

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 4**

**Cais Rhif: C19/0009/11/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 09/01/2019**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Bangor**

**Ward: Deiniol**

**Bwriad: Newid defnydd yr adeilad presennol o glwb nos i 3 uned manwerthu ynghyd â 8 fflat hunan gynhaliol a gosod agoriadau newydd (cais diwygiedig i'r hyn a ganiatawyd a o dan rhif C18/0116/11/LL)**

**Lleoliad: 358-360, Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL571YT**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer newid defnydd yr adeilad presennol o glwb nos i 3 uned manwerthu ar y llawr daear ynghyd â 3 uned breswyl hunangynhaliol y tu cefn iddynt, 4 uned hunangynhaliol ar y llawr cyntaf gydag un uned hunangynhaliol ar yr ail lawr. Bydd y bwriad yn golygu darparu 5 uned un ystafell wely ynghyd â 3 uned 2 ystafell wely.
- 1.2 Yn allanol, bydd y bwriad yn golygu ymgymryd â gwelliannau i'r edrychiad blaen ar y llawr daear ble lleolir yr unedau manwerthu/siopau arfaethedig a chreu amryw o agoriadau newydd a diwygio agoriadau presennol. Bydd y storfa finiau a man ail-gylchu ar gyfer yr unedau a'r siopau i'w lleoli mewn dau lecyn yn y cefn, sef, rhwng yr eiddo a Ffordd y Mynydd ynghyd â mewn llecyn islaw'r ddihangfa dan bresennol.
- 1.3 Mae'r adeilad wedi ei leoli ar safle gyferbyn a'r Stryd Fawr i'r gogledd-ddwyrain o ganol Fangor ac mae'n adeilad helaeth ei faint.
- 1.4 I'r gogledd o'r safle lleolir adeiladau masnachol ynghyd ac anheddau preswyl, i'r dwyrain lleolir ffordd sirol ddi-ddosbarth ac anheddau preswyl ymhellach draw (Ffordd y Mynydd). I'r de lleolir adeiladau masnachol ac i'r gorllewin lleolir ffordd sirol ddi-ddosbarth Stryd Fawr gyda fflatiau myfyrwyr ymhellach draw (Stiwdios Tŷ Glynne) ynghyd â Modurdy Elias.
- 1.5 Cyflwynwyd Datganiad Cynllunio fel rhan o'r cais.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**
  - Polisi PS1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg.
  - Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.
  - Polisi PS4 - trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.
  - Polisi TRA2 – safonau parcio.
  - Polisi PS5 – datblygiad cynaliadwy.
  - Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PS15 –datblygiadau canol trefi a manwerthu.

Polisi MAN1 – datblygiadau arfaethedig mewn canol tref.

Polisi MAN2 – prif ardaloedd manwerthu.

Polisi PS16 – darpariaeth tai.

Polisi PS17 – strategaeth aneddleoedd.

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

Polisi TAI8 – cymysgedd tai.

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

Polisi PS18 - tai fforddiadwy.

Polisi 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).

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

NCT 18 Trafnidiaeth (2007).

NCT22 Cynllunio ar Gyfer Adeiladau Cynaliadwy (2010).

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

- 3.1 Cais rhif C18/0116/11/LL - newid defnydd yr adeilad presennol o glwb nos i 8 uned manwerthu ar y llawr daear a 4 fflat hunangynhaliol ar y lloriau uwchben a gosod ffenestri newydd wedi ei ganiatáu yn Ebrill, 2018.
- 3.2 Cais rhif C15/0161/11/LL - newid defnydd adeilad o ddefnydd stiwdio dawns (llawr daear) a salon harddwch (llawr cyntaf) i glwb cabaret gyda newidiadau i ffenestri blaen llawr gwaelod wedi ei wrthod yn Hydref, 2015 ar sail diffyg gwybodaeth mewn perthynas â'r gallu i asesu yn drylwyr effaith y datblygiad o safbwynt sŵn ar fwynderau cyffredinol a phreswyl.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 3.3 Cais rhif C11/0629/11/LL - newid defnydd cyn-glwb nos i stiwdio ddawns ar y llawr gwaelod a salon harddwch gyda gwllâu haul ar y llawr cyntaf a'r ail wedi ei ganiatáu yn Nhachwedd, 2011.

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad gan fod y safle'n ganolog o fewn y ddinas ac yn agos i gyfleusterau lleol gan gynnwys meysydd parcio a chludiant cyhoeddus rheolaidd. Gellir derbyn y bwriad heb ddarpariaeth parcio.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim ymateb.
Dŵr Cymru:	Amod gwaredu dŵr ychwanegol o wynebau anathraidd oddi fewn y safle ac i'r gyfundrefn gyhoeddus gyfagos.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Uned Strategaeth Tai:	Yn ôl ffigyrau Tîm Opsiynau Tai y Cyngor ymddengys bod 540 ar y rhestr disgwyl ar gyfer fflatiau 1-llofft, 428 ar gyfer fflatiau 2-llofft a 91 ar gyfer fflatiau 3-llofft ym Mangor. O'r wybodaeth yma ymddengys bod angen am y math yma o fflatiau yn bodoli o fewn y ddinas gyda 66% o'r boblogaeth wedi eu prisio allan o'r farchnad am fflatiau. Bydd angen rhoi ystyriaeth i ddisgownt o 10% os nad ydynt yn fforddiadwy yn y lle cyntaf.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben ond ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd i'r cais yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

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

##### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 **Manwerthu** - Mae Polisi PS15 o'r CDLL yn ceisio gwarchod a gwella bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a'u swyddogaethau manwerthu, gwasanaethu a chymdeithasol. Mae Bangor yn cael ei gydnabod fel *Canolfan Fanwerthu Drefol* yn y Polisi hwn ac anogir cymysgedd amrywiol o ddefnyddiau addas o fewn y canolfannau trefol sydd o ansawdd uchel ac yn denu ystod eang o bobl ar wahanol amseroedd o'r dydd.
- 5.2 Mae Polisi MAN1 yn datgan bydd cynigion a fyddai'n arwain at golli defnydd manwerthu/hamdden bresennol o fewn canol tref yn cael ei wrthod oni bai fod modd dangos:-

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Fod y defnydd presennol yn amhriodol neu yn ddiangen - defnydd presennol yr eiddo yw fel clwb nos ac mae'r ymgeisydd wedi datgan nad oes modd i barhau gyda'r defnydd yma gan nad yw'n ymarferol ar sail hyfywdra. Yn ychwanegol i hyn dywed bod y caniatâd blaenorol ar gyfer 8 uned fasnachol (cais rhif C18/0116/11/LL) hefyd yn anymarferol gan ystyried natur y farchnad fasnachol gyfredol ac mae'r safiad yma wedi ei gadarnhau gan gwmni eiddo lleol drwy gyfeirio at leoliad *eilradd* yr eiddo ynghyd a lefelau uchel o unedau masnachol gwag ar hyd y Stryd Fawr.
- Nid yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw – mae'r ymgeisydd wedi datgan nad yw'r eiddo yn hyfyw ar gyfer defnydd clwb nos er gwaethaf ymdrechion i ail-agor y clwb nos.
- Na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd manwerthu/hamdden arall addas - mae'r bwriad diweddaraf hwn yn golygu darparu 3 uned manwerthu yn nhu blaen yr eiddo a chredir byddai'r nifer yma o unedau (mewn cymhariaeth a'r 8 uned a ganiatwyd yn flaenorol) yn fwy tebygol o gael eu meddiannu.
- Tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster sydd wedi bod yn aflwyddiannus - nid yw'r ymgeisydd wedi ceisio gwerthu'r eiddo gan fod y bwriad ar y llawr gwaelod yn golygu newid defnydd clwb nos gyda defnydd siop (masnachol) ac o'r safbwynt yma, nid yw'r bwriad yn golygu colli defnydd sy'n cael ei hybu a'i annog ar safle o'r fath.

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

- Maen prawf 1 - dylai'r eiddo fod yn addas ar gyfer ei isrannu ar gyfer y math a niferoedd o unedau a fwriedir heb yr angen i gynnal addasiadau ac estyniadau sylweddol - nid oes bwriad i ymestyn yr adeilad presennol a'r unig newidiadau i'r adeilad fydd i'w edrychiadau allanol drwy osod agoriadau newydd ynghyd a newid yr agoriadau presennol.
- Maen prawf 3 - sicrhau 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) yn ogystal rhaid cofio mai defnydd presennol yr adeilad yw fel clwb nos a byddai defnydd preswyl yn debygol o gael llawer llai o effaith ar fwynderau preswylwyr cyfagos
- Maen prawf 4 - ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol - gan ystyried lleoliad canolog y safle o fwn y ddinas a'i agosatrwydd at gyfleusterau lleol fel meysydd parcio a chludiant cyhoeddus ni ragwelir y byddai'r bwriad yn cyfrannu tuag at broblemau parcio o fewn yr ardal leol.

5.4 Dywed Polisi TAI15 bod gofyn i bob datblygiad gyflawni cymysgedd priodol ar sail deiliadaeth, mathau a maint o dai fforddiadwy sy'n cael ei ategu gan Bolisi TAI8 ynghyd â ChCA: Cymysgedd Tai. I'r perwyl hyn, credir bod y cais yma, gan ystyried y math a maint o unedau hunangynhaliol a fwriedir, yn darparu cymysgedd briodol o lety sy'n cyfarch angen cydnabyddedig am dai yn y Ddinas.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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

#### **Mwynderau gweledol**

- 5.6 Mae'r newidiadau i edrychiadau allanol yr adeilad 3-llawr yn y lleiafswm ac yn cynnwys newid ffurf/dyluniad rhai o'r agoriadau ynghyd â chreu agoriadau newydd ac ail-baentio'r waliau. Ni fydd newidiadau i'r edrychiad blaen sy'n hwynebu'r Stryd Fawr ar wahân i newid dyluniad y ddau ddrws blaen a gosod arwyddion ffasgia uwchben y ddwy ffenestr bresennol. I'r perwyl hyn ni chredir fod y bwriad yn amharu ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r strydlun. Bydd sicrhau defnydd addas yn fodd o sicrhau defnydd a chyflwr hirdymor yr adeilad. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

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

- 5.7 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, swm ac yn y blaen. O ran aflonyddwch swm, credir byddai defnydd preswyl a masnachol (siopau) yn cael llai o effaith ar fwynderau preswyl a chyffredinol preswylwyr cyfagos na'r defnydd cyfreithiol yr eiddo fel clwb nos. Yn ogystal, ystyrir bod y defnydd yn fwy cydnaws a'r defnyddiau sydd o amgylch yr eiddo'n bresennol. Rhaid ystyried hefyd bod y safle wedi ei leoli mewn ardal rhannol breswyl a rhannol fasnachol sefydledig gyferbyn a rhwydwaith ffyrdd prysur.

- 5.8 Ni chredir y byddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa bresennol yn sylweddol o safbwynt gor-edrych a cholli preifatrwydd yn enwedig o ystyried lleoliad a gosodiad y ffenestri/agoriadau arfaethedig ar edrychiadau allanol yr adeilad. Bydd y rhan helaeth o'r ffenestri newydd ar y llawr cyntaf yn y cefn yn edrych yn uniongyrchol uwchben toeau adeiladau masnachol cyfagos neu yn defnyddio/addasu agoriadau presennol. Rhaid ystyried hefyd bod gor-edrych cymunedol a goddefol 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 nes byddai rhaid gwrthod y cais ar sail effaith andwyol ar fwynderau preswyl. I'r perwyl hyn credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF2 a TAI9 o'r CDLL.

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

- 5.9 Mae'r safle/adeilad wedi ei leoli'n ganolig o fewn y ddinas ac o ganlyniad i hyn nid oes cyfleusterau parcio oddi fewn i gwrtil y safle ei hun ac mae'r sefyllfa yma yn cael ei adlewyrchu ar safleoedd eraill o fewn y ddinas. Bydd yr unedau preswyl yn agos iawn i gyfleusterau lleol sy'n cynnwys meysydd parcio a chludiant cyhoeddus ac, felly, nid oes gan yr Uned Drafndiaeth wrthwynebiad i'r cais fel y'i cyflwynwyd. Credir i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1 a TRA2 o'r CDLL.

#### **Materion tai fforddiadwy**

- 5.10 Mae Polisi TAI15 o'r CDLL yn gofyn ceisio sicrhau darpariaeth briodol o dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun a'r trothwy ar gyfer tai fforddiadwy ym Mangor yw

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

20%. Gan fod y bwriad yn golygu darparu 8 uned breswyl mae'r ffigwr o 20% yn golygu byddai rhaid i 2 uned fod yn fforddiadwy. Fodd bynnag, os na fyddai modd i 2 o'r unedau fod yn fforddiadwy, yna, yn unol â'r Polisi bydd yn rhaid rhoi ystyriaeth i dderbyn cyfraniad pro-rata. Mae'r Uned Strategol Tai wedi ymateb i dderbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd parthed prisiad rhentu a phrisiau gwerthu'r fflatiau arfaethedig (a gyflwynwyd gan gwmni gwerthwyr tai lleol) sy'n datgan er bod lefelau rhentu ar gyfer y fflatiau rhywfaint yn uwch na'r raddfa isaf (dyfynnwyd prisiau lefel rhent canolig gan yr ymgeisydd) nid yw hyn yn creu unrhyw bryder gan fyddai'r fflatiau yn parhau i fod o fewn cyrraedd nifer helaeth o'r boblogaeth leol.

5.11 Parthed gwerthu'r unedau, ac wrth gymharu prisiau ar gyfer fflatiau cyffelyb ym Mangor a gwerthwyd yn ddiweddar, mae'r prisiau a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn llawer is a thybir bod y prisiau isel hyn yn debygol o adlewyrchu maint, lleoliad, safon a nodweddion perchnogaeth posib y fflatiau eu hunain. Gan ystyried hyn ac oherwydd lleoliad y safle o fewn rhan fasnachol o'r Stryd Fawr, gosodiad yr unedau preswyl/fflatiau gyferbyn ac uwch ben yr unedau masnachol arfaethedig a'r ffaith nad oes lle mwynderol/gerddi fel rhan o'r datblygiad mae'n debygol iawn byddai'r unedau yn fforddiadwy beth bynnag. Oherwydd hyn, nid oes cyfiawnhad cyfyngu 2 o'r fflatiau i fod yn fforddiadwy trwy gytundeb 106 na gofyn am gyfraniad ariannol fel rhan o'r cais yma. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth ganlynol i gefnogi'r elfen hon o'r bwriad:-

- Byddai'r gost o brynu'r adeilad, costau adeiladu/addasu ynghyd a gwerth disgwylidig yr unedau preswyl yn gwneud y cynllun yn anhyfyw.
- Y bwriad yma yw darparu tai cost isel ar gyfer pobl sydd, o bosib ddim yn gymwys ar gyfer tai fforddiadwy ynddynt eu hun ond hefyd sy'n methu cael mynediad i dai marchnad agored cyffredinol oherwydd costau.
- Mae ffigyrau cyflenwad tai Tîm Opsiynau Tai'r Cyngor (ar gyfer tai rhent yn unol â bwriad yr ymgeisydd) ar gyfer Hiracl yn dangos bod 133 person angen tŷ 1-llofft, 213 person angen tŷ 2-lofft, 133 person angen tŷ 3-llofft a 29 person angen tŷ 4-lofft. Mae'r ffigyrau hyn yn dangos bod diffyg arwyddocaol yn unedau 1 a 2 lofft yn yr ardal leol a byddai'r bwriad hwn yn cyfrannu tuag at gyfarfod yr angen arbennig am unedau preswyl llai o fewn ward Hiracl.

### **Materion addysgol**

5.12 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Mae hefyd yn berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais hwn. Ar sail y fformiwla berthnasol rhagwelir byddai 1 disgybl oedran ysgol gynradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig (nid yw unedau un-llofft yn cael eu hystyried ar gyfer yr angen i ddarparu cyfraniad i sefydliadau addysgol ac i'r perwyl hyn, felly, dim ond 3 o'r unedau sy'n berthnasol yma). Noda'r CCA dylid ystyried y sefyllfa yn yr ysgol sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble lleolir y datblygiad ac yn yr achos hwn yr ysgol berthnasol yw Ysgol Hiracl ac mae'r Adran Addysg wedi cadarnhau bod digon o gapasiti ar gael yn yr ysgol leol i ymdopi gyda disgyblion ychwanegol. Ar y sail yma ni fydd angen cyfraniad addysgol ac ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA 1 o'r CDLL ynghyd a gofynion y CCA perthnasol.

### **6. Casgliadau:**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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

**7. Argymhelliad:**

7.1 Caniatau yn unol â'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Cytuno deunyddiau/lliw'r waliau allanol.