn Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygiad a Pherygl o Llifogydd. Fel rhan o'r cais derbyniwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd. Ymgynghorwyd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ac mae eu sylwadau hwy yn argymhell cynnwys amodau ar unrhyw ganiatad cynllunio o ran cytuno a darparu diweddariad i'r Cynllun Ymateb Llifogydd a hefyd sicrhau fod y carafanau ar y tir is ger y blaen wedi eu rhwymo yn ddiogel yn eu lle. Mae Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygiad a Pherygl o Llifogydd yn datgan y dylid cyfeirio datblygiadau newydd oddi wrth barth C. Fodd bynnag yn yr achos yma mae'r safle carafanau sefydlog wedi ei hen sefydlu ar y tir ac mae'n bresennol yn agored am 10 mis a hanner y flwyddyn. Er wedi cau mae'r carafanau sefydlog yn parhau ar y tir drwy gydol y flwyddyn. O ystyried fod y safle carafanau sefydlog yn bodoli eisoes ar y tir ac mae bwriad sydd yma i ehangu'r tymor meddiannu am 6 wythnos mewn blwyddyn ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran materion llifogydd yn arbennig felly o rod-di' ddau amod argymhellir gan Gyfoeth Naturiol Cymru ar y caniatâd cynllunio. Ystyrir fod y bwriad felly yn unol gyda Pholisi pwynt 2 o Bolisi TWR 4 ynghyd a Pholisi PS 6.
- 5.5 Yng nghyd destun pwynt 3 o Bolisi TWR 4 ni ystyrir y byddai ymestyn y cyfnod meddiannu yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd lleol. Mae'r carafanau sefydlog eisoes ar y tir ac ni ystyrir y byddai eu meddiannu am 6 wythnos ychwanegol y flwyddyn yn cael effaith ar yr amgylchedd leol.
- 5.6 Yn hanesyddol, rhoddwyd amodau ar safleoedd o'r fath er mwyn sicrhau defnydd gwyliau ac yn hanesyddol nid oedd safon yr unedau yn ddigon addas ar gyfer eu defnyddio yn y gaeaf. Bellach mae natur gwyliau wedi dod yn fwyfwy amrywiol o ran lleoliad, tymor a hyd. Mae llawer mwy o bobl yn mynd ar wyliau sawl gwaith y flwyddyn erbyn hyn, yn fwy aml am gyfnodau byr ac nid o reidrydd yn ystod yr haf.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.7 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (2011) hefyd yn cyfeirio at ddefnyddio amodau meddiannaeth wyliau sydd yn galluogi defnyddio unedau gwyliau drwy'r flwyddyn ond gydag amodau perthnasol sy'n sicrhau ni ddefnyddir y fath unedau ar gyfer defnydd preswyl parhaol.
- 5.8 Nid yw Polisi TWR 4 yn cyfyngu'r cyfnod y gellir meddiannu carafanau / sialetau sefydlog. Gellir felly feddiannu carafanau / sialetau sefydlog i bwrpas gwyliau trwy gydol y flwyddyn ac mae sawl cyfraith achos yn glir ac yn gefnogol ar y mater hwn. Mae sawl safle yng Ngwynedd bellach yn gweithredu felly, gydag amod i sicrhau mai ar gyfer defnydd gwyliau yn unig y'u defnyddir. Gellir cynnwys amod mai ar gyfer pwrpas gwyliau yn unig y defnyddir y carafanau sefydlog ar y safle a bod cofrestr o enwau meddianwyr y carafanau, hyd y cyfnod aros a chyfeiriad eu prif gartref yn cael ei gadw.
- 5.9 Yn sgil yr uchod a drwy osod amodau priodol ar y caniatad ystyrir y byddai'r bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TWR 4 CDLL.

### **Materion Ieithyddol**

- 5.10 O ran y bwriad dan sylw nid oes gofyn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg o dan Bolisi PS1 CDLL. Mae pwynt 1a o'r polisi yn cyfeirio at ddatblygiad manwerthu, diwydiannol neu fasnachol sy'n cyflogi mwy na 50 o weithwyr a / neu gydag arwynebedd o 1,000 medr sgwâr neu fwy. Sylweddolir fod safle'r Warren yn bresennol yn cyflogi 60 yn rhan amser a 40 yn llawn amser ond nid yw'r datblygiad dan sylw am greu 50 o swyddi ac felly ni ystyrir fod angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg. Fodd bynnag, yn unol gyda chynnwys y Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy anogir ymgeisydd i gyflwyno cofnod am sut roddwyd ystyriaeth i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio. Fel rhan o'r cais derbyniwyd datganiad gan yr ymgeisydd o ran sut y bu iddynt ystyried yr iaith fel rhan o'r cais cynllunio.
- 5.11 Mae'r datganiad am yr iaith a gyflwynwyd yn cyfeirio fod Grŵp Haulfryn yn berchen ar bum Parc Gwyliau yng Ngwynedd gan gynnwys Y Warren a bod y parc yma yn cael ei ystyried yn ased twristiaeth werthfawr i'r ardal ac yn darparu nifer o swyddi yn lleol. Mae gan y cwmni nifer o weithwyr yn cynnwys rheolwyr a wardeiniaid yn eu Parciau Gwyliau sydd yn Gymraeg ac yn defnyddio Cymraeg fel eu hiaith gyntaf. Mae'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn y gweithle yn cael ei annog. Ar safleoedd datblygu newydd o fewn eu Parciau mae Grŵp Haulfryn wedi rhoddi enwau Cymraeg fel Glan-yr Afon ym Mharc Gwyliau Tal-y-fan a Trwyn Garreg ym Mharc Gwyliau Gimblet Rock. Mae nifer o deuluoedd sydd yn berchen carafan gwyliau ar barciau gwyliau Haulfryn yng Ngwynedd yn Gymraeg, yn siarad Cymraeg ac sydd gyda chyfeiriad parhaol yng Ngogledd Cymru ac maent yn defnyddio eu carafanau am arhosiadau byr drwy gydol y flwyddyn ac yn ystod gwyliau ysgol. Mae galw cryf am lety gwyliau yn ystod hanner tymor ysgol a hefyd ar gyfer Santes Dwynwen a Gŵyl Sain Folant. Mae Grŵp Haulfryn yn cynnig gwasanaeth gosod ar ran perchnogion y carafanau i gynorthwyo gyda arhosiadau byr yn ystod y flwyddyn. Mae hyn yn gymorth i uchafu refeniw ar gyfer yr economi leol drwy ategu busnesau lleol yn ystod y tymor tawel. Byddai ymestyn y tymor gwyliau yn annog ymwelwyr i wario yn yr economi leol gan gynorthwyo i ddiogelu cyflogaeth leol a chreu cyfleon cyflogaeth newydd. Mae nifer o ddefnyddwyr y safle yn dychwelyd drwy gydol y flwyddyn am benwythnos neu arhosiad byr sydd yn dod a refeniw i'r ardal leol gan gefnogi bwytai, tafarndai, siopau, modurdai, gwasanaethau a chyfleusterau lleol. Byddai ymestyn y tymor gwyliau yn annog ymwelwyr i ymweld y tu allan i'r tymor gwyliau arferol a fyddai'n cael effaith positif ar yr economi lleol a rhanbarthol. Mae ymestyn y tymor gwyliau yn ymgeisio i gynnal y gymuned leol, gan ddiogelu a darparu cyflogaeth llawn amser lleol, creu swyddi i'r gweithlu lleol ac arwain at fuddsoddiad pellach. Bydd ymwelwyr i'r Warren yn aros am gyfnodau byr yn yr ardal leol ac ni fydd hyn yn cael effaith andwyol hir dymor ar yr Iaith Gymraeg na'r gymuned. Mae gan Grŵp Haulfryn fesurau llym yn eu lle i sicrhau nad yw'r llety gwyliau yn cael ei ddefnyddio ar gyfer pwrpas preswyl. Mae'r cwmni wedi gwario £8 miliwn yn ddiweddar yn uwchraddio a gwella safle'r Warren. Mae'r buddsoddiad yma wedi creu nifer o gyfleon cyflogaeth newydd i'r gweithlu lleol a hynny nid yn unig i rai sy'n cael eu cyflogi ar safle'r Warren ond hefyd i fasnachwyr a

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 02/03/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

chontractwyr lleol gyda nifer ohonynt yn siarad Cymraeg. Byddai cyfnod meddiannu am y flwyddyn yn gymorth i leihau anfanteision cyflogaeth dymhorol gan gynnwys cadw staff sydd wedi eu hyfforddi a / neu rhai profiadol. Ystyrir y byddai tymor gwyliau trwy'r flwyddyn yn gymorth i droi gwaith rhan amser a tymhorol i rai llawn amser. Yn bresennol mae 60 o staff rhan amser a 40 llawn amser yn y Warren ac ystyrir y byddai hyn yn newid i 80 rhan amser a 55 llawn amser drwy fod yn agored trwy'r flwyddyn. Mae'r incwm sy'n cael ei greu yn y Warren yn cael ei roi yn ôl i'r gymuned leol gyda gwaith uwchraddio yn cael ei wneud gan fasnachwyr a chwmnïau lleol. Mae ymwelwyr hefyd yn cael eu hannog i ymweld gydag atyniadau a chyfleusterau lleol. Ni fyddai bod yn agored trwy'r flwyddyn yn creu ymfudiad o'r ardal ond yn hytrach yn cynnal cyflogaeth o fewn y gymuned leol gan gefnogi masnachwyr a busnesau lleol gyda llawer ohonynt yn ddibynnol ar dwristiaeth fel eu prif incwm. Mae'r datganiad yn dod i'r casgliad y byddai'r bwriad felly yn cael effaith bositif ar yr iaith ac yn ystyried fod yr uchod yn dangos sut y rhoddwyd ystyriaeth i'r iaith Gymraeg fel rhan o'r cais cynllunio.

- 5.12 Ystyrir yn sgil yr uchod fod yr ymgeisydd wedi rhoddi ystyriaeth i effaith y bwriad ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned leol wrth ddarparu'r cais ac mae'r hyn a gyflwynwyd yn cyd-fynd gyda gofynion y Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran yr agwedd yma o'r bwriad.

#### **Mwynderau gweledol**

- 5.13 Ni fydd y bwriad yma yn gwaethygu'r sefyllfa bresennol parthed ardrawiad y carafanau sefydlog ar yr amgylchedd, gan y byddent eisoes wedi eu gosod ar y safle trwy'r flwyddyn ac nid oes bwriad i ymestyn eu niferoedd. Gan na fydd unrhyw newid i fwynderau gweledol yr AHNE ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS19 ac AMG 1 CDLL.

#### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.14 Credir na fydd ymestyn yr amser meddiannu'r carafanau sefydlog yn cael ardrawiad arwyddocaol ar fwynderau'r gymdogaeth leol, o gofio bod y safle eisoes yn cael ei ddefnyddio am 10½ mis y flwyddyn. Ni fydd y chwanegiad o chwe wythnos dros gyfnod y gaeaf yn achosi llawer o wahaniaeth i'r sefyllfa bresennol. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 CDLL.

#### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.15 Nid yw'r cais yn golygu unrhyw ychwanegiad yn y niferoedd o garafanau sefydlog dim ond ymestyniad i'r cyfnod meddiannu. Ni ystyrir y byddai'r chwe wythnos ychwanegol ym meddiannaeth y carafanau sefydlog dros fisoedd y gaeaf yn mynd i olygu dwyshad arwyddocaol yn nefnydd y rhwydwaith ffyrdd sy'n gwasanaethu'r safle. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi TRA 4 CDLL.

#### **Ardal Rheoli Newid Arfordirol**

- 5.16 Mae'r datblygiad mewn ardal arfordirol PU 13.1 'Y Warren' sydd o fewn yr Ardal Rheoli Newid Arfordirol (ARhNA) a restrwyd yn atodiad 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017). Y bwriad ar gyfer yr ardal yma yng Nghynllun Rheoli Traethlin Gorllewin Cymru 2 (SMP2) yw ar gyfer adlinio rheoledig. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC ac nid oeddynt hwy yn ystyried y byddai'r bwriad arfaethedig yn cyflwyno unrhyw gynnydd yn y risg i fywyd, nac unrhyw risg arwyddocaol i eiddo, ac felly nid oes gan yr uned wrthwynebiad i'r cais. O ystyried mai bwriad sydd yma i feddiannu unedau carafan sefydlog am gyfnod o 6 wythnos yn fwy ym mhob blwyddyn ystyrir y bwriad yn dderbyniol yn nhermau polisi ARNA 1 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**6. Casgliadau:**

6.1 Credir fod y cais, gydag amodau priodol i sicrhau y defnyddir y carafanau sefydlog ar gyfer gwyliau ac i gadw cofrestr yn dderbyniol ar sail polisi. Gellir hefyd gynnwys amodau fel yr argymhellwyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru o ran y materion llifogydd.

**7. Argymhelliad:**

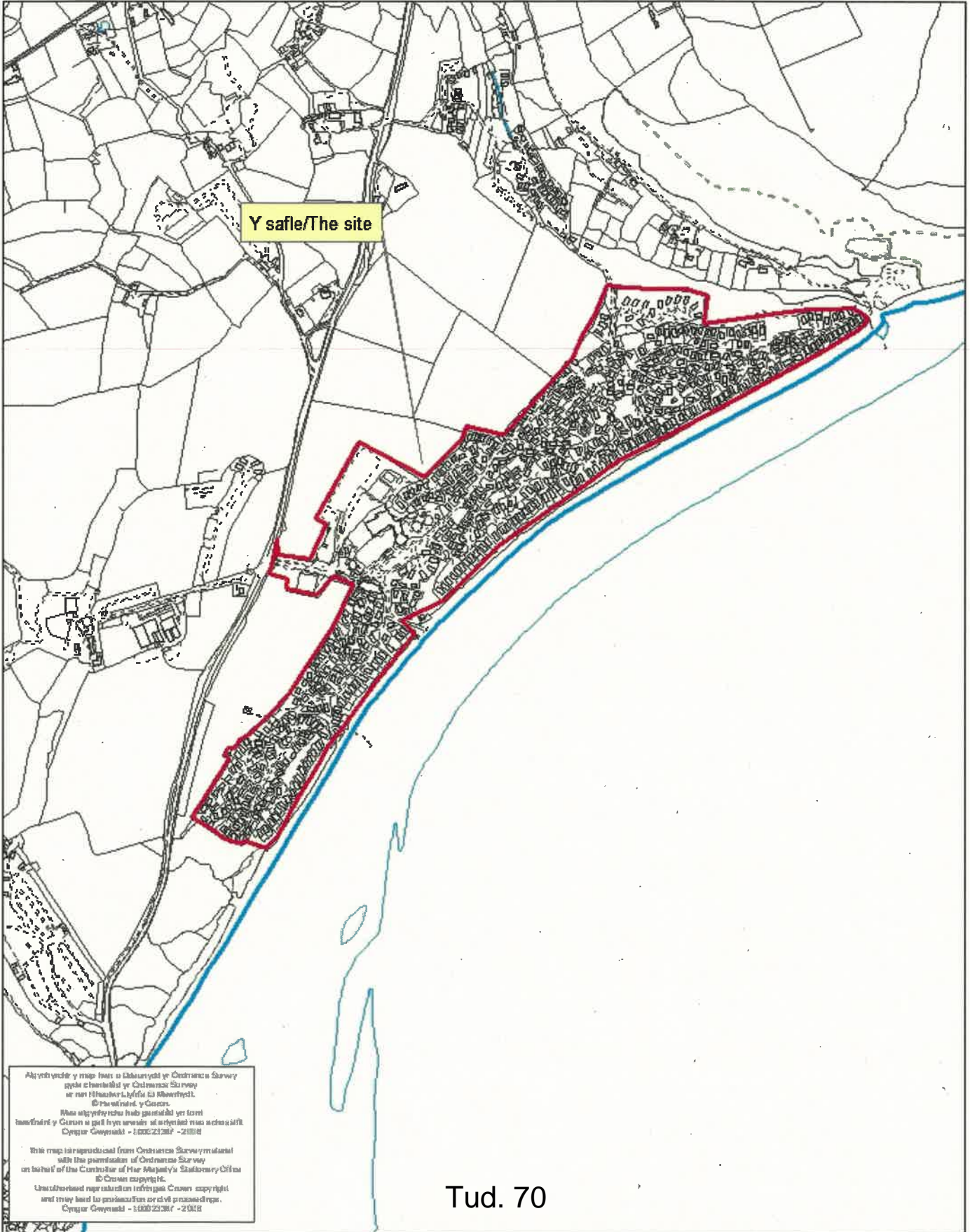
7.1 Caniatau – amodau

1. Defnydd gwyliau a chadw cofrestr.
2. Cyflwyno a chytuno diweddariad i'r Cynllun Ymateb Llifogydd.
3. Sicrhau fod y carafanau ar y tir is ar flaen y safle wedi eu rhwymo'n ddiogel yn eu lle.



Rhif y Cais / Application Number : C19/0812/39/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.  
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.

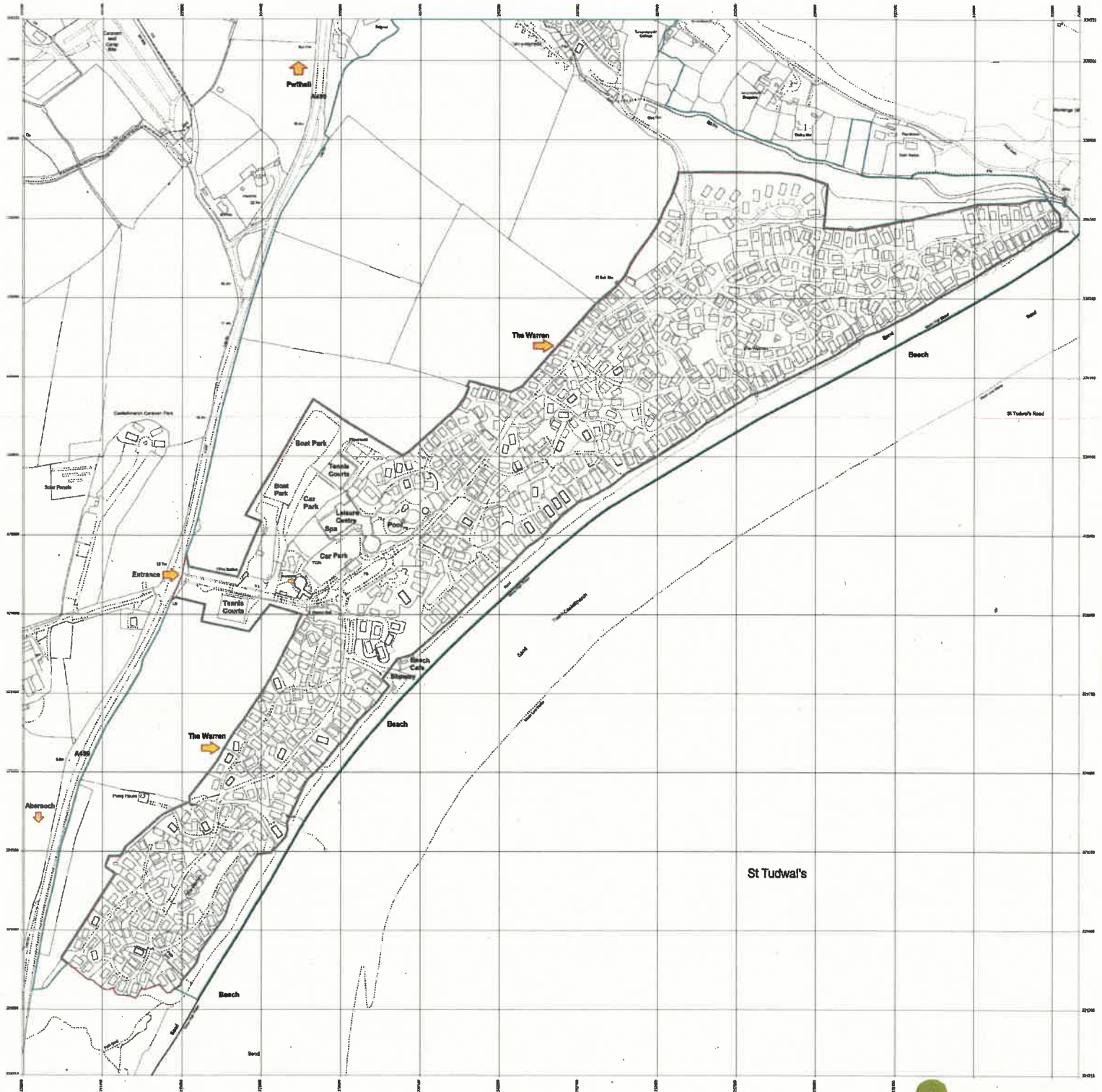


Abyddiynedd y map hon a llosgiwyd y Cofrestru Survey  
 gyda chofrestru y Cofrestru Survey  
 ac nat llosgiwyd y Cofrestru Survey.  
 © Fawcett, y Cofrestru.  
 Rhai alyddiynedd hon ganiatol y ffordd  
 llosgiwyd y Cofrestru a gall ffordd ar y ffordd hon alyddiynedd.  
 Cofrestru Gwynedd - 1000 22387 - 2008

This map is reproduced from Ordnance Survey material  
 with the permission of Ordnance Survey  
 on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office  
 © Crown copyright.  
 Unauthorised reproduction infringes Crown copyright  
 and may lead to prosecution or civil proceedings.  
 Cofrestru Gwynedd - 1000 22387 - 2008

**Location Plan - Extended Holiday Season planning application at The Warren. Abersoch. Pwllheli. Gwynedd. LL53 7AA.**

*Applicant: Haulfryn Group Ltd. Clarion House. Norreys Drive. Maidenhead. Berkshire. SL6 4FL.*



Produced Aug 2010 from the Ordnance Survey MasterMap, Copyright Ordnance Survey and Ordnance Survey Licensing Surveyors. All rights reserved. © 2010, 2009.

The representation of a road, track or path is no evidence of a right of way. The responsibility of users as to the existence of a right of way is on them.



© Crown copyright and database rights 2010 OS 10000403  
 Ordnance Survey  
 OS Licence: 10000403



**Lambie Planning & Design**  
 Consultants for Planning, Design and Landscape  
 Geleri  
 Victoria Dock  
 Caernarfon  
 Gwynedd  
 LL55 1SQ  
 www.lambieplanninganddesign.co.uk  
 © 2010 Lambie Planning and Design Ltd  
 T: 01288 88228

DATE: August 2010  
 DRG No: LPD/0810/H/WLP1  
 SCALE: 1:2500 @ A1

# Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 5**

**Cais Rhif: C19/1028/03/LL**

**Dyddiad: 29/10/2019**  
**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Ffestiniog**

**Ward: Teigl**

**Bwriad: Cais ar gyfer addasu tŷ tafarn yn 5 fflat ynghyd â chodi estyniad cefn a llefydd parcio**

**Lleoliad: Wynnes Arms Hotel, Ffordd Manod, Manod, Blaenau Ffestiniog LL41 4AR**

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



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais ar gyfer addasu tŷ tafarn i 5 fflat preswyl hunangynhaliol ynghyd â chreu llefydd parcio a mynedfa yn Wynnes Arms, Manod, Blaenau Ffestiniog. Yn dilyn trafod y mater gyda'r ymgeisydd am y math o fflatiau oedd yn ffurfio rhan o'r bwriad gwreiddiol (5 fflat 1 llofft) derbyniwyd cynllun diwygiedig ar 15.12.2019 yn dangos bwriad i addasu'r adeilad yn 5 fflat yn cynnwys 3 fflat 2 llofft ac 2 fflat 1 llofft. Daeth y defnydd tafarn i ben ddechrau 2017 ac mae'r adeilad wedi ei gau. Mae'r adeilad presennol yn darparu cyfleuster tafarn ar y llawr daear, seler storio islaw a fflat ar y llawr cyntaf. Mae'r fflat presennol yn cynnwys ystafell fyw, cegin, ystafell ymolchi a thair ystafell wely ar y llawr cyntaf a dwy ystafell wely a lle storio yng ngofod y to. Byddai'r bwriad yn golygu newidiadau mewnol i greu'r fflatiau ar y tri llawr. Bwriedir hefyd tynnu'r arwyddion a dymchwel y gysgodfa ysmegu ar y drychiad deheuol (ochr) ar gyfer codi estyniad deulawr ochr yn mesur 8 medr o hyd a 4 medr o led ac yn cynnwys ystafell wely a byw ar gyfer fflat rhif 1 a rhif 2. Cyfyngir y newidiadau allanol i'r estyniad ochr ac addasu fymryn ar osodiad agoriadau ffenestri a drws ar lefel daear ar y drychiad gorllewinol (cefn).
- 1.2 Mae'r adeilad wedi ei leoli ar lain triongl mewn man amlwg ym Manod. Bwriedir darparu llefydd parcio ar gyfer 6 car ar hyd y terfyn deheuol, mynedfa gerbydol i'r ffordd sirol dosbarth 3 cyfochrog a gardd fechan gyda 'patio' yng nghornel de dwyreiniol. Lleolir safle ar gyfer gosod biniau ysbwriel a storfa beiciau ar y terfyn dwyreiniol.
- 1.3 Lleolir y safle o fewn ffin datblygu Blaenau Ffestiniog. Rhed cefnffordd Ffordd Manod i'r blaen (dwyrain), ffordd sirol dosbarth 3 i'r ochr (gogleddol) a chefn (gorllewinol) a Chapel Hyfrydfa i'r de tu hwnt i'r ardd gwrw bresennol. Saif yr adeilad o fewn ardal breswyl.

## 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 (31 Gorffennaf 2017)**

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

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi PS4 - trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

AMG5 - cadwraeth bioamrywiaeth leol

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 - rheoli ardrawiadau cludiant

Polisi PS5 – datblygiad cynaliadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF6 – cadwraeth dwr

Polisi PS16 – darpariaeth tai.

Polisi PS17 – strategaeth aneddeoedd.

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

Polisi TAI8 – cymysgedd tai.

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

Polisi PS18 - tai fforddiadwy.

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

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Cynllunio ar Gyfer Adeiladu'n Gynaliadwy.

CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018)

### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C17/0989/03/LL Cais ar gyfer newid defnydd o dŷ tafarn i swyddfeydd (B1) ynghyd a chreu llefydd parcio – Caniatáu ar 05.12.2017

3.2 C17/0988/03/LL Cais ar gyfer newid defnydd tŷ tafarn i un tŷ preswyl hunangynhaliol ynghyd a chreu llefydd parcio – Caniatáu 05.12.2017

3.3 C07M/0056/03/LL Adeiladu 'decking' wedi ei gysgodi ar ochr tŷ tafarn: Caniatáu 21 Mai 2007

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	<p>Pryderon ynglŷn â lleoliad y fynedfa mewn perthynas i'r groesffordd. A yw'r datblygwr wedi ymchwilio i'r angen am fflatiau l ystafell yn lleol?</p> <p>Dylid sicrhau bod 10% o'r bwriad yn fforddiadwy ac yn dilyn polisïau Cyngor Gwynedd.</p> <p>Gwrthwynebiad lleol ar sail: byddai'r bwriad yn amharu ar amwynder lleol, effaith negyddol ar gymeriad y gymdeithas, ansawdd yr amgylchedd a safle byw trigolion eraill.</p> <p>Dim ymateb i'r cynllun diwygiedig.</p>
Cyfoeth Naturiol Cymru	<p>Datgan dim sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad, a nodi nad oes gwybodaeth am rywogaeth a warchodir yn y cais.</p> <p>Dim sylwadau pellach o ganlyniad i'r cynllun diwygiedig</p>
Uned Drafnidiaeth:	<p>Cadarnhau nad oes gwrthwynebiad fodd bynnag argymhellir cynnwys amodau parthed y fynedfa ar unrhyw ganiatâd ac argymhell ail leoli storfa biniau i leoliad nad yw'n amharu a'r leiniau gweledd.</p> <p>Dim sylwadau pellach o ganlyniad i'r cynllun diwygiedig.</p>
Uned Bioamrywiaeth	<p>Dim sylwadau.</p> <p>Dim ymateb i'r cynllun diwygiedig.</p>
Dŵr Cymru:	<p>Hysbysu bod llinell garthffos yn croesi'r safle a bod angen mynediad iddi bob amser ac yn argymhell atal dŵr wyneb oddi ar arwynebedd to ychwanegol i arllwys i garthffos gyhoeddus.</p> <p>Dim ymateb i'r cynllun diwygiedig.</p>
Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru:	<p>Dim gwrthwynebiad.</p> <p>Dim sylwadau pellach o ganlyniad i'r cynllun diwygiedig</p>
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	<p>Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd deiseb a gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Denu problemau di angen i'r ardal cymuned glos.</li> <li>2. Angen cartrefi a dim fflatiau.</li> <li>3. Denu problemau gwrth cymdeithasol.</li> <li>4. Dim angen fflatiau l llofft</li> <li>5. Problemau parcio.</li> <li>6. Dim rheolaeth dros bwy fydd yn byw yn y fflatiau.</li> <li>7. Gorddatblygiad.</li> <li>8. Pryder ynglŷn a effaith y bwriad ar ddefnyddwyr y parc poblogaidd gerllaw.</li> </ol> <p>Dim sylw pellach ar y cynllun diwygiedig.</p>

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Fel man cychwyn i asesu egwyddor y cais hwn mae gofyn ystyried polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol. Mae'r polisi yn anelu i warchod cyfleusterau presennol ac annog datblygu cyfleusterau newydd lle'n briodol. Er diben y polisi, diffinnir cyfleusterau cymunedol fel cyfleusterau a ddefnyddir gan gymunedau lleol at ddiben iechyd, hamdden, cymdeithasol ac addysgol ac maent yn cynnwys ysgolion, llyfrgelloedd, canolfannau hamdden, darpariaeth gofal iechyd, theatrau, neuaddau pentref, mynwentydd, addoldai, tafarndai ac unrhyw gyfleuster arall sy'n cyflawni rôl o wasanaeth i'r gymuned.
- 5.2 Mae cymal 2 Polisi ISA 2 yn datgan y dylid gwrthsefyll newid defnydd cyfleuster cymunedol oni bai y gellir cydymffurfio ac un o'r tri opsiwn. Rhan iii. sy'n berthnasol yn yr achos yma, gan ei fod yn ymwneud a chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol. Sylweddoli bod hawl cynllunio wedi ei ganiatáu ar gyfer addasu'r adeilad yn swyddfa a thŷ yn 2017 a bod yr hawliau hynny yn weithredol hyd at Rhagfyr 2022. Noder felly bod y Cyngor wedi derbyn addasu'r tafarn ar gyfer defnydd neilllog ac yn yr amgylchiadau hynny ni fyddai colli defnydd yr eiddo fel Tafarn o fewn y dref yn groes i Rhan iii o bolisi ISA 2.
- 5.3 **Tai (fflatiau hunangynhaliol)** - Fel cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu Canolfan Wasanaeth Trefol ac mae'r cais yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF1 o'r CDLL. Mae Polisi TAI9 yn caniatáu isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol cyn belled ei fod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol:-
- Maen prawf 1 - dylai'r eiddo fod yn addas ar gyfer ei isrannu ar gyfer y math a niferoedd o unedau a fwriedir heb yr angen i gynnal addasiadau ac estyniadau sylweddol – mae'r cynlluniau diwygiedig yn dangos y bwriedir codi estyniad deulawr ar ochr yr adeilad yn lle estyniadau llai presennol. Bwriedir hefyd altro gosodiad agoriadau ffenestri a drws ar lefel llawr ar y drychiad cefn. Datgan yr ymgeisydd y byddai yr estyniad ochr yn gynydd o 8% mewn cyfaint yr adeilad ac felly ni ystyrir y byddai estyniad o'r fath yn ychwanegiad sylweddol i'r adeilad, yn enwedig hefyd o ystyried fod estyniad llai i'w ddymchwel er mwyn hwyluso yr estyniad newydd.
  - Maen prawf 3 - sicrhau na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos - Ystyrir y byddai defnydd preswyl yn fwy addas na'r defnydd tafarn presennol o fewn ardal breswyl ac na fyddai'r newidiadau allanol yn ddigon sylweddol i gael effaith annerbyniol sylweddol ar fwynderau preswyl neu fwynderau cyffredinol ar sail gor-drych.
  - Maen prawf 4 - ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol - sylweddolir bod gwasanaethau'r Cyngor fel gorsafoedd bysiau a meysydd parcio wedi eu lleoli i'r gogledd o'r safle fodd bynnag mae'r bwriad yn cynnwys llefydd parcio cerbydau o fewn y safle ac mae'n rhaid cofio mai defnydd tafarn sydd i'r adeilad. Noder hefyd bod yr Uned Trafnidiaeth wedi datgan nad oes gwrthwynebiad i'r cynllun diwygiedig. Mae'n debygol y byddai defnydd tafarn gyda'r potential i ddenu mwy o drafnidiaeth i'r safle.

Yn yr amgylchiadau uchod, ni ystyrir y byddai'r bwriad i addasu'r adeilad yn 5 fflat yn groes i amcanion polisi TAI 9.

- 5.4 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Flaenau Ffestiniog dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 298 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%), sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn y cyfnod 2011 i 2018, mae cyfanswm o 11 uned wedi eu cwblhau ym Mlaenau Ffestiniog. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2018 yn 20 o unedau.

- 5.5 Wrth ystyried y wybodaeth hyn, credir felly y byddai caniatáu'r datblygiad ar y safle hwn yn cael ei gefnogi yn erbyn y lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Blaenau Ffestiniog.
- 5.6 Dywed Polisi TAI15 bod gofyn i bob datblygiad gyflawni cymysgedd priodol ar sail deiliadaeth, mathau a maint o dai fforddiadwy sy'n cael ei ategu gan Bolisi TAI 8 ynghyd â ChCA: Cymysgedd Tai. Noder bod sylwadau gan Uned Strategol Tai yn datgan bod angen cydnabyddedig am fflatiau 1 a 2 ystafell wely yn y dref. Fe wybyddwyd yr ymgeisydd bod pryderon ynglŷn â'r cymysgedd maint a math y fflatiau yn y cynnig gwreiddiol ac yn dilyn trafodaethau rhwng yr ymgeisydd a'r Uned Strategol Tai derbyniwyd cynlluniau diwygiedig yn dangos 3 fflat 2 lofft ac 2 fflat 1 llofft. Ystyrir bod y cymysgedd diwygiedig sydd wedi ei gynnig gan y datblygwr yn cyfarfod gofynion sydd wedi eu hadnabod gan yr Uned Strategol Tai. I'r perwyl hwn, credir bod y cais fel y diwygiwyd yn darparu cymysgedd briodol o lety mewn adeilad presennol ac sy'n cyfarch angen cydnabyddedig am dai yn y dref.
- 5.7 Mae pennod 5 yn CCA Cymysgedd Tai yn cyfeiro at alwad am dai Yng Ngwynedd. Mae Tabl 7 yn dangos ffigyrau ar gyfer rhagolygon aelwydydd o wahanol faint yn ystod y cyfnod 2014 a 2026 Yng Ngwynedd. Mae dewisiadau yn y ffordd o fyw a perthnasau'n chwalo yn dylanwadu ar gyfansoddiad aelwydydd cartref ac mae'r economi yn effeithio batrymau aelwydydd. Gwelwn o'r ffigyrau bod nifer aelwydydd yn debygol o gynyddu gan 3480 dros y cyfnod 2014 i 2026 gyda'r cynnydd mwyaf mewn aelwydydd 1 person ac yna 2 berson. Mae hyn yn awgrymu y bydd galw uchel am dai llai. Noder bod Pennod 6 yn gosod allan cynllunio ar gyfer marchnad dai fwy cytbwys. Mae'n dangos ymysg pethau eraill er y byddai galw am rhyfaint o dai mawr, mae'r dystiolaeth yn dangos fod yna angen mwy sylfaenol am gyflenwad o dai llai sydd yn fforddiadwy i aelwydydd sydd ar incwm llai. Teimlir felly bod y bwriad yn cyfarfod amcanion y polisi.

### **Materion tai fforddiadwy**

- 5.8 Datgan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd bod y bwriad i addasu'r adeilad yn 5 uned dros y trothwy o 2 uned ar gyfer gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy. Nodai Polisi TAI 15 (Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad) fod disgwyl i o leiaf 10% o'r unedau fod yn fforddiadwy, hynny ydi, o leiaf 0.5 uned yn unol â'r wybodaeth a gyflwynir. Pan fo'r gofyniad am dai fforddiadwy yn disgyn o dan 1 uned ar y safle, yna bydd darparu uned fforddiadwy yn parhau i fod yn flaenoriaeth ble'n bosibl. Fodd bynnag, os tybir nad yw hyn yn bosibl, bydd disgwyl taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy ar y safle. Nodai'r ymgeisydd oherwydd prisiau isel yn Blaenau Ffestiniog, na fyddai cyfraniad o'r fath yn hyfyw yn yr achos hwn.
- 5.9 Derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd yn datgan ei fod wedi ymchwilio prisiau rhentu/gwerthu o fewn tua milltir i'r safle fel rhan o'r datblygiad, nodai bod gwybodaeth gan 'Rightmove Sales' yn dangos bod cyfartaledd pris eiddo tai teras 1 llofft yn £46,000 a tai teras 2 lofft yn £66,000. Datganai y byddai incwm rhent ar gyfer fflat 1 llofft yn yr ardal yma yn debygol o fod o gwmpas £62 yr wythnos a fflat 2 lofft tua £68 yr wythnos. Parthed pris gwerthu'r fflatiau, datgan yr ymgeisydd y byddai fflatiau 1 ystafell wely yn debygol o gael eu gwerthu am oddeut £35,000 a'r fflatiau 2 ystafell wely yn debygol o gael eu gwerthu am oddeutu £42,000. Deallir gan yr ymgeisydd nad oes llawer o wybodaeth ar gael parthed fflatiau i'w rhentu neu ar werth yn lleol ac felly mae'n ystyried bod y prisiau a gynigir yn realistig ar gyfer y datblygiad o fewn ardal Blaenau Ffestiniog. Ar sail y wybodaeth sydd ar gael am brisiau tai sydd ar werth yn lleol nid yw swyddogion yn anghytuno gyda'r prisiau fel a nodir gan yr ymgeisydd.
- 5.10 Disgwylir gadarnhad gan Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd bod pris rhentu a nodir gan yr ymgeisydd yn rhesymol a fforddiadwy yng nghyd destun cyflogau lleol a gofynion CCA: Tai

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 02/03/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

Fforddiadwy. Ar sail y wybodaeth sydd ar gael fe ystyrir fod yr holl fflatiau oherwydd eu maint a'u lleoliad yn debygol o fod yn fforddiadwy beth bynnag ac na fyddai'n rhesymol i gyfyngu gwerth drwy ddisgownt pellach.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.11 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.
- 5.12 Mae'r bwriad yn cynnwys gwaith addasu adeilad carreg yn 5 fflat. Mae'r cynlluniau diwygiedig yn dangos y bwriedir codi estyniad ochr ynghyd â man newidiadau allannol. Datgan yr ymgeisydd bod yr estyniad bwriededig yn gynydd o 8% ar gyfaint yr adeilad ac ystyrir bod ei ddyluniad yn gweddu gyda edrychiad a chymeriad yr adeilad presennol a'r ardal ac ni fyddai yn amharu ar Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Bydd defnyddio'r adeilad yn sicrhau defnydd addas ac yn fodd o sicrhau defnydd a chyflwr hirdymor yr adeilad. Fodd bynnag, teimlir dylid gosod amod ar unrhyw ganiatad i sicrhau y byddai unrhyw waith allannol yn cydweddu a dyluniad a deunyddiau y waliau allannol presennol. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS 20 a PCYFF3 o'r CDLL.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.13 Mae Polisi PCYFF2 o'r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion os ydynt yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn ac yn y blaen. O ran aflonyddwch sŵn, mae'n debygol na fydd y bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol fwy ar fwynderau trigolion cyfagos na'r defnydd presennol. Yn ogystal, ystyrir bod y defnydd yn addas a chydawns a'r defnyddiau eraill sydd o amgylch yr eiddo'n bresennol. Rhaid ystyried hefyd bod y safle wedi ei leoli rhwng dwy ffordd sirol.
- 5.14 Saif yr adeilad mewn lleoliad amlwg a chyhoeddus. Noder bod yr adeilad wedi ei leoli dros y ffordd sirol i dai teras i'r gorllewin, gogledd a dwyrain a bod gwrthwynebiadau wedi derbyn yn honni y byddai y bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar ddeiliaid yr eiddo hynny. Mae'n rhaid ystyried mai defnydd tafarn sydd i'r adeilad ar hyn o bryd a gellir ei ddefnyddio felly i'w lawn botensial heb hawl cynllunio na unrhyw amodau cynllunio. Teimlir y byddai defnydd preswyl yn fwy addas i'r ardal. Datgan y gwrthwynebwyr hefyd y byddai'r bwriad pe'i caniateir yn denu problemau gwrthgymdeithasol; mae'n bwysig cofio nad oes modd rheoli meddiannaeth yr unedau o dan y dref cynllunio ac nad oes unrhyw dystiolaeth mai dyma fyddai'r sefyllfa. Ategir y byddai ail-agor y dafarn hefyd yn gallu denu problemau gwrthgymdeithasol.
- 5.15 Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa bresennol yn sylweddol o safbwynt gor-edrych a cholli preifatrwydd yn enwedig o ystyried lleoliad ac amgylchiadau eiddo cyfochrog. Rhaid ystyried hefyd bod gor-edrych cymunedol a rhyngweledd eisoes yn bodoli rhwng y wahanol ddefnyddiau sydd yn nalgylch safle'r cais ac na fyddai caniatáu'r bwriad yma yn gwaethygu'r sefyllfa yma i'r fath raddau fel byddai rhaid ystyried gwrthod y cais ar sail effaith andwyol ar fwynderau preswyl. Mae'r cynllun yn dangos bwriad i ddarparu ardal cadw biniau a beiciau o fewn yr adeilad a bwriedir gosod amod ar unrhyw ganiatad i ddiogelu y ddarpariaeth hwnnw. Credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF2 a TAI9 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.16 Mae'r bwriad yn cynnwys addasu'r fynedfa bresennol ar y terfyn gorllewinol i'r ffordd sirol gyfochrog dosbarth 3 ynghyd â darparu lle parcio o fewn y safle. Bydd y fynedfa ar ei newydd wedd yn mesur 5 metr o led a gostyngir uchder y wal derfyn i 0.800 metr uwchben y ffordd sirol. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Trafnidiaeth yn datgan nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad ac yn argymhell gosod amodau priodol ar unrhyw ganiatâd. Ar sail sylwadau priffyrdd ac o ystyried natur breswyl y bwriad credir fod y cais yn bodloni polisiau TRA 2 a TRA 4 CDLI.

### **Materion Ieithyddol**

- 5.17 Mae Polisi Strategol PS1 (Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig) yn hyrwyddo defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun. Bydd hyn yn cael ei gyflawni drwy fodloni meini prawf penodol. Fodd bynnag, mae'r polisi yn cyfeirio at ddatblygiadau tai sy'n fwy na'r ddarpariaeth breswyl ddangosol neu fod y datblygiad am fwy na 5 uned breswyl. Nid yw'r bwriad yn cyfarfod y ddarpariaeth tai dangosol a noder bod defnydd yr eiddo presennol eisoes yn cynnwys fflat hunangynhaliol ar y llawr cyntaf. Noder felly mai 4 uned breswyl fydd yn ychwanegol i'r safle. Ystyrir felly nad oes angen datganiad ieithyddol gyda'r cais. Fodd bynnag, pan nad oes angen datganiad o'r fath anogir yr ymgeisydd i gyflwyno gwybodaeth am sut roddwyd ystyriaeth i'r Iaith Gymraeg wrth lunio'r bwriad. Datgan yr ymgeisydd nad oedd galw am y bwriadau blaenorol i addasu yr adeilad yn swyddfa a tŷ, bod cymysgedd yr unedau wedi cael eu newid o 5 fflat 1 lofft i 5 fflat 2 a 3 lofft o ganlyniad i sylwadau y Cyngor Tref ac hefyd i ymateb i'r angen cydnabyddedig am unedau yn lleol. Teimlai bod angen am fflatiau o'r maint a natur a fwriedir yn yr ardal a byddent yn ddiendol ar gyfer pobl leol i'w rhentu neu prynu.

### **Materion addysgol**

- 5.18 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Wrth ystyried y wybodaeth yn y CCA 'Datblygiad Addysgol' (sydd yn parhau yn berthnasol) a Pholisi ISA 1 (Darpariaeth Isadeiledd), ni fyddai cyfraniad addysgol yn berthnasol o safbwynt y bwriad gwreiddiol hwn. Mae'r CCA yn nodi na ddylid ystyried unedau gydag 1 ystafell wely yn hyn o beth. Mae'r wybodaeth yn y Canllaw yn nodi o safbwynt fflat 2 ystafell wely, mai 0.11 disgybl oedran ysgol gynradd fydd yn deillio ohono. Noder bod bwriad fel y diwygwyd yn dangos 3 fflat 2 ystafell wely a tybir y byddai 0.33 disgybl oedran ysgol yn deillio ohono. Ni ystyrir y byddai y newid mewn cymysgedd ystafelloedd gwely yn gofyn am gyfraniad addysgol ac ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA 1 o'r CDLL ynghyd a gofynion y CCA perthnasol.

## **6. Casgliadau:**

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

## **7. Argymhelliad:**

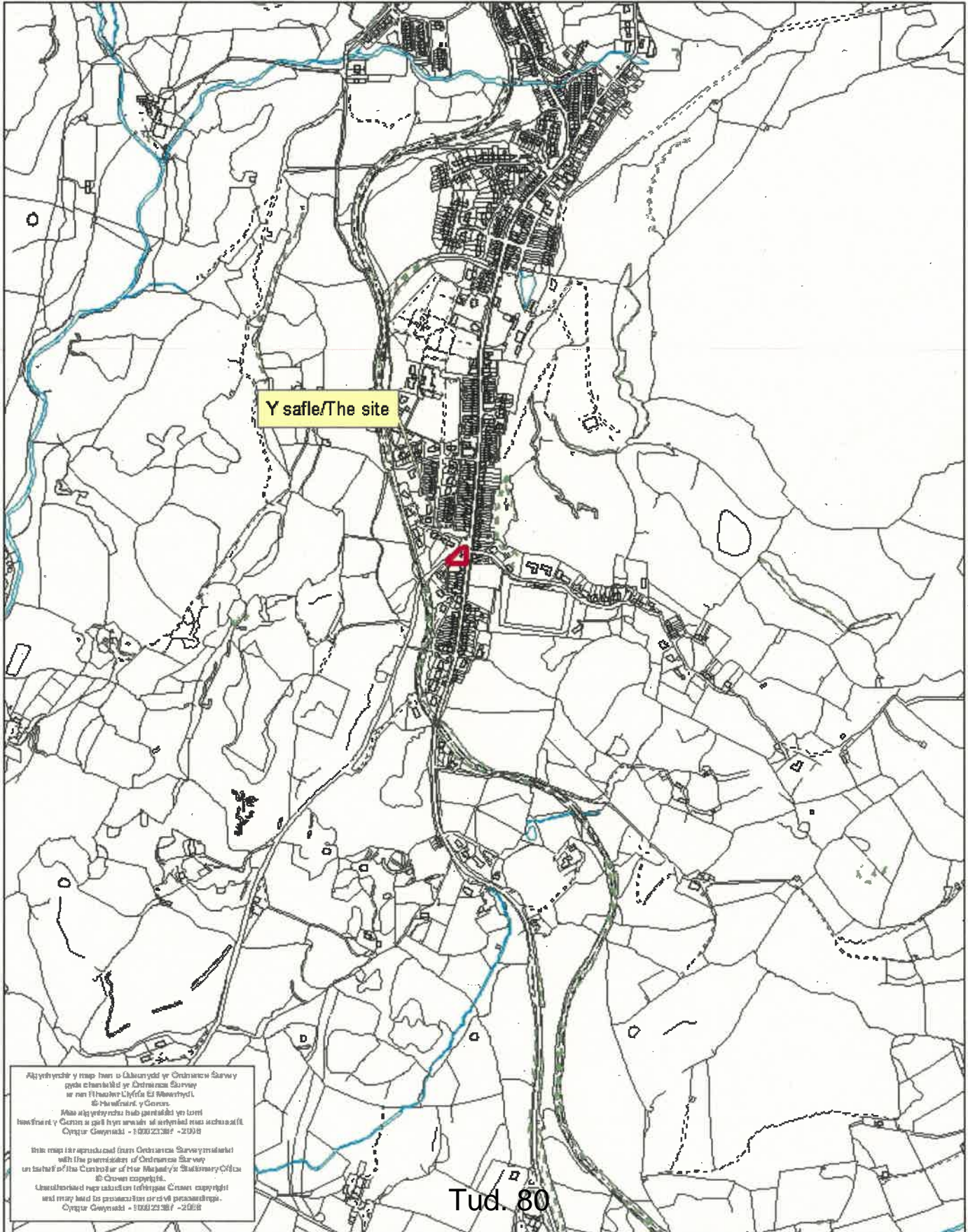
### **7.1 Caniatau – amodau**

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau diwygiedig
3. Gorffenniad allanol yr estyniad.
4. Amod ffyrdd- ni chaniateir i wal/gwrych /ffens derfyn fod yn uwch na 1m wrth y briffordd.
5. Darparu a diogelu storfa biniau a beic.



Rhif y Cais / Application Number : C19/1028/03/LL

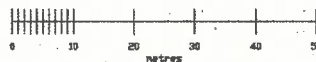
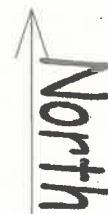
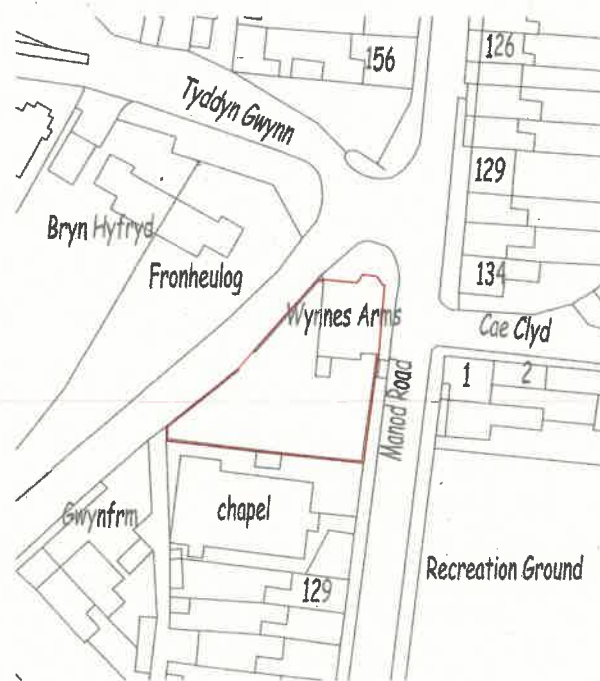
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.  
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Afelychyd y map hon o Olynydd yr Ordnans Survey  
 yda chomhidi yr Ordnans Survey  
 ar ran Ffawrwr Llyfrfa Gwynedd  
 © Yr Olynydd yr Ordnans  
 Afelychyd y map hon o Olynydd yr Ordnans Survey  
 hon honed y Cymru a gall hys arwdd ad arlyddol rws uchmaffil  
 Cymru Gwynedd - 100022387 - 2008

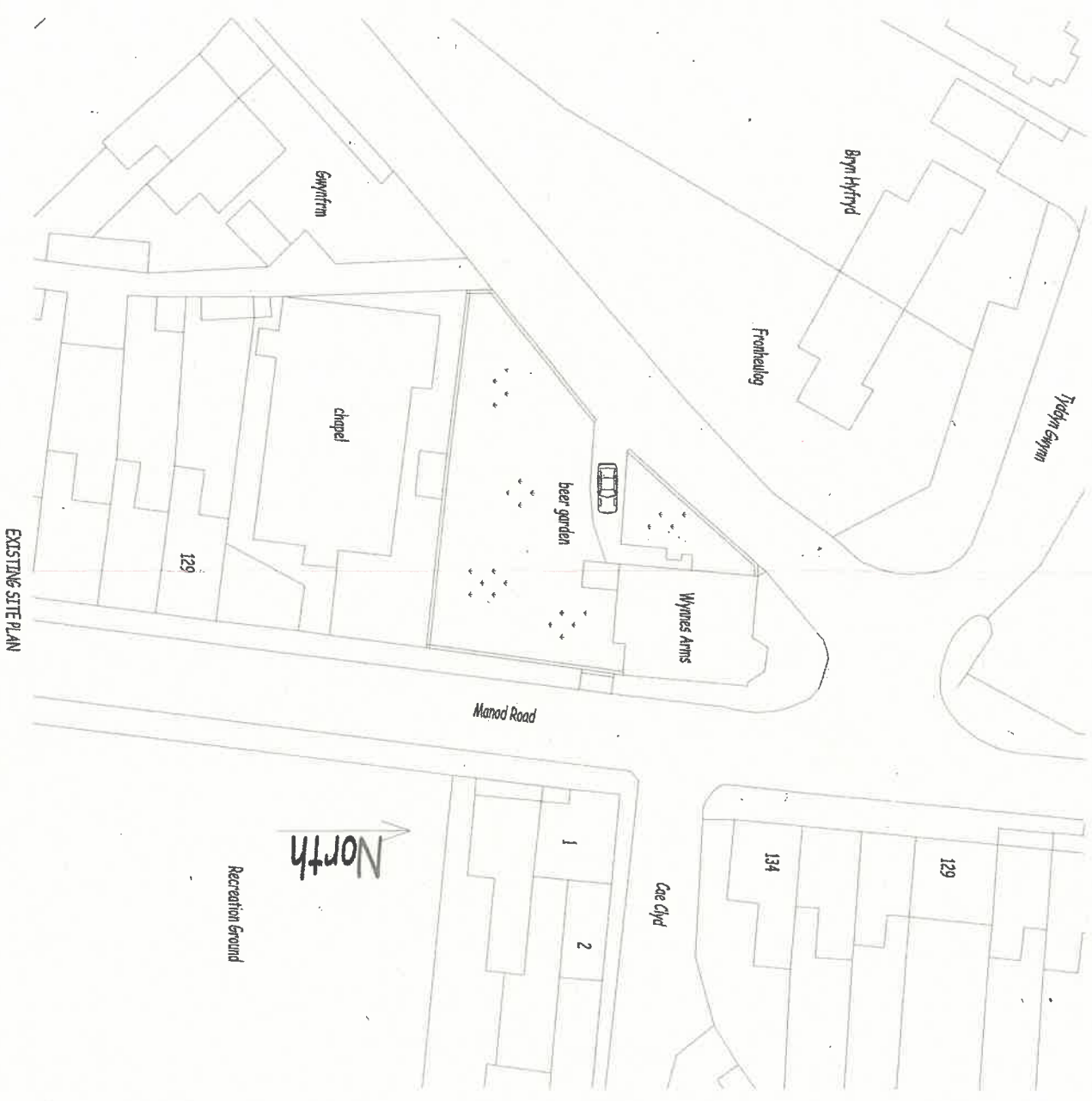
This map is reproduced from Ordnance Survey material  
 with the permission of Ordnance Survey  
 on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office  
 © Crown copyright.  
 Unauthorised reproduction of this map is prohibited.  
 This map may be reproduced or used in any form  
 Cymru Gwynedd - 100022387 - 2008





© Crown copyright 2017. Supplied by mapserve.co.uk a licensed Ordnance Survey partner number 100053143  
 Reproduction in whole or part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey.

Site	Wynnes Arms
Project Name	Location Plan
Scale	1:1250 Tud. 81



EXISTING SITE PLAN

This is not a contract for design and the client and contractor shall be solely responsible for its function and compliance before commencing work. Do not start from this drawing.

The drawing forms part of a planning application and should be read in conjunction with the application form and supporting documents. It is not intended to be used as a construction drawing. All dimensions should be checked on site prior to construction. All dimensions are given in millimetres unless otherwise stated. The client and contractor shall be solely responsible for its function and compliance before commencing work. Do not start from this drawing.

**JT design**  
consultancy

5 WEAVER CLOSE,  
FERINGHAM,  
WIMBORNE,  
DORSET,  
DT99 7JH  
UK  
Tel: 01328 82424  
Email: info@jtdesign.co.uk

Client:  
J&TB  
PROPOSED CHANGE OF USE FROM A3 TO C3  
OF THE WYNNES ARMS, MANOD ROAD  
BLANFORD FESTIVAL,  
GWYNEDD,  
LL41 4AR

Drawing No:  
EXISTING SITE PLANS

Scale:  
1:200 @ A1

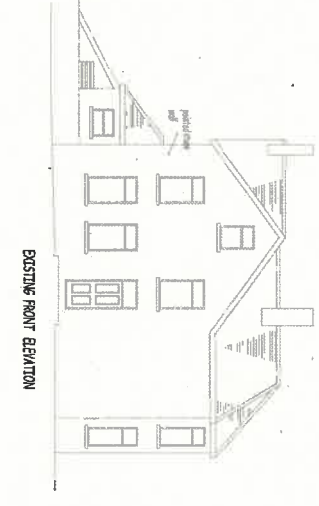
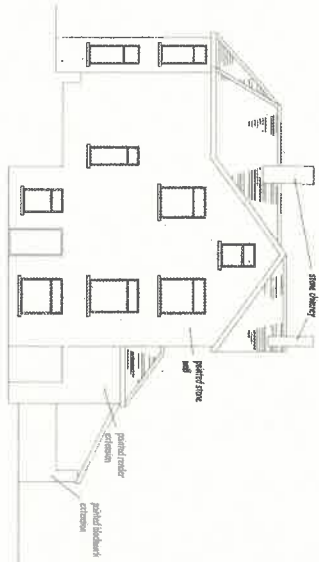
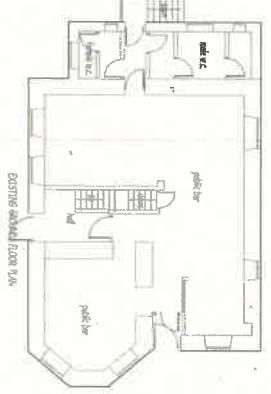
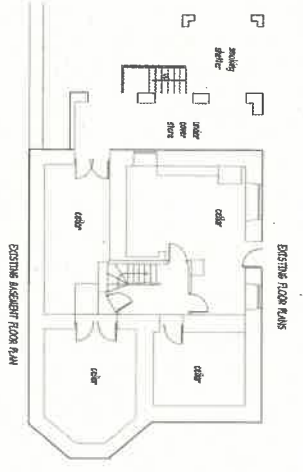
Date:  
OCTOBER 2019

Drawn by:  
AM

Checked by:  
AM

Project No:  
1831019

Rev:



The drawings herein are part of a planning application, including a detailed site plan and site plan, and are not to be used for a construction permit. The drawings herein are for reference purposes only. All drawings should be reviewed and approved by the Planning Commission prior to any construction. All drawings are subject to change without notice. All drawings are the property of JT design consultancy and shall remain confidential. All drawings are the property of JT design consultancy and shall remain confidential. All drawings are the property of JT design consultancy and shall remain confidential.

**JT design**  
consultancy

5 WISSETT CLOSE  
FERRELL  
WARRINGTON  
CHESHIRE  
WA10 0TH  
Tel: 01825 85423  
Mobile: 0924 71707  
Email: [info@jtdesignconsultancy.com](mailto:info@jtdesignconsultancy.com)

Client:

As the  
PROPOSED CHANGE OF USE FROM A3 TO C3  
OF THE WINNIES ARMS, MANOD ROAD  
BLAENAU FFEITHING,  
GWYNEDD.  
LL41 4AH

Design Title  
EXISTING FLOOR PLANS AND ELEVATIONS

Scale  
1:100 @ A1  
1:200 @ A2  
1:500 @ A3  
1:1000 @ A4  
1:2000 @ A5  
1:5000 @ A6  
1:10000 @ A7  
1:20000 @ A8  
1:50000 @ A9  
1:100000 @ A10

Drawn by  
Checked by  
Date  
18/10/19

The above is a summary of the drawings and does not constitute a contract. It is intended for information only and should not be used for any other purpose. All drawings are the property of JT design consultancy and shall remain confidential.



PROPOSED SITE PLAN

**JT design**  
consultancy

3 WISLET CLOSE  
FISHERWOOD  
WYNNES ARMS  
BLAENAU Ffestiniog  
LL41 4AH  
t: 01772 833333  
m: 07830 221210  
e: info@jtdesignconsultancy.co.uk

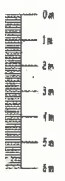
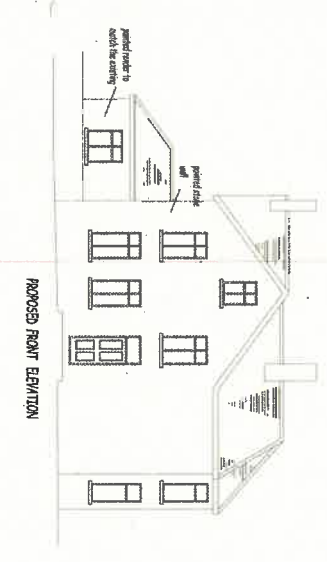
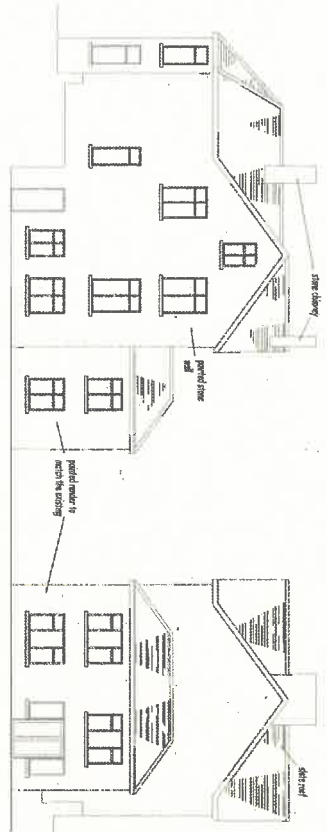
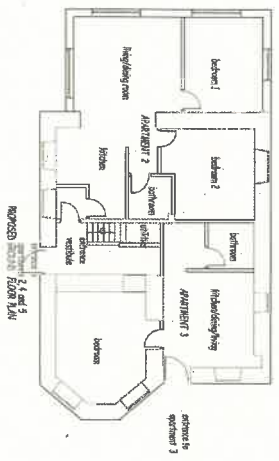
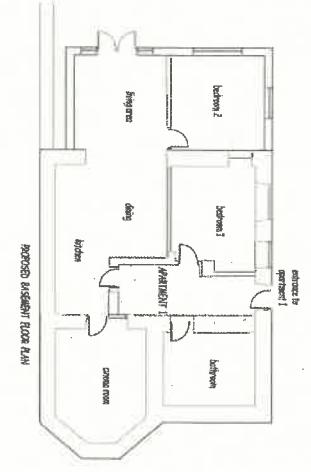
As the  
PROPOSED CHANGE OF USE FROM A3 TO C3  
OF THE WYNNES ARMS, MANOD ROAD  
BLAENAU FESTINOG,  
GWYNEDD,  
LL41 4AH:

PROPOSED SITE PLANS

Scale	1:200 @ A1
Date	OCTOBER 2019
Drawn by	AW
Checked by	
Drawn by	AW
Checked by	

Fig. A1 - Fig. B2 - sections presented in such a way that reference is made to the height of the ground surface and not to the height of the buildings. The height of the buildings is shown in the sections. The height of the ground surface is shown in the sections. The height of the buildings is shown in the sections. The height of the ground surface is shown in the sections.

# Cynllun Diwygiedig Amended Plan



The drawings and all other information contained herein are the property of JT design consultancy and shall remain confidential. No part of this drawing shall be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without the prior written permission of JT design consultancy. All works shall be carried out in accordance with the Building Regulations and the Building Control requirements and respective contractors' instructions. It is the client's responsibility to ensure that any structural design is thoroughly checked and verified by a structural engineer.

**JT design**  
consultancy

5 WISLEY CLOSE  
EPPINGHAM,  
WIMBORNE,  
DORSET.  
DT9 7JH  
Tel: 01306 22727  
Email: info@jtdesignconsultancy.co.uk

As the  
PROPOSED CHANGE OF USE FROM A3 TO C3  
BLAENAU FESTIVALS,  
GŴYNDOL  
LL14 4AR

PROPOSED FLOOR PLANS AND ELEVATIONS

Scale	1:100 @ A1
Date	OCTOBER 2019
Drawn by	AW
Checked by	
Design/Author	AW
Ref	A

Plot 1, The 2019, A3 to C3 conversion is provided by the client and is not the responsibility of the architect. The architect is not responsible for the design of the structure or the safety of the structure. The architect is not responsible for the design of the structure or the safety of the structure.

# Eitem 5.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 6**

**Cais Rhif: C20/0022/42/DT**

**Dyddiad  
Cofrestru: 10/01/2020**

**Math y Cais: Deiliad Tai**

**Cymuned: Nefyn**

**Ward: Nefyn**

**Bwriad: Dymchwel storfa allanol bresennol, addasiadau i'r prif dŷ presennol ac estyniad rhannol unllawr, rhannol deulawr i'r ochr a'r cefn**

**Lleoliad: Tan y Mynydd, Mynydd Nefyn, Nefyn LL53 6LN**

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

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 02/03/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer ailwampio ac ymestyn tŷ presennol. Fe fyddai'r datblygiad yn cynnwys:
- Dymchwel adeilad allanol presennol ac ad-leoli wal gerrig er mwyn creu safle parcio a lle troi
  - Dymchwel estyniad deulawr cefn ac estyniad gwydr ochr
  - Codi estyniad cefn yn cynnwys adain ddeulawr ar y pen gogledd dwyreiniol wedi ei gysylltu â'r tŷ presennol trwy elfen gyswllt rhannol ddeulawr a rhannol unllawr
- 1.2 Fe fydd y datblygiad newydd yn cynyddu nifer y llofftŷdd o 3 i 4 gan gynyddu maint y gofod byw i lawr grisiau. Fe fydd ffenestri newydd sylweddol yn yr edrychiad gogledd orllewin. Bwriedir gorffen y waliau newydd gyda cherrig naturiol a thynnu'r rendr oddi ar y tŷ gwreiddiol gan adael y cerrig yn noeth. Bydd y to o lechi naturiol Cymreig. Yn y bôn bydd prif ogwydd yr adeilad yn newid o wynebu'r de orllewin, tua llethr y mynydd, i'r gogledd orllewin, tua'r môr gan gynyddu lled elfen ddeulawr yr eiddo 7m wrth edrych ar y safle o'r cyfeiriad hwnnw.
- 1.3 Saif yr eiddo ar lethrau Mynydd Nefyn ar ben ffordd breifat (sy'n rhannol yn llwybr cyhoeddus) sy'n arwain o ffordd ddi-ddosbarth Bryn Glas. Mae'r safle mewn cefn gwlad agored, oddeutu 340m i'r dwyrain o ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Nefyn a 50m y tu allan i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

## 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 champau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (31 Gorffennaf 2017)**
- PCYFF 2: Meini prawf datblygu  
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle  
PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu  
PS 19 : Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylched naturiol  
AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
- 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**  
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2018  
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio

## 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gormesol yn y tirlun</li> <li>• Gor-ddatblygiad o'r safle</li> <li>• Niweidiol i olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE</li> <li>• Mae eisoes gormod o unedau gwyliau yn yr ardal</li> </ul>
Dŵr Cymru:	Dim sylwadau i'w cynnig
Uned Trafnidiaeth :	Dim sylwadau i'w cynnig
Uned Bioamrywiaeth :	Heb eu derbyn
Swyddog Hwaliau Tramwy :	Heb eu derbyn
Cyfoeth Naturiol Cymru :	Dim sylwadau i'w cynnig
CADW :	Dim sylwadau i'w cynnig
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	<p>Rhodddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd sylwadau'n gwrthwynebu'r datblygiad ar y seiliau cynllunio materol isod :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fe fyddai'r estyniad yn llawer rhy fawr o'i gymharu â'r tŷ presennol</li> <li>• Fe fydd yr estyniad yn ormesol yn y tirlun</li> <li>• Fe fyddai'r estyniad yn amharu ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE</li> </ul> <p>Derbyniwyd y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol i'r cais hwn :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mae gor-ddatblygiad o unedau gwyliau eisoes yn yr ardal</li> </ul>

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

##### Mwynderau gweledol

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn seiliedig ar rinweddau'r cynllun penodol sydd dan sylw ac 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 ac yn yr achos yma.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.2 Polisi PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI) yw'r ystyriaeth wrth asesu dyluniad, deunyddiau ac effeithiau gweledol unrhyw ddatblygiad. Fe fyddai'r tŷ ar ei newydd wedd yn sylweddol fwy na'r tŷ presennol ac fe fyddai'r arwynebedd llawr mewnol yn fwy na dyblu. Wedi dweud hynny, ni fyddai cynnydd mewn uchder yr adeilad ac fe gredir bod y dyluniad newydd a gyflwynwyd o ansawdd uchel gyda'r defnydd o garreg, gwydr a llechi yn briodol ar gyfer y lleoliad. Fe gredir y byddai'r datblygiad hwn yn integreiddio'n dderbyniol i'r dirwedd ac ni fyddai effaith weledol sylweddol fwy nag effaith presennol y safle.
- 5.3 Saif yr eiddo mewn lleoliad agored ar lethr y mynydd ac mae felly'n weladwy gan y cyhoedd o briffordd y B4417. Derbyniwyd gwrthwynebiad yn datgan pryder am effaith y bwriad ar gymeriad ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol fodd bynnag, nid yw'r eiddo wedi ei leoli o fewn y dynodiad hwnnw (er iddo fod oddeutu 50m o ffin yr ardal ddynodedig). Wrth werthfawrogi'r pryder ynghylch sensitifrwydd y dirwedd yn yr ardal hon, nid yw swyddogion yn ystyried y byddai'r estyniadau fel y'u dyluniwyd yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ar ansawdd y dirwedd ac ni chredir y byddai'r bwriad yn effeithio gosodiad yr AHNE, neu'r golygfeydd allan ohoni, mewn ffordd niweidiol. Ni chredir felly y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais ar sail yr effaith ar yr AHNE ac ni ystyrir bod y cynnig yn groes i bolisiâu PS19 ac AMG1 y CDLI fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn ansawdd tirwedd yr AHNE.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.4 Ceir rhai tai annedd gerllaw'r safle, fodd bynnag oherwydd gogwydd yr eiddo a'r pellter rhwng y safle a'r tai cyfagos, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau unrhyw eiddo preifat arall na'r ardal leol yn gyffredinol. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o ran cydymffurfiaeth a pholisi PCYFF 2 CDLI.

### **Materion eraill**

- 5.5 Derbyniwyd gohebiaeth yn datgan pryder ynghylch yr or-ddarpariaeth o unedau gwyliau yn yr ardal fodd bynnag cais deiliad tŷ am ymestyn eiddo anheddol sydd dan sylw yma, nid yw'r cais yn ymwneud ag unrhyw newid defnydd na chynnydd mewn niferoedd unedau gwyliau ac felly nid yw'r mater yn ystyriaeth ar gyfer y cais hwn.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y cais cynllunio yn erbyn gofynion y polisiâu uchod ynghyd ac ystyried y sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, fe gredir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cwrdd gyda gofynion polisi cynllunio lleol a chenedlaethol ac y dylid ei ganiatáu gyda'r amodau a nodir isod.

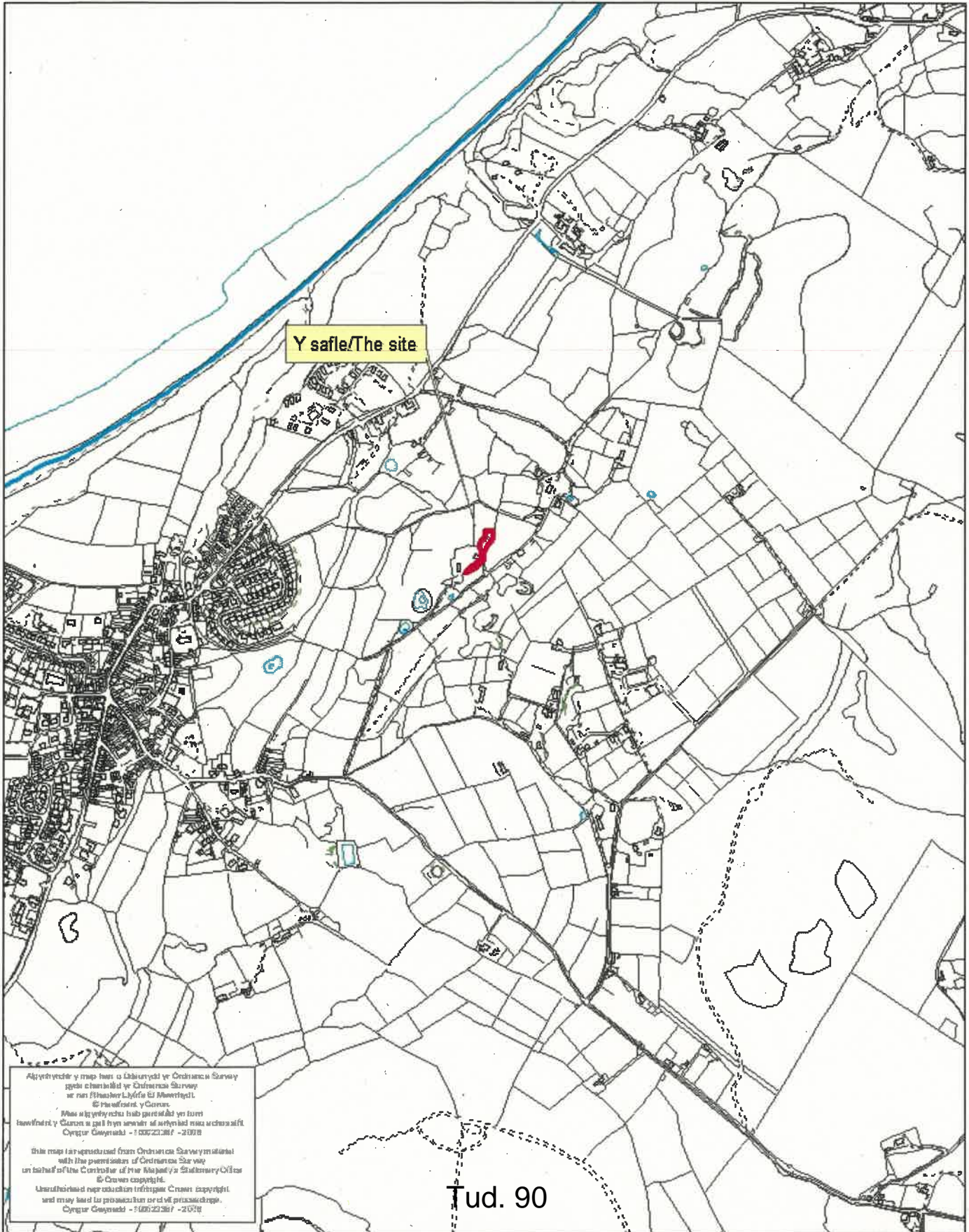
## **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Caniatáu gydag amodau:
1. 5 mlynedd
  2. Unol â'r cynlluniau diwygiedig
  3. Cerrig y waliau i'w cytuno
  4. Llechi to

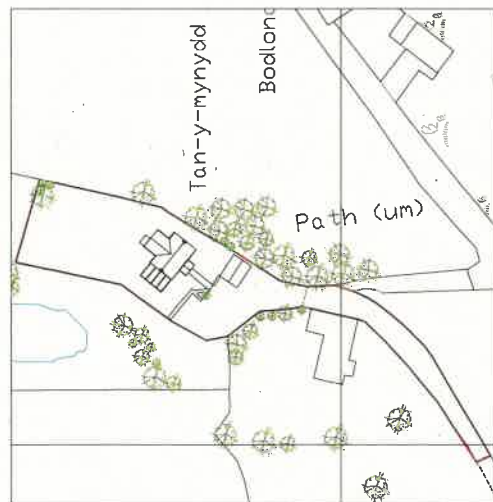


Rhif y Cais / Application Number : C20/0022/42/DT

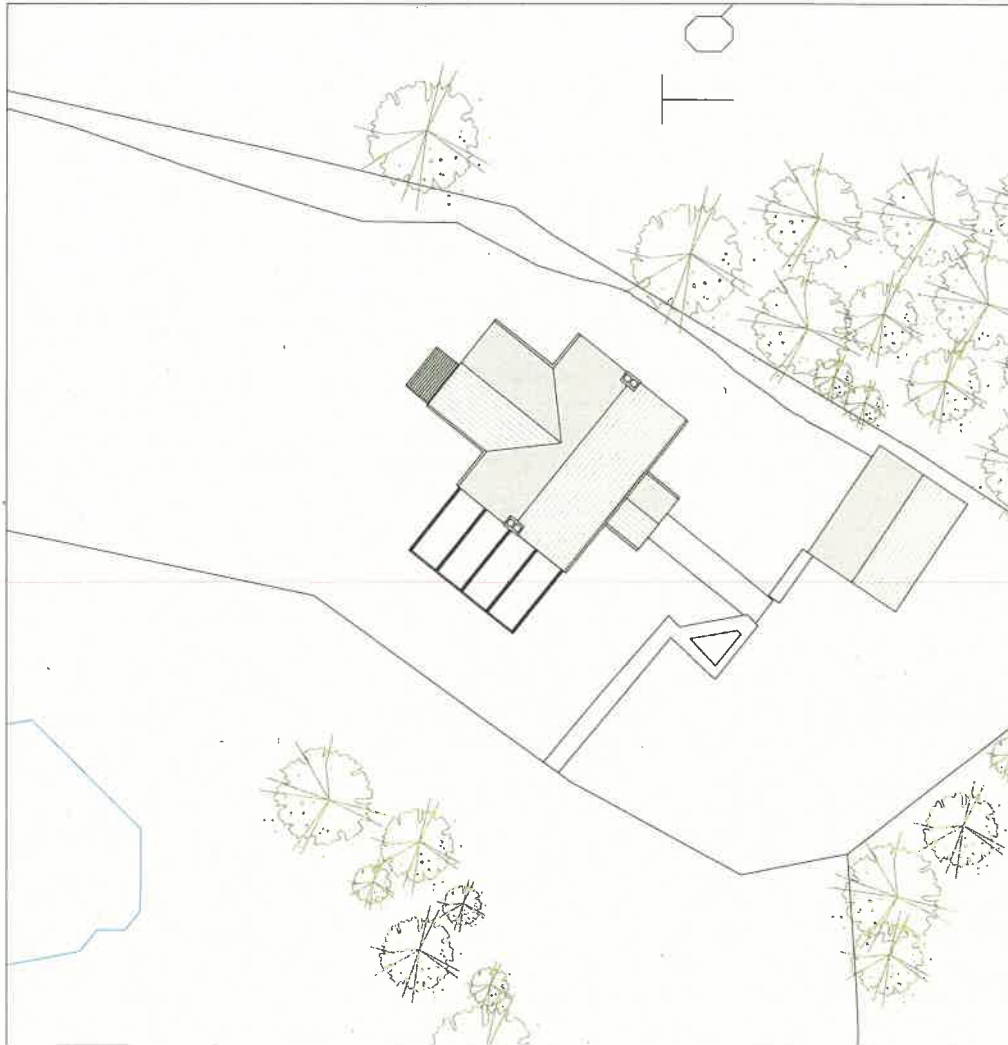
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.  
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.





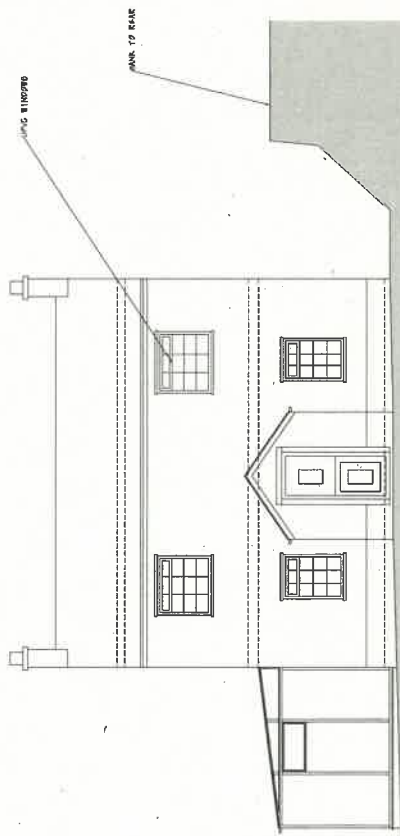


Block Plan 1: 500

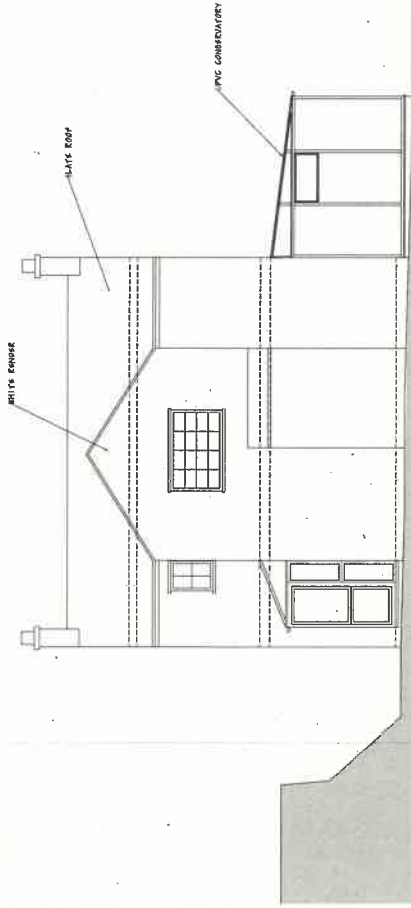


Roof Plan 1: 100

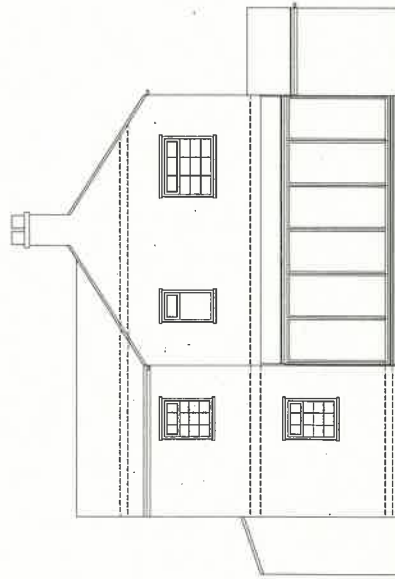
<b>linberg</b> Architectural Services 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000	Existing plans	Scale: A
House Extension/Remodelling Site No: EP03 Client: Mr. W. Hodfau Architect: Mr. W. Hodfau	Scale: 1:50	Author: A.J.L.



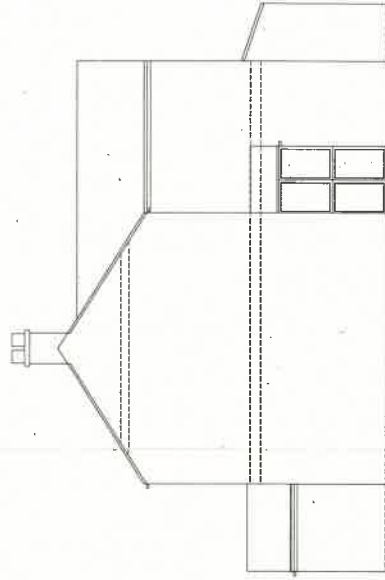
Front Elevation



Rear Elevation



LHS Elevation

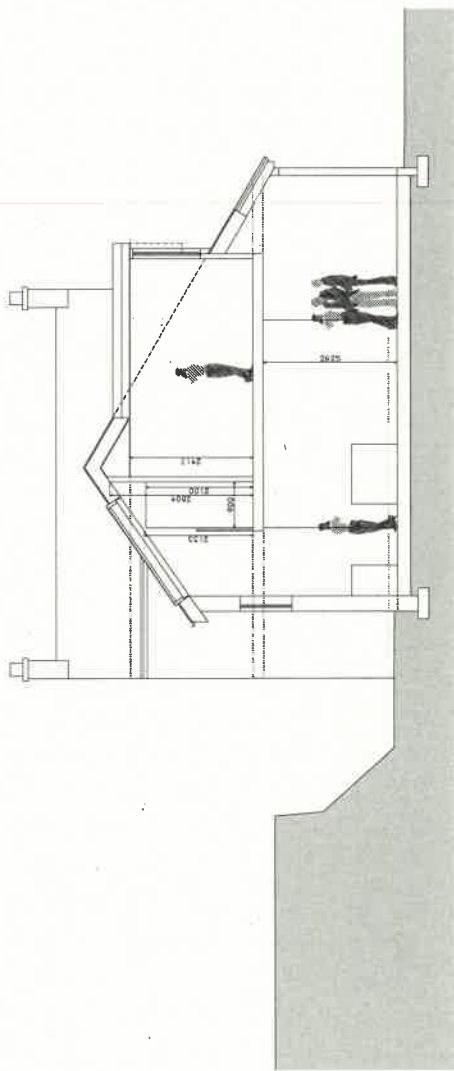
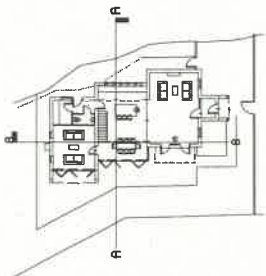


RHS Elevation

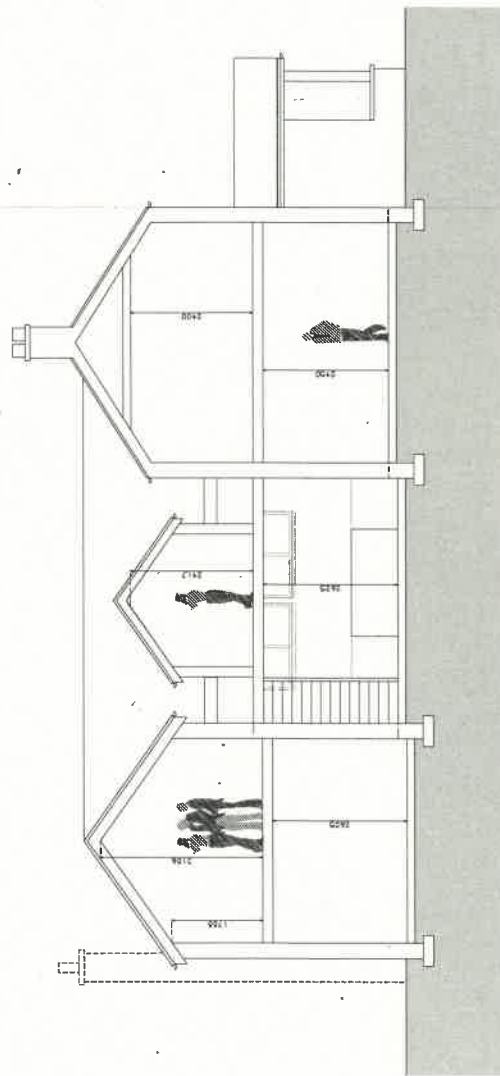
<b>Inberg</b> <small>1000 West 10th Street, Suite 100, Anchorage, Alaska 99501</small>		<b>Existing Elevations</b>	
<small>Project No.</small> EP02	<small>Revision</small> A	<small>Date</small> 1:50	<small>Drawn By</small> J.L.
<small>House Extension/Remodelling          7000 W. Valley View          Anchorage, Alaska          Mr. W. Haddock</small>			







Section AA



Section BB

<b>linberg</b> <small>linberg architects</small> 100 West 25th Street, New York, NY 10011 Tel: +1 212 255 1234 Fax: +1 212 255 1234 Email: info@linberg.com	<b>Proposed sections</b>
	Project: <b>House Extension/Remodelling</b> Client: <b>Tony Hayward, Bethan, Chris, and John</b> Architect: <b>linberg</b> Date: <b>1:50 @ RI, JL</b>



