



**CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD
2001 – 2016**

YMCHWILIAD CYHOEDDUS

ADRODDIAD YR AROLYGYDD

**P F YOUNG MRICS MRTPI
Arolygydd**

**H W JONES BA BTP MRTPI
Arolygydd Cynorthwyol**

Comisiynwyd y cyfieithiad Cymraeg o adroddiad yr Arolygydd gan Gyngor Gwynedd. Felly, dylid cyfeirio unrhyw faterion o ran cynnwys y fersiwn Cymraeg ac unrhyw wahaniaethau amlwg rhyngddo a'r fersiwn Saesneg, sef y fersiwn gwreiddiol, at y Cyngor yn y ffordd arferol.

CYNNWYS

| | Rhif Polisi | Tudalen |
|---|-------------|---------|
| GWRTHWYNEBIADAU I RAN 1 | | |
| Cyflwyniad | | 2 |
| Gwynedd 2004 | | 7 |
| Strategaeth y Cynllun | | 10 |
| Y Polisiâu Strategol | SP1-18 | 22 |
| GWRTHWYNEBIADAU I RAN 2: PENNOD A | | |
| Cyflwyniad | | 56 |
| Polisiâu – Cymryd camau rhagofal | A1-A3 | 59 |
| Cyffredinol | | 68 |
| Polisiâu Newydd | | 69 |
| Monitro | | 70 |
| GWRTHWYNEBIADAU I RAN 2: PENNOD B | | |
| Cyflwyniad | | 73 |
| Polisiâu – Adnoddau hanesyddol | B1-B7 | 75 |
| - Cefn gwlad a thiroedd agored sy'n cael eu gwarchod | B8-B13 | 91 |
| - Bioamrywiaeth a daearamrywiaeth | B14-B20 | 113 |
| - Gwella safon amgylchedd Gwynedd a diogelu hynodrydd lleol | B21-B26 | 138 |
| - Rheoli datblygiadau ar safleoedd sy'n wynebu risg a datblygiadau sy'n creu risg | B28-B33 | 151 |
| - Polisiâu newydd | | 164 |
| Monitro | | 169 |
| Gwrthwynebiadau i safleoedd penodol a mapiau | | 172 |
| GWRTHWYNEBIADAU I RAN 2: PENNOD C | | |
| Cyflwyniad | | 235 |
| Polisiâu – Lleihau effeithiau hirdymor datblygiadau ar yr amgylchedd | C1-C5 | 239 |
| - Mwynau | C6-C20 | 256 |
| - Safleoedd a chyfleusterau rheoli gwastraff | C21-C25 | 285 |
| - Ynni adnewyddol | C26-C27 | 309 |
| - Adnoddau naturiol | C28-C29 | 321 |
| - Polisiâu newydd | | 328 |
| Monitro | | 332 |
| Cyffredinol | | 334 |
| Gwrthwynebiadau i safleoedd penodol | | 336 |

| | Rhif Polisi | Tudalen |
|---|-------------|---------|
| GWRTHWYNEBIADAU I RAN 2: PENNOD CH | | |
| Cyflwyniad | | 368 |
| Polisiau – Tai | CH1-CH15 | 374 |
| - Is-adeiledd | CH16-CH25 | 437 |
| - Cynyddu hygyrchedd | CH26-CH34 | 455 |
| - Cyfleusterau addysg, iechyd a chymunedol | CH35-CH38 | 465 |
| - Chwaraeon a hamdden | CH40-CH46 | 471 |
| Monitro | | 482 |
| Cyffredinol | | 484 |
| Polisiau Hepgor | | 485 |
| GWRTHWYNEBIADAU I RAN 2: PENNOD D | | |
| Cyflwyniad | | 488 |
| Polisiau – Economi gynaliadwy | D1-D11 | 492 |
| - Twristiaeth | D12-D20 | 516 |
| - Manwerthu | D21-D32 | 547 |
| Monitro | | 571 |
| Cyffredinol | | 573 |
| Polisiau newydd | | 574 |
| Gwrthwynebiadau i safleoedd penodol | | 576 |
| GWRTHWYNEBIADAU I'R CYNLLUN YN GYFFREDINOL | | |
| Cyffredinol | | 617 |
| Atodiad/Geirfa | | 624 |
| GWRTHWYNEBIADAU SAFLE-BENODOL: ARDAL DALGYLCH DIBYNTIAETH Y BALA | | |
| | | 629 |
| Statws Anheddle | | 630 |
| Dynodiadau Tir ar gyfer Tai | | 632 |
| Ffiniau Datblygu | | 636 |
| GWRTHWYNEBIADAU SAFLE-BENODOL: ARDAL DALGYLCH DIBYNTIAETH BANGOR | | |
| | | 641 |
| Statws Anheddle | | 642 |
| Tai yn Gyffredinol | | 650 |
| Dynodiadau Tir ar gyfer Tai | | 652 |
| Hepgor o'r Dynodiadau Tir ar gyfer Tai | | 716 |
| Ffiniau Datblygu | | 744 |
| Cyfleusterau Addysg, Iechyd a'r Sector Cyhoeddus | | 764 |
| Llwybrau Beicio | | 766 |
| Meysydd Chwarae | | 769 |

| | Rhif Polisi | Tudalen |
|--|-------------|---------|
| GWRTHWYNEBIADAU SAFLE-BENODOL: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH CAERNARFON | | 766 |
| Statws Anheddle | | 776 |
| Tai yn Gyffredinol | | 796 |
| Dynodiadau Tir ar gyfer Tai | | 800 |
| Hepgor Dynodiadau Tir ar gyfer Tai | | 870 |
| Ffiniau Datblygu | | 914 |
| Meysydd Chwarae | | 1029 |
| Priffyrdd | | 1032 |
| Parciau Gwyliau | | 1038 |
| GWRTHWYNEBIADAU SAFLE-BENODOL: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH DOLGELLAU/ABERMAW | | 1040 |
| Statws Anheddle | | 1041 |
| Hepgor Dynodiadau ar gyfer Tai | | 1043 |
| Ffiniau Datblygu | | 1045 |
| GWRTHWYNEBIADAU SAFLE-BENODOL: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH FFESTINIOG | | 1049 |
| Dynodiadau Tir ar gyfer Tai | | 1050 |
| Hepgor Dynodiadau Tir ar gyfer Tai | | 1056 |
| Ffiniau Datblygu | | 1058 |
| Priffyrdd | | 1064 |
| GWRTHWYNEBIADAU SAFLE-BENODOL: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH LLŶN | | 1067 |
| Statws Anheddle | | 1068 |
| Tai yn Gyffredinol | | 1084 |
| Dynodiadau Tir ar gyfer Tai | | 1087 |
| Hepgor Dynodiadau Tir ar gyfer Tai | | 1132 |
| Ffiniau Datblygu | | 1154 |
| Seilwaith | | 1209 |
| Safleoedd Ailddatblygu | | 1212 |
| Meysydd Chwarae | | 1214 |
| Priffyrdd | | 1217 |
| GWRTHWYNEBIADAU SAFLE-BENODOL: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH PORTHMADOG | | 1219 |
| Statws Anheddle | | 1220 |
| Tai yn Gyffredinol | | 1223 |
| Dynodiadau Tir ar gyfer Tai | | 1226 |
| Hepgor Dynodiadau Tir ar gyfer Tai | | 1244 |
| Ffiniau Datblygu | | 1252 |
| Safle'r Ysbyty | | 1276 |
| Priffyrdd | | 1281 |
| Rheilffyrdd | | 1279 |
| Ffiniau Canol Tref | | 1284 |

| | Rhif Polisi | Tudalen |
|--|--------------------|----------------|
| GWRTHWYNEBIADAU SAFLE-BENODOL: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH TYWYN | | 1286 |
| Hepgor Dynodiadau Tir ar gyfer Tai | | 1287 |
| Ffiniau Datblygu | | 1289 |
| Safle'r Ysbyty | | 1295 |
| Priffyrdd | | 1297 |
| ATODIADAU'R ADRODDIAD | | 1299 |
| Tabl Cyfieithiad Gwrthwynebwy'r | | 1300 |
| Rhestr Talfyriadau | | 1302 |

GWRTHWYNEBIADAU I RAN 1

CYFLWYNIAD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA1; NA2; NA3; NA4; NA5; NA6; NA7; NA8; NA9; NA393

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------------------|--------|------------------|
| B/870/4 | Gwynedd Gynladwy | | 6 |
| B/866/3 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | 532 |
| B866 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | 409 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/4 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 532 |
| B/734/5 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 532 |
| B/734/8 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 532 |
| B/734/7 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 532 |
| B/734/6 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 532 |
| B/734/9 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 532 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/870/5 | Gwynedd Gynladwy | | |
| B/734/10 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |
| B/734/3 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |

| | | | |
|-----------------|--|--|--|
| B/773/1 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | |
| B/734/38 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/734/2205 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 532 |
| b/734/2208 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 532 |

Nodyn

- Ceir ymateb i Wrthwynebiad B/866 yn natganiad 650 yr Awdurdod Cynllunio Lleol, nid 409.

Prif faterion

- Dechrau cyfnod y cynllun.
- Cyd-destun y polisi.
- Y berthynas rhwng ardal y cynllun ac ardal Parc Cenedlaethol Eryri.
- Y berthynas rhwng twf economaidd ac effaith amgylcheddol.
- Rôl Arfarniad Cynaliadwyedd ac Asesiad Amgylcheddol Strategol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i Gasgliadau

Dechrau cyfnod y cynllun

1 Mae gwrthwynebydd yn nodi bod testun y DA yn cyflwyno gwybodaeth sy'n ymddangos yn anghyson ynglŷn â dechrau cyfnod y cynllun. Mae paragraff 1.1.14 yn hysbysu mai'r dyddiad sylfaen ar gyfer CDU Gwynedd fydd Ebrill 2001, ond mae paragraff 1.1.32 yn hysbysu y bydd y CDU yn weithredol o ddyddiad ei fabwysiadu. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno y dylai'r cynllun gyflwyno gwybodaeth nad yw'n amwys ar yr agwedd bwysig hon. Mae'n cynnig, trwy NA 2 ac NA 6, dileu paragraffau 1.1.14 ac 1.1.32. Byddai Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad NA1 yn diwygio testun paragraff 1.1.11 i gadarnhau y bydd CDU Gwynedd yn sefydlu fframwaith polisi ac yn darparu ar gyfer anghenion datblygu o'r cyfnod o 2001 i 2016. Rwy'n dod i'r casgliad bod hyn yn darparu'r eglurder angenrheidiol.

Cyd-destun y polisi

2 Mae'r DA, ym mharagraff 1.1.24, yn cyfeirio at sawl ffynhonnell arweiniad yn ymwneud â datblygu cynaliadwy. Un o'r rhain yw'r ddogfen 'Cymru Well'. Mae gwrthwynebydd yn nodi bod hon wedi cael ei disodli bellach gan 'Cymru: Gwlad Well'. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno y dylid defnyddio'r cyfeiriad mwyaf diweddar. Mae'n cynnig cyflawni hyn trwy NA 3. Wrth ffurfio hyn, er iddo ddefnyddio'r cyfeiriad at y ddogfen ddiweddaraf, ni wnaeth ddileu'r cyfeiriad cynharach. Rwy'n dod i'r casgliad bod yn rhaid gwneud hyn cyn mabwysiadu'r cynllun.

3 Mae paragraff 1.1.30 y DA yn hysbysu bod Llywodraeth Cynulliad Cymru (LICC) wedi ymrwymo i baratoi Fframwaith Cynllunio Gofodol Cenedlaethol i Gymru. Mae'r corff hwnnw, ei hun, yn mynegi pryder y gallai'r geiriad hwn greu dryswch o ran y system o ddogfennau cynllunio strategol sydd i'w paratoi yn Lloegr. Mae'n ffafrio, yn lle hynny, gyfeiriad at ymrwymiad y corff hwnnw i baratoi Cynllun Gofodol Cymru. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau, ymhellach, bod brawddeg olaf paragraff 1.1.30 y DA yn nodi Canllawiau Cynllunio Rhanbarthol Gogledd Cymru yn anghywir fel Canllawiau LICC ar Gynllunio Gofodol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn ceisio sicrhau'r newidiadau angenrheidiol trwy NA 5. Mae'r Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad hwnnw'n dileu paragraff 1.1.30 y DA yn ei gyfanrwydd ond, oherwydd amryfusedd, nid yw'n rhoi'r testun diwygiedig yn ei le yn fersiwn Saesneg y cynllun. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig datrys y sefyllfa hon trwy Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad NAP 17 a fyddai'n gwneud y cyfeiriadau angenrheidiol at Gynllun Gofodol Cymru. Rwy'n dod i'r casgliad y byddai hyn yn sicrhau datganiad cywir a chyfoes o gyd-destun y polisi cynllunio. Fodd bynnag, am nad yw'r Newid Arfaethedig Pellach hwnnw eisoes wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus ni lwyddwyd i gynnal trafodaeth lawn ar ei rinweddau. Os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno mynd ar drywydd hyn dylai wneud hynny yn ystod y cyfnod diwygio.

4 Mae paragraff 1.1.26 y DA yn cyfeirio at ddogfennau a baratowyd gan LICC sy'n rhoi arweiniad ar y broses CDU. Mae gwrthwynebydd yn dadlau, yn ychwanegol, y dylid cyfeirio at Bolisi Cynllunio Mwynau Cymru 2000. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a thrwy NA 4, yn cynnig rhoi'r cyfeiriad hwn i mewn. Rwy'n dod i'r casgliad y bydd hyn yn sicrhau rhestr gynhwysfawr o ddogfennau perthnasol. Bydd hefyd, lle bo hynny'n berthnasol, yn cynnwys y gair 'polisi' yn lle 'canllawiau' a thrwy hynny, yn adlewyrchu statws y ffynonellau y cyfeirir atynt yn fwy cywir. Byddai gan NA 8 ac NA 9 yr un diben mewn manau eraill yn y testun.

Y berthynas rhwng ardal y cynllun ac ardal Parc Cenedlaethol Eryri

5 Mae gwrthwynebydd yn mynegi pryder nad yw'r DA yn mynegi'n glir y gwahaniaeth rhwng ardal y CDU ac ardal Parc Cenedlaethol Eryri, lle mai Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yw'r awdurdod cynllunio lleol. Yn benodol, dadleuir y gall defnyddio Dalgylchoedd Dibyniaeth gyfrannu at ddryswch ynghylch maint gofodol polisiâu'r CDU.

6 Mae'r ffiniau rhwng y ddau awdurdod cynllunio lleol yn rhai gweinyddol. Mae'n glir nad ydynt yn crynhoi ardaloedd swyddogaethol gyda graddau helaeth o hunangynhwysedd o safbwynt economaidd, cymdeithasol a theithio i'r gwaith. Am y rheswm hwn mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi diffinio'r Dalgylchoedd Dibyniaeth fel sylfaen ar gyfer sawl pwnc polisi. Rwy'n ymdrin â rhinweddau'r rhain yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â pholisi CH1.

7 Mae'r cyflwyniad i'r DA, ym mharagraffau 1.1.4 ac 1.1.5, yn mynegi'r gwahaniaeth rhwng y ddau awdurdod cynllunio lleol sy'n gweithredu yng Ngwynedd yn glir, a pherthynas y rhain â pharatoi cynlluniau datblygu. Mae paragraffau 1.3.12 ac 1.3.17, hefyd, yn cyflwyno cysyniad Dalgylchoedd Dibyniaeth ac yn pwysleisio eu bod yn seiliedig ar batrwm y defnydd a wneir o adnodd y tir gan gymunedau yn ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol a thu hwnt iddi. Mae'r DA yn nodi'n glir bod y Dalgylchoedd Dibyniaeth yn cynnwys ardaloedd o Wynedd sydd o fewn ffiniau Parc Cenedlaethol Eryri, ond nad yw CDU Gwynedd yn llywio datblygiad yn yr ardaloedd hynny. Mae Map 1 y DA yn dangos y berthynas rhwng y Dalgylchoedd Dibyniaeth ac Ardal y Parc Cenedlaethol yn glir ond byddai hyn yn

cael ei gywiro trwy dderbyn NA 393. Rwy'n dod i'r casgliad, yn amodol ar y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad hwn, bod y DA yn mynegi'r berthynas rhwng ardal y CDU ac ardal Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn glir.

Y berthynas rhwng twf economaidd ac effaith amgylcheddol

8 Mae gwrthwynebydd yn cydnabod bod y DA yn mabwysiadu ymagwedd ragofalus tuag at wneud penderfyniadau o ran datblygu a defnyddio tir fel elfen o'i amcan cyffredinol o gyflawni patrwm aneddiadau cynaliadwy. Mae'n mynegi pryder, fodd bynnag, bod y cynllun yn methu â dangos sut y gellir mynd ar drywydd twf economaidd tra'n lleihau 'ôl-troed ecolegol' ardal y cynllun ar yr un pryd.

9 Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.1.4) yn cynghori bod gweithio tuag at ddatblygu cynaliadwy yn golygu mynd ar drywydd pedwar amcan ar yr un pryd. Un o'r rhain yw amddiffyn yr amgylchedd yn effeithiol. Un arall yw cynnal lefelau uchel a sefydlog o dwf economaidd a chyflogaeth. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraffau 7.1.2 i 7.1.6) yn cadarnhau bod LICC wedi ymrwymo, ymysg pethau eraill, i sicrhau cynnydd economaidd yng Nghymru. Mae'n rhaid cynyddu nifer ac ansawdd swyddi. Mae'n rhaid lleihau diffyg gweithgarwch economaidd. Mae'n rhaid hybu perfformiad economaidd er mwyn codi cynnyrch mewnwladol crynswth y pen Cymru. Mae creu cyfoeth ac ansawdd amgylcheddol yn cael eu hystyried yn fwyfwy cydgysylltiedig. Dylid helpu busnesau i gynyddu eu gallu i gystadlu i'r eithaf. Mae angen cyfleoedd cyflogaeth newydd ar bob cymuned. Dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ffurfio a gweithredu polisiau cynllunio defnydd tir ar gyfer datblygiadau sy'n creu cyfoeth, ymysg pethau eraill.

10 Mae'n amlwg, felly, bod yn rhaid i'r penderfyniadau a wneir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried y materion amgylcheddol sy'n cael eu hadlewyrchu mewn mesurau fel yr ôl-troed ecolegol, yn ogystal ag ystyried hybu twf economaidd. Mae'r mesurau sydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol wrth geisio cysoni'r ffactorau hyn wedi eu cyfyngu i ddatblygu a defnyddio tir. Mae'r DA yn gwneud cyfraniad mawr i'r broses hon trwy geisio canolbwyntio'r rhan fwyaf o'r datblygu yn yr aneddiadau mwyaf, gan gynyddu gallu preswylwyr i gael mynediad at ystod eang o gyfleoedd cyflogaeth, manwerthu, iechyd, addysg a hamdden i'r eithaf trwy ddulliau trafniadaeth cynaliadwy.

11 Mae'r DA hefyd yn ymgorffori polisiau manwl sy'n asesu hygyrchedd safleoedd o ran y rhwydwaith trafniadaeth gyhoeddus (CH30), mae'n hybu cysylltiadau da ar gyfer cerddwyr i'r rhwydwaith bws/rheilffordd (CH27), mae'n hybu'r defnydd o feiciau fel ffordd o deithio i'r gwaith (CH29), mae'n ceisio hwyluso cyfleoedd cyflogaeth ar raddfa fach yn agos i gartrefi, h.y. mewn aneddiadau neu gerllaw iddynt (D7) ac mae'n ceisio hwyluso busnesau yn y cartref (D11). Rwy'n dod i'r casgliad bod strategaeth gyffredinol a pholisiau ac argymhellion manwl y CDU wedi cael eu ffurfio'n fwriadol i gynyddu i'r eithaf y graddau y mae amcanion economaidd ac amgylcheddol yn cael eu cyflawni, i'r graddau y mae hynny'n bosibl trwy wneud penderfyniadau o ran datblygu a defnyddio tir.

Rôl Arfarniad Cynaliadwyedd ac Asesiad Amgylcheddol Strategol

12 Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r CDU fod wedi bod yn destun Arfarniad Amgylcheddol o gyfnodau cynharaf ei baratoi. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno bod arfarniad cynaliadwyedd yn elfen bwysig wrth baratoi'r cynllun hwn. Comisiynwyd arfarniad annibynnol o'r fath fel y cam arwyddocaol cyntaf yn y broses o baratoi'r cynllun. Mae'r ymagwedd hon wedi cyfrannu at baratoi Drafft Ymgynghori Cyn Adneuo'r cynllun a'r DA. Mae'r DA ei hun wedi bod yn destun Arfarniad Cynaliadwyedd ac Asesiad Amgylcheddol Strategol.

13 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno nad yw'r DA yn cyflwyno digon o wybodaeth ar yr agwedd hon ar baratoi'r cynllun. Mae'n cynnig cywiro hyn trwy NA 7. Yn anffodus mae'r testun arfaethedig yn NA 7 yn cynnwys gwallau gramadegol sy'n gwneud ei ystyr yn aneglur. Rwy'n dod i'r casgliad bod angen rhoi cyfrif llawn yn y CDU o'r broses Arfarnu Cynaliadwyedd/Asesu Amgylcheddol Strategol a'r broses o'i gymhwyso wrth baratoi'r ddogfen honno. Os bydd hyn yn newid yn hanfodol o'r hyn a gyflwynir yn ystod y cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad, dylai fod yn destun ymgynghoriad pellach trwy'r broses ddiwygio.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0001) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 1;

(ARG.0002) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 2;

(ARG.0003) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 3, yn amodol ar ddileu'r cyfeiriad at y ddogfen 'Cymru Well';

(ARG.0004) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 4;

(ARG.0005) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 5;

(ARG.0006) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 6;

(ARG.0007) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 8;

(ARG.0008) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 9;

(ARG.0009) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 393;

(ARG.0010) diwygio'r DA trwy ymgorffori cyfrif diweddar o rôl y broses Arfarnu Cynaliadwyedd/Asesiad Amgylcheddol Strategol wrth baratoi'r CDU;

(ARG.0011) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GWYNEDD 2004

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA10; NA11

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhifau: NAP2

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/870/6 | Gwynedd Gynladwy | | 16 |
| B/790/1 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 528 |
| B/760/58 | CCGC | | 528 |
| B/760/59 | CCGC | | 528 |

Prif faterion

- Y cysyniad o'r ôl-troed ecolegol.
- Y cyfeiriadau a wneir at fioamrywiaeth yn ardal y cynllun
- Y cyfeiriadau a wneir at adnoddau hanesyddol ardal y cynllun.
- Y cyfeiriadau a wneir at yr economi wledig.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Y cysyniad o'r ôl-troed ecolegol

1 Mae'r DA, yn adran 1.2, fel cyd-destun ar gyfer y cynllun yn ceisio cyflwyno ciplun o gyflwr Gwynedd yn 2004. Ym mharagraff 1.2.9 mae'n mynegi'r farn nad yw llygredd amgylcheddol yn broblem fawr yng Ngwynedd, ar y cyfan. Mae gwrthwynebydd yn bryderus y gallai hyn feithrin agwedd hunanfodlon. Mae'n cyfeirio at y cysyniad o'r ôl-troed ecolegol ac mae'n dadlau, o'i gyfrifo fesul cerbyd neu fesul ardal safonol o amgylchedd adeiledig, y gallai'r sefyllfa yng Ngwynedd fod yn destun pryder.

2 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cyfeirio at yr adroddiad 'Lleihau Ôl-troed Ecolegol Gwynedd (2005)'. Mae'n cytuno mai'r cysyniad o'r ôl-troed ecolegol yw'r dull gorau sydd ar gael o fesur effaith ffordd o fyw preswylwyr Gwynedd ar yr amgylchedd lleol a byd-eang. Am y rheswm hwn mae'n cynnig, trwy NAP 2, newid testun paragraff 1.2.9 i gyfeirio at y cysyniad hwn ac i fynegi ei gasgliad presennol na ellir cynnal ardal y cynllun, ar y lefelau traul presennol. Oherwydd nad yw'r Newid Arfaethedig Pellach hwn wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus ni fu modd cynnal trafodaeth lawn ar ei rinweddau. Os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno mynd ar drywydd hyn dylai wneud hynny trwy'r weithdrefn ddiwygio.

Y cyfeiriadau a wneir at asedau bioamrywiaeth ardal y cynllun

3 Mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio at baragraffau 1.2.5 ac 1.2.6 y DA sy'n cyfeirio'n fras at asedau bioamrywiaeth ardal y cynllun. Mae'n dadlau y bydd y ffigyrau sy'n cael eu dyfynnu wedi newid erbyn hyn. Mae hyn i'w ddisgwyl oherwydd diben y testun yw cyflwyno ciplun o'r sefyllfa ar ddyddiad cyhoeddi'r DA. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig NA 10 a fyddai'n egluro'r pwynt hwn. Byddai gan hyn y rhinwedd o gadarnhau'r data fel ffigyrau gwaelodlin y gellid mesur newidiadau dilynol oddi wrthynt.

Y cyfeiriadau a wneir at adnoddau hanesyddol ardal y cynllun

4 Mae'r DA, ym mharagraff 1.2.7, yn cyflwyno crynodeb byr o nifer yr adeiladau rhestredig, ardaloedd cadwraeth a henebion cofrestredig yn ardal y cynllun. Mae'n nodi bod canran uchel o Wynedd wedi cael ei dynodi'n Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig. Mae gwrthwynebydd yn mynegi pryder nad yw'r paragraff yn cyfeirio at y parciau a'r gerddi sydd wedi eu cynnwys yng Nghofrestr Cadw o Dirweddau, Parciau a Gerddi, Rhan 1. Nid bwriad y paragraff hwn yw cyflwyno cyfrif cynhwysfawr o holl asedau hanesyddol y cynllun. Mae Atodiad 1 y cynllun, yn amodol ar NA 232, yn rhestru'r parciau, y gerddi a'r tirweddau hanesyddol sydd ar Gofrestr Cadw. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cyfeirio at nifer y safleoedd archeolegol anghofrestredig ond byddai'r gyfradd newid yn hyn o beth yn gwneud yr wybodaeth honno'n hen mewn dim o dro, mewn dogfen y bwriedir iddi roi arweiniad dros y cyfnod hyd at 2016. Mae'r gwrthwynebydd yn pwysleisio na ddylid cyfeirio at y Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig fel 'dynodiad'. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a thrwy NA 11, mae'n cynnig dileu'r term hwnnw. Rwy'n dod i'r casgliad y bydd cyfeirio at 'gofrestru' Tirweddau o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig yn ei le yn gwella cywirdeb y paragraff.

Y cyfeiriadau a wneir at yr economi wledig

5 Mae paragraff 1.2.28 y DA yn cyfeirio at broblemau diweddar sydd wedi effeithio ar y diwydiant amaethyddol yn y Deyrnas Unedig yn gyffredinol. Daw i'r casgliad bod y rhain wedi cael effaith negyddol ar gymunedau gwledig brodorol ardal y cynllun. Mae gwrthwynebydd yn mynegi'r farn bod Polisi Amaethyddol Cyffredin yr Undeb Ewropeaidd yn ffactor ychwanegol y dylid cyfeirio ato.

6 Unig fwriad y paragraff hwn yw tynnu sylw at y ffaith bod economi wledig ardal y cynllun, ar hyn o bryd, yn destun dylanwadau niweidiol, er mwyn gosod cyd-destun ar gyfer cyflwyno, yn nes ymlaen, bolisiau sy'n gwrthdaro â hyn a'r dirwedd wledig a'r patrwm aneddiadau cysylltiedig. Oherwydd bod cwmpas y cynllun yn gyfyngedig i ragnodi o ran datblygu a defnyddio tir, nid oes unrhyw rinwedd mewn ymestyn y testun cyflwyniadol hwn i gyflwyno arfarniad o effaith y Polisi Amaethyddol Cyffredin.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0012) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 10;

(ARG.0013) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 11;

(ARG.0014) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

STRATEGAETH Y CYNLLUN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA12; NA13; NA14; NA15; NA16; NA17; NA18; NA19; NA20; NA21

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| A/108/1 | Joe Stoner | | 529 |
| B/954/1 | Bourne Leisure Cyf | Margaret Baddley | 529 |
| B/923/14 | Tesco Stores Cyfyngedig | Paul Lester | 242 |
| B/923/14 | Tesco Stored Cyfyngedig | Paul Lester | 242 |
| B/923/5 | Tesco Stores Cyfyngedig | Paul Lester | 529 |
| B/923/1 | Tesco Stores Cyfyngedig | Paul Lester | 221 |
| B/756/21 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 113 |
| B/756/20 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 113 |
| B/756/22 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 113 |
| B/866/4 | Parc Cenedlaethol Eryri | | 529 |
| B/866/5 | Parc Cenedlaethol Eryri | | 244 |
| B/867/4 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | Gofyniad a chyflenwad Tai RTS |
| B/720/3 | Cymdeithas Eryri | | 217 |
| B/756/19 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 113 |
| B/983/1 | Headland Promotions | Partneriaeth Gynllunio Emery | 243 |
| B/1032/3 | Mrs C. Jones | John Alun Jones | 243 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/844/28 | YDCW | | 220 |
| B/870/9 | Gwynedd Gynladwy | | 218 |
| B/867/5 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | 222 |
| B/734/15 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 241 |
| B/734/13 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 221 |
| B/734/12 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 219 |
| B/734/11 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 210 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/14 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |
| B/734/190 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |
| B/734/191 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|---------------------|-------------|------------------|
| B/923/3 | Tesco Stores Cyf | Paul Lester | |
| B/923/4 | Tesco Stores Cyf | Paul Lester | |
| B/870/7 | Gwynedd Gynladwy | | |
| B/870/8 | Gwynedd Gynladwy | | |
| B/870/10 | Gwynedd Gynladwy | | |
| B/322/1 | Morbaine Cyfyngedig | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|-------------------|------------------|
| B/734/2209 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 529 |
| B/734/2206 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 529 |
| B/923/2016 | Tesco Stores Cyf | Paul Lester (DPP) | 221 |

Nodyn

- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/734/2206 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi C21.
- Ymatebir i wrthwynebiadau B/756/19, B/756/20, B7/56/21 a B/756/22 yn Natganiad 165 yr Awdurdod Cynllunio Lleol, nid 113.

Prif faterion

- Y cysyniad o Ddalgyloedd Dibyniaeth.
- Goblygiadau methodoleg y Dalgyloedd Dibyniaeth ar gyfer ardal Parc Cenedlaethol Eryri.
- Dosbarthiad aneddiadau.
- Swyddogaethau'r cynllun.
- Pwysigrwydd yr iaith Gymraeg a diwylliant Cymru.
- Cyfyngiadau arfaethedig datblygu tai mewn aneddiadau penodol.
- Diffinio cymunedau cynaliadwy.
- Rôl datblygiad manwerthu wrth gynnal y Ganolfan Is-ranbarthol.
- Y pwyslais a roddir ar ailddefnyddio tir ac adeiladau.
- Y sail ar gyfer cyflwyno datblygiad safleoedd tai dynodedig yn raddol.
- Hyrwyddo twf economaidd.
- Rhinweddau arallgyfeirio ar ffermydd.
- Cysyniad trafndiaeth integredig.
- Rôl twristiaeth yn yr economi leol.
- Yr angen am gyswllt parhaus rhwng dau awdurdod cynllunio lleol Gwynedd.
- Y gweithdrefnau ar gyfer ymgynghori â'r cyhoedd.
- Materion gramadegol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Y cysyniad o Ddalgyloedd Dibyniaeth

1. Bwriad strategaeth y cynllun Drafft Adneuo (DA) yw cyflawni'r nod a bennir ganddo, sef darparu fframwaith ar gyfer creu a chynnal cymunedau cynaliadwy. Bwriad y cysyniad hwn o gymunedau cynaliadwy yw bod yn elfen ganolog o'r CDU a fydd yn treiddio trwy ei holl bolisiau. Mynegir y mesurau sy'n ofynnol i gyflawni'r nod a bennir fel amcanion. Mae'r rhain fel a ganlyn: amddiffyn yr amgylchedd yn effeithiol; defnydd gofalus o adnoddau naturiol; sicrhau cynnydd cymdeithasol sy'n

adlewyrchu anghenion pawb, a hyrwyddo twf economaidd priodol a thwf mewn cyflogaeth.

2. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod angen i'r CDU weithredu dwy swyddogaeth bwysig. Y cyntaf o'r rhain yw llywio a chyfarwyddo datblygiad o fewn ardal y cynllun. Yr ail yw mynd i'r afael â materion ac amodau sydd ar hyn o bryd yn effeithio ar rannau penodol o'r ardal honno. Mae'r ddwy ymagwedd hon, ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, yn angenrheidiol er mwyn cyflawni'r nod a bennwyd ganddo. Caiff graddfa'r datblygiad mewn aneddiadau ei phennu yn unol ag egwyddorion datblygu cynaliadwy.

3. Argymhellir bod y strategaeth ofodol ar gyfer llywio datblygiad a mynd i'r afael â materion ac amodau sydd eisoes yn bodoli yn cael ei chymhwyso trwy wyth Dalgylch Dibyniaeth. Bwriad y rhain yw bod yn seiliedig ar batrwm y defnydd a wneir o'r canolfannau gwasanaeth amrywiol a'r rhwydwaith trafnidiaeth. Oherwydd bod pwysau datblygu, argaeledd safleoedd addas, ansawdd a sensitifrwydd amgylcheddol ac ansawdd y seilwaith yn amrywio rhwng Dalgylchoedd Dibyniaeth, caiff hyn ei adlewyrchu yn y strategaeth yr argymhellir ei bod yn cael ei chymhwyso i bob un ohonynt.

4. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod cysyniad y Dalgylchoedd Dibyniaeth yn wallus oherwydd nad yw'n sicrhau sail dechnegol drylwyr ar gyfer dosbarthu datblygiad tai rhwng y prif rannau sy'n ffurfio ardal y CDU. Mae o'r farn bod ei effaith ar ddsbarthiad dilynol adeiladu tai rhwng aneddiadau yn hyrwyddo patrwm aneddiadau anghynnaladwy.

5. Cadarnhaodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn y Sesiwn o Amgylch y Bwrdd, mewn perthynas â'r gofyniad cyffredinol am dir a'i gyflenwad, bod prif ddefnydd Dalgylchoedd Dibyniaeth wedi bod mewn perthynas â dosbarthu dyraniadau tir ar gyfer tai, er ei fod hefyd wedi cael ei ystyried wrth ffurfio cynigion ar gyfer safleoedd cyflogaeth penodol. Eglurodd fod y nodiadau i CDU tabl 3 yn disgrifio ymarfer llywio a gymerodd yr amcangyfrif cyffredinol o gynhwysedd y dyraniadau tir ar gyfer tai oedd eu hangen yn ardal y cynllun a'i ddsbarthu rhwng y Dalgylchoedd Dibyniaeth. Cynhaliwyd yr ymarfer llywio hwn gan grŵp llywio'r CDU o aelodau etholedig. Rhagdybiwyd lefelau a phatrymau llywio amrywiol a ffurfiwyd dyfarniadau gwleidyddol ar sail proffiliau poblogaeth penodol pob Dalgylch Dibyniaeth ynghyd ag effaith lefelau gwahanol o adeiladu tai newydd arnynt. Ar ôl ymarfer barn wleidyddol ynghylch dosbarthu adeiladu tai newydd rhwng y Dalgylchoedd Dibyniaeth, neilltuwyd y niferoedd o aneddiadau newydd a ddeilliodd o hyn i bob safle penodol ynddynt, gan ystyried hierarchaeth diffiniedig yr aneddiadau ym mhob Dalgylch Dibyniaeth, gyda'r nifer fwyaf yn mynd i'r manau mwyaf.

6. Roedd neilltuo aneddiadau i haenau amrywiol yr hierarchaeth yn seiliedig ar yr ystod o swyddogaethau oedd ar gael ym mhob un. Po fwyaf yr ystod o swyddogaethau, y mwyaf yw'r cyfle i breswylwyr fodloni eu hanghenion ynddynt ac felly, mae mwy o botensial i ddatblygu yno gyfrannu at batrwm aneddiadau cynaliadwy. Roedd yn rhaid i'r broses o neilltuo niferoedd yr anheddau i aneddiadau penodol adlewyrchu gallu gwirioneddol y rhain i ddarparu ar gyfer tai ychwanegol. Roedd rhai aneddiadau mor eithriadol o gyfyngedig fel bod yn rhaid cyfeirio neilltuo anheddau i aneddiadau cyfagos mewn haen is yn yr un Dalgylch Dibyniaeth.

7 Mae'n glir o'r esboniad a roddwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn y Sesiwn o Amgylch y Bwrdd bod dosbarthu unedau annedd rhwng y Dalgylchoedd Dibyniaeth yn seiliedig ar farn yn hytrach nag ar ymarferiad technegol trylwyr. Yn wir, mae cysyniad cyfan y Dalgylchoedd Dibyniaeth yn seiliedig ar y gysail bod ffiniau effeithiol sy'n rheoli patrwm bywyd y boblogaeth yn ardal y CDU, gan osod rhwystrau gwirioneddol yn ymwneud â lle y gallant fyw, gweithio a bodloni eu holl anghenion eraill. Disgrifiwyd y sail ar gyfer diffinio'r Dalgylchoedd Dibyniaeth yn gyffredinol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ond ni chyflwynwyd sail dechnegol i arddangos graddfa'r rhyngweithio rhwng aneddiadau amrywiol ardal y cynllun. Yn fy marn i ni ellir cynnal y cysyniad wrth ystyried diffiniad gwirioneddol y Dalgylchoedd Dibyniaeth yng nghyffiniau'r ddau brif anheddiad sef Bangor a Chaernarfon. Cynigir bod y rhain mewn dau Ddalgylch Dibyniaeth gwahanol ond dim ond tua 10 cilomedr sy'n eu gwahanu ac mae llwybrau bws cyson o ansawdd uchel yn eu cysylltu dros dir nad yw'n cynnwys unrhyw rwystr ffisegol i symudiad. Munudau yn unig yw'r daith rhyngddynt. Yn hytrach na gweithredu fel canolfannau ar wahân byddant yn rhyngweithio yn nhermau tai a chyflogaeth a hefyd yn nhermau swyddogaethau manwerthu a hamdden. Yn yr un modd cynigir bod Pwllheli mewn Dalgylch Dibyniaeth ar wahân i Borthmadog a Chricieth, ond mae'r pellter rhwng yr aneddiadau hyn mor fyr a'r amser teithio ar wasanaethau trafndiaeth gyhoeddus da yn fyr iawn, oherwydd absenoldeb unrhyw rwystrau ffisegol i symudiad.

8 Am y rhesymau hyn rwy'n dod i'r casgliad nad yw'r diffiniad o ffiniau Dalgylchoedd Dibyniaeth yn seiliedig ar arfarniad cadarn o nodweddion ardal y CDU. Mae canlyniadau hyn yn peri pryder arbennig wrth ystyried y ffordd y mae'r cysyniad wedi cael ei ddefnyddio'n ymarferol. Ar ôl nodi, ar sail weddol aneglur, maint y tai i'w hadeiladu sydd i gael ei neilltuo i bob Dalgylch Dibyniaeth, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ceisio rhoi'r rhan fwyaf ohonynt, cyhyd a bo hynny'n bosibl, yn yr aneddiadau mwyaf ym mhob un. I'r graddau y mae neilltuo o'r fath yn cael ei gyfyngu gan ddiffyg tir addas mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ceisio cyfeirio dyraniadau tir ar gyfer tai i'r anheddiad(aneddiadau) nesaf islaw iddynt yn yr hierarchaeth yn yr un Dalgylch Dibyniaeth, gan arwain ato'n cynnig dyraniadau tai sylweddol mewn aneddiadau cymharol fach oherwydd mai dyma'r rhai agosaf at yr anheddiad mwy sydd wedi ei gyfyngu a'u bod yn yr un Dalgylch Dibyniaeth.

9 Mae'r ymagwedd hon, sy'n ystyried ffiniau'r Dalgylchoedd Dibyniaeth fel rhwystrau anhydraidd na ellir symud symiau o ddyraniadau tai ar eu traws, yn arwain at batrwm aneddiadau arfaethedig sy'n gwbl groes i'r hyn a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.2) gan y byddai'n arwain at ymestyniad cynyddrannol sylweddol o dai mewn pentrefi a threfi bach mewn amgylchiadau lle byddai'n arwain at ymestyn y galw i deithio i ganolfannau trefol yn sylweddol a lle mae anghenion teithio yn annhebygol o fod yn cael eu gwasanaethu'n dda gan drafnidiaeth gyhoeddus. Oherwydd y byddai'n hyrwyddo dosbarthiad anghynladwy o ddyraniadau tai, byddai gan gysyniad y Dalgylchoedd Dibyniaeth, fel yr argymhellir ei gymhwyso i ardal y CDU ganlyniad a fyddai'n anghyson â'r nod y mae'r CDU ei hun wedi ei bennu.

10 Oherwydd nad yw wedi cael ei arddangos yn glir bod y Dalgylchoedd Dibyniaeth, fel yr argymhellir hwy, yn adlewyrchu'r ffyrdd y mae pobl Gwynedd yn defnyddio ardal y cynllun i fodloni eu hanghenion mewn gwirionedd, ac oherwydd bod gan ei ddefnydd wrth ddosbarthu dyraniadau tir ar gyfer tai ganlyniad mor anghynladwy, rwy'n dod i'r casgliad ei fod yn gysyniad na ddylid mynd ar ei drywydd fel sylfaen y broses hon o neilltuo tir ar gyfer tai. Yn lle hynny, dylai dosbarthiad dyraniadau tir ar gyfer tai fod yn seiliedig ar hierarchaeth diffiniedig o aneddiadau ar gyfer ardal y Cynllun gyfan gyda'r rhan fwyaf o'r tir a ddyrennir ar

gyfer tai yn cael ei gyfeirio i'r Ganolfan Is-ranbarthol a llai yn ôl cyfran i bob un o'r haenau is.

Goblygiadau methodoleg Dalgylchoedd Dibyniaeth ar gyfer ardal Parc Cenedlaethol Eryri

11. Mae paragraff 1.13.12 y DA yn esbonio, fel agwedd ar strategaeth y cynllun, bod wyth Dalgylch Dibyniaeth wedi cael eu sefydlu i arwain datblygiad a helpu i fynd i'r afael â materion ac amodau sydd eisoes yn bodoli. Mae'r rhain yn seiliedig ar batrwm defnydd y gymuned o'r canolfannau gwasanaeth a'r rhwydweithiau trafnidiaeth yng Ngwynedd yn gyffredinol a'r cysylltiadau â gweddill Cymru a'r Deyrnas Unedig. Dangosir y Dalgylchoedd Dibyniaeth hyn ar y diagram allweddol.

12. Mae gwrthwynebydd yn dadlau nad rôl CDU Gwynedd yw diffinio'r fath ffiniau yn y rhan o Wynedd sydd o fewn ardal Parc Cenedlaethol Eryri, ac sydd, felly, yn destun Cynllun Lleol Eryri, yn enwedig os defnyddir y rhain i helpu i ddiffinio amcanion cynllunio'r defnydd cyffredinol o dir mewn ardaloedd o Wynedd sydd y tu hwnt i ardal CDU Gwynedd. Ystyrir hyn yn arbennig o berthnasol i ddsbarthiad gofyniad tir ar gyfer tai'r Sir ymysg yr wyth Dalgylch Dibyniaeth.

13. Er y caiff y Dalgylchoedd Dibyniaeth eu diffinio ar sail y ffordd y mae cymunedau yn defnyddio'r canolfannau gwasanaeth a'r rhwydwaith trafnidiaeth, fe'u defnyddir yn y DA yn bennaf fel sail ar gyfer dosbarthu elfennau amrywiol yr adnodd tir ar gyfer tai. Mae tabl 3 y CDU yn egluro bod cyfrifiad maint y tir i'w neilltuo ar gyfer tai yn ardal y CDU yn dechrau gyda rhagolwg o gyfanswm yr anheddau newydd gofynnol yn y cyfnod rhwng 2001 a 2016 ar gyfer Gwynedd i gyd, yn cynnwys ardal Cynllun Lleol Eryri. Mae hyn yn seiliedig ar ragolwg o aelwydydd newydd sy'n ffurfio dros y cyfnod hwnnw. Fel yr eglurwyd yn y Sesiwn o Amgylch y Bwrdd a archwiliodd y gofyniad am dir ar gyfer tai a'r cyflenwad ohono, nid oedd unrhyw ragolygon dibynadwy ar gael ar raddfa lai na Gwynedd yn gyffredinol. Roedd yn angenrheidiol, felly, i'r CDU gyflwyno'r fethodoleg lle'r ystyriwyd ymrwymadau tir ar gyfer tai, rhagdybiaethau yn ymwneud ag anheddau a allai godi ar safleoedd bach a hap-safleoedd a chynhwysedd dyraniadau tai yn ardal Cynllun Lleol Eryri er mwyn dod i gasgliad o ran nifer yr anheddau newydd yr oedd yn rhaid gwneud dyraniadau ar eu cyfer yn ardal y CDU.

14. Er mwyn i'r broses hon allu ymgorffori dimensiwn gofodol roedd angen i ffiniau'r Dalgylchoedd Dibyniaeth gael eu tynnu ledled Gwynedd, yn cynnwys y rhan honno sy'n destun Cynllun Lleol Eryri. Ymgynghorwyd ag Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn ystod cyfnod paratoi'r CDU, a chafodd y cyfle, trwy'r broses ymchwilio, i fynegi ei farn ynghylch nifer yr aneddiadau ym mhob Dalgylch Dibyniaeth a oedd yn ymwneud â thir yn ei ardal. Cyflwynir ei farn am y materion hyn yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1. Mae canlyniad yr ymarferiad hwnnw, fel y'i mynegwyd yn y CDU, yn gyfyngedig i argymhellion ar gyfer gweithredu yn ardal y CDU yn unig. Ni wneir argymhellion yn unman yn y ddogfen honno ar gyfer datblygu neu ddefnyddio tir ym Mharc Cenedlaethol Eryri. Rwy'n dod i'r casgliad nad oes unrhyw beth yng nghysyniad y Dalgylchoedd Dibyniaeth, na'r ffordd y mae wedi ei gymhwyso, sy'n rhwystro rhyddid gweithredu Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri i ffurfio polisiau ac argymhellion cynllunio priodol ar gyfer ei ardal.

15. Mynegodd yr un gwrthwynebydd bryder nad yw methodoleg y Dalgylchoedd Dibyniaeth a'r ffiniau cysylltiedig wedi cael ei chyfiawnhau'n ddigonol. Ymdrinnir â'r materion hyn yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1.

Dosbarthiad aneddiadau

16. Mynegodd wrthwynebwyr bryder nad yw'r DA yn cyflwyno manylion yr asesiad a gynhaliwyd o'r aneddiadau yn ardal y cynllun ac a oedd yn cyfiawnhau eu neilltuo i hierarchaeth Canolfan Is-ranbarthol, Canolfan Drefol, Canolfan Leol, Pentref a Phentref Gwledig. Cyflwynwyd hyn, mewn gwirionedd, mewn papur pwnc ymchwiliad o'r enw 'Dosbarthiad Aneddiadau, Ffiniau Datblygu a Dethol Safleoedd a Ddyrennir yn CDU Gwynedd'. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig, trwy NA 21, cyfeirio at y meini prawf ar gyfer dosbarthu aneddiadau o fewn testun y CDU.

17. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylid dosbarthu Abersoch yn Ganolfan Leol ac nid yn Bentref. Nid yw'r anheddiad hwnnw, fodd bynnag, yn cynnwys ystod ddigon eang o gyfleusterau sy'n gallu bodloni anghenion ei boblogaeth a phoblogaeth yr ardaloedd cyfagos o ddydd i ddydd. Nid yw'n ddarparwr cyflogaeth arwyddocaol ar wahân i swyddi tymhorol. Am y rhesymau hyn bydd yn angenrheidiol, ar hyn o bryd, i drigolion deithio i ganolfannau eraill at y rhan fwyaf o ddibenion. Oherwydd y graddau cyfyngedig y byddai datblygiad pellach yn bosibl heb niweidio ei gymeriad gwledig, er budd hyrwyddo patrwm cynaliadwy o anheddiad, mae'n rhaid cyfyngu Abersoch i statws Pentref.

18. Mae gwrthwynebydd yn dadlau na ddylid dosbarthu Blaenau Ffestiniog yn Ganolfan Drefol oherwydd bydd hyn yn arwain at bwysau ar gyfer datblygu tai mewn Pentrefi cyfagos sydd o fewn ardal Parc Cenedlaethol Eryri. Mae ystod y cyfleusterau ym Mlaenau Ffestiniog, h.y. ysgolion uwchradd a chynradd, gorsaf drenau, meddygfeydd, siopau a mannau addoli, ynghyd ag ystod gynhwysfawr o gyfleoedd cyflogaeth yn cadarnhau bod gan yr anheddiad swyddogaeth strategol arwyddocaol. Gall pwysau datblygu ar gyfer datblygu tai yn ardaloedd cyfagos Parc Cenedlaethol Eryri gael eu hysgogi gan y dosbarthiad hwn ond, os ystyrir bod hyn yn annerbyniol, gall yr awdurdod cynllunio lleol ar gyfer yr ardal honno gyflwyno'r polisiau priodol i reoli hyn trwy ei gynllun datblygu statudol ei hun.

Swyddogaethau'r cynllun

19. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai paragraff 1.3.5 y DA, sy'n ymdrin â dwy swyddogaeth bwysicaf y cynllun, gyfeirio at nodweddion ieithyddol, diwylliannol ac amgylcheddol arbennig yr ardal. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a thrwy NA 14, yn cynnig cyflwyno cyfeiriad penodol at y ffactorau hyn. Rwy'n dod i'r casgliad bod hyn yn bodloni pryderon y gwrthwynebydd.

Pwysigrwydd yr iaith Gymraeg a diwylliant Cymru

20. Mae gwrthwynebydd yn dadlau nad yw'r datganiadau ynghylch nodau'r cynllun ar gyfer pob Dalgylch Dibyniaeth yn cyfeirio at amddiffyn cyfansoddiad cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno y dylid cyfeirio at hyn fel nod penodol yn y cynllun. Trwy NA 19 mae'n cynnig newid y nodau penodol ar gyfer Dalgylchoedd Dibyniaeth Bangor a Chaernarfon i'r perwyl hwnnw. Rwy'n dod i'r casgliad bod hyn yn bodloni pryderon y gwrthwynebydd mewn perthynas â'r nodau ar gyfer y ddau Ddalgylch Dibyniaeth hyn ond nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig cynnwys y nod hwn ar gyfer y rhai sy'n weddill. Os yw'r nod hwn yn briodol ar gyfer Dalgylchoedd Dibyniaeth Bangor a Chaernarfon mae'n rhaid ei fod hefyd yn briodol ar gyfer y lleill. Am y rheswm hwn rwy'n dod i'r casgliad y dylid cynnwys amddiffyn cyfansoddiad

cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau fel nod penodol ar gyfer y Dalgylchoedd Dibyniaeth sy'n weddill yn ardal y cynllun.

Cyfyngiadau arfaethedig datblygu tai mewn aneddiadau penodol.

21. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn pryderu bod Pentrefi mewn ardaloedd arfordirol a'r farchnad dai wledig wedi bod yn fannau poblogaidd iawn i fyw ynddynt ers peth amser i'r rheiny o fannau y tu allan i'r ardal sydd eisiau ail gartrefi ac anheddau i ymddeol iddynt. Cred y gall datblygiad o'r fath, dros amser, reoli anheddiad gan leihau'r defnydd o'r iaith Gymraeg sy'n elfen hanfodol o ddiwylliant lleol. Mae'n cynnig felly, na roddir unrhyw ddyraniadau ar gyfer tai ar y farchnad agored yn y fath leoedd.

22. Mae gwrthwynebydd yn dadlau na fydd y mesur hwn yn lleihau'r galw am y fath gartrefi yn y Pentrefi hyn. Bydd hyn yn parhau ar y lefelau presennol a bydd methu â'i fodloni gyda chyflenwad derbynol o gartrefi newydd yn cynyddu pris y stoc tai presennol yn yr aneddiadau hyn. Bydd hyn yn lleihau gallu pobl leol i brynu tai yno ymhellach. Yn ogystal â hynny, bydd peidio ag adeiladu tai newydd ar gyfer y farchnad agored yn dileu'r gallu i adeiladu tai fforddiadwy i bobl leol fel rhan o gynlluniau o'r fath.

23. Yn ôl y ddogfen 'Cynlluniau Datblygu Unedol - Cymru' (paragraff 3.9), os yw'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn rhan o gyfansoddiad cymdeithasol cymuned, dylid ystyried anghenion a buddiannau'r iaith wrth ffurfio polisiau'r CDU. Dywed Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.10.3) y dylai fod yn nod gan Awdurdodau Cynllunio Lleol i ddarparu ar gyfer dosbarthiad eang a chyflwyno datblygiad tai yn raddol, gan ystyried gallu ardaloedd a chymunedau gwahanol i dderbyn y datblygiad heb erydu safle'r iaith Gymraeg. Gallai polisiau CDU priodol ynghylch graddfa eang, lleoliad a chyflwyno datblygiad newydd yn raddol gynorthwyo i gyflawni'r nod hwnnw. Gallai polisiau yn ymwneud â thai fforddiadwy hefyd fod o fudd.

24. Rwy'n cytuno gyda'r gwrthwynebydd bod cyfyngu ar adeiladu tai newydd i'r farchnad yn y pentrefi hyn yn debygol, trwy'r mecanwaith pris, o leihau gallu aelwydydd newydd Cymraeg eu hiaith i ymsefydlu yn yr aneddiadau hyn. Byddai, fodd bynnag, yn atal dirywiad pellach rhagolygon yr iaith Gymraeg ynddynt ac yn darparu cyfnod o sefydlogrwydd fel y gall cynigion yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer tai fforddiadwy helpu i atgyfnerthu diwylliant lleol.

25. Rwy'n dod i'r casgliad bod rhagolygon gwirioneddol y bydd datblygu mwy o dai ar gyfer y farchnad agored ym mhentrefi arfordirol a gwledig Gwynedd yn erydu safle'r iaith Gymraeg ynddynt ymhellach. Maent, felly, yr union fath o leoedd lle dylid gweithredu polisiau ar leoli datblygiadau tai yn unol â chyngor Polisi Cynllunio Cymru. Yn yr achos hwn y polisi priodol yw cadw datblygiadau o'r fath i ffwrdd o leoedd o'r fath.

Diffinio cymunedau cynaliadwy

26. Mae paragraff 1.3.2 y DA yn diffinio cymunedau cynaliadwy. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y byddai'n ddefnyddiol i ddefnyddwyr y cynllun pe byddai ffynhonnell y diffiniad hwn yn cael ei chyflwyno. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig sicrhau hyn trwy NA 12. Rwy'n dod i'r casgliad bod hyn yn bodloni pryderon y gwrthwynebydd.

Rôl datblygiad manwerthu wrth gynnal y Ganolfan Is-ranbarthol

27. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai strategaeth y cynllun gyfeirio'n benodol at hyrwyddo gwelliannau a fyddai'n cynnal statws a rôl Canolfan Is-ranbarthol Bangor. Pwysleisir rôl datblygiad manwerthu yn hyn o beth. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a thrwy NA 19, yn cynnig newid y datganiad o nodau ar gyfer Dalgylchoedd Dibyniaeth Bangor a Chaernarfon i gyfeirio'n benodol at hyrwyddo datblygiad a fydd yn arwain at fuddsoddiad, cyflogaeth a gweithgarwch sy'n cynnal neu'n cryfhau statws Bangor fel Canolfan Is-ranbarthol. Dylid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Rwy'n dod i'r casgliad, pan fydd NA 19 yn cael ei ddarllen gyda Pholisi Strategol 18 sy'n ymwneud â manwerthu a chanol trefi, bod hyn yn bodloni pryderon y gwrthwynebydd.

Y pwyslais sydd i'w roi ar aildefnyddio tir ac adeiladau

28. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r strategaeth gydnabod y rôl hanfodol fydd gan aildefnyddio adnoddau sydd eisoes wedi'u datblygu wrth gyflawni patrwm datblygu cynaliadwy. Mae paragraff 1.3.43 y DA (trydydd pwynt bwled), wrth ymdrin â lleoli datblygiad, yn cadarnhau'n benodol y rhoddir blaenoriaeth uchel i ailddatblygu ac aildefnyddio adeiladau a thir a ddatblygwyd o'r blaen.

29. Mae gwrthwynebydd arall yn dadlau na fydd pob safle a ddatblygwyd yn flaenrol yn addas ar gyfer ei ddatblygu. Bydd llawer yn dibynnu ar ei leoliad mewn perthynas ag aneddiadau a gwasanaethau ategol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a thrwy NA 18, NA 19 ac NA 26, mae'n cynnig addasu paragraffau 1.3.23, 1.3.25 a Pholisi Strategol 6 fel mai tir ac adeiladau addas a ddatblygwyd yn flaenrol yn unig fydd yn cael eu hystyried yn ffafriol ar gyfer eu datblygu. Rwy'n dod i'r casgliad bod y newidiadau arfaethedig hyn yn bodloni pryderon y gwrthwynebydd.

30. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r CDU osod targed y dylai tua 70% o ddatblygiad ddigwydd ar dir a ddatblygwyd o'r blaen. Nid yw Llywodraeth Cynulliad Cymru, fodd bynnag, wedi gosod targedau penodol ar gyfer awdurdodau lleol yng Nghymru. Yn ardal y cynllun penodol hwn, cymharol ychydig o dir ac adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen sydd ar gael o fewn aneddiadau. Mae'n anochel y byddai gosod targed penodol mor uchel â'r hyn a nodwyd gan y gwrthwynebydd yn cyfeirio datblygiad at dir a ddatblygwyd o'r blaen beth pellter o ganolfannau sefydledig, ac yn hyrwyddo patrwm aneddiadau anghynnaladwy. Rwy'n dod i'r casgliad y byddai gosod targed o'r fath yn wrthgynhyrchiol yn ardal y cynllun penodol hwn. Yn lle hynny dylid dibynnu, fel sy'n cael ei gynnig gan y DA, ar bolisiau sy'n ceisio cynyddu'r defnydd o dir a ddatblygwyd o'r blaen o fewn aneddiadau neu'n agos atynt.

Y sail ar gyfer cyflwyno datblygiad safleoedd tai wedi eu neilltuo yn raddol

31. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cyflwyno datblygiad safleoedd tai dynodedig yn raddol mewn ffordd sy'n ystyried eu sensitifrwydd amgylcheddol yn unig, gyda'r lleiaf sensitif yn cael ei ddatblygu gyntaf. Fel yr wyf yn dangos yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 mae'n weddol sicr y bydd angen yr holl safleoedd tai dynodedig i'w datblygu yn ystod cyfnod y cynllun. Mae'r ystyriaeth hon yn dileu budd ymagwedd y gwrthwynebydd. Beth bynnag, mae'n rhaid i gyflwyno dyraniadau tir ar gyfer tai yn raddol ystyried ystod ehangach o ystyriaethau yn cynnwys cydbwysedd yr angen am dai a'r cyflenwad

mewn ardaloedd penodol, y berthynas rhwng y cyflenwad tai a thwf economaidd ac i ba raddau y mae'r seilwaith ategol angenrheidiol ar gael.

Hyrwyddo twf economaidd

32. Mae paragraff 1.3.4 y DA yn cyflwyno pedwar amcan a fydd yn cyfrannu at gyflawni cymunedau cynaliadwy. Un o'r rhain yw hyrwyddo twf economaidd priodol a thwf mewn cyflogaeth. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylid newid hyn i hyrwyddo economi gynaliadwy. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru, fodd bynnag, yn nodi bod 'cynnal lefelau uchel a sefydlog o dwf economaidd a chyflogaeth' yn amcan priodol. Rwy'n dod i'r casgliad bod sail gadarn i destun y DA yn hyn o beth.

Rhinweddau arallgyfeirio ar ffermydd

33. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r CDU gefnogi arallgyfeirio ar ffermydd yn benodol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a thrwy NA 33, mae'n cynnig newid geiriad Polisi Strategol 16 i gyfeirio'n benodol at hyn. Rwy'n dod i'r casgliad bod hyn yn bodloni pryderon y gwrthwynebydd.

Cysyniad trafndiaeth integredig

34. Mae gwrthwynebydd yn nodi bod y term 'trafnidiaeth integredig' yn cael ei ddefnyddio yn y DA ond nad yw'n cael ei ddiffinio. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno bod diffiniad yn hanfodol ac mae'n cynnig darparu hyn, trwy NA 15. Rwy'n dod i'r casgliad bod hyn yn bodloni pryderon y gwrthwynebydd.

Rôl twristiaeth yn yr economi leol

35. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai datganiad strategaeth y cynllun gydnabod rôl twristiaeth wrth gynnal yr economi leol. Mae'n ceisio cael cyfeiriad penodol at hyn ym mharagraff 1.3.33 y DA. Dylid darllen y CDU yn ei gyfanrwydd, fodd bynnag. Mae'r strategaeth, yn unol â'i rôl o osod y sefyllfa yn gyffredinol, yn nodi darparu fframwaith cynaliadwy ar gyfer galluogi datblygiad economaidd a chreu cyflogaeth yn y cymunedau gwledig ac arfordirol fel un o'r nodau ar gyfer yr ardaloedd hynny. Ym mharagraffau 6.1.8 a 6.1.12 mae'n mynd i'r afael â mater twristiaeth yn fanwl. Ym mharagraff 6.1.10 mae'n nodi'n benodol bod cefnogi a datblygu'r sector twristiaeth yn hanfodol i economi Gwynedd ac y bydd ganddo rôl bwysig wrth helpu'r economi i arallgyfeirio. Rwy'n dod i'r casgliad, o'i ddarllen yn ei gyfanrwydd, bod y CDU yn cydnabod rôl hanfodol twristiaeth wrth ddatblygu'r economi leol.

Yr angen am gyswllt parhaus rhwng awdurdodau cynllunio lleol Gwynedd

36. Mae gwrthwynebydd yn pwysleisio'r angen am gydweithredu agos rhwng Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri a'r awdurdod cynllunio lleol ar gyfer gweddill Gwynedd wrth ffurfio polisiau. Mae'r ail gorff yn cytuno a thrwy NA 16, mae'n cadarnhau y bydd ymgynghori a chydweithredu parhaus rhwng y ddau awdurdod cynllunio lleol. Rwy'n dod i'r casgliad bod hyn yn bodloni pryderon y gwrthwynebydd.

Y gweithdrefnau ar gyfer ymgynghori â'r cyhoedd

37. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylid gwella'r gweithdrefnau ymgynghori cyhoeddus. Roedd y rhai hynny a fabwysiadwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, fodd bynnag, yn cydymffurfio â gofynion Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Cynllun Datblygu) 1991 (fel y'i diwygiwyd) a chyngor Cynlluniau Datblygu Unedol – Canllaw i Weithdrefnau (2001) a baratowyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru. Cadarnhaodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol, wrth agor yr ymchwiliad, y cydymffurfiwyd â'r holl weithdrefnau perthnasol. Rwy'n dod i'r casgliad bod cyfle priodol wedi cael ei ddarparu i unigolion a phartion â diddordeb fynegi eu barn am y cynllun yn ystod ei gyfnod paratoi trwy gyfnodau'r DA a'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad. Bydd angen i addasiadau pellach sydd wedi eu cynnig fel Newidiadau Arfaethedig Pellach fod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus ffurfiol fel rhan o'r broses diwygiadau arfaethedig os yw'r Cyngor yn dymuno eu hymgorffori yn y cynllun.

Materion gramadegol

38. Mae gwrthwynebydd yn nodi bod paragraff 1.3.22 y DA yn ymddangos yn anghyflawn. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau bod y paragraff hwn, yn wir, yn cynnwys geiriad na fwriadwyd iddo fod yno. Trwy NA 17 mae'n cynnig dileu hwn. Rwy'n dod i'r casgliad bod hyn, trwy sicrhau eglurder y testun, yn bodloni pryderon y gwrthwynebydd.

39. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig cyflwyno, trwy NA 21, y meini prawf a gymhwyswyd pan gafodd potensial datblygu aneddiadau unigol ei asesu. Cyfeiriodd maen prawf (iv) at 'y gallu i ddatblygu/rhwysrau rhag datblygu'. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylid defnyddio'r gair 'cyfyngiad' yn lle 'rhwysrau'. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno y byddai hyn yn gwneud y testun yn fwy eglur.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0015) ddiwygio'r DA trwy ddileu'r cysyniad o Ddalgylchoedd Dibyniaeth fel sail ar gyfer dosbarthu dyraniadau tir ar gyfer tai ac yn lle hynny, bod y rhain yn cael eu dosbarthu i adlewyrchu'r hierarchaeth diffiniedig yr aneddiadau yn ardal y Cynllun gyfan;

(ARG.0016) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 12;

(ARG.0017) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 14;

(ARG.0018) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 15;

(ARG.0019) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 16;

(ARG.0020) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 17;

(ARG.0021) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 18;

(ARG.0022) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 19;

(ARG.0023) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 21 yn amodol ar aralleirio maen prawf (iv) fel a ganlyn: 'y gallu i ddatblygu a chyfyngiadau datblygu;

(ARG.0024) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 26;

(ARG.0025) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 33;

(ARG.0026) diwygio'r DA trwy ymgorffori pwynt bwled ychwanegol ym mharagraffau 1.3.33, 1.3.38 a 1.3.42 gyda'r geiriad 'I amddiffyn cyfansoddiad cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol y cymunedau';

(ARG.0027) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI STRATEGOL 1 – GWEITHREDU’N RHAGOFALUS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA22

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------|
| B/867/7 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | 245 |
| B/999/1 | Rossisle Development Co Cyf | M Gilbert, The Planning Consultancy | 245 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|--------|------------------|
| B/773/4 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/790/3 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 245 |
| B/783/12 | Bwrdd yr Iaith Gymraeg | | 245 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/2210 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 245 |

Prif Fater

- P'un a yw'r DA yn briodol, gan ystyried fframwaith polisi a chanllawiau cynllunio'r Llywodraeth.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Polisi Strategol 1 y DA yn nodi y bydd cynigion a fyddai'n cael effaith annerbyniol ar amgylchedd, cymuned neu economi ardal y cynllun neu ar yr iaith

Gymraeg neu gymeriad diwylliannol cymunedau Gwynedd yn cael eu gwrthod. Mae gwrthwynebydd yn mynegi pryder nad yw'r term 'cynigion' yn ddigon manwl. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy NA 22, yn cynnig cryfhau hyn trwy ddefnyddio'r term 'cynigion datblygu'. Rwy'n dod i'r casgliad y byddai hyn yn pwysleisio mai diben y polisi yw darparu fframwaith ar gyfer penderfynu ynghylch ceisiadau cynllunio sydd, eu hunain, yn gysylltiedig â datblygu a defnyddio tir.

2. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau nad yw'r polisi yn cael ei fynegi mewn termau a fydd yn sicrhau ymagwedd gyson tuag at wneud penderfyniadau. Bwriad y polisi gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw Gweithredu'n Rhagofalus. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.2.1) yn cyflwyno'r egwyddorion sy'n sail i ymagwedd Llywodraeth Cynulliad Cymru tuag at ffurfio polisi cynllunio ar gyfer datblygiad cynaliadwy. Un o'r rhain yw'r 'Egwyddor Ragofalus' sy'n cael ei chryfhau gyda'r esboniad na ddylid gohirio mesurau cost effeithiol i atal niwed amgylcheddol difrifol posibl oherwydd ansicrwydd gwyddonol ynghylch difrifoldeb y risg yn unig. Felly, mae angen fframwaith polisi ar yr Awdurdod Cynllunio Lleol i lywio ei broses o wneud penderfyniadau mewn amgylchiadau lle mae effaith cais cynllunio yn ansicr. Gallai amgylchiadau o'r fath godi'n achlysurol oherwydd diffyg gwybodaeth angenrheidiol sy'n cael ei chyflwyno fel rhan o gais cynllunio.

3. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cefnogi ymagwedd bolisi lle gellir gwneud penderfyniadau i wrthod caniatâd cynllunio yn absenoldeb tystiolaeth bendant ynghylch difrifoldeb y risg. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig, trwy NA 22, newid geiriad Polisi Strategol 1. Byddai hyn yn darparu ar gyfer gwrthod ceisiadau cynllunio os oes posibilrwydd o effaith annerbyniol neu effaith heb ei phennu oni bai bod tystiolaeth yn cael ei darparu sy'n profi'n derfynol y gellir nacáu neu leihau'r effaith hon mewn ffordd sy'n dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Mae'r NA 394 cysylltiedig yn cyflwyno manylion yr asesiadau effaith perthnasol y gellid eu cynnal.

4. Rwy'n ystyried bod Polisi Strategol 1, yn amodol ar NA 22, yn cymryd ymagwedd sylfaenol polisi LICC ac yn ei ddiwygio fel y gellir ei weithredu'n effeithiol trwy'r system Cynllunio Gwlad a Thref. Yn hytrach na gwneud penderfyniad (i wrthod caniatâd cynllunio efallai) dim ond oherwydd bod graddfa risg a nodwyd yn ansicr, mae'n rhoi cyfle i'r datblygwr ddangos y gellir nacáu neu leihau'r effaith yn amgylchiadau penodol y safle a manylion y cynllun datblygu. Am y rheswm hwn rwy'n dod i'r casgliad bod NA 22 yn cynyddu gallu datblygiad i fynd yn ei flaen i'r eithaf yn yr amgylchiadau a ragwelir gan Bolisi Cynllunio Cymru. Felly, mae'n ymateb yn effeithiol i bryderon y gwrthwynebydd mai perwyl cyfan y polisi hwn yw rhwystro datblygiad.

5. Mae geiriad manwl Polisi Strategol 1 yn mynnu, fodd bynnag, yn amodol ar NA22, bod unrhyw effaith yn cael ei nacáu neu ei lleihau mewn ffordd sy'n dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Nid oes unrhyw arweiniad ynghylch pa fesurau fyddai'n bodloni'r corff hwnnw. Mae'r geiriad hwn felly'n cyflwyno rhywfaint o ansicrwydd. Gellid dileu hwn trwy fabwysiadu'r geiriad ym Mholisi A3, fel y'i haddaswyd gan NA 43, i'r perwyl y caiff cynigion datblygu eu gwrthod oni ellir dangos, trwy asesiad effaith priodol, y gellir nacáu neu liniaru unrhyw effaith andwyol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0028) ddiwygio'r DA trwy aralleirio Polisi Strategol 1 fel a ganlyn:

'Caiff cynigion datblygu a fyddai'n cael effaith andwyol neu ansicr ar amgylchedd, economi a chymeriad diwylliannol (yn cynnwys yr iaith Gymraeg) ardal y cynllun eu gwrthod oni ellir dangos yn derfynol trwy asesiad effaith priodol y gellir nacáu neu liniaru hyn;

(ARG.0029) nad yw NA 22 yn cael ei dderbyn;

(ARG.0030) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI STRATEGOL 2 – YR AMGYLCHEDD NATURIOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA23

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|--------|------------------|
| B/756/23 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 121 |
| B/773/5 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | 121 |
| B/866/6 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | 121 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-------------------------------------|---------------|------------------|
| B/790/4 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | |
| B/1034/1 | Ymddiriedolaeth Genedlaethol Cymru | Chris Lambart | |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|---|--------|------------------|
| B/773/2045 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | |

Prif faterion

- A fyddai ei ailddrafftio o fudd i eglurder y Polisi.
- Yr angen i gyfeirio at dirweddau lleol sy'n dlotach o ran gwerth bioamrywiaeth
- A ddylid diffinio'r term "amhriodol".
- Amddiffyn y Parc Cenedlaethol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A fyddai ei ailddrafftio o fudd i eglurder y Polisi

1. Mae'r Cyngor yn derbyn bod geiriad y Polisi, ar ffurf y DA, yn rhy gymhleth, sy'n ei wneud yn anodd ei ddeall. Rwyf o'r farn bod y geiriad diwygiedig fel y nodir yn NA 23 yn welliant ond y gellid ei wella ymhellach trwy gyfeirio at "and landscape character" yn llinell agoriadol y fersiwn Saesneg, yn hytrach nag "and character of the landscape". Mae gwrthwynebydd yn gwrthwynebu'r cyfeiriad at dir agored rhwng cymunedau - caiff hyn ei hepgor yn y fersiwn Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad, ac rwy'n cytuno â'r newid am ei fod yn cael gwared ar restru rhinweddau posibl yr amgylchedd naturiol yn ddiangen.

Yr angen i gyfeirio at dirweddau lleol sy'n dlotach o ran gwerth bioamrywiaeth

2. Mae NA 23 yn ceisio mynd i'r afael â'r gwrthwynebiad hwn trwy ddileu'r cyfeiriad at gymeriad "arbennig" y dirwedd. Yn fy marn i mae hyn yn ehangu cwmpas y Polisi a dylid ei gynnwys. Er mwyn bod yn gryno nid oes angen cynnwys cyfeiriad penodol at dirweddau tlotach na'u gwerth posibl o ran bioamrywiaeth.

A ddylid diffinio'r term "amhriodol"

3. Mae'r Cyngor yn cynnig defnyddio'r term "annerbyniol" yn lle "anaddas" fel rhan o'i nod o sicrhau cysondeb terminoleg trwy holl bolisiau strategol y Cynllun. Mae'r newid hwn yn cael ei gynnig gan NA 23 ond nid yw'n mynd i'r afael â phryder y gwrthwynebydd bod diffyg manyldeb i'r fath derminoleg ac y dylid ei diffinio. Er fy mod yn cytuno y dylai polisiau fod yn glir mae angen cydbwysu hyn yn erbyn peryglon anhyblygrwydd a all ddeillio o bolisiau sy'n rhy gaeth. Nid yw'n ymarferol, nac yn wir yn bosibl, i bolisiau geisio diffinio'n union yr hyn a olygir gan 'anaddas neu 'annerbyniol' yn y cyd-destun hwn. Bydd hwn yn fater y bydd angen i'r sawl sy'n gwneud penderfyniadau ymarfer barn gadarn yn ei gylch wrth weithredu gofynion y Polisi yng nghyd-destun cynnig datblygu penodol.

4. Mewn man arall yn yr adroddiad rwy'n ymdrin â gwrthwynebiad i ddefnyddio'r term 'niwed annerbyniol' ac yn dod i'r casgliad na ddylid ei ddefnyddio fel maen prawf mewn polisiau. Dylai'r sawl sy'n penderfynu wneud y penderfyniad ynghylch a yw unrhyw effaith yn annerbyniol ar ddiwedd asesiad o gais cynllunio, gan ystyried holl bolisiau perthnasol y cynllun datblygu yn ogystal ag unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill. Byddai cynnwys 'annerbyniol' mewn unrhyw bolisi yn golygu bod penderfyniad ar dderbynioldeb cynllun yn cael ei gyflwyno yn rhy gynnar yn y broses. Byddai "niwed arwyddocaol" yn derm mwy addas. Mae'r Cyngor yn cydnabod yr angen i fod yn gyson yn hyn o beth, ac i'r perwyl hwn rwy'n awgrymu ei fod yn defnyddio'r term 'niwed arwyddocaol' yn lle'r termau 'niwed/effaith amhriodol/annerbyniol'.

Amddiffyn y Parc Cenedlaethol

5. Mewn ymateb i wrthwynebiad mae'r Cyngor wedi cynnwys cyfeiriad at amddiffyn y golygfeydd oddi mewn ac allan o Barc Cenedlaethol Eryri fel rhan o NA 23. Rwy'n cytuno bod newid o'r fath yn briodol. Yn ogystal â'r Parc Cenedlaethol mae'r Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad hefyd yn nodi Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Môn. Trwy nodi'r angen i amddiffyn golygfeydd i'r ardaloedd dynodedig hyn a golygfeydd allan ohonynt mae'n dilyn y dylai'r un nod fod yn berthnasol i

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn. Nid yw'r ffaith bod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol hon wedi ei lleoli yn ardal y Cynllun yn newid yr angen i gynnig yr un raddfa o amddiffyniad i olygfeydd a fyddai'n effeithio arni fel sy'n cael eu cymhwyso i ddynodiadau y tu allan i ardal y Cynllun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0031) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 23 fel y'i haddaswyd ymhellach trwy:

- **ddileu "and character of the landscape" o linell agoriadol y Polisi a rhoi "and its landscape character" yn ei le yn y fersiwn Saesneg;**
- **dileu "Ardal" o'r drydedd linell a rhoi "ac Ardaloedd Llŷn a" yn ei le;**

(ARG.0032) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI STRATEGOL 3 – AMGYLCHEDD ADEILEDIG A HANESYDDOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA24

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/844/29 | YDCW | | 258 |
| B/790/5 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 258 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------------------------|--------|------------------|
| B/1034/3 | Ymddiriedolaeth Genedlaethol Cymru | | |

Prif Fater

- Gofyniad bod dyluniadau yn 'addas' neu'n 'briodol'

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Gwneir gwrthwynebiad i'r Polisi hwn ar sail y dylai hefyd fod yn ofynnol i'r dyluniad fod yn "addas" neu'n "briodol". Rwy'n dod i'r casgliad bod y pryder hwn yn cael ei drin yn dderbyniol gan NA 24 sy'n cyflwyno gofyniad dylunio pellach ar gyfer datblygiad newydd mewn ardaloedd hanesyddol – ei fod yn cynnal neu'n gwella cymeriad arbennig yr ardaloedd gwarchoddedig.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0033) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 24 ac na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI STRATEGOL 4 – SAFONAU DYLUNIO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA25

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------------|----------------------|------------------|
| B/756/24 | Environment Watch Cymru | | 122 |
| B/870/11 | Gwynedd Gynladwy | | 122 |
| B/1005/1 | British Telecommunications CCC | Mandip Dhillon (RSP) | 122 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/867/8 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | 122 |
| B/734/16 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 122 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-------------------------------------|---------------|------------------|
| B/790/6 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | |
| B/1034/4 | Ymddiriedolaeth Genedlaethol Cymru | Chris Lambart | |

Nodyn

- Fel y nodwyd yn y pennawd blwch uchod, mae NA 25 yn Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad i'r Polisi hwn. Ar ddiwedd NA 25 ceir teitl "Partneriaid Allweddol" a ddilynir gan restr o 3 sefydliad wedi eu rhifo o 10 i 12. Nid yw'r rhestr hon yn ymddangos yn y Drafft Adneuo ac ymddengys nad yw'n gysylltiedig â'r Polisi hwn. Ni roddwyd unrhyw esboniad ac rwy'n tybio ei bod wedi ymddangos mewn camgymeriad.

Prif faterion

- P'un a yw'r Polisi yn rhy hir.
- Gofyniad bod datblygiadau yn gwella'r amgylchedd naturiol lle mae cyfleoedd yn codi.

- P'un a ddylai'r Polisi geisio diffinio dylunio da, a chynnwys ymagweddau arloesol, modern.
- Y gofyniad bod datblygiad yn gwneud cyfraniad cadarnhaol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

P'un a yw'r Polisi yn rhy hir

1. Yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth mae'r Cyngor yn derbyn bod y Polisi yn "hirwyntog" ac yn awgrymu bod NA 25 yn cywiro hyn. Yn fy marn i nid yw'n gwneud hynny, nid yw hyd y fersiwn Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad yn sylweddol fyrrach na'i ragflaenydd. Mae Polisi B21 yn delio â dyluniad adeiladau ac o fewn y polisi hwnnw y dylid mynd i'r afael ag agweddau manwl dyluniad. Mae angen i bolisi strategol fynd i'r afael â strategaeth gyffredinol yn unig. Mae gwrthwynebydd yn awgrymu geiriad mwy cryno, ac rwyf fi o'r farn y gellid ei symleiddio ymhellach. Nid oes angen sôn am faterion fel graddfa a lleoliad na'r defnydd effeithlon o adnoddau tir. Yn syml mae'n chwilio am ddyluniad da sy'n briodol ar gyfer ei leoliad. Rwy'n dod i'r casgliad y dylid gwneud y Polisi yn fwy cryno ac rwy'n awgrymu ffurf ar eirio yn fy Argymhelliad isod.

Gofyniad bod datblygiadau'n gwella'r amgylchedd naturiol lle mae cyfleoedd yn codi

2. Yng ngoleuni fy sylwadau ar y prif fater cyntaf mae'n dilyn nad wyf yn ystyried ei bod yn briodol ychwanegu manylion pellach i'r Polisi. Rwyf wedi ystyried y sylwadau a wnaed gan y gwrthwynebydd ar y mater hwn ymhellach yn fy asesiad o B21.

P'un a ddylai'r Polisi geisio diffinio dylunio da, a chynnwys ymagweddau arloesol, modern

3 Rwy'n nodi bod NA 85 yn cyflwyno cyfeiriad at Gomisiwn Dylunio Cymru fel atodiad i destun ategol Polisi B21 sy'n ymdrin â dylunio. Fel rwyf yn nodi yn fy ystyriaeth o'r prif fater cyntaf uchod, o fewn y polisi manwl hwn y dylid darparu mwy o fanylion am ystyr dyluniad da.

Y gofyniad bod datblygiad yn gwneud cyfraniad cadarnhaol

4. Mae gwrthwynebwyr yn nodi bod y disgwyliad bod pob datblygiad yn cyfrannu'n gadarnhaol at y dirwedd a'r amgylchedd adeiledig ac yn gwneud cyfraniad pwysig i ddatblygiad cynaliadwy yn mynd y tu hwnt i'r hyn a geisir gan bolisi cenedlaethol. Mae'r Cyngor yn cytuno bod yr ymagwedd yn rhoi prawf rhy uchel ac adlewyrchir hyn yn NA 25.

5. Pwyslais polisi cenedlaethol, fel y nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru a NCT 12: Dylunio yw hyrwyddo dylunio o ansawdd uchel (paragraff 2.9.12 Polisi Cynllunio Cymru). Mewn sefyllfaoedd lle mae ansawdd yr amgylchedd adeiledig yn wael, gall cadw cymeriad ardal gael ei fodloni trwy ddylunio adeiladau nad ydynt yn ddyluniad 'da'. Nid yw polisi cenedlaethol yn ceisio parhau dylunio gwael neu weddol, ond codi'r trothwy wrth geisio dyluniad da ym mhob datblygiad (paragraff 2.9.1 Polisi Cynllunio Cymru). Yng ngoleuni hyn mae'n rhesymol y dylai polisi

strategol y Cynllun sy'n mynd i'r afael â dylunio anelu at sicrhau bod datblygiad yn gwneud cyfraniad cadarnhaol. Mae cymedroli'r gofyniad hwn gyda'r cymal "lle bynnag y bo'n bosibl" yn cyflwyno graddfa angenrheidiol o ymarferoldeb i'r Polisi. Gan gadw lefel strategol y Polisi hwn mewn cof rwy'n anghytuno â barn y Cyngor y byddai'r ymadrodd hwn yn gwanhau'r Cynllun. Gellir asesu 'posibilrwydd' cyflawni cyfraniadau cadarnhaol i agweddau amrywiol dylunio da yn gywir yng nghydestun cynnig datblygu penodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0034) ddiwygio'r DA trwy ddileu'r Polisi yn ei gyfanrwydd a rhoi'r canlynol yn ei le:

"Disgwylir i ddatblygiad fod â dyluniad da er mwyn sicrhau ei fod yn gwneud cyfraniad cadarnhaol, lle bynnag y bo'n bosibl, i'r dirwedd, yr amgylchedd adeiledig a datblygiad cynaliadwy."

(ARG.0035) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI STRATEGOL 5 - DATBLYGIAD SY’N CREU RISG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/25 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 123 |
| B/726/3 | Tom Brooks | | 190 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/790/7 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | |

Nodyn

- Cofnodir sylw B/726/3 uchod fel gwrthwynebiad. Fodd bynnag, fel mae'r Cyngor yn cydnabod yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth 190, mae'n glir ei fod yn fynegiant o gefnogaeth i'r Polisi hwn ond sydd hefyd yn cynnwys gwrthwynebiad i'r ffordd yr eir i'r afael â risg yn Rhan 2 y Cynllun. Rwy'n delio â'r elfen hon o'r sylw yn y rhan o'm hadroddiad sy'n ymdrin â'r Cyflwyniad i Bennod B y Cynllun.

Prif faterion

- Ansefydlogrwydd tir ac erydiad tir.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn ystyried y dylid ychwanegu materion ansefydlogrwydd tir ac erydiad tir i'r Polisi. Rwy'n cytuno gyda barn y Cyngor y byddai gwneud hynny yn ychwanegu gormod o fanylion i'r Polisi, sy'n mynd yn erbyn arweiniad cenedlaethol sy'n pwysleisio y dylid cyfyngu polisiau yn Rhan 1 y Cynllun i ddarparu fframwaith strategol. Yn ogystal â hynny, trwy gyfeirio at "ddatblygiadau sy'n creu risg o ddifrod annerbyniol i iechyd, eiddo neu'r amgylchedd", mae'r Polisi yn cwmpasu ystyriaethau a fyddai'n codi o ansefydlogrwydd neu erydu. Mae polisiau yn Rhan 2 y Cynllun yn ymdrin â materion o'r fath yn fanylach. Rwy'n dod i'r casgliad nad oes angen diwygio'r Polisi.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0036) nad ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

POLISI STRATEGOL 6 – AILDDATBLYGU AC AILDDEFNYDDIO TIR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA26

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/26 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 124 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/790/8 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 124 |
| B/734/17 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 124 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------------------------|----------------|------------------|
| B/959/1 | Mr K Salisbury | CDN Planning | |
| B/1034/5 | Ymddiriedolaeth Genedlaethol Cymru | Chris Lambart | |
| B/1005/3 | British Telecommunications CCC | Mandip Dhillon | |

Nodyn

Ymdrinnir a gwrthwynebiad B/790/8 yn y rhan o'r adroddiad yma sy'n ymwneud a Pholisi C3

Prif faterion

- Defnydd mwy effeithlon o dir trwy gynyddu dwysedd
- Cadw ail frawddeg y Polisi
- Gwerth archeolegol posibl tir a ddefnyddiwyd yn flaenorol

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Defnydd mwy effeithlon o dir trwy gynyddu dwysedd

1. Mewn ymateb i wrthwynebiad mae'r Cyngor yn mynnu bod cynyddu dwysedd yn fater manwl na ddylid mynd i'r afael ag ef o fewn y polisi strategol hwn, ac mae'n cyfeirio at Bolisi B21 sy'n ymdrin ag ystyriaethau manwl dyluniad a chynllun ac ati. Rwy'n anghytuno. Mae'n ymddangos i mi, yn yr un modd ag y mae annog defnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol o blaid safleoedd heb eu datblygu yn nod strategol, bod yr un peth yn wir am y nod o annog defnydd mwy effeithlon o bob darn o dir. Rwy'n dod i'r casgliad y dylid addasu'r Polisi i fynd i'r afael â'r gwall hwn.

Cadw ail frawddeg y Polisi

2. Mae'r Cyngor yn cynnig NA 26 sy'n dileu ail frawddeg y Polisi. Rwy'n cytuno ei fod yn ymdrin ag ystyriaethau manwl na ddylid eu cynnwys mewn polisi strategol.

Gwerth archeolegol posibl tir a ddefnyddiwyd yn flaenorol

3. Mae NA 26 yn hepgor y cyfeiriad penodol at fathau o effaith annerbyniol a allai ddeillio o ddatblygu safleoedd a ddefnyddiwyd yn flaenorol ac yn rhoi gofyniad bod y tir yn "addas i'w ddatblygu" yn ei le. Byddai ymadrodd o'r fath yn cynnwys ystod eang o ystyriaethau yn cynnwys archeoleg ac felly'n osgoi graddfa ddiangen o fanylion yn y polisi strategol hwn. Mae Polisi B7 yn ymdrin yn benodol ag archeoleg ac rwyf wedi argymhell bod y polisi manwl sy'n ymdrin â defnyddio safleoedd a ddatblygwyd yn flaenorol, C3, yn croesgyfeirio at B7.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0037) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 26 fel y'i haddaswyd ymhellach trwy gynnwys cyfeiriad at yr angen i gyflawni defnydd effeithlon o dir trwy gynyddu dwysedd datblygiad, lle bo hynny'n briodol.

(ARG.0038) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI STRATEGOL 7 - MWYNAU

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA27

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/844/1 | YDCW | | 259 |
| B/790/9 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 259 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/18 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 259 |
| B/734/19 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 259 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------------|--------|------------------|
| B/776/3 | Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru | | |

Prif faterion

- Gwerth hanesyddol safleoedd agregau eilaidd.
- Y cyfeiriad at "fanc tir" a chysondeb â Rhan 2 y Cynllun.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Gwerth hanesyddol a diwylliannol safleoedd agregau eilaidd

1. Mae'r Cyngor yn mynnu bod y polisi yn cydnabod diddordeb archeolegol a hanesyddol posibl safleoedd sy'n cynnwys adnoddau mwynol trwy ei gyfeiriad at yr amgylchedd. Rwy'n cytuno, gan fod y Polisi yn ceisio darparu cyfeiriad strategol yn unig, nad oes angen ymhelaethu ar y mater hwn. Yn wir, fel mae'r Cyngor yn nodi, mae Polisi Strategol 3 yn pwysleisio pwysigrwydd amddiffyn yr amgylchedd hanesyddol ac mae polisiâu manwl B7 a B12 yn ymdrin ag amddiffyn buddiannau archeolegol a thirweddau hanesyddol, yn y drefn honno.

2. Fel mae'r gwrthwynebydd yn cydnabod, ceir polisiâu eraill sy'n mynd i'r afael â materion sy'n ymwneud a threftadaeth ddiwydiannol yr ardal. Ceir polisiâu hefyd yn y Cynllun sy'n ymdrin â threftadaeth ddiwylliannol ac archeolegol sy'n faterion, yng nghyd-destun gweithfeydd mwynau, y mae'r gwrthwynebydd o'r farn y dylid rhoi mwy o bwysigrwydd fyth iddynt yn y Cynllun. Rwy'n anghytuno ar y sail y dylid darllen y Cynllun yn ei gyfanrwydd ac y dylai'r polisiâu penodol sy'n ymdrin â'r materion hyn ddarparu diogelwch digonol i'r ystyriaethau pwysig hyn. Bydd y pwysau sydd i'w roi i ystyriaethau o'r fath yn fater i'w bennu mewn ymateb i gynigion unigol, ac nid yw'n fater y mae angen mynd i'r afael ag ef ymhellach yn y polisi strategol hwn.

Y cyfeiriad at "gronfa tir" a chysondeb â Rhan 2 y Cynllun

3. Mae'r Cyngor yn derbyn bod y cyfeiriad ym mrawddeg olaf y Polisi at ddiogelu cyfraniad Gwynedd at y banc tir mwynau rhanbarthol a chenedlaethol yn amhriodol. Mae'n mynd i'r afael â hyn yn NA 27 trwy roi "galw" yn lle "gronfa fwynau". Mae'r newid hwn yn gwneud yr ystyr yn gliriach ac yn sicrhau cysondeb â Rhan 2 y Cynllun. O ran manylyn teipio bach, mae'r Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad wedi methu â chywiro "s" sydd ar goll a ddylai ymddangos ar ddiwedd "Gwynedd" yn y Saesneg.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0039) ddiwygio'r DA trwy dderbyn y newidiadau a gynigir gan NA 27 ac fel y'i haddaswyd ymhellach trwy roi "s" ar ddiwedd "Gwynedd" yn y Saesneg;

(ARG.0040) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI STRATEGOL 8 - GWASTRAFF

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA28

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/20 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 260 |

Prif faterion

- P'un a ddylai'r Polisi gyfeirio at y Cynllun Gwastraff Rhanbarthol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebydd yn mynnu y dylai'r Polisi sôn am y Cynllun Gwastraff Rhanbarthol yn ogystal â Strategaeth Wastraff Cymru. Mewn ymateb mae'r Cyngor wedi cyflwyno NA 28, sy'n dileu'r cyfeiriad at Strategaeth Wastraff Cymru, ac yn mabwysiadu ymagwedd fwy cyffredinol trwy gyfeirio at "strategaethau gwastraff cenedlaethol, rhanbarthol a lleol". Rwyf o'r farn fod ymagwedd o'r fath yn fwy addas ar gyfer polisi strategol o'r fath; mae ganddo hefyd y fantais o osgoi dyddio'r cynllun yn sgil dogfennau penodol yn cael eu disodli yn ystod oes y Cynllun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0041) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 28;

(ARG.0042) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI STRATEGOL 9 – YNNI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/28 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 125 |
| B/768/7 | Gareth Dobson | | 125 |
| B/768/8 | Gareth Dobson | | 530 |

Prif faterion

- Gofyn am dynnu strwythurau dros dro i lawr pan na fyddant yn cael eu defnyddio mwyach.
- P'un a yw'r Polisi yn ddigon cynhwysfawr.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Gofyn am dynnu strwythurau dros dro i lawr pan na fyddant yn cael eu defnyddio mwyach

1. Rwy'n cytuno gyda'r Cyngor nad yw'r pryder a leisiwyd gan y gwrthwynebydd mewn perthynas â gofyn am dynnu strwythurau dros dro i lawr pan nad oes eu hangen mwyach yn fater y dylid mynd i'r afael ag ef yn y polisi strategol hwn. Rwy'n nodi bod polisi manwl C26 yn mynd i'r afael yn benodol â'r mater.

P'un a yw'r Polisi yn ddigon pellgyrhaeddol

2. Mae'r gwrthwynebydd o'r farn y dylai'r Polisi annog mathau penodol o dechnegau ynni adnewyddadwy, ac mae'n beirniadu'r pwyslais mewn man arall yn y Cynllun ar ddefnyddio llechi fel deunydd toeau. Mae polisiau yn Rhan 2 y Cynllun yn mynd i'r afael ag ystyriaethau manwl yn ymwneud â'r pwnc hwn. Rwyf wedi ymdrin â phryder y gwrthwynebydd o ran defnyddio llechi yn hytrach na dewisiadau amgen mwy modern yn fy ystyriaeth o Bolisi B24. Rwy'n dod i'r casgliad bod y Polisi yn darparu fframwaith strategol derbyniol ar gyfer datblygiadau ynni adnewyddadwy.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0043) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI STRATEGOL 10 - CARTREFI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA29

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--|---------------------|
| B/930/3 | Dishland Cyf | Derek Prosser, Derek Prosser Associates | RTS – Cyflenwad Tai |
| B/974/1 | Annwyl Construction Company Cyf | Brockway Dunn Cyf | RTS – Cyflenwad Tai |
| B/756/29 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | RTS – Cyflenwad Tai |
| B/867/9 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | RTS – Cyflenwad Tai |
| B/866/7 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | RTS – Cyflenwad Tai |
| B/244/3 | Steve Eaves | | RTS – Cyflenwad Tai |
| B/866/8 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | RTS – Cyflenwad Tai |
| B/983/3 | Headland Promotions | Partneriaeth Gynllunio Emery | RTS – Cyflenwad Tai |
| B/768/4 | Gareth Dobson | | RTS – Cyflenwad Tai |
| B/1024/6 | Owen Davenport Cyf | | RTS – Cyflenwad Tai |
| B/1032/4 | Mrs C Jones | John Alun Jones | 264 |
| B/999/10 | Rossisle Dvelopment Co Cyf | M Gilbert, The Planning Consultancy | RTS – Cyflenwad Tai |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/21 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 264 |

Cefnogwyr y Newidiad Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/911/2025 | Awdurdod Datblygu Cymru | | |

Nodyn

- Ymdrinnir â'r gwrthwynebiadau canlynol yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1: B/930/3, B/974/1, B/756/29, B/867/9, B/866/7, B/244/3, B/866/8, B983/3, B768/4, B/1042/6, B/999/10 a B/1032/4.

Prif Fater

- P'un a yw'r DA yn briodol, gyda golwg ar eglurder mynegiant y polisi.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Polisi Strategol 10 y DA yn hysbysu bod safleoedd ar gyfer tai newydd at anghenion cyffredinol ym mhob Dalgylch Dibyniaeth wedi cael eu neilltuo yn unol â'r tabl cysylltiedig. Mae gwrthwynebydd yn mynegi pryder bod y datganiad hwn yn esgeuluso'r anheddau hynny a fydd yn codi trwy ddulliau eraill, yn cynnwys y rheiny yn y categorïau ymrwymedig, hap-safleoedd a safleoedd bach. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig, trwy NA 29, aralleirio'r polisi yn y fath ffordd fel ei fod yn egluro cyfraniad pob elfen o'r cyflenwad. Rwy'n dod i'r casgliad y bydd hyn yn rhoi crynodeb cynhwysfawr o ffynonellau perthnasol y cyflenwad tir ar gyfer tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0044) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 29;

(ARG.0045) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI STRATEGOL 11 - HYGyrCHEDD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------------|--------|------------------|
| B/317/4 | Cymdeithas Ddinesig Bangor | | 261 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|--------------------|--------|------------------|
| B/870/12 | Gwynedd Gynaliadwy | | |

Prif Fater

- Effaith tagfeydd ar y priffyrdd ar y cyfle i ddatblygu ymhellach.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Polisi Strategol 11 yn cyflwyno datganiad cyffredinol o'r ymagwedd tuag at reoli datblygiad a'r graddau y mae'n ymwneud ag effaith hyn ar hygyrchedd. Mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio at dagfeydd mewn rhannau penodol o rwydwaith priffyrdd Bangor. Mae'n mynegi pryder, hyd nes y caiff y problemau hyn eu datrys, y bydd hyn yn rhwystro cynlluniau datblygu. Dylid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH31 yn nodi mai dim ond os yw'r rhwydwaith ffyrdd o safon ddigonol i ymdrin â llif y traffig sy'n debygol o ddeillio o'r cynnig neu os gellir gwneud gwelliannau newydd a digonol sy'n gyson â swyddogaeth y ffordd, y caiff cynigion datblygu eu cymeradwyo.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0046) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

POLISI STRATEGOL 13 – CYFLEUSTERAU A GWASANAETHAU CYMUNEDOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA30

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/27 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 126 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/22 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 126 |

Prif Fater

- P'un a yw'r DA yn briodol, gan ystyried eglurder geiriad y polisi.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Polisi Strategol 13 y DA yn nodi y caiff cynigion datblygu sy'n cynnal ac yn gwella darpariaeth bresennol gwasanaethau a chyfleusterau cymunedol neu ofod mwynderau yn y gymuned eu cymeradwyo os nad ydynt yn cael effaith annerbyniol ar yr amgylchedd neu fwynderau preswylwyr cyfagos. Mae gwrthwynebydd yn dadlau, i fod yn dderbyniol, nad oes angen i gynllun gynnal a gwella darpariaeth bresennol. Gallai wneud y naill beth neu'r llall. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig, trwy NA 30, defnyddio'r gair 'neu' yn lle 'a'. Rwy'n dod i'r casgliad y bydd hyn yn rhoi'r eglurder angenrheidiol i destun y cynllun.

2. Mae gwrthwynebydd arall yn dadlau y dylid rhoi 'effaith leiaf bosibl' yn lle'r cysyniad o 'effaith annerbyniol'. Ni fyddai hyn yn briodol oherwydd gallai'r effaith leiaf bosibl fod yn annerbyniol mewn amgylchiadau penodol. Am y rhesymau a roddaf yn y rhannau o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi PS2 (paragraff 4) a Pholisi C26 (paragraff 9) rwy'n argymhell bod y term yn cael ei ddisodli gan 'niwed arwyddocaol'.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0047) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 30;

(ARG.0048) diwygio holl destun y DA trwy roi 'niwed arwyddocaol' yn lle 'effaith annerbyniol';

(ARG.00049) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI STRATEGOL 14 – CHWARAEON A HAMDDEN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA31

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP80

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/24 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 262 |
| B/734/23 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 262 |
| B/734/25 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 262 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/2211 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 262 |
| B/734/2204 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 262 |

Prif Fater

- P'un a ddylid hepgor y cyfeiriad at "angen cydnabyddedig".
- Diogelu neu wella cyfleusterau presennol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

P'un a ddylid hepgor y cyfeiriad at "angen cydnabyddedig"

1. Mae'r Cyngor yn derbyn nad oes unrhyw gyfiawnhad dros fynnu bod cynigion datblygu ar gyfer gweithgareddau chwaraeon a hamdden yn "diwallu angen cydnabyddedig". Mae NA 31 yn mynd i'r afael â hyn trwy ddileu'r gofyniad. Fodd bynnag, yn ei ffurf ddiwygiedig mae'r Polisi yn parhau i nodi y dylai datblygiad o'r fath "ehangu yr amrediad o weithgareddau". Ymddengys i mi bod hwn yn ofyniad afresymol o ystyried y dylid croesawu darpariaeth datblygiad sy'n darparu cyfleusterau chwaraeon a hamdden, ar y cyfan, er y gallai cynlluniau sy'n ymestyn ystod y ddarpariaeth gynnig mwy o fuddion. Dylid diwygio'r Polisi ymhellach i ddileu'r gofyniad hwn.

Diogelu neu wella cyfleusterau presennol

2. Mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn mae'r Cyngor yn cynnig cyflwyno'r ymadrodd "cynnal neu wella cyfleusterau chwaraeon a hamdden". Rwyf o'r farn fod hwn yn ychwanegiad priodol i'r Polisi a fyddai'n diogelu cyfleusterau presennol. Mae NAP 80 yn cynnig mân newidiadau i'r geiriad i gywiro camgymeriadau teipio blaenorol. Nid yw un o'r newidiadau hyn yn angenrheidiol oherwydd fy narganfyddiadau mewn perthynas â'r angen i ddileu'r cyfeiriad at ymestyn ystod y cyfleusterau, dylid cynnal y llall.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0050) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 31 fel y'i haddaswyd ymhellach trwy ddileu'r ymadrodd "ac ymestyn ystod y gweithgareddau sydd ar gael;

(ARG.0051) diwygio'r DA trwy dderbyn NAP 80 i'r graddau y mae'n cyfeirio at ddileu "for" ond NID o ran mewnosod "that" yn y fersiwn Saesneg;

(ARG.0052) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r da mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn

POLISI STRATEGOL 15 – TIR DIWYDIANNOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA32

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------------------|--------|------------------|
| B/911/10 | Awdurdod Datblygu Cymru | | 531 |
| B/866/32 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | 531 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/26 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 531 |
| B/734/27 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 531 |

Prif Fater

- P'un a yw'r DA yn briodol, o ystyried strwythur a chynnwys y polisi hwn.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Polisi Strategol 15 y DA yn nodi y caiff safleoedd eu neilltuo ar gyfer mentrau cyflogaeth i fodloni'r diffyg a nodwyd ym mhob Dalgylch Dibyniaeth ar gyfer y cyfnod 2001 i 2016. Mae'n cyflwyno, ar sail Dalgylch Dibyniaeth, yr ardaloedd o dir sydd eisoes ar gael ar gyfer cyflogaeth a'r tir ychwanegol y cynigir ei neilltuo gan y cynllun. Mae'r tir sydd eisoes ar gael yn cynnwys yr ardal ym Mharc Cenedlaethol Eryri. Mae'r awdurdod cynllunio lleol ar gyfer yr ardal honno'n dadlau fod cynnwys hyn yn gamarweiniol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer ardal CDU Gwynedd yn cytuno ac yn cynnig, trwy NA 32, i'w heithrio. Rwy'n dod i'r casgliad y bydd hyn yn sicrhau eglurder mynegiant y polisi.

2. Mae gwrthwynebydd yn nodi nad yw cyfanswm ardaloedd y tir y cyfeirir atynt ym Mholisi Strategol 15 yn cyd-fynd â'r cyfansymiau y cyfeirir atynt yn Rhan 2 Polisiau D1 a D2. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno bod ffigyrau anghywir wedi cael eu cyflwyno ym Mholisi Strategol 15. Mae'n cynnig cyflwyno'r rhai cywir, trwy NA 32. Mae'r un gwrthwynebydd yn dadlau na ddylid neilltuo tir cyflogaeth ychwanegol ym Mharc Menai. Rwy'n ymdrin â rhinweddau hyn yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â gwrthwynebiadau safle-benodol yn Rhan 2, Pennod D.

3. Mae'r un gwrthwynebydd yn dadlau bod angen archwilio'r holl safleoedd sydd wedi'u neilltuo at ddefnydd cyflogaeth neu sydd wedi eu cynnig ar ei gyfer yn ofalus er mwyn cadarnhau eu bod ar gael o fewn cyfnod y cynllun. O ran y safleoedd cyflogaeth a neilltuwyd mae papur cefndir yr ymchwiliad 'Cyflogaeth (Tir Diwydiannol a Swyddfa)' yn cyflwyno cyfrif o'r astudiaethau a wnaed i gefnogi paratoi'r CDU. Yn 2000 cynhaliodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol 'Astudiaeth Cynhwysedd Tir Diwydiannol Gwynedd' i asesu darpariaeth bresennol safleoedd diwydiannol a busnes yn ardal y CDU a hefyd yn ardal gyfagos Parc Cenedlaethol Eryri. Yn dilyn hwn cafwyd 'Arfarniad Tir Segur 2001' i asesu addasrwydd y safleoedd oedd ar gael i fodloni anghenion yr holl sectorau cyflogaeth yn awr ac yn y dyfodol. Roedd canlyniadau'r arfarniadau hyn yn fewnbnw pwysig i fersiwn DA'r CDU.

4. Mae'r papur cefndir yn rhoi cyfrif o 'Astudiaeth Tir Cyflogaeth Gwynedd 2005' a gynhaliwyd gan ymgynghorwyr ar ran yr Awdurdod Cynllunio Lleol i ragweld y galw am dir cyflogaeth yng Ngwynedd hyd at 2016 ac i ailasesu cynhwysedd safleoedd diwydiannol a busnes presennol. Rhoddodd hyn y sail ar gyfer y dadansoddiad manwl a wnaed gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol i nodi'r angen am y mathau gwahanol o safle cyflogaeth yn Nalgylchoedd Dibyniaeth amrywiol ardal y CDU. Rwy'n dod i'r casgliad bod polisiau tir cyflogaeth y CDU yn seiliedig ar ymchwil a dadansoddiad wedi eu cofnodi'n dda o'r safleoedd a neilltuwyd ar hyn o bryd a bod hyn wedi cael ei roi i wrthwynebwyr fel rhan o broses yr ymchwiliad. I'r graddau y gwnaed gwrthwynebiadau i nodi safleoedd penodol a neilltuwyd a dyraniadau ychwanegol arfaethedig, mae'r rhain wedi cael eu trafod mewn man arall yn yr adroddiad hwn.

5. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r CDU gynnwys polisi strategol penodol i ddiogelu tir ar gyfer cyflogaeth. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig sicrhau hyn trwy NA 32 fel agwedd ar Bolisi Strategol 15 wedi ei ailstrwythuro. Mae'r un gwrthwynebydd yn nodi bod fersiwn Saesneg Polisi Strategol 15 y DA yn defnyddio'r ymadrodd 'sites will be designated for employment' pan ddylai ddweud, o ystyried natur y ddogfen, 'sites are designated'. Mae NA 32, wrth ailstrwythuro'r polisi yn ei gyfanrwydd, yn goresgyn y broblem hon ac yn gwahaniaethu rhwng y tir sydd eisoes wedi ei ymrwymo i gyflogaeth neu'n cael ei ddefnyddio ar gyfer cyflogaeth, a fydd yn cael ei ddiogelu fel arfer, a'r tir ychwanegol sydd wedi ei neilltuo at y diben hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0053) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 32 yn amodol ar addasu'r ffigwr ar gyfer y tir ychwanegol sydd i'w neilltuo ar gyfer cyflogaeth i adlewyrchu fy argymhellion ar safleoedd unigol;

(ARG.0054) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI STRATEGOL 16 - CYFLOGAETH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA33

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/923/6 | Tesco Stores Cyf | | 127 |
| B756/30 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 127 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------|--|------------------|
| B/954/3 | Bourne Leisure Cyf | Margaret Baddeley, Nathan Lichfield a phartneriaid | 127 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------|--------|------------------|
| B/870/13 | Gwynedd Gynladwy | | |

Prif Fater

- P'un a yw'r DA yn briodol, o ystyried yr ymagwedd at benderfynu ynglŷn â cheisiadau cynllunio.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Polisi Strategol 16 y DA yn nodi y caiff cynigion datblygu a fydd yn cryfhau ac yn arallgyfeirio economïau lleol mewn Dalgylchoedd Dibyniaeth eu cymeradwyo os nad ydynt yn cael effaith annerbyniol ar yr amgylchedd, nodweddion diwylliannol yr ardal neu fwynderau preswylwyr lleol. Mae gwrthwynebydd yn dadlau, i fod yn dderbyniol, nad oes angen i gynllun penodol gryfhau ac arallgyfeirio'r economi leol. Byddai'n ddigonol iddo wneud y naill beth neu'r llall. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig, trwy NA 33, rhoi'r gair 'neu' yn lle 'ac'. Rwy'n dod i'r casgliad y byddai hyn yn egluro bod amcanion cryfhau, yn ogystal ag arallgyfeirio'r economi leol, yr un mor ddymunol â'i gilydd.

2. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod cysyniad effaith 'annerbyniol' yn amhriodol ac y dylid disodli'r cyfeiriad ato ag effaith 'ddiangen' yn y polisi hwn a thrwy'r cynllun cyfan. Am y rhesymau a roddaf yn y rhannau o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi SP2 (paragraff 4) a Pholisi C26 (paragraff 9) rwy'n argymhell bod y term yn cael ei ddisodli gan 'niwed arwyddocaol'.

3. Mae gwrthwynebydd arall yn dadlau y dylid gwneud cyfeiriad penodol yn y polisi at gyfraniad y sector manwerthu o ran buddsoddiad a chyflogaeth. Bwriad y polisi yw darparu'r fframwaith ar gyfer penderfynu ynghylch ceisiadau cynllunio. Mae'r meini prawf a nodwyd yn ymwneud ag effaith y cynllun penodol ar yr economi leol a buddiannau eraill a nodwyd sydd o bwysigrwydd cydnabyddedig. Pe byddai budd arwyddocaol yn deillio o gynllun manwerthu o ran cryfhau neu arallgyfeirio'r economi leol, o dan amgylchiadau penodol cynnig a'i safle, gallai'r ymgeisydd gyfeirio at y rhain i gefnogi ei ddadl y dylid rhoi caniatâd cynllunio.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0055) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 33;

(ARG.0056) diwygio holl destun y DA trwy roi 'niwed arwyddocaol' yn lle'r term 'effaith annerbyniol';

(ARG.0057) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI STRATEGOL 17 - TWRISTIAETH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|-------------------------------|---|-------------------------|
| B/954/4 | Bourne Leisure Cyf | Margaret Baddeley, Nathan Lichfield a Phartneriaid | |

POLISI STRATEGOL 18 – MANWERTHU A CHANOL TREFI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA34

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/844/3 | YDCW | | 263 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/28 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 263 |
| B/731/29 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 263 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------|--------|------------------|
| B/870/14 | Gwynedd Gynladwy | | |

Prif faterion

- Cyfeirio at "ganol trefi" yn hytrach na "chanolfannau gwasanaeth".
- Yr angen i fynd i'r afael â "mwynder".
- Goblygiadau o ran traffig.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

P'un a ddylai'r Polisi gyfeirio at "ganol trefi" yn hytrach na "chanolfannau gwasanaeth"

1. Yng nghyd-destun y Cynllun mae'r term "canolfan wasanaeth" yn fwy manwl gywir na "chanol tref". Mae'n cyfeirio at ganolfannau penodol o fewn aneddiadau a nodir yn y Cynllun. Er mwyn eglurder mae NA 34 yn disodli'r cyfeiriad at "manwerthu a chanol trefi" yn y pennawd i'r Polisi gyda "chanolfannau gwasanaeth" gan sicrhau cysondeb â thestun y Polisi. Felly, rwy'n dod i'r casgliad nad oes unrhyw reswm i newid y Polisi i'r perwyl a awgrymir gan y gwrthwynebydd.

Yr angen i fynd i'r afael â 'mwynder'

2. Mynegir y rhan fwyaf o'r polisiau strategol mewn termau cefnogol ar y cyfan ond gydag ymadrodd cymhwysol megis 'ar ymmod nad yw'n cael effaith annerbyniol ar yr amgylchedd neu fwynderau preswylwyr cyfagos'. Mewn ymateb i

wrthwynebiad sy'n ymddangos ei fod yn cwestiynu hepgor y fath gymhwysiad yn yr achos hwn, mae'r Cyngor yn ymateb ei fod yn ceisio osgoi gormod o fanylion. Er fy mod wedi nodi bod y gwrthwynebydd wedi tynnu'r gwrthwynebiad hwn yn ôl yn amodol er gwaetha'r ffaith nad yw'r Cyngor yn cynnig cyflwyno'r fath ymadrodd, ymddengys i mi bod y diffyg hwn yn cyflwyno anghysondeb amlwg o ran ymagwedd rhwng hwn a rhai polisiau strategol eraill. Dylid osgoi hyn ac ymddengys y cyflawnir hyn orau trwy gyflwyno ymadrodd cymhwysol. Gan ystyried fy nghasgliad mewn perthynas â'r trydydd prif fater yn y rhan o'm hadroddiad ar Bolisi Strategol 2, dylai'r ymadrodd cymhwysol osgoi ymadroddion fel 'effaith annerbyniol'. Yn y cyd-destun hwn rwyf hefyd o'r farn bod rhinwedd mewn defnyddio'r term 'buddiannau o bwysigrwydd cydnabyddedig' yn hytrach na nodi ystyriaethau penodol fel yr amgylchedd neu amodau byw preswylwyr. Mae cyfeirio at y fath fuddiannau yn y ffordd gyffredinol hon yn sicrhau crynoder ac yn osgoi'r perygl o hepgor materion y dylid eu hystyried. Yn naturiol, am resymau cysondeb dylid defnyddio'r un math o derminoleg sylfaenol drwy'r Cynllun i gyd, oni bai bod rhesymau penodol dros wyro oddi wrth y model.

Goblygiadau o ran traffig

3. Mae gwrthwynebydd yn ystyried bod goblygiadau posibl datblygiadau manwerthu o ran traffig mor fawr fel y dylai fod yn fater a nodir yn y Polisi. Rwy'n cytuno gyda barn y Cyngor bod y fath ystyriaeth yn fater manwl na ddylid ei gynnwys yn y fframwaith strategol ar gyfer y cynllun a nodir yn Rhan 1. Eir i'r afael â materion trafndiaeth mewn sawl un o'r polisiau manwl a geir yn Rhan 2. Yn ogystal â hynny, byddai'r ymadrodd 'buddiannau o bwysigrwydd cydnabyddedig' yr wyf yn awgrymu y dylid ei ddefnyddio yn cwmpasu'r fath ystyriaeth.

ARGYMHELLIAD

Argymhellaf:

(ARG.0058) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 34 fel y'i diwygiwyd ymhellach trwy ychwanegu ymadrodd i gymhwyso'r frawddeg agoriadol fel a ganlyn: "ar yr amod nad yw'n achosi niwed arwyddocaol i fuddiannau o bwysigrwydd cydnabyddedig";

(ARG.0059) ddiwygio'r DA trwy gynnwys, lle bo'n briodol, yr ymadrodd safonol 'buddiannau o bwysigrwydd cydnabyddedig' fel ymadrodd cymhwyso.

(ARG.0060) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GWRTHWYNEBIADAU I RAN 2

GWRTHWYNEBIADAU I BENNOD 'A'

CYFLWYNIAD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA35; NA36; NA37; NA38

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhifau: NAP62; NAP87

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------------|--------|------------------|
| B/867/10 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | 324 / Tai RTS |
| B/783/1 | Bwrdd yr Iaith Gymraeg | | 324 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn Amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/726/4 | Tom Brooks | | 324 |
| B/734/36 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 324 |
| B/734/34 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 324 |
| B/734/35 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 324 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/2212 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 324 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2086 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | |

Prif faterion

- Y cyfeiriadau at yr Ymagwedd Ragofalus a'r Egwyddor Ragofalus.
- Yr ystyriaeth sydd i'w rhoi i statws yr iaith Gymraeg wrth neilltuo tir ar gyfer datblygiad tai.
- Yr ymagwedd tuag at ffurfio polisi.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Y cyfeiriadau at yr Ymagwedd Ragofalus a'r Egwyddor Ragofalus

1. Mae adran 2.1 y DA yn ymwneud â mabwysiadu'r Ymagwedd Ragofalus tuag at ffurfio polisi. Mae gwrthwynebydd yn cytuno mai dyma'r cyd-destun cyffredinol y mae'r Egwyddor Ragofalus yn elfen benodol ohono. Mae'n dadlau dros newidiadau i destun adran 2.1 i adlewyrchu'r berthynas hon rhwng y termau. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig sicrhau hyn trwy NA 35, NA 36 ac NA 37. Rwy'n dod i'r casgliad y byddai hyn yn cymhwyso'r termau perthnasol yn gywir i destun y cynllun. Mae gwrthwynebydd yn nodi'r angen i wella gramadeg NA 36. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig sicrhau hyn trwy NAP 87. Rwy'n cytuno y bydd hyn yn ei wneud yn fwy dealladwy.

2. Mae'r DA, ym mharagraff 2.1.8, yn cyflwyno amcan yn seiliedig ar y nod o fabwysiadu'r Egwyddor Ragofalus. Mae gwrthwynebydd yn dadlau nad yw'r geiriad yn glir ac nad yw'n adlewyrchu'r testun blaenorol yn llwyr. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a thrwy NA 38, yn cynnig ei aralleirio. Rwy'n cytuno y byddai'r geiriad newydd arfaethedig hwn yn cefnogi cymhwyso'r Egwyddor Ragofalus yn well.

Yr ystyriaeth sydd i'w rhoi i statws yr iaith Gymraeg wrth neilltuo tir ar gyfer datblygiad tai

3. Mae gwrthwynebydd yn cyfeirio at nod y cynllun (a fynegir ym mharagraff 2.1.5) y dylai datblygiad newydd gydnabod, cefnogi ac os oes modd, atgyfnerthu'r iaith Gymraeg a hunaniaeth ddiwylliannol ardal y cynllun. Mae'n nodi bod Polisi Strategol 1 yn nodi y caiff cynigion a fyddai'n cael effaith annerbyniol ar amgylchedd, cymuned neu economi ardal y cynllun, neu ar yr iaith Gymraeg neu gymeriad diwylliannol cymunedau Gwynedd, yn cael eu gwrthod. Mae'n dadlau y dylai'r cynllun gadarnhau bod y dyraniadau tai sy'n cael eu cynnig yn y cynllun eisoes wedi bodloni gofynion Polisi Strategol 1 o ran egwyddor eu datblygu at y defnydd hwnnw.

4. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol (yn ei ddatganiad Rhif 324, paragraff 4.4) yn cadarnhau, gan fod cymeriad ieithyddol a diwylliannol cymunedau wedi bod yn ystyriaeth bwysig wrth bennu ble i gyfyngu darpariaeth tai ar gyfer y farchnad gyffredinol, na fydd angen i gynnig i ddatblygu ar safle sydd wedi ei neilltuo ar gyfer tai yn y cynllun fod yn destun Asesiad Ieithyddol. Cyfeirir at hyn ym mharagraff 2.2.6 y DA sy'n cefnogi Polisi A2 ac mae'n cadarnhau bod cymeriad ieithyddol pentrefi eisoes wedi bod yn ystyriaeth bwysig wrth benderfynu ble i gyfyngu ar ddarpariaeth tai'r farchnad agored. Nid yw'r geiriad, fodd bynnag, yn rhoi'r sicrwydd penodol a gyflwynir yn natganiad yr Awdurdod Cynllunio Lleol y cyfeiriaf ato uchod. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y byddai hyn yn cael ei gyflwyno i'r cynllun trwy NA 42 ond mae'n amlwg na fyddai. Rwy'n dod i'r casgliad, er mwyn sicrwydd, bod yn rhaid mynegi'r eglurder pwysig a gyflwynir yn natganiad yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn amlwg yn y CDU ei hun.

Yr ymagwedd tuag at ffurfio polisi

5. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r cynllun fabwysiadu'r ymagwedd y byddai ceisiadau a fyddai'n cael effaith gadarnhaol ar yr amgylchedd, cymdeithas, yr economi neu'r iaith Gymraeg yn cael eu cymeradwyo. Gall cynlluniau datblygu

unigol fod ag agweddau ac effeithiau lluosog ar eu hamgylchoedd, rhai'n dda, rhai'n ddrwg a rhai'n niwtral wrth gael eu hamgyffred gan bobl a grwpiau penodol. Oherwydd ystod eang diddordebau'r partion hyn ni all fod cytundeb ynghylch yr hyn sy'n effaith dda neu ddrwg. Bydd grwpiau diddordeb gwahanol yn amgyffred yr un canlyniad mewn ffyrdd gwahanol. Yn ogystal â hynny, hyd yn oed pe byddai cynllun penodol, gyda chytundeb cyffredinol, yn cael effaith dda ar ryw agwedd gallai'n hawdd fod ag effeithiau annerbyniol o niweidiol mewn ffyrdd eraill. Er gwaethaf ei fanteision, efallai y byddai'n rhaid ei wrthod am y rheswm hwnnw. Dyma pam, fel y mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 4.1.2) yn hysbysu, y dylid pennu ceisiadau am ganiatâd cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau materol berthnasol yn nodi fel arall.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0061) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 35;

(ARG.0062) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 36;

(ARG.0063) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 37;

(ARG.0064) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 38;

(ARG.0065) diwygio'r DA trwy dderbyn NAP 87;

(ARG.0066) diwygio'r DA trwy ymgorffori cadarnhad pendant 'gan fod cymeriad ieithyddol a diwylliannol cymunedau wedi bod yn ystyriaeth bwysig wrth bennu ble i gyfyngu darpariaeth tai ar gyfer y farchnad gyffredinol, ni ddisgwylir i gais i ddatblygu ar safle a neilltuwyd ar gyfer tai yn y cynllun fod yn destun Asesiad Effaith Ieithyddol yn unol â Pholisi A2';

(ARG.0067) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI A1 – ASESIAU EFFAITH AMGYLCHEDDOL NEU ASESIAU EFFAITH ERAILL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA39; NA40

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/32 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 128 |
| B/866/9 | Parc Cenedlaethol Eryri | | 128 |
| B/760/3 | CCGC | | 128 |
| B/76/33 | Mike Webb (RSPB) | | 128 |
| B/844/60 | YDCW | | 633 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn Amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/911/4 | Awdurdod Datblygu Cymru | | 128 |
| B/734/30 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 128 |
| B/734/32 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 128 |
| B/734/31 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 128 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/790/10 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | |
| B/76/32 | Mike Webb (RSPB) | | |

Prif faterion

- P'un a yw'r DA yn briodol, gan ystyried cwmpas Polisi A1.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Polisi A1 y DA yn nodi y caiff cynigion datblygu eu gwrthod oni bai bod digon o wybodaeth yn cael ei darparu gyda'r cais yn ymwneud ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu effeithiau tebygol eraill. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau, er bod teitl a thestun y polisi yn cyfeirio at effeithiau amgylcheddol neu effeithiau eraill, bod y testun ategol yn ymdrin ag effeithiau amgylcheddol yn unig. Mae angen, felly, rhoi arweiniad ar natur yr effeithiau eraill. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno bod y testun ategol yn rhy gul ei ffocws. Mae'n cynnig ehangu hyn, trwy NA 39, NA 40 ac NA 394. Rwy'n dod i'r casgliad y bydd hyn yn rhoi'r arweiniad angenrheidiol i ddarpar ddatblygwyr ynghylch yr wybodaeth ategol a'r dadansoddiad sydd i'w cyflwyno gyda cheisiadau cynllunio penodol.
2. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Polisi A1 ei gwneud yn ofynnol bod Asesiadau Amgylcheddol, pan fo'u hangen, o safon uchel a nodi y caiff y cais cynllunio cysylltiedig ei wrthod os nad ydynt yn ddigon da. Mae'r polisi, yn amodol ar NA 39, yn nodi y caiff cynigion eu gwrthod oni roddir digon o wybodaeth gyda'r cais cynllunio. Mae hyn yn mynd i'r afael yn uniongyrchol â phryder y gwrthwynebydd.
3. Er mwyn sicrhau bod gofynion yr Asesiadau Effaith Amgylcheddol wedi cael eu dehongli'n gywir o ran gweithdrefnau Cynllunio Gwlad a Thref, mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Polisi A1 gyfeirio at effeithiau 'arwyddocaol'. Mae'n dadlau y dylid cynnwys enghreifftiau o'r mathau gwahanol o asesiadau a all fod yn ofynnol yn nhestun Polisi A1. Caiff y diwygiadau angenrheidiol hyn eu sicrhau gan NA 39.
4. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Polisi A1 egluro sut y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn delio â chynigion datblygu a all gael effaith arwyddocaol ar yr amgylchedd ond nad ydynt yn destun Rheoliadau Effaith Amgylcheddol 1999. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno bod yn rhaid i'r cynllun ddarparu ar gyfer y fath amgylchiadau. Rwy'n dod i'r casgliad ei fod, trwy NA 40 ac NA 394, yn gwneud datganiad clir a chynhwysfawr o'i ymagwedd.
5. Mynegir pryder nad yw Polisi A1 a'i destun ategol yn mynd i'r afael ag Ardaloedd Cadwraeth Arbennig neu, yn fwy cyffredinol, â rhywogaethau a/neu eu cynefinoedd sydd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol neu leol. Dylid darllen y Cynllun fel cyfanwaith ac mae Polisiâu B14 a B19 ill dau'n mynd i'r afael â'r materion hyn. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Polisi A1 ddarparu ar gyfer pennu ceisiadau cynllunio a fyddai'n gwrthdaro ag ardal Parc Cenedlaethol Eryri. Caiff yr agwedd hon ar reoli datblygu ei sicrhau gan NA 99 sy'n cynnig cyflwyno polisi newydd. Byddai hyn yn nodi na fyddai datblygiad yn cael ei ganiatáu pe byddai'n cael effaith andwyol ar nodweddion a chymeriad arbennig yr ardal honno. Rwy'n dod i'r casgliad nad oes angen gwneud unrhyw newidiadau ychwanegol mewn ymateb i'r pryderon hyn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0068) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 39;

(ARG.0069) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 40;

(ARG.0070) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 99;

ARG.0071) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 394;

(ARG.0072) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI A2 – ASESIAU O EFFAITH IEITHYDDOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA41; NA42

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------------|---------------|------------------|
| B/930/5 | Dishland Cyf | Derek Prosser | 320 |
| B/867/11 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | 320 |
| B/1040/1 | Gareth Butler (DB Cymru) | | 320 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/911/3 | Awdurdod Datblygu Cymru | | 320 |
| B/734/45 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 320 |
| B/734/43 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 320 |
| B/734/44 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 320 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/844/30 | YDCW | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-------------------------|--------|------------------|
| B/726/12 | Tom Brooks | | |
| B/866/10 | Parc Cenedlaethol Eryri | | |
| B/783/13 | Bwrdd yr Iaith Gymraeg | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|

| | | | |
|-------------------|-----------------------------------|--|------------|
| B/867/2029 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | 320 |
| B/726/2020 | Tom Brooks | | 320 |

Prif faterion

- Cwmpas y polisi.
- Y rhagolygon ar gyfer gweithredu'r polisi yn gyson.
- Cysondeb testun y cynllun.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Cwmpas y polisi

1. Teitl Polisi A2 y DA yw Asesiadau o Effaith Ieithyddol. Mae ei destun yn nodi y bydd cynigion a fyddai, oherwydd eu maint, eu graddfa neu eu lleoliad, yn cael effaith annerbyniol ar gydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau, yn cael eu gwrthod. Mae gwrthwynebydd yn nodi bod cynnwys y polisi yn delio nid yn unig â'r materion ieithyddol y cyfeirir atynt yn ei deitl, ond hefyd rai cymdeithasol a diwylliannol. Mae hefyd yn mynegi pryder, er bod teitl y polisi yn cyfeirio at asesiadau, bod cynnwys hyn yn nodi'r ffordd y caiff ceisiadau cynllunio eu pennu.

2. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno bod teitl y polisi yn cael ei fynegi'n amhriodol. Mae'n cynnig, trwy NA 41, newid hyn i gyfeirio at amddiffyn cyfansoddiad cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau. Rwy'n dod i'r casgliad y byddai hyn yn sicrhau cysondeb rhwng pennawd a chynnwys y polisi.

3. Mae'r un gwrthwynebydd yn mynegi pryder bod y testun ategol ar gyfer Polisi A2, fel y'i drafftwyd yn y cyfnod DA, yn methu ag egluro na fydd gwahaniaethu yn erbyn unigolion ar sail eu gallu ieithyddol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno bod hyn yn angenrheidiol ac yn cynnig cyflwyno hyn fel brawddeg olaf paragraff 2.2.6, trwy NA 41. Rwy'n dod i'r casgliad bod hyn yn eglurhad hanfodol.

4. Mae Polisi A2 y DA yn cyfeirio at gydlyniad cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau. Mae gwrthwynebydd, er ei fod yn cytuno bod agweddau ieithyddol a diwylliannol cymunedau yn faterion pwysig y dylid eu hamddiffyn, yn dadlau y dylid dileu'r cyfeiriad at yr agwedd gymdeithasol. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.10.2) fodd bynnag, yn cynghori y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ystyried a oes ganddynt gymunedau lle mae'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn rhan o'r cyfansoddiad cymdeithasol. Lle mae hyn yn wir mae'n briodol bod hyn yn cael ei ystyried wrth ffurfio polisiau yn ymwneud â'r defnydd o dir. Mae'n glir, felly, oherwydd bod iaith yn agwedd ar gyfansoddiad cymdeithasol, y dylid cyfeirio at y ddau gysyniad ym Mholisi A2.

Y rhagolygon ar gyfer gweithredu'r polisi hwn yn gyson

5. Mae paragraff 2.2.7 y DA sy'n cefnogi Polisi A2 yn nodi, os oes unrhyw ansicrwydd ynghylch effaith datblygiad arfaethedig ar gydlyniad cymdeithasol cymuned oherwydd ei faint, ei raddfa neu ei lleoliad, y gofynnir i ddatblygwyr baratoi Datganiad Ieithyddol. Mae gwrthwynebwyr yn cyfeirio at y defnydd o dermau ym mholisi'r DA a hefyd ei destun ategol yn ystod cyfnodau'r DA a'r Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad, sy'n hanfodol i'w ddefnydd wrth bennu ceisiadau

cynllunio, ond nad ydynt yn rhoi'r sail ar gyfer gwneud penderfyniadau cyson. Mae'r cynllun yn cyfeirio at faint, graddfa a lleoliad cynigion ac at gysyniad 'effaith annerbyniol' ar gydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau. Nid oes unrhyw arweiniad ar gael, fodd bynnag, naill ai yn y polisi na'i destun ategol, ynghylch sut y dylid dehongli a gweithredu'r cysyniadau hyn.

6. Mae Cynlluniau Datblygu Unedol – Cymru (paragraff 1.12) yn hysbysu mai bwriad y system sy'n dilyn y cynllun yw darparu fframwaith ar gyfer gwneud penderfyniadau rhesymegol a chyson. Mae ansicrwydd llwyr ynghylch y trothwy maint lle byddai cynnig yn cael ei ystyried yn fawr ac ynghylch y math o leoliadau a fyddai'n cael eu hystyried yn annerbyniol ar gyfer datblygiad mewn amgylchiadau penodol. Nid oes unrhyw arweiniad ynghylch sut y gellid mesur newidiadau mewn nodweddion cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol nac ar y trothwy lle caiff y rhain eu hystyried yn annerbyniol. Nid oes unrhyw arweiniad ar y materion sydd i'w cynnwys mewn Asesiad o Effaith Ieithyddol na'r ffordd y gellid ei baratoi a'i gyflwyno.

7. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy NA 42, yn cynnig newid paragraff 2.2.7 i gyflwyno testun a fyddai'n gofyn am Ddatganiad Ieithyddol 'lle mae ardrawiad annerbyniol yn debygol' ar nodwedd ieithyddol a diwylliannol ardal. Gallai effaith fod er drwg neu er da, ond amcan y polisi ddylai fod i atal niwed. Am y rhesymau yr wyf yn eu rhoi yn y rhannau o'r adroddiad sy'n ymwneud â Pholisi SP2 (paragraff 4) a Pholisi C26 (paragraff 9) rwy'n argymhell bod y term 'niwed arwyddocaol' yn cael ei ddefnyddio yn lle 'ardrawiad annerbyniol'.

8. Mae paragraff 2.2.8 y DA yn nodi y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn paratoi Canllawiau Cynllunio Atodol i roi cyngor ar faterion perthnasol yn cynnwys y dull o fesur effaith a pharatoi Datganiad Ieithyddol a argymhellir. Mae Cynlluniau Datblygu Unedol – Cymru (paragraffau 2.12 i 2.16) yn ein hysbysu y gellir defnyddio Canllawiau Cynllunio Atodol i nodi arweiniad manwl ar y ffordd y caiff polisiau'r CDU eu cymhwyso mewn amgylchiadau ac ardaloedd penodol. Dylid ei baratoi mewn ymgynghoriad â'r cyhoedd, busnesau a phartion eraill â diddordeb a dylid ystyried eu barn cyn llunio'r fersiwn derfynol. Yna dylid ei fabwysiadu trwy benderfyniad gan y Cyngor.

9. O'r dystiolaeth a roddwyd mewn sesiynau ymchwiliad perthnasol mae'n glir nad yw'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn ar gael eto. O ystyried cyngor Cynlluniau Datblygu Unedol – Cymru, y cyfeiriaf ato uchod, rwy'n dod i'r casgliad na ellir cymhwyso Polisi A2 yn gyson nes bod y fath arweiniad wedi cael ei baratoi a'i fabwysiadu.

10. Mae gwrthwynebydd yn mynegi pryder nad yw'n glir eto a oes rhaid cyflwyno Asesiad o Effaith Ieithyddol i gefnogi ceisiadau cynllunio ar gyfer datblygu tir sydd wedi'i neilltuo ar gyfer tai yn y CDU. Rwy'n ymdrin â'r mater hwn yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â chyflwyno polisiau Pennod A.

11. Mae gwrthwynebydd pellach yn awgrymu mai dim ond ar gyfer y cynlluniau hynny a fydd yn costio mwy na £3 miliwn y dylid paratoi Asesiadau o Effaith Ieithyddol. Nid maint absoliwt y cynllun yw'r ffactor sy'n penderfynu ond ei gyd-destun. Gallai cynllun o'r fath gael effaith arwyddocaol iawn mewn anheddiad bach ond un dibwys yn rhywle arall. Mae'n awgrymu y dylai'r CDU hyrwyddo system o grantiau sy'n gysylltiedig â datblygu ond nid dyma rôl cynllun datblygu.

Cysondeb testun y cynllun

12. Mae gwrthwynebydd yn cyfeirio at baragraff 2.2.6 y DA sy'n nodi mai nod pwysig y cynllun yw cryfhau a diogelu diwylliant a chymeriad cymunedau brodorol y Sir. Mae'n dadlau nad yw hyn wedi cael ei nodi mewn unrhyw le arall yn y cynllun. Cyfeirir at hyn, fodd bynnag, ym mhedwaredd frawddeg paragraff 2.1.5 y DA.

13. Mae'r un gwrthwynebydd yn tynnu sylw at frawddeg olaf paragraff 2.2.6 y DA sy'n dweud bod cymeriad ieithyddol pentrefi eisoes wedi ymddangos fel ystyriaeth bwysig wrth benderfynu ble i gyfyngu darpariaeth tai'r farchnad agored. Mae'n dadlau nad yw'n glir o gwbl ymhle, yn y testun blaenorol, y cyfeirir at hyn. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig newid y frawddeg berthnasol, trwy NA 41, i gadarnhau bod cymeriad ieithyddol a diwylliannol cymunedau yn ystyriaeth bwysig wrth bennu ble i gyfyngu darpariaeth tai ar gyfer y farchnad gyffredinol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0073) ddiwygio'r DA i'r perwyl na fydd Polisi A2 yn cael ei gymhwyso i bennu ceisiadau cynllunio tan y bydd Canllawiau Cynllunio Atodol, a fydd yn sicrhau ei weithredu'n gyson, wedi cael eu mabwysiadu'n ffurfiol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol;

(ARG.0074) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 41;

(ARG.0075) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 42 yn amodol ar ddefnyddio'r term 'niwed arwyddocaol' yn lle 'effaith arwyddocaol';

(ARG.0076) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI A3 - EGWYDDOR RHAGOFAL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA43

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|-----------|------------------|
| B/867/12 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | 323 |
| B/999/3 | Rossisle Development Co Cyf | M Gilbert | 323 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn Amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/911/1 | Awdurdod Datblygu Cymru | | 323 |
| B/734/46 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 323 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|---|--------|------------------|
| B/726/13 | Tom Brooks | | |
| B/866/11 | Parc Cenedlaethol Eryri | | |
| B/773/29 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | |

Prif faterion

- P'un a yw'r DA yn briodol, gyda golwg ar fframwaith polisi ac arweiniad cynllunio'r Llywodraeth.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Polisi A3 y DA yn nodi y caiff cynigion datblygu eu gwrthod, er gwaethaf camau rhagofalus, os oes unrhyw ansicrwydd a phosibilrwydd o niwed difrifol neu ddi-droi'n-ôl i'r amgylchedd neu'r gymuned. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylid gwrthod ceisiadau cynllunio dim ond os oes tystiolaeth (nid posibilrwydd yn unig) y bydd niwed arwyddocaol yn cael ei achosi. Maent yn hawlio nad yw'r polisi, fel y'i drafftiwyd, yn rhoi sail gref ar gyfer gwneud penderfyniadau cyson. Maent yn

pryderu bod 'ansicrwydd' ynghylch effaith pob cynnig i ryw raddau. Nid yw, am y rheswm hwn, yn sail gadarn ar gyfer rheoli datblygiad.

2. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.2.1) yn cyflwyno'r egwyddorion sy'n sail i ddull gweithredu LICC o ran ffurfio polisi cynllunio ar gyfer datblygu cynaliadwy. Un o'r rhain yw'r 'egwyddor ragofalus' a gaiff ei ehangu gan yr esboniad na ddylid gohirio mesurau cost effeithiol i atal niwed amgylcheddol a allai fod yn ddifrifol oherwydd ansicrwydd gwyddonol ynghylch pa mor ddifrifol yw'r risg yn unig.

3. Gallai'r ymagwedd tuag at reoli datblygiad mewn ardaloedd sydd â pherygl o lifogydd morol fod yn enghraifft o gymhwyso'r egwyddor hon yn ymarferol. Mae'r ddadl wyddonol ynghylch y graddau y gallai lefelau'r môr godi, y gyfradd y gallai hynny fynd yn ei flaen ac amllder llifogydd mewn mannau penodol yn un chwyrn iawn. Er gwaethaf diffyg sicrwydd gwyddonol mae'r system gynllunio yn ceisio llywio datblygu lefelau gwahanol o beryglon llifogydd i ffwrdd o ardaloedd sy'n agored i raddau amrywiol o risg.

4. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.2.1) felly'n cefnogi ymagwedd bolisi lle gellir gwneud penderfyniadau i wrthod caniatâd cynllunio yn absenoldeb tystiolaeth gadarn ynghylch difrifoldeb y risg. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig, trwy NA 43, newid geiriad Polisi A3. Byddai hyn yn darparu ar gyfer gwrthod ceisiadau cynllunio pe byddai posibilrwydd o niwed difrifol neu ddi-droi'n-ôl i'r amgylchedd neu'r gymuned oni ellir dangos heb amheuaeth gan asesiad o effaith priodol, y gellid nacáu neu liniaru'r effaith. Mae'r NA 394 cysylltiedig yn cyflwyno manylion yr asesiadau perthnasol.

5. Rwyf o'r farn bod Polisi A3, fel y mae'n amodol ar NA 43, yn cymryd ymagwedd sylfaenol polisi LICC ac yn ei diwygio fel y gellir ei chymhwyso'n effeithiol trwy'r system Cynllunio Gwlad a Thref. Yn hytrach na gwneud penderfyniad (i wrthod caniatâd cynllunio efallai) oherwydd bod graddau risg a nodwyd yn ansicr, mae'n rhoi'r cyfle i'r datblygwr ddangos y gellid nacáu neu liniaru'r effaith yn amgylchiadau penodol y safle a manylion y cynllun datblygu. Am y rheswm hwn rwy'n dod i'r casgliad bod NA 43 yn cynyddu i'r eithaf y cyfle i ddatblygiad fynd yn ei flaen yn amgylchiadau cyfyngiad a ragwelir gan Bolisi Cynllunio Cymru.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0077) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 43;

(ARG.0078) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

CYFFREDINOL – ADRAN A

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA35; NA36; NA37; NA38

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/756/31 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | |

ADRAN A – POLISI'AU NEWYDD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/76/34 | Mike Webb (RSPB) | | 348 |

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol, o ystyried fframwaith polisi cynllunio a chyfarwyddyd y Llywodraeth.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r CDU gynnwys polisi yn nodi y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol, cyn pen blwyddyn ar ôl mabwysiadu'r cynllun, yn paratoi Canllawiau Cynllunio Atodol i'w defnyddio wrth benderfynu ynglŷn â cheisiadau cynllunio sy'n effeithio ar fioamrywiaeth. Mae Cynlluniau Datblygu Unedol – Cymru (paragraff 2.8) yn nodi na ddylai polisiâu gynnwys datganiadau bwriad na disgrifio trefniadau gweinyddol. O ganlyniad, nid yw'n briodol addasu'r cynllun fel y mae'r gwrthwynebydd am iddo gael ei addasu.

ARGYMHELLIAD

Argymhellaf:

(ARG.0079) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

MONITRO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA44; NA45

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------|--------|------------------|
| B/783/3 | Bwrdd yr Iaith Gymraeg | | 321 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn Amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/47 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 321 |
| B/734/48 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 321 |

Prif faterion

- P'un a yw'r DA yn briodol, gyda golwg ar effeithiolrwydd y ddarpariaeth a wneir ar gyfer monitro.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r DA, yn adran 2.3, yn cyflwyno dangosydd perfformiad polisi ar gyfer Polisiâu A1 i A3 fel % y siaradwyr Cymraeg yn ardaloedd y Cynghorau Cymuned. Mae hyn yn gysylltiedig â'r targed na ddylid bod unrhyw ostyngiad yng nghyfran y siaradwyr Cymraeg yn yr ardaloedd hyn (o'i gymharu â 2000) o ganlyniad i ddatblygiad. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y gall fod nifer o resymau pam y gallai cyfran y siaradwyr Cymraeg newid dros amser ac mai un rheswm yn unig yw datblygiad. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac mewn ymateb, yn cynnig newid y dangosydd i % mewnfudwyr Cymraeg mewn ardaloedd Cynghorau Cymuned, trwy NA 44. Gan fod mewnfudo yn gysylltiedig, i ryw raddau, â'r cynnydd mewn cyfleoedd preswyllo a ddarperir gan y broses ddatblygu byddai hwn yn ddangosydd mwy sensitif.

2. Fodd bynnag, fel y'i cyhoeddwyd, mae NA 44 yn cyfeirio'n syml at ganran y mewnfudwyr Cymreig mewn ardaloedd Cynghorau Cymuned. Efallai fod pobl o'r fath yn siarad Cymraeg neu efallai ddim. Ni fyddai unrhyw werth, felly, i'r dangosydd hwn. Mae angen diwygio testun NA 44 i gyflawni'r amcan a nodwyd yn natganiad 321 yr Awdurdod Cynllunio Lleol, paragraff 4.1.

3. Mae'r un gwrthwynebydd yn awgrymu bod rhinwedd mewn sefydlu croesgyfeiriadau rhwng y dangosyddion perfformiad i dynnu sylw at y rheiny a gyflwynir mewn rhannau eraill o'r cynllun sy'n berthnasol i'r Ymagwedd Ragofalus. Mae Cynlluniau Datblygu Unedol – Cymru (paragraff 2.8) yn cynghori na ddylai'r

polisiau fod yn hir, yn gymhleth nac yn rhy fanwl. Mae'r CDU wedi ei ddrافتio ar y sail ei fod i gael ei ddarllen yn ei gyfanrwydd. Byddai awgrym y gwrthwynebydd yn cyflwyno mesur o gymhlethdod i'r ddogfen heb unrhyw ddiben da.

4. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y byddai'n briodol ychwanegu Bwrdd yr Iaith Gymraeg at y rhestr o bartneriaid allweddol oherwydd dyma'r corff statudol sy'n gyfrifol am hyrwyddo'r defnydd o'r iaith Gymraeg. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig sicrhau hyn trwy NA 45. Rwy'n dod i'r casgliad y byddai hyn yn sicrhau bod cyngor o ansawdd uchel ar gael i gefnogi ffurfio polisi a'i fonitro.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0080) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 44 yn amodol ar eirio'r dangosydd perfformiad polisi fel '% y newydd-ddyfodiaid sy'n siarad Cymraeg i mewn i ardaloedd Cyngorau Cymuned;

(ARG.0081) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 45;

(ARG.0082) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GWRTHWYNEBIADAU I BENNOD 'B'

CYFLWYNIAD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA46; NA47

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP74

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/33 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 129 |
| B/866/12 | Parc Cenedlaethol Eryri | | 646 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn Amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------------|--------|------------------|
| B/776/22 | Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru | | 311 |
| B/776/23 | Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru | | 311 |

Nodyn

- Yn ogystal â'r sylwadau uchod rwyf hefyd wedi ystyried gwrthwynebiad B/726/3.

Prif faterion

- Ecosystemau dŵr croyw a choridorau dŵr.
- P'un a ddylai'r Cyflwyniad gyfeirio at Barc Cenedlaethol Eryri.
- P'un a ddylid nodi 'arbed dŵr' fel techneg datblygu cynaliadwy.
- Sut y dylid disgrifio 'risg' mewn perthynas ag amcanion y Cynllun.
- Risg i eiddo yn sgil llifogydd.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Ecosystemau dŵr croyw a choridorau dŵr

1. Mewn perthynas â'r paragraff cyflwyniadol i bolisiau strategol y Bennod mae'r gwrthwynebydd o'r farn y dylid cyfeirio'n benodol at yr angen i ddiogelu ecosystemau dŵr croyw a choridorau afonydd/dŵr. Oherwydd natur gyffredinol ei gyd-destun, rwy'n cytuno gyda'r Cyngor bod y paragraff yn ymdrin â'r materion

penodol sy'n peri pryder yn ddigonol yn ei nod cyffredinol o amddiffyn yr amgylchedd a diogelu adnoddau gwerthfawr. Byddai cyfeirio at nodweddion penodol yr amgylchedd yn cyflwyno lefel ddiangen o fanylder ac felly rwy'n dod i'r casgliad nad oes angen unrhyw newid pellach i'r perwyl hwn.

P'un a ddylai'r Cyflwyniad gyfeirio at Barc Cenedlaethol Eryri

2. Mae'r Cyngor yn cytuno â'r gwrthwynebydd y dylid rhoi mwy o amlygrwydd yn y Cynllun i'r angen i ystyried dibenion y Parc Cenedlaethol. Rwy'n cytuno â'r Cyngor mai'r ffordd fwyaf priodol o wneud hynny yw ei gynnwys fel polisi penodol yn hytrach na chyfeirio ato yn adran gyflwyniadol y bennod hon. Eir i'r afael â hyn yn y rhan o'm hadroddiad sy'n ymdrin â 'Pholisiau Newydd' y bennod hon.

P'un a ddylid nodi 'arbed dŵr' fel techneg datblygu cynaliadwy

3. Cydnabyddir pwysigrwydd cadw dŵr o ran cynaliadwyedd yn yr ychwanegiadau i baragraff 3.1.15 a gyflwynir gan NA 46. Mae hyn yn cywiro methiant y fersiwn Drafft Adneuo i dynnu sylw at y mater hwn ac mae'n newid y dylid ei ymgorffori yn y Cynllun.

Sut y dylid disgrifio 'risg' mewn perthynas ag amcanion y Cynllun

4. Mae'r Cyngor yn derbyn ei bod yn fwy priodol i amcan y Cynllun, fel y nodir ym mhwynt bwled olaf paragraff 3.1.22, gyfeirio at "risg annerbyniol" yn hytrach na "risg sylweddol neu ddiangenhaid". Yn groes i honiad y Cyngor, yn rhannol yn unig yr eir i'r afael â hyn yn NA 47 am nad yw'r disgrifiad gwreiddiol o risg yn cael ei newid mewn perthynas â'r ail waith y caiff ei ddefnyddio. Rwyf wedi tybio mai camgymeriad yw hwn a gaiff ei gywiro yn ystod y cyfnod diwygiadau arfaethedig.

Dylid cydnabod y risg i eiddo oherwydd llifogydd

5. Mae'r Cyngor yn cynnig Newid Arfaethedig Pellach, NAP 74, i ymdrin â'r gwrthwynebiad hwn. Er na fu'n destun ymgynghoriad cyhoeddus, gan ei fod ond yn ychwanegu manylder i'r testun esboniadol, ni welaf unrhyw reswm dros beidio â'i gynnwys yn y Cynllun. Beth bynnag, bydd y newid hwn yn amodol ar ymgynghoriad llawn fel rhan o'r weithdrefn diwygiadau arfaethedig – byddai angen ystyried unrhyw sylwadau a dderbynnir yn ystod y cyfnod hwnnw yn ofalus.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0083) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 46;

(ARG.0084) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 47 fel y'i haddaswyd ymhellach trwy ddileu "sylweddol neu ddiangenhaid" o linell olaf ond un NA 47 a rhoi "annerbyniol" yn ei le;

(ARG.0085) diwygio'r DA trwy dderbyn NAP 74;

(ARG.0086) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

3.1 CYFLWYNIAD - ARDALOEDD CADWRAETH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/790/12 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 355 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------|--------|------------------|
| B/870/17 | Gwynedd Gynladwy | | |

Prif faterion

- Dynodiad ardaloedd cadwraeth gwledig ychwanegol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mewn perthynas â'r paragraff cyflwyniadol ar ardaloedd cadwraeth, mae'r gwrthwynebydd yn awgrymu y dylai'r Cyngor ystyried dynodi mwy o ardaloedd cadwraeth gwledig. Mae gweithdrefn ffurfiol ar wahân ar gyfer dynodi ardaloedd cadwraeth, sy'n cynnwys gofyniad ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus. Felly, fel y mae'r Cyngor yn nodi, nid y CDU yw'r mecanwaith priodol ar gyfer dynodi ardaloedd cadwraeth newydd. Yn ogystal â hynny, fel y mae paragraff 2.8 Cynlluniau Datblygu Unedol Cymru yn nodi, ni ddylai polisïau gynnwys datganiadau o fwriad. Rwy'n dod i'r casgliad nad oes angen unrhyw newid i'r Cynllun mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0087) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

POLISI B1 – DYMCHWEL ADEILADAU RHESTREDIG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA 48; NA 49

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhifau: NAP11; NAP12

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|-------------|------------------|
| B/734/49 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 326 |
| B/1030/3 | Prifysgol Cymru, Bangor | Sian Kilner | 326 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn Amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/844/4 | YDCW | | 326 |
| B/790/11 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 326 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------|--------|------------------|
| B/870/15 | Gwynedd Gynladwy | | 326 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/2200 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 326 |

Nodyn

- Mae'r Cyngor wedi awgrymu 2 Newid Arfaethedig Pellach i'r Polisi hwn. Oherwydd natur y newidiadau hyn rwyf wedi eu hystyried yn fy asesiad o'r Polisi, ond rwy'n ymwybodol na fuont yn destun ymgynghoriad cyhoeddus hyd yn hyn. Bydd angen i'r Cyngor ystyried unrhyw sylwadau a dderbynnir yn ystod y cyfnod diwygiadau arfaethedig yn ofalus. Mae NAP 12 yn cyfeirio at "geisiadau preifat" yn ogystal â "Gradd 11". Ymddengys bod yr olaf yn wall teipio a ddylai fod yn "Gradd II" a dylid ei gywiro yn ystod y cyfnod

diwygiadau arfaethedig. Nid yw ystyr y cyntaf o'r rhain yn glir i mi yn ei gyd-destun, ac yn wir, mae'n ymddangos yn ddiangen.

Prif faterion

- Rôl Cadw yn y broses caniatâd adeiladau rhestredig.
- Y gofyniad bod pob adeilad rhestredig sydd i'w ddymchwel yn cael ei gofnodi.
- A ddylid aralleirio Maen Prawf 3.
- Dull mynegi.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Rôl Cadw yn y broses caniatâd adeiladau rhestredig

1. Mae troednodyn ¹ sy'n ymddangos ar ôl y testun esboniadol i B1 yn rhoi esboniad byr o'r gyfundrefn adeiladau rhestredig, yn cynnwys rôl Cadw. Gan fod y nodyn hwn yn ymdrin â mater cyffredinol adeiladau rhestredig yn hytrach na materion yn ymwneud â *dymchwel* adeiladau o'r fath yn unig (sy'n destun Polisi B1) rwy'n awgrymu y byddai'n well gosod y nodyn hwn rhwng pennawd generig "Adeiladau Rhestredig" sy'n dod yn union o flaen B1.

2. Yn y fersiwn Drafft Adneuo, mae troednodyn ¹ yn awgrymu yn anghywir bod Cadw yn rhoi caniatâd i waith sy'n effeithio ar adeiladau rhestredig; caiff hyn ei gywiro gan NA 49. Mae NAP 12 yn cyflwyno newid arall mewn perthynas â rôl Cadw, sy'n adlewyrchu'r newidiadau diweddar yn y berthynas rhwng Cadw a LICC. Yn hytrach na nodi bod adeiladau rhestredig yn cael eu cynnwys ar gofrestr Cadw, mae'n esbonio y caiff y gofrestr eu gweinyddu gan Cadw ar ran LICC. Mae'r newidiadau hyn yn adlewyrchu rôl Cadw'n well wrth weinyddu'r broses o amddiffyn adeiladau rhestredig. Mae NAP 12 hefyd yn esbonio y gellir gweld copi o'r gofrestr adeiladau rhestredig trwy'r Cyngor. Mae'r newidiadau hyn yn rhoi gwybodaeth fwy defnyddiol a chywir y dylid ei hymgorffori yn y Cynllun.

3. Fel ychwanegiad ar ddiwedd y troednodyn, mae NA 49 yn cyflwyno ymrwymiad y bydd y Cyngor yn hysbysu Cadw o'i benderfyniad "yn gysylltiedig ag achosion penodol". Caiff hyn ei ddiwygio ymhellach gan NAP 12 fel bod disgrifiad manylach yn cymryd lle "achosion penodol", ond nid yw hyn yn adlewyrchu'r amgylchiadau'n gywir fel y'u nodir ym mharagraff 15 o Gylchlythyr 1/98. Ymddengys i mi y gellid esbonio'r weithdrefn hysbysu yn fwy cryno a chywir. Dylai hysbysu, ar wahân i amgylchiadau lle mae LICC yn cyfarwyddo'n benodol nad oes angen hysbysiad, a nodir ar hyn o bryd ym mharagraff 15 o Gylchlythyr 1/98, bod angen i'r Cyngor hysbysu Cadw o'i fwriad i roi caniatâd adeilad rhestredig. Byddai'r ymagwedd hon nid yn unig yn osgoi'r posibilrwydd o gamddehongli cyfarwyddyd LICC, ond hefyd yn sicrhau nad yw'r Cynllun yn dyddio os caiff cyfarwyddyd newydd ei gyhoeddi. Dylai'r testun hefyd egluro, yn hytrach na hysbysu Cadw o'u *penderfyniad*, ei bod yn ofynnol i awdurdod cynllunio hysbysu Cadw o'i *fwriad* i roi caniatâd.

Y gofyniad bod pob adeilad rhestredig sydd i'w ddymchwel yn cael ei gofnodi

4. Mae paragraff 6.2.1 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi'r gofyniad i awdurdodau cynllunio lleol hysbysu'r Comisiwn Brenhinol o'r holl gynigion i ddymchwel adeiladau rhestredig. Mae hyn yn rhoi cyfle i'r Comisiwn gofnodi'r

adeilad cyn ei ddymchwel. Mae NA 48 yn cywiro methiant y Drafft Adneuo i gyfeirio at y weithdrefn hysbysu hon, ond mae'n mynd gam ymhellach trwy fynnu bod yn "ofynnol" i bob adeilad o'r fath gael ei gofnodi gan y Comisiwn. Mae'r fath ofyniad yn afresymol ac yn ddiangen. Caiff hyn ei gydnabod gan y Cyngor ac mae wedi arwain at newid pellach, NAP 11, sy'n gofyn bod y Comisiwn yn cael ei hysbysu o geisiadau ar gyfer dymchwel adeilad rhestredig a'i fod yn gallu cael mynediad i'r adeilad i'w gofnodi cyn ei ddymchwel. Mae gofyniad o'r fath yn rhesymol ac yn gyson â darpariaethau paragraff 13 o Gylchlythyr 1/98 a pharagraff 105 o Gylchlythyr 61/98 sy'n rhoi manylion y trefniadau sy'n galluogi'r fath gofnodi i ddigwydd.

5. Ni cheir unrhyw gyfeiriad at achosion o ddymchwel rhannol, er bod llinell agoriadol y Polisi yn cyfeirio at ddymchwel "yn gyfan gwbl neu'n sylweddol". Awgrymir bod y cyfeiriad at "sylweddol" yn cael ei newid i'r term mwy coeth, sef "arwyddocaol". Er mwyn sicrhau bod y Polisi yn gyson â pholisi cenedlaethol, awgrymir bod y cyfeiriad at "unrhyw gynnig i ddymchwel adeilad rhestredig" yn cael ei newid i "bob cynnig i ddymchwel adeiladau rhestredig yn gyfan gwbl neu'n arwyddocaol". Dylai dynodiad troednodyn ddilyn wedyn i greu cyswllt â nodyn yn esbonio'r hyn a olygir wrth 'arwyddocaol' fel "newidiadau sy'n cynnwys colli tystiolaeth arwyddocaol o'i hanes adeiledig neu sy'n effeithio'n faterol ar ei ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig". Mae hyn yn adlewyrchu'r arweiniad ym mharagraff 13 o Gylchlythyr 1/98.

6. Mae'r cyfeiriad at "amgylchiadau eithriadol" sy'n cael ei gynnig gan NA 48 yn amwys. Ymddengys mai'r bwriad yw ei fod yn esbonio mai dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y bydd dymchwel adeilad rhestredig yn cael ei ganiatáu. Gellir dehongli'r frawddeg i olygu y bydd caniatâd ond yn cynnwys amodau mewn amgylchiadau eithriadol. Mae angen mân ailddrafftio ar y trywydd a nodir yn fy argymhellion isod ac sydd hefyd yn newid y cyfeiriad at "hawl" gyda "chaniatâd" gan fod awdurdodiad ar gyfer y fath waith yn cael ei alw'n 'ganiatâd adeilad rhestredig'.

A ddylid aralleirio Maen Prawf 3

7. Yn ôl y maen prawf hwn mae'n ofynnol bod pob ymdrech wedi cael ei wneud i waredu'r adeilad am bris rhesymol a bod y fath ymdrechion wedi cael eu gwneud am gyfnod o ddwy flynedd heb lwyddiant. Er fy mod yn gwerthfawrogi bod hyn yn rhoi arweiniad clir ar gyfer asesu ceisiadau, nid yw'r Cyngor wedi rhoi tystiolaeth i gyfiawnhau y dylai gofyniad o'r fath fod yn anghenraid ym mhob achos yn ymwneud â dymchwel adeiladau rhestredig. Fel y mae'r gwrthwynebydd yn nodi, gallai fod achosion lle mae gwaredu un adeilad o fewn safle mwy neu gyfadeiladau fod yn anymarferol neu'n annymunol o ran y 'darlun ehangach'. Yn ogystal â hynny, gallai'r cyfnod o 2 flynedd sy'n ymddangos yn fympwyol ar gyfer marchnata'r eiddo beryglu cynllun ailddatblygu a fyddai'n bodloni gofynion maen prawf 5 (sy'n cydnabod sefyllfaoedd lle mae'r manteision i'r gymuned yn drech na'r angen i gadw'r adeilad).

8. Er fy mod o'r farn bod ymagwedd y Polisi o nodi'r ffactorau niferus y mae angen eu hasesu wrth benderfynu a ddylid cadw adeilad yn ddewis amgen rhesymol i'r geiriad mwy cyffredinol a awgrymwyd gan y gwrthwynebydd, dylid newid maen prawf 3 er mwyn osgoi bod yn rhy gaeth. Ymddengys bod tystiolaeth o ymgais ddilys ond aflwyddiannus i waredu eiddo, neu i arddangos y byddai ei waredu yn amhriodol, yn drydydd maen prawf priodol.

9. Mae'r Polisi yn gwrth-ddweud ei hun gan ei fod yn mynnu bod "tystiolaeth glir" yn cael ei darparu o bob un o'r 5 maen prawf, ond bod y 4 maen prawf cyntaf yn ymwneud ag ymarferoldeb cadw'r adeilad lle mae'r 5ed maen prawf yn caniatáu sefyllfa lle gall ystyriaethau eraill fod yn drech na'r angen i'w gadw. Gellid osgoi'r dryswch hwn trwy newid ail frawddeg y Polisi, "Disgwylir i gynigion ddangos dystiolaeth glir a diamwys o'r canlynol:" i "Caiff cynigion o'r fath eu hasesu yn erbyn y meini prawf canlynol:".

Dull Mynegi

10. Mae graddau'r newidiadau i'r Polisi hwn a gynigir gan y Cyngor trwy NA 48 a 49 ac fel y'i newidiwyd ymhellach gan NAP 11 a 12 yn dyst ei fod yn derbyn yr angen i newid y DA yn sylweddol. Ar y cyfan, mae'r newidiadau hyn yn gam arwyddocaol yn y cyfeiriad cywir. Fodd bynnag, am y rhesymau a nodir gennyf yn fy asesiad o'r prif faterion blaenorol, mae newidiadau pellach yn angenrheidiol. Er mwyn eglurder, yn hytrach na cheisio addasu testun cyfamserol annigonol y Cyngor, byddaf yn rhoi fersiynau'r Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad a Phellach i'r naill ochr ac yn argymhell newidiadau i fersiwn y DA. Mae NAP 11 yn eithriad i'r ymagwedd gyffredinol hon.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0088) ddiwygio'r DA trwy ddileu'r cyfeiriad at "sylweddol" a rhoi "arwyddocaol" yn ei le ym mrawddeg agoriadol y Polisi, ac yn yr un frawddeg, dylid rhoi rhif cyfeirnod troednodyn ar ôl "dymchwel". Dylid ychwanegu troednodyn newydd ar ôl paragraff 3.2.2 a ddylai esbonio mai'r hyn a olygir wrth 'arwyddocaol' yw "newidiadau sy'n cynnwys colli dystiolaeth arwyddocaol o'i hanes adeiledig neu sy'n effeithio'n faterol ar ei ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig";

(ARG.0089) diwygio'r DA trwy ddileu ail frawddeg y Polisi, sy'n darllen, "Disgwylir i gynigion ddangos dystiolaeth glir a diamwys o'r canlynol i gyd:" a rhoi "Caiff cynigion o'r fath eu hasesu ar sail y meini prawf canlynol:" yn ei le;

(ARG.0090) diwygio'r DA trwy ddileu maen prawf 3 yn ei gyfanrwydd a rhoi "naill ai bod pob ymdrech wedi ei wneud dros gyfnod rhesymol i waredu'r eiddo am bris teg ac y bu hyn yn aflwyddiannus, neu y byddai'r fath warediad yn amhriodol";

(ARG.0091) diwygio'r DA trwy ddileu "Os rhoddir hawl yn achlysurol iawn" a rhoi "Mewn amgylchiadau lle rhoddir caniatâd" ym mrawddeg agoriadol paragraff olaf y Polisi, a bod y cyfeiriadau pellach at "hawl" sy'n ymddangos yn yr un paragraff ac mewn testun ategol yn cael ei newid i "caniatâd";

(ARG.0092) diwygio'r DA trwy dderbyn NAP 11 gyda newid pellach fel bod y cyfeiriad at "bob cynnig i ddymchwel adeiladau rhestredig" yn cael ei newid i "bob cynnig i ddymchwel adeiladau rhestredig yn gyfan gwbl neu'n arwyddocaol;

(ARG.0093) diwygio'r DA trwy ymgorffori'r newidiadau canlynol i droednodyn y Polisi

- Ymgorffori'r newidiadau a gynigir gan NAP 12 ond dim ond i'r graddau y mae'n ymwneud â 2 frawddeg gyntaf y troednodyn;
- Ar ddiwedd y troednodyn dylid rhoi esboniad ei bod yn ofynnol i'r Cyngor hysbysu Cadw o'i fwriad i roi caniatâd adeilad rhestredig ac eithrio ar gyfer gwaith penodol lle mae LICC wedi rhoi cyfarwyddyd, trwy baragraff 15 o Gylchlythyr 1/98 ar hyn o bryd, nad yw'r fath hysbysiad yn angenrheidiol;

(ARG.0094) diwygio'r DA trwy adleoli troednodyn y Polisi fel y caiff ei roi yn union islaw'r prif bennawd "ADEILADAU RHESTREDIG" sy'n dod o flaen y pennawd i Bolisi B1, a symud cyswllt troednodyn ⁽¹⁾ i'r prif deitl yn lle dilyn "Adeilad rhestredig" yn llinell agoriadol y Polisi;

(ARG.0095) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn, ac yn benodol nad yw NA 48 a 49 na NAP 12 yn cael eu derbyn.

POLISI B2 – GWNEUD NEWIDIADAU I ADEILADAU RHESTREDIG AC ADEILADAU CWRNILAU

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|
| B/870/16 | Gwynedd Gynladwy | | |

POLISI B4 – DATBLYGIADAU ODDI MEWN NEU SY’N EFFEITHIO AR OSODIAD ARDAL GADWRAETH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|-----------------------------|---------------|-------------------------|
| B/870/18 | Gwynedd Gynladwy | | |

POLISI B5 – DYMCHWEL ADEILAD MEWN ARDAL GADWRAETH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA 50

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn Amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/790/13 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 618 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------|--------|------------------|
| B/870/19 | Gwynedd Gynladwy | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/2201 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 618 |

Nodyn

- Er na nodir hynny yn y pennawd blwch uchod, mae'r Cyngor wedi creu Newid Arfaethedig Pellach i'r Polisi hwn, NAP 118, yr wyf wedi ei ystyried.

Prif faterion

- Cofnodi adeiladau sydd i'w dymchwel mewn ardaloedd cadwraeth.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Polisi yn ymwneud ag adeiladau sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol i ardal gadwraeth. Nid yw fersiwn Drafft Adneuo'r Cynllun yn cynnwys unrhyw gyfeiriad at yr angen i gofnodi adeiladau sydd i'w dymchwel mewn ardaloedd cadwraeth. Mewn ymateb i wrthwynebiad, cynigir NA 50 sy'n nodi y bydd "angen gwneud cofnod manwl o adeilad o'r fath cyn ei ddymchwel". Wrth gyflwyno Newid Arfaethedig Pellach NAP 118 mae'r Cyngor yn derbyn na ellir cyfiawnhau ymagwedd gyffredinol o'r fath tuag at adeiladau mewn ardaloedd cadwraeth. Mae'r newid pellach yn coethi NA 50 trwy gyfyngu ar yr angen i gofnodi adeiladau i'r rheiny a nodir mewn arfarniad ardal gadwraeth fel rhai pwysig i gymeriad ac ymddangosiad yr ardal gadwraeth.

2. Mae polisi'r llywodraeth, fel y'i disgrifir yn y rhan o'm hadroddiad sy'n ymdrin â dymchwel adeiladau rhestredig (Polisi B1) yn cydnabod yr angen i roi cyfle i'r

Comisiwn Brenhinol gofnodi'r fath adeiladau cyn eu dymchwel. Nid oes unrhyw ddarpariaeth debyg ar gyfer adeiladau nad ydynt yn rhestredig mewn ardaloedd cadwraeth. Mae'r bwriad i gyflwyno'r fath ofyniad nid yn unig yn codi'r cwestiwn pwy ddylai gofnodi ond hefyd y cyfiawnhad dros ofyniad o'r fath.

3. Mae'r gweithdrefnau ar gyfer caniatâd i ddymchwel adeilad mewn ardal gadwraeth yn eu hanfod yr un peth â cheisiadau caniatâd adeilad rhestredig ond mae gwahaniaeth pwysig o ran eu harwyddocâd. Mae paragraff 48 o Gylchlythyr 61/96 y Swyddfa Gymreig, Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth, yn nodi nad oes gan adeilad mewn ardal gadwraeth amddiffyniad llawn rhestriad statudol. Yn fras, mae gan adeiladau rhestredig arwyddocâd cenedlaethol fel arfer, ond pwysigrwydd adeiladau eraill mewn ardaloedd cadwraeth fydd eu cyfraniad i'w lleoliad a'r ardal gadwraeth yn ei chyfanrwydd. Gall adeiladau nad ydynt yn rhestredig sydd o dan fygythiad y canfyddir bod ganddynt arwyddocâd pensaernïol neu hanesyddol penodol fod yn destun rhestru yn y fan a'r lle neu hysbysiad cadw adeilad a gellir eu hychwanegu at y rhestr statudol. Rwy'n dod i'r casgliad nad oes unrhyw gyfiawnhad dros fynnu cofnodi adeiladau nad ydynt yn rhestredig lle mae caniatâd wedi cael ei roi i'w dymchwel.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0096) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn, ac yn benodol nad yw NA 50 ac NAP 118 yn cael eu derbyn.

POLISI B6 - SAFLE TREFTADAETH BYD CASTELL CAERNARFON A WALIAU'R DREF

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA 51

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP9

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/790/14 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 3 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn Amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|
| B/844/56 | YDCW | | 619 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/567/2004 | Cymdeithas Ddinesig Caernarfon | | 3 |
| B/790/2032 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 3 |

Nodyn

- Mae gwrthwynebiadau B/567/2004 a B/790/14 yn ymwneud â chynnig sy'n benodol i safle (maes parcio yng Nghoed Helen a'r safle ailddatblygiad yn y Cei Llechi, yn y drefn honno) ac rwyf wedi ymdrin â hwy yn y rhannau o'm hadroddiad sy'n ymdrin â'r safleoedd hynny.
- Effaith NAP 9 fyddai lleihau'r ardal ofodol sy'n cael ei chynnwys yn y Polisi hwn. Nid yw'r rheswm dros wneud hynny wedi cael ei egluro i mi ac nid yw'r newid wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus ffurfiol. Yn yr amgylchiadau, nid wyf yn gallu gwneud argymhelliad gwybodus ar y newid sylweddol hwn a ragwelir i'r DA. Os yw'r Cyngor yn dal o'r farn bod y fath newid yn addas, gall ei gyflwyno i'w archwilio gan y cyhoedd trwy'r broses diwygiadau arfaethedig.

Prif faterion

- Cynllun Rheoli'r Safle Treftadaeth Byd a gynhyrchwyd gan Cadw.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Cyngor yn derbyn bod y cynllun rheoli a gynhyrchwyd gan Cadw yn ystyriaeth bwysig o ran asesu cynigion a allai effeithio ar Safle Treftadaeth Byd Castell Caernarfon a Waliau'r Dref, ac adlewyrchir hyn yn Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad NA 51 sy'n cyfeirio'n benodol at y cynllun rheoli. Er fy mod yn cytuno bod y cyfeiriad hwn yn briodol rwyf o'r farn y dylid newid y term "ystyriaeth fanwl". Mae'r gair "manwl" nid yn unig yn ddiangen yn y cyd-destun hwn, ond nid yw "ystyriaeth" yn llwyddo i ddarparu arwydd clir y byddai'n dylanwadu ar wneud penderfyniadau; rwy'n awgrymu bod y frawddeg olaf yn cael ei haralleirio ar drywydd "Caiff ceisiadau cynllunio eu hasesu ar sail Cynllun Rheoli'r Safle Treftadaeth Byd a gyhoeddwyd gan Cadw". Byddai cyflwyno cyfeiriad penodol at 'Cadw' yn ychwanegu manylrwydd i'r Cynllun o ran nodi'r Cynllun Rheolaeth dan sylw.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0097) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 51 a'i addasu ymhellach trwy aralleirio brawddeg olaf y Polisi i ddarllen "Caiff ceisiadau cynllunio eu hasesu ar sail Cynllun Rheoli'r Safle Treftadaeth Byd a gyhoeddwyd gan Cadw";

(ARG.0098) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn, ac yn benodol, nad yw NAP 9 yn cael ei dderbyn.

CYFLWYNIAD – GWEDDILLION ARCHEOLEGOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn Amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/734/50 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 615 |

Nodyn

- Ymdrinnir â'r gwrthwynebiad hwn yn y rhan o'r adroddiad ar Bolisi B7.

POLISI B7 – SAFLEOEDD O BWYSIGRWYDD ARCHEOLEGOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA 52; NA 53

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP100

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|-----------|------------------|
| B/953/1 | RMC Northern | Jo Davies | 620 |
| B/1034/6 | Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol yng Nghymru | | 620 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn Amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/50 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 620 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/790/15 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/790/2033 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 620 |

Prif faterion

- Yr ymagwedd tuag at gadwraeth 'in situ'.
- Amddiffyniad rhag defnydd addysgol neu dwristaidd niweidiol o safleoedd archeolegol.
- Graddau a diben asesiad archeolegol/gwerthusiad maes a'r angen amdanynt.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Yr ymagwedd tuag at gadwraeth 'in situ'

1. Mewn ymateb i wrthwynebiad, mae NA 52 yn newid y Polisi i ddarparu, lle nad yw cadwraeth 'in situ' yn ymarferol, fecanweithiau i sicrhau y caiff olion eu cloddio a'u cofnodi. Gan fod y newid hwn yn gyson â'r ymagwedd ym Mholisi Cynllunio Cymru dylid ei ymgorffori yn y Cynllun. Mae NA 52 hefyd yn mynd i'r afael â phwynt arall a godir gan y gwrthwynebydd trwy gymhwyso'r angen i gadw olion 'in situ' pan fydd yr olion yn "bwysig" yn unig. Rwy'n cytuno â'r newid hwn ond o'r farn y dylid ei fireinio ymhellach i "bwysig yn genedlaethol" yn unol â'r term a ddefnyddir ym Mholisi Cynllunio Cymru. Ymddengys i mi hefyd y gallai'r term "yn cael ardrawiad andwyol" sy'n dod yn union o flaen "ar weddillion archeolegol pwysig" gael ei fynegi yn gliriach mewn termau mwy niwtral ac yn y modd amodol - "byddai'n effeithio".

Amddiffyniad rhag defnydd addysgol neu dwristaidd niweidiol o safleoedd archeolegol

2. Trwy ei gwneud yn ofynnol bod cyfleusterau sy'n rheoli ac yn dehongli olion archeolegol yn "briodol" mae NA 52 yn cyflwyno amddiffyniad yn erbyn defnydd addysgol neu dwristaidd a allai, drwy hynny, fod yn niweidiol. Yn fy marn i mae'r newid hwn yn mynd i'r afael yn foddhaol â'r pryderon a fynegwyd gan wrthwynebydd a dylid ei ymgorffori yn y Polisi.

Graddau a diben asesiad archeolegol/gwerthusiad maes a'r angen amdanynt

3. Mae gwrthwynebydd o'r farn bod angen eglurhad pellach o ran yr "asesiad/gwerthusiad". Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cydnabod, mewn achosion lle'r ystyrir bod olion pwysig yn bodoli, y dylid gofyn i ddarpar ddatblygwr drefnu gwerthusiad maes archeolegol cyn bod cais cynllunio'n cael ei bennu. Cyflwynir diffiniad o asesiad archeolegol fel Atodiad trwy NA 394. Ymddengys i mi y byddai croesgyfeiriad i'r atodiad yn cynorthwyo darllenydd y Polisi hwn ac er mwyn bod yn gryno, nad yw ychwanegu'r disgrifiad byr o asesiad archeolegol a gynigir gan NA 53 yn angenrheidiol. Er mwyn osgoi dryswch, fodd bynnag, dylai'r derminoleg a ddefnyddir yn y Polisi a'r Atodiad fod yn gyson – dylid mynd i'r afael â methiant yr Atodiad i ddiffinio'r term "asesiad/gwerthusiad" sy'n ymddangos sawl gwaith yn y Polisi. Ymddengys i mi fod NAP 100 yn methu ag ychwanegu at effaith brawddeg agoriadol yr un paragraff ac felly ei fod yn ychwanegu'n ddiangen at hyd y Cynllun. Mae diffyg eglurder i frawddeg agoriadol paragraff 3.2.18. Am y rheswm hwnnw ac i ddilyn polisi cenedlaethol rwyf o'r farn y dylid ei aralleirio fel y nodir yn fy argymhellion isod.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0099) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 52 fel y'i haddaswyd ymhellach trwy ddileu "bydd yn cael effaith andwyol ar....pwysig" a rhoi "byddai'n effeithio arsy'n bwysig yn genedlaethol yn ei le;

(ARG.0100) fod DA yn cael ei ddiwygio trwy ddileu brawddeg agoriadol paragraff 3.2.18 yn llwyr a rhoi "Os credir bod olion pwysig yn bodoli ar

safle datblygu dylai unrhyw gais cynllunio ar gyfer datblygu a allai effeithio ar y fath olion gynnwys asesiad archeolegol a/neu werthusiad maes", ac y dylid cynnwys croesgyfeiriad yn y paragraff at y diffiniad o'r rhain fel y'i nodir yn yr Atodiad i'r Cynllun;

(ARG.0101) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn, ac yn benodol, nad yw NA 53 ac NAP 100 yn cael eu derbyn.

CYFLWYNIAD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/866/12 | Parc Cenedlaethol Eryri | | 323 |

Nodyn

- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/866/12 yn y rhan o'm hadroddiad sy'n ymdrin â Phennod B 'Polisiau Newydd'. Rwyf wedi cymryd mai camgymeriad yw'r cyfeiriad uchod at "Cyf Ymateb 323".

POLISI B8 – ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN A MÔN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA54; NA55

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP110

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------------|--------|------------------|
| B/245/5 | Gwynne Morris Jones (YDCW) | | 195 |
| B/760/7 | CCGC | | 202 |
| B/760/4 | CCGC | | 202 |
| B/760/5 | CCGC | | 202 |
| B/760/6 | CCGC | | 202 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn Amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/51 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 202 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|---|--------|------------------|
| B/1034/7 | Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol yng Nghymru | | |
| B/773/6 | Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/1492/2006 | David J Roberts | | 202 |

Nodyn

- Cofnodir B/760/6 fel gwrthwynebiad, ond gan ei fod wedi ei gyfyngu i fynegiant o ddisgwyliad y gwrthwynebwyr yr ymgynghorir â hwy ynghylch

unrhyw newidiadau i ffin yr AHNE yn y dyfodol, nad yw o fewn cylch gorchwyl y Cynllun hwn, nid wyf wedi rhoi sylwadau arno.

- Rwyf wedi trin Ymateb Cyfeirnod 195 a ddyfynnir uchod fel camgymeriad, dylai ddarllen 197.
- Nid yw union fwriad NA 54 i'r graddau y mae'n effeithio ar eiriad gwreiddiol y Polisi yn glir - yn amodol ar fân ddiwygiad, nodir llinell agoriadol Drafft Adneuo'r Polisi yn y fersiwn Newidiadau Cyn-Ymchwiliad ond ni ddangosir gweddill y paragraff hwnnw a'r 3 maen prawf canlynol. Ar y sail y dangosir bod y paragraff canlynol yn cael ei ddileu, rwyf wedi tybio bod y testun blaenorol, er nad yw'n cael ei ddangos, yn aros ac rwyf wedi ymdrin â'r Polisi ar y sail hon.
- Cyfeirir at NAP 110 yn y pennawd blwch uchod ond ni sonnir am y newid hwn yn Natganiadau o Dystiolaeth y Cyngor. Er gwaethaf archwilio NAP 110 fel yr ymddengys yn Atodlen Newidiadau Arfaethedig Pellach y Cyngor, nid wyf yn gallu cadarnhau natur y newid/iadau arfaethedig.

Prif faterion

- A yw'r Polisi yn rhoi arweiniad digon clir ar gyfer darpar ddatblygwyr.
- A yw'r Polisi yn amddiffyn AHNE Môn yn ddigonol.
- A ddylid dangos ffin yr ardal lle mae'r Polisi yn berthnasol mewn perthynas ag AHNE Môn.
- P'un a ddylai'r Polisi ymhelaethu ar rôl cynllun rheoli'r AHNE.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A yw'r Polisi yn rhoi arweiniad digon clir ar gyfer darpar ddatblygwyr

1. Yn y fersiwn Drafft Adneuo mae brawddeg olaf y Polisi yn ei gwneud yn ofynnol i bob datblygiad ategu cymeriad yr ardal, ond mae'r testun ategol, paragraff 3.3.5, yn hysbysu y bydd y Cyngor "yn anelu i sicrhau fod datblygiadau yn gweddu i gymeriad yr Ardal ac yn cael yr ardrawiad lleiaf posibl". Mae'r newid a gyflwynir gan NA 54 nid yn unig yn esbonio'r hyn a ddisgwylir gan ddarpar ddatblygwyr yn well ond hefyd yn galluogi'r sawl sy'n gwneud penderfyniadau i fabwysiadu ymagwedd lai caeth i ddatblygiad newydd mewn achosion priodol, er enghraifft, lle gallai arwain at fudd i les economaidd a chymdeithasol yr Ardal. Nodir ystyriaethau o'r fath ym Mholisi Cynllunio Cymru fel rhai pwysig mewn AHNE, er gwaethaf y ffaith mai'r prif amcan yw cadwraeth a gwella eu harddwch naturiol.

A yw'r Polisi yn amddiffyn lleoliad AHNE Môn yn ddigonol

2. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cadarnhau bod y ddyletswydd statudol i ystyried dibenion AHNE yn berthnasol i weithgareddau sy'n effeithio ar yr ardaloedd hyn, p'un a yw'r gweithgareddau yn yr ardaloedd dynodedig neu'r tu hwnt iddynt. Mae NA 55 yn pwysleisio'r angen i amddiffyn AHNE Môn ac yn achos datblygiad a allai gael effaith ar olygfeydd i mewn neu allan ohoni, mae'n darparu ymrwymiad y bydd y Cyngor yn ymgynghori â'r awdurdod cynllunio lleol cyfagos. Mae cynnwys y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad hwn yn y testun ategol yn hytrach nag fel rhan o'r Polisi yn gyson â'r cyngor yng Nghynlluniau Datblygu Unedol Cymru ar drefniadau gweinyddol ac ar bolisiau cryno. Fodd bynnag, yn hytrach na chyfeirio at dir "ar ymyl" AHNE, sy'n ddiangen o gaeth, awgrymir bod

“gerllaw” yn derm mwy priodol. Er mwyn gwella gramadeg y llinell agoriadol, dylid newid “sydd yn amlwg yn weledol, neu sydd ag effaith niweidiol” i “a fyddai’n amlwg yn weledol neu a fyddai ag effaith niweidiol”. Yn y drydedd frawddeg, dylid newid “ar gyfer” yn “cyn gwneud penderfyniad ar gyfer cais cynllunio” i “ar”.

3. Ar ei ffurf ddiwygiedig mae'r Polisi a'i destun ategol yn darparu amddiffyniad priodol i ardaloedd sensitif gerllaw'r ddwy AHNE; cyfrifoldeb y sawl sy'n gwneud penderfyniadau fydd cymhwyso'r Polisi yn briodol mewn perthynas â chynigion unigol, gan ystyried holl bolisiau perthnasol y Cynllun ac unrhyw ystyriaethau materol eraill.

A ddylid dangos ffin yr ardal lle mae'r Polisi hwn yn berthnasol mewn perthynas ag AHNE Môn

4. Er bod y Cynllun yn nodi ffiniau ffisegol y dynodiad AHNE sydd o fewn ardal y Cynllun nid oes angen dangos unrhyw ddynodiadau sydd y tu allan i ardal y Cynllun. Er bod y Polisi hefyd yn ymdrin â thir sydd y tu hwnt, ond yn agos iawn, at yr AHNE nid yw'n ymarferol nodi ardaloedd o'r fath mewn perthynas ag AHNE Llŷn na Môn. Byddai'n rhaid gwneud penderfyniad ynghylch a fyddai datblygiad arfaethedig penodol yn effeithio ar osodiad ardal ddynodedig o'r fath ar sail pob achos unigol.

P'un a ddylai'r Polisi ymhelaethu ar rôl cynllun rheoli'r AHNE

5. Mewn ymateb i wrthwynebiad, mae NA 54 yn hysbysu'r darllenydd yn ddefnyddiol y bydd y Cynllun Rheoli ar gyfer AHNE Llŷn yn ystyriaeth bwysig.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0102) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 54 (ar sail fy nealltwriaeth o'i fwriad fel y disgrifir yn y 'Nodyn' uchod);

(ARG.0103) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 55 fel y'i haddaswyd ymhellach er mwyn cyd-fynd â fy nghasgliadau ym mharagraff 2;

(ARG.0104) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn, ac yn benodol, nad yw NAP 100 yn cael ei dderbyn.

POLISI B9 – YR ARFORDIR TREFTADAETH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA56

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|--------|------------------|
| B/1034/8 | Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol yng Nghymru | | 310 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn Amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/844/5 | YDCW | | 310 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/773/7 | Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru | | 310 |
| B/726/14 | Tom Brooks | | 310 |

Nodyn

- Dylid darllen yr adran hon ar y cyd â'r adran ar Bolisi B13
- Mae NA 56 yn cynnwys gwall teipio yn sillafiad "coastal" ym maen prawf 1 y fersiwn Saesneg y dylid ei gywiro yn ystod y cyfnod diwygiadau arfaethedig

Prif Fater

- A ddylai'r Polisi lywio datblygiadau arfordirol i ffwrdd o ardaloedd heb eu datblygu o'r Arfordir Treftadaeth.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae NA 56 yn cyflwyno 3 maen prawf ar gyfer asesu datblygiad ar hyd yr Arfordir Treftadaeth. Mae NCT 14, 'Cynllunio Arfordirol', yn esbonio bod Arfordiroedd Treftadaeth wedi eu dynodi'n bennaf oherwydd ansawdd eu tirwedd arfordirol. Ar y sail hon ymddengys yn briodol bod y Cynllun yn ceisio llywio datblygiad newydd oddi wrtho. Mae Maen Prawf 1 yn nodi bod lleoliad arfordirol yn angenrheidiol, a cheir darpariaeth debyg ym Mholisi B13, sy'n ymdrin â'r arfordir agored y tu allan i'r Arfordir Treftadaeth (gweler y nodyn ar y geiriad a gyflwynir gan NA 62 yn fy adroddiad ar B13). Mae Maen Prawf 3 yw bod "blaenoriaeth wedi cael

ei roi i leoliadau sydd wedi eu datblygu eisioes". Nid yw sail y maen prawf hwn yn glir; gan dybio ei fod yn ceisio amddiffyn cymeriad ac ymddangosiad yr ardal ymddengys i mi y dylid newid y maen prawf hwn i'r perwyl y "rhoddir blaenoriaeth i leoliadau sydd â chysylltiad gweledol da ag adeiladau neu strwythurau sydd eisoes yn bodoli".

2. Er mwyn sefydlu hierarchaeth ar yr arfordir sydd heb ei ddatblygu, sy'n absennol hyd yma, ymddengys i mi y dylai'r Polisi gynnwys maen prawf arall: "nad oes unrhyw leoliadau addas y tu hwnt i'r Arfordir Treftadaeth". Ar hyn o bryd ymddengys nad oes llawer o wahaniaeth o ran y profion sydd i'w cymhwyso gan Bolisi B9 a'r rheiny sy'n berthnasol i weddill yr arfordir sydd heb ei ddatblygu a orfodir gan B13. Byddai'r newidiadau hyn a awgrymir yn bodloni'n llawnach y ddau wrthwynebiad na'r hyn a nodir yn y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad.

3. Am y rhesymau a roddir mewn perthynas â B13 rwy'n awgrymu y dylid ystyried uno B9 a B13 yn un polisi, gan gynnal ar yr un pryd y gwahaniaeth rhwng yr Arfordir Treftadaeth ac ardaloedd eraill o arfordir agored. Fel arall, gallai'r ddau bolisi aros fel rhai ar wahân ond y dylid sicrhau mwy o gysondeb yng ngeiriad y meini prawf, lle bo hynny'n briodol, ynghyd â gwahaniaeth cliriach rhwng lefel yr amddiffyniad a roddir i'r ddwy ardal.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

NAILL AI - (ARG.0105) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 56 a'r newidiadau pellach canlynol:

- **dileu "costal" o faen prawf 1 yn y Saesneg a rhoi "coastal" yn ei le;**
- **dileu maen prawf 3 yn NA 56 a rhoi "rhoddir blaenoriaeth i leoliadau sydd â chysylltiad gweledol da ag adeiladau neu strwythurau sydd eisoes yn bodoli" yn ei le;**
- **ychwanegu maen prawf pellach i'r perwyl "nad oes unrhyw leoliadau addas y tu hwnt i'r Arfordir Treftadaeth";**

NEU - (ARG.0106) diwygio'r DA trwy ailysgrifennu'r meini prawf er mwyn sicrhau, ar wahân i'r hyn sy'n angenrheidiol i sicrhau bod yr Arfordir Treftadaeth yn cael y lefel amddiffyniad uchaf posibl, bod cysondeb cyffredinol yng nghynnwys a geiriad y meini prawf a nodir yn B9 a B13, yn cynnwys y newidiadau yr wyf yn eu hawgrymu yn yr argymhelliad cyntaf uchod;

NEU - (ARG.0107) diwygio'r DA trwy uno Polisiâu B9 a B13 yn un polisi a fyddai'n darparu'r amddiffyniad rhag datblygiad nad yw'n hanfodol neu sy'n niweidiol a nodir yn y meini prawf a restrir yn B9 fel y'i diwygiwyd gan y newidiadau a awgrymir yn yr argymhelliad cyntaf uchod, ac a fyddai'n rhoi'r amddiffyniad mwyaf posibl i'r Arfordir Treftadaeth;

(ARG.0108) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI B10 – DIOGELU A CHYFOETHOGI ARDALOEDD GWARCHOD Y TIRLUN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA57; NA58; NA59; NA376

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP69

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|----------------------|------------------|
| B/765/1 | Dominique Sammut | | 195 |
| B/760/10 | CCGC | | 195 |
| B/245/4 | Gwynne Morris Jones (YDCW) | | 195 |
| B/563/1 | John Richard Jones | | 195 |
| B/566/1 | Terry Brown | | 195 |
| B/560/1 | J Jeremy Jones | | 195 |
| B/1341/4 | Dr Sheila Roberts | | 195 |
| B/874/1 | Peter Marston | | 195 a 201 |
| B/880/1 | Dr Sheila Roberts Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru | | 195 |
| B/720/1 | Cymdeithas Eryri | | 195 |
| B/760/9 | CCGC | | 195 |
| B/953/3 | RMC Northern | Jo Davies, RMC UK | 195 |
| B/935/1 | Mr a Mrs A Davies | | 137 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn Amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------------|--------|------------------|
| B/734/52 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 195 |
| B/562/1 | Michael Roberts | | 195 |
| B/565/1 | Patricia Ann Brown | | 195 |
| B/564/1 | AJ Underwood | | 195 |
| B/559/1 | Genevieve Singabryen | | 195 |
| B/558/1 | AE Pennell | | 195 |
| B/844/51 | YDCW | | 616 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|--|--------|------------------|
| B/773/8 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|----------------------------|---|--------|------------------|
| B/765/2004 | Dominique Sammut | | 195 |
| B/1492/2003 | David J Roberts | | 195 |
| B/867/2030 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | 195 |
| B/1621/2004 | Corinne Vanderzijl | | 195 |
| B/1625/2001 | Jill Turner | | 195 |
| B/734/2213 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 195 |
| B/1448//2004 | Robert Gray Williams | | 195 |
| B/1433/2005 | Penny Perrin | | 195 |
| B/756/2087 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 166 |
| B/880/2007 | Dr Sheila Roberts | | 195 |
| B/1646/2001 | John Briggs | | 195 |
| B/790/2034 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 195 |
| B/559/2004 | M.Singabryen | | 195 |
| B/562/2005 | Michael Roberts | | 195 |
| B/564/2003 | A. Underwood | | 195 |
| B/558/2007 | A.Pennell | | 195 |
| B/952/2034 | RCH Douglas Pennant | | 195 |
| B/1492/2004 | David J Roberts | | 201 |
| B/765/2003 | Dominique Sammut | | 195 |
| B/1492/2005 | David J Roberts | | 195 |
| B/1433/2003 | Penny Perrin | | 195 |
| B/1448/2003 | Robert Gray Williams | | 195 |
| B/1621/2001 | Corrine Vanderzijl | | 195 |
| B/874/2005 | Peter Marston | | 201 |
| B/952/2035 | RCH Douglas Pennant | | 617 |

| | | | |
|--------------------|------------------------|--|------------|
| B/1492/2001 | David J Roberts | | 201 |
|--------------------|------------------------|--|------------|

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/558/2006 | A.Pennell | | |
| B/564/2004 | A.Underwood | | |
| B/559/2006 | M.Singabryen | | |
| B/562/2003 | Michael Roberts | | |
| B/880/2006 | Dr Sheila Roberts | | |
| B/1621/2003 | Corinne Vanderzijl | | |
| B/1448/2005 | Robert Gray Williams | | |
| B/1433/2001 | Penny Perrin | | |
| B/1625/2003 | Jill Turner | | |
| B/834/2003 | Rob Mimpriss | | |
| B/765/2007 | Dominique Sammut | | |
| B/1034/2020 | Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol yng Nghymru | | |

Nodyn

- Ymdrinnir â Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad NA 376 yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymdrin â Glannau Afon Menai.
- Ymdrinnir ag elfen gwrthwynebiad B/935/1 sy'n benodol i'r safle yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud ag 'Ardal Gwarchod y Tirlun yn Ardal Glandon, Pwllheli'.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/844/51 yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud ag 'Ardal Gwarchod y Tirlun i'r Dwyrain o'r Bala'.
- Mae gwrthwynebiad B/720/1 yn ymwneud â gosodiad y Parc Cenedlaethol, yr ymdrinnir ag ef yn yr adran ar Bolisiau Newydd ym Mhennod B.
- Er na chyfeirir ato uchod, rwyf wedi ystyried y sylwadau a wnaed yng ngwrthwynebiad B/866/12 yn ymwneud â Pholisi B10.
- Mae gwrthwynebiadau B/1492/2001 a 2004 yn cynnwys awgrymiadau y dylid dosbarthu Afon Menai fel Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac y dylai'r Cynllun gynnwys ymrwymiad i'r perwyl hwn. Gan nad yw dynodiad statudol AHNE yn fater i'r CDU, ac nad oes angen i'r Cynllun roi sylw ar ddymunoldeb y fath awgrym, nid wyf wedi rhoi sylwadau pellach ar yr agwedd hon ar y gwrthwynebiadau hyn.
- Yn Natganiad o Dystiolaeth 195 y Cyngor cyfeirir at wrthwynebiad B/245/5. Gan fod y gwrthwynebiad hwnnw'n ymwneud â Pholisi B8 rwyf wedi tybio mai gwall teipio yw'r ôl-ddodiad ac y dylai'r cyfeiriad fod wedi bod at B/245/4.
- Mae'r rhestr o wrth-wrthwynebiadau a nodir uchod yn anghyflawn. Yn unol â'r rhestr a ddarparwyd gan y Cyngor yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth 195 diwygiedig rwyf hefyd wedi ystyried gwrthwynebiadau: B/245/2006, B/558/2005, B/559/2007, B/562/2004 a B/564/2005.

Prif faterion

- A oes diben defnyddiol i ddynodiad y tirlun hwn.
- A yw'r dynodiadau yn seiliedig ar asesiad digon cadarn.
- A ddylai'r Polisi fod yn fwy caeth.
- A ddylai'r Polisi gynnwys ystyriaethau economaidd a chymdeithasol yn unol ag egwyddorion cynladwyedd.
- A ddylai'r Polisi ofyn am argymhellion i wella'r amgylchedd naturiol.
- A yw'r term "da" yn gosod safon ddylunio briodol.
- A ddylai'r Polisi ystyried amddiffyn lleoliad y Parc Cenedlaethol, AHNE, Tirweddau Hanesyddol, Parciau a Gerddi.
- A ddylid ailddrafftio'r Polisi i'w symleiddio ac i wella eglurder.
- A yw'r term Ardal Cymeriad Tirwedd yn creu dryswch.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A oes diben defnyddiol i ddynodiad y tirlun hwn

1. Mae gwrthwynebydd yn awgrymu y dylid dileu'r Polisi oni bai bod gwahaniaeth y gellir ei gyfiawnhau rhwng y ffordd y caiff datblygiad ei reoli o fewn Ardaloedd Gwarchod y Tirlun o'i gymharu â'r sefyllfa mewn AHNE neu mewn ardaloedd gwledig 'safonol'. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn disgwyl i ddynodiadau tirlun anstatudol fod wedi'u seilio'n gadarn ar asesiad gwyddonol ffurfiol – eir i'r afael â hyn mewn perthynas â'm hystyriaeth o'r ail fater – ac mae'n cydnabod y gall safleoedd lleol anstatudol ychwanegu gwerth i'r broses gynllunio, yn enwedig os caiff y dynodiadau eu llywio gan gyfranogiad cymuned ac os ydynt yn adlewyrchu gwerthoedd cymunedau. Mae hefyd yn nodi y dylid cymhwyso dynodiadau lleol pan fydd 'rheswm da dros gredu na all polisiâu cynllunio arferol ddarparu'r amddiffyniad angenrheidiol'.

2. Yn fy marn i bydd y Polisi yn galluogi asesu effaith datblygiad arfaethedig ar dirlun yn erbyn rhinweddau penodol y tirlun lleol fel y'i disgrifir yn y canfyddiadau LANDMAP. Gallai hyn fod yn ddefnyddiol wrth lywio penderfyniadau ynghylch datblygiadau arfaethedig, nid yn unig yn nhermau lleoliad sensitif datblygiad newydd, ond hefyd yn ei ddyluniad a'i dirlun. Yn hyn o beth bydd y Polisi yn dwysáu ymwybyddiaeth ymysg darpar ddatblygwyr o bwysigrwydd effaith tirlun ac yn arwain datblygwyr i'r asesiad LANDMAP i gael dealltwriaeth well o gymeriad ardal benodol. Am y rhesymau hyn rwyf o'r farn, mewn egwyddor, bod dynodi bod ardaloedd yn bwysig i'r tirlun lleol a'r polisi cysylltiedig yn elfennau priodol o'r Cynllun.

A yw'r dynodiadau yn seiliedig ar asesiad digon cadarn

3. Mae gwrthwynebwyr wedi holi ynghylch sail methodoleg LANDMAP, gan gwestiynu a yw wedi bod yn desun adolygiad cymheiriaid cadarn ai peidio. Fodd bynnag, mae Polisi Cynllunio Cymru yn cydnabod bod methodoleg system gwybodaeth LANDMAP CCGC yn adnodd gwybodaeth pwysig ar gyfer awdurdodau cynllunio lleol wrth asesu tirluniau, gan ddarparu ymagwedd gyson ar draws Cymru i asesu tirlun. Mae'r Cyngor yn esbonio bod asesiad LANDMAP wedi cynnwys ymarfer ymgynghori cyhoeddus. Er bod y gwrthwynebwyr yn cwestiynu graddau'r craffu cyhoeddus ac adolygiad cymheiriaid o'r fethodoleg, ni ddarparwyd unrhyw dystiolaeth gadarn i awgrymu bod methodoleg LANDMAP yn anaddas yn ei hanfod.

4. Mae dynodiadau Awdurdod Cynllunio Lleol y Cynllun yn wahanol i'r rheiny a nodwyd yng Nghynllun Strwythur Gwynedd ac mewn Cynlluniau Lleol er bod gwrthwynebwyr yn awgrymu na fu unrhyw newid arwyddocaol yn y tirlun. Fodd bynnag, gellir esbonio'r gwahaniaeth hwn yn sgil mireinio methodoleg asesu tirlun, yn unol â pholisi cenedlaethol, dros y cyfnod cyfamserol. Mae hyn wedi golygu y caiff ystod ehangach o ystyriaethau eu hystyried wrth werthuso cymeriad tirlun gyda llai o ddibyniaeth ar yr agwedd weledol. Mae'n rhaid asesu'r dynodiadau newydd hyn ar sail eu rhinweddau yng nghyd-destun ymagweddau presennol i asesiadau tirlun a pholisi cenedlaethol, yn hytrach nag ar sail dynodiadau hanesyddol. Mae'r broses asesu yn barhaus ac yn 2003, cyflwynodd CCGC fethodoleg wedi'i mireinio ar gyfer LANDMAP a barodd i'r Cyngor gomisiynu Adroddiad newydd Strategaeth Tirlun Gwynedd. Mae fersiwn ddrafft o'r adroddiad dyddiedig Mawrth 2006 wedi ei llunio ond nid oes unrhyw newidiadau arfaethedig pellach wedi eu cyflwyno i'r Ymchwiliad mewn ymateb i hyn.

5. Yn absenoldeb cymeradwyaeth y Cyngor o'r Strategaeth Tirlun diweddaraf mae'r ymagwedd a ddefnyddir fel sail dynodiad y Drafft Adneuo o Ardaloedd Gwarchod y Tirlun yn cynrychioli'r fethodoleg orau sydd ar gael. Bwriad y Cyngor yw adolygu dynodiadau Ardaloedd Gwarchod y Tirlun yng ngoleuni'r diwygiadau i fethodoleg LANDMAP ac ymddengys yn debygol y bydd hyn yn arwain at argymhellion i newid maint presennol Ardaloedd Gwarchod y Tirlun. Mater i'r Cyngor yw penderfynu a fydd unrhyw newidiadau sy'n ofynnol i'r Cynllun o ganlyniad i hyn yn cael eu cyflwyno yn ystod y cyfnod diwygiadau arfaethedig, yn ystod yr adolygiad cyntaf o'r Cynllun neu wrth baratoi cynllun datblygu lleol.

6. Cafwyd arwydd gan y Cyngor ei fod o'r farn na allai ddibynnu'n llawn ar fethodoleg LANDMAP a lywiodd fersiwn DA dynodiadau Ardaloedd Gwarchod y Tirlun. Yn ystod y cyfnod Newidiadau Cyn-Ymchwiliad, ac yn annibynnol ar unrhyw adolygiad o fethodoleg asesu tirlun, penderfynodd gynnwys ardal ar hyd glannau Afon Menai fel Ardal Gwarchod y Tirlun er gwaetha'r ffaith bod LANDMAP wedi eithrio'r ardal yn benodol fel un oedd yn deilwng o ddynodiad o'r fath.

7. Yn unol â dymuniad llawer o wrthwynebwyr lleol cafodd ardal glannau deheuol Afon Menai ei hailasesu mewn ffordd a ystyriodd nodweddion penodol y sribyn cymharol gul o dir sy'n dilyn yr arfordir ar hyd Afon Menai. Yn gyffredinol, mewn amgylchiadau eithriadol, rwyf o'r farn y gall fod yn briodol mabwysiadu ymagwedd amgen i asesu tirlun i fethodoleg LANDMAP er mwyn adlewyrchu sefyllfa leol anarferol. Mae'n rhaid i fethodoleg gadarn gyfiawnhau hyn, fodd bynnag. Rwyf hefyd wedi cadw mewn cof, yn yr achos hwn, bod ymagwedd y Cyngor wedi ei lywio gan gyfranogiad y gymuned mewn ymateb i ymgynghoriad cyhoeddus ar y Cynllun. Am resymau a nodais mewn perthynas â'r rhan o'r adroddiad sy'n ymdrin â Glannau Afon Menai, fodd bynnag, rwy'n dod i'r casgliad nad oedd dynodiad yr ardal honno yn seiliedig ar fethodoleg gadarn ac felly, ei bod yn ddull diffygiol o ddynodi tirlun. Ni ddylid mynd ar drywydd hyn oni bai y gellir ei gefnogi gan asesiad gwyddonol cywir.

A ddylai'r Polisi fod yn fwy caeth

8. Mae fersiwn y Drafft Adneuo wedi ei eirio'n negyddol ac mae'n atal datblygiad a fyddai'n cael effaith annerbyniol ar y tirlun o fewn Ardaloedd Gwarchod y Tirlun. Rwy'n cytuno gyda phenderfyniad y Cyngor i newid yr ymagwedd negyddol hon yn y cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad. Mae NA 57 yn caniatáu datblygu cyhyd â bod yr holl feini prawf yn cael eu bodloni. Mae NAP 69 yn dileu'r olaf o'r meini prawf hyn ac yn aralleirio'r ddau sy'n weddill.

Ymddengys i mi bod y Newid Arfaethedig Pellach yn gwella'r Cynllun, ond gan na fu'n destun ymgynghoriad cyhoeddus llawn, dylid ystyried unrhyw ymateb a dderbynnir yn y cyfnod diwygiadau arfaethedig yn ofalus.

9. Mae sawl gwrthwynebydd o'r farn y dylai'r polisi fod yn fwy caeth, mae rhai'n dadlau bod graddau'r amddiffyniad a ddarperir gan bolisi'r CDU yn llai nag ydyw yn y Cynlluniau a fabwysiadwyd o'r blaen. Yn fy marn i, mae'r agwedd a fabwysiadwyd yn y fersiwn ddiwethaf o'r Polisi yn weddol dderbyniol ac mae'n cyd-fynd â'r polisi cynllunio cenedlaethol diweddaraf – mae Polisi Cynllunio Cymru yn mynnu na ddylai dynodiadau anstatudol gyfyngu'n ormodol datblygiad derbyniol. Mae materion sy'n ymwneud ag union eiriad yn cael eu trin mewn perthynas â materion eraill yr wyf wedi eu nodi ac sy'n cael eu hystyried isod.

A ddylai'r Polisi gynnwys ystyriaethau economaidd a chymdeithasol yn unol ag egwyddorion cynladwyedd

10. Rwy'n nodi, yn unol â sylwadau un gwrthwynebydd, bod y Cyngor yn ei Newidiadau Arfaethedig Pellach yn cynnig dileu'r cyfeiriad at "ddymunoldeb economaidd" ar y sail ei fod yn fater yr ymdrinnir ag ef yn ddigonol mewn rhan arall o'r Cynllun. Fodd bynnag, yn hyn o beth rwy'n cytuno gyda gwrthwynebydd arall sy'n awgrymu, mewn perthynas ag NA 57, y dylai'r Polisi gynnwys cyfeiriad yn ei feini prawf at ystyriaethau cymdeithasol yn ogystal ag economaidd. Byddai ymagwedd o'r fath yn cyd-fynd â pholisi cenedlaethol sy'n cynghori y dylai cynlluniau datblygu egluro nad yw gweithgareddau economaidd-gymdeithasol priodol yn cael eu heithrio mewn dynodiadau anstatudol. Byddai hyn yn mynd i'r afael â phryder gwrthwynebydd sy'n poeni y gallai'r Polisi gael ei ddefnyddio i atal darpariaeth datblygiad buddiol, yr enghraifft a roddir yw tai i fodloni angen lleol penodol. Felly dylid ychwanegu maen prawf arall at NAP 69 - byddai'r maen prawf hwn i bob pwrpas yn cymryd lle maen prawf 3 fel y nodir yn y fersiwn Newidiadau Cyn-Ymchwiliad sy'n mynnu bod datblygiad ar raddfa fach, yn ddymunol yn economaidd ac yn cael yr "ardrawiad lleiaf posib sy'n ymarferol i'r amgylchedd".

11. Mae'r gofyniad bod datblygiad ar raddfa fach neu'n ddymunol yn economaidd yn afresymol - ni ddylai graddfa o anghenraid fod yn ffactor pennu, ac ni ddylai dymunoldeb economaidd fod yn hanfodol, yn enwedig yn achos datblygiad a allai ddarparu buddion eraill neu ddatblygiad nad yw'n achosi unrhyw niwed materol i'r tirlun. Mae'r term 'amgylchedd' yn rhy eang yng nghyd-destun y Polisi hwn sy'n ymwneud ag un agwedd, sef ansawdd gweledol y tirlun. Mae'r Cynllun yn cynnwys llu o bolisiau eraill sy'n ceisio amddiffyn agweddau amrywiol ar yr amgylchedd.

12. Rwy'n cytuno gyda'r awgrym gan wrthwynebydd y dylid cyfiawnhau datblygiad a fyddai'n arwain at effaith niweidiol ar y tirlun ar sail dymunoldeb economaidd neu gymdeithasol pan fydd y fath fudd yn drech na'r niwed yn unig. Byddai hyn yn pwysleisio'r pwysigrwydd penodol a roddir i ystyriaethau yn ymwneud â'r tirlun mewn Ardaloedd Gwarchod y Tirlun a byddai'n brawf mwy priodol na sefydlu "angen" yn unig fel yr awgrymwyd gan wrthwynebydd. Byddai cyflwyno'r fath faen prawf hefyd yn golygu bod angen aralleirio'r Polisi i nodi y caiff "cynigion eu hasesu yn erbyn y meini prawf canlynol" yn hytrach na mynnu bod yr holl feini prawf yn cael eu bodloni. Byddai dull gweithredu o'r fath yn sicrhau gwell cydbwysedd rhwng amddiffyn y tirlun ac ystyriaethau economaidd-gymdeithasol. Wrth gyrraedd fy nghanfyddiadau ar y mater hwn rwyf wedi nodi'r pryderon a fynegwyd gan wrthwynebwyr mewn perthynas â'r ffordd y mae'r Cyngor wedi ymdrin â cheisiadau cynllunio mewn ardaloedd sensitif o ran tirlun yn y gorffennol.

13. Mae'n iawn fod y Polisi yn cael ei eirio mewn ffordd sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r sawl sy'n gwneud penderfyniadau sicrhau cydbwysedd priodol rhwng buddiannau a allai wrthdaro wrth benderfynu ynghylch ceisiadau cynllunio unigol. Nid yw'n bosibl nac yn ddymunol i'r Polisi geisio bod yn rhy ragnodol; mae'n anochel y bydd angen barn gadarn a dewisiadau anodd mewn rhai achosion.

A ddylai'r Polisi fynnu bod cynigion yn gwella'r amgylchedd naturiol

14. Byddai gofyniad bod cynigion datblygu mewn Ardaloedd Gwarchod y Tirlun yn cael effaith gadarnhaol ar yr amgylchedd naturiol yn cynrychioli prawf uwch nag sy'n ofynnol gan bolisi cenedlaethol hyd yn oed mewn perthynas â safleoedd a ddynodwyd yn statudol. Byddai gofyniad o'r fath yn afresymol ac ni ddylid ei gynnwys fel maen prawf. Mae gwrthwynebydd yn awgrymu newid y gofyniad nad yw datblygiad yn cael "ardrawiad annerbyniol" i'r "effaith leiaf posibl". Rwyf o'r farn bod y newidiadau a gyflwynir gan NA 57 yn mynd i'r afael yn ddigonol â'r pwynt hwn.

A yw'r term "da" yn gosod safon ddylunio briodol

15. Mae sawl gwrthwynebydd yn erbyn y newid a gyflwynir gan NA 57 lle mae safon "uchel" yn cael ei newid i "dda" yn y Polisi a'r testun ategol. Ymddengys i mi na ddylai'r newid hwn arwain at israddio safon y dyluniad a ddisgwylir. Yn y cyddestun hwn ni ddylid dehongli "da" ar raddfa sy'n cynnwys "uchel", ond yn hytrach caiff ei ddefnyddio fel term syml sy'n groes i 'wael'. Mae'r Cyngor yn esbonio mai'r dymuniad i adlewyrchu'r defnydd o'r term 'dyluniad da' sy'n ymddangos yn NCT12 sydd wedi ysgogi'r newid yn y derminoleg, ac sy'n dangos bod LICC wedi ymrwymo i gyflawni dyluniad da ym mhob datblygiad. Rwy'n cytuno bod y newid hwn yn osgoi'r dryswch a ddeuai o gyflwyno'r term 'uchel' a allai awgrymu creu ystod o ddyluniadau da, gyda goblygiad na ellir ei gyfiawnhau y byddai safon dyluniad is yn dderbyniol mewn ardaloedd y tu hwnt i Ardaloedd Gwarchod y Tirlun.

A ddylai'r Polisi ystyried amddiffyn gosodiad y Parc Cenedlaethol, Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, Tirluniau, Parciau a Gerddi Hanesyddol

16. Mae fersiwn DA y Polisi yn amddiffyn y rhannau hynny o'r Ardaloedd Gwarchod y Tirlun sy'n effeithio ar osodiad y Parc Cenedlaethol neu AHNE Llŷn yn benodol. Mae'r fersiwn Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad yn dileu'r cyfeiriad hwn. Mae gosodiad y safleoedd dynodedig statudol hyn yn destun polisiâu penodol (o fewn fersiwn diwygiedig y Cynllun mae Polisi B8 yn ymdrin â gosodiad AHNE Llŷn a Môn, ac mae polisi newydd yn ymdrin â gosodiad y Parc Cenedlaethol). Felly, nid oes angen ac mae yna bosibilrwydd o greu dryswch wrth gyfeirio at y mater o osodiad yr ardaloedd gwarchodedig hyn yn B10. Am yr un rheswm nid oes angen cyfeiriad at dirluniau, parciau a gerddi hanesyddol o ystyried effaith B12.

A ddylid ailddrafftio'r Polisi i'w symleiddio a'i wneud yn fwy eglur

17. Mae'r Cyngor wedi cynnig Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad a Newid Arfaethedig Pellach sy'n ceisio egluro'r Polisi. Awgrymwyd newidiadau eraill gan wrthwynebwyr. Ymdrinnir â'r holl newidiadau hyn o dan y mater hwn, onid aed i'r

a fael â hwy eisoes yn y rhan hon o'r adroddiad. Mae un gwrthwynebydd yn awgrymu y byddai rhoi "ond" fel bod "yn cael eu caniatáu" yn darllen "ond yn cael eu caniatáu" yn gwella llinell agoriadol y Polisi. Ni chyfiawnheir y safiad negyddol hwn yn erbyn datblygiad am y rhesymau a nodir yn gynharach yn yr adran hon. Mae dileu "os" ("if") a gynigir gan NAP 69 yn cywiro gwall teipio. Mae'r un NAP yn cynnig dileu "aflonyddwch" o'r maen prawf cyntaf. Rwyf o'r farn nad oes angen y gair hwn, mae ei hepgor yn creu eglurder am ei fod yn gadael y sawl sy'n gwneud penderfyniadau i gymhwyso un prawf hy a yw'r cynnig yn "osgoi colled o" nodweddion cadarnhaol y tirlun. Mae hepgor y cymal "ac elfennau ohono" yn gwneud y maen prawf yn fwy cryno heb dynnu oddi ar ei ystyr. Mae'r un newid arfaethedig hefyd yn cyflwyno ail faen prawf wedi ei aralleirio sy'n symlach ac yn fwy dealladwy na fersiwn y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad.

18. Gwrthwynebir i'r gair "lawn" mewn perthynas â'r ystyriaeth sydd i'w rhoi i wybodaeth LANDMAP, sy'n ymddangos ym mrawddeg olaf y Polisi. Yn fy marn i, os yw polisi yn mynnu bod ystyriaeth yn cael ei roi i unrhyw fater, mae i'w ddisgwyl bod y fath ystyriaeth yn 'llawn'. Gallai'r cyfeiriad penodol at 'lawn' yn yr achos hwn beri i ddefnyddwyr y Cynllun ddod i'r casgliad, os yw'r angen i roi ystyriaeth yn cael ei nodi yn rhywle arall yn y Cynllun heb ei gymhwyso fel hyn, y dylai graddau'r ystyriaeth fod yn llai na llawn, ac yn wir y gallai fod yn ddim mwy nag arwynebol. Dylid ei hepgor.

19. Mae NA 59 yn cyflwyno'r term "fel arfer" ar ddechrau'r frawddeg olaf ond un ym mharagraff ategol 3.3.7. Gan fod y Ddeddf Cynllunio yn mynnu bod y sawl sy'n gwneud penderfyniadau yn ystyried ystyriaethau materol yn ogystal â'r cynllun datblygu nid oes angen cymhwyso polisiau na'r testun ategol gydag ymadroddion megis "fel rheol", "yn arferol" neu "fel arfer". Os ceir amgylchiadau eithriadol sy'n cyfiawnhau gwyro oddi wrth y safiad a nodir yn y cynllun gellir gwneud hyn ar sail ystyriaeth faterol heb yr angen i orlwytho'r Cynllun gyda thermau o'r fath.

A yw'r term Ardal Cymeriad Tirlun yn creu dryswch

20. Mae'r term Ardal Cymeriad Tirlun yn ymddangos yn y Strategaeth Tirlun; ni cheir sôn amdano yn unrhyw fersiwn o'r Cynllun ac nid ymddengys bod unrhyw friad i gyflwyno term o'r fath i ddisgrifio dynodiad tirlun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0109) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 57 fel y'i haddaswyd ymhellach gan NAP 69 yn amodol ar y canlynol;

- **y dylid dileu brawddeg gyntaf y Polisi, sy'n mynnu bod cynigion datblygu yn bodloni'r holl feini prawf a restrir, a rhoi ymrwymiad i asesu pob cynnig yn erbyn y meini prawf a nodwyd yn ei lle;**
- **bod trydydd maen prawf yn cael ei gyflwyno i'r Polisi i ddangos y caiff unrhyw fuddiannau economaidd neu gymdeithasol eu hystyried a'u pwysoli yn erbyn unrhyw niwed sy'n codi mewn perthynas â'r 2 faen prawf cyntaf a bod y testun ategol yn cael ei addasu i gynnwys arwydd mai dim ond os yw'r buddiannau economaidd a/neu**

gymdeithasol yn drech na hynny y gellid cyfiawnhau niwed i'r amgylchedd;

- **bod "lawn" yn cael ei ddileu o frawddeg olaf y Polisi;**

(ARG.0110) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 59 ond dim ond i'r graddau y mae'n ymwneud â dileu "uchel iawn" a rhoi "da" yn ei le. Ni ddylid cynnwys yr ychwanegiad arfaethedig "Fel rheol" i'r Cynllun;

(ARG.0111) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn, ac yn benodol, na ddylid derbyn NA 58 (oni bai bod dynodiad yr 'Ardal ar hyd Afon Menai' wedi'i seilio'n gadarn ar asesiad gwyddonol ffurfiol).

POLISI B11 – LLECYNNAU AGORED RHWNG NEU O FEWN PENTREFI A THREFI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|---|---------------------|-------------------------|
| B/952/25 | R.C.H. Douglas Pennant | Guy D. Evans | 83 |
| B/700/3 | Eglwys Iesu Grist Saint y Dyddiau Diwethaf | | 353 |
| B/820/1 | Lorna Margaret Todd | | 353 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/773/9 | Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru | | 353 |

Nodyn

- Mae gwrthwynebiad B/820/1 yn cynnig arsylwadau cyffredinol a wnaed i gefnogi 4 gwrthwynebiad i safleoedd penodol yn ymwneud â methiant y Cynllun i ddynodi safleoedd penodol yn ardal Bethesda fel Llecyn Agored i'w Warchod. Rwyf wedi ymdrin â'r materion a godwyd o dan y gwrthwynebiad hwn yn fy ystyriaeth o'r gwrthwynebiadau i safleoedd penodol – nodir y rhain yn y rhan o'r hadroddiad sy'n ymdrin â 'Safleoedd Llecynnau Agored i'w Gwarchod'.
- Eir i'r afael â gwrthwynebiad B/952/25 gyda gwrthwynebiad B/952/23 o dan 'I'r Gogledd o Ffordd Newydd Coetmor' yn y rhan o'r adroddiad ar 'Safleoedd Llecynnau Agored i'w Gwarchod'.
- Eir i'r afael â gwrthwynebiad B/700/3 gyda gwrthwynebiad B/700/1 o dan 'Ger Maes Gerddi, Porthmadog' yn y rhan o'r adroddiad ar 'Safleoedd Llecynnau Agored i'w Gwarchod'.

POLISI B12 – GWARCHOD TIRLUNIAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA60; NA61

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP86

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|---|---------------|-------------------------|
| B/1214/1 | Olive Horsfall (Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru) | | 180 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/734/53 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 317 |
| B/1034/9 | Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol yng Nghymru | | 317 |
| B/790/16 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 317 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|
| B/844/6 | YDCW | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/773/10 | Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|---------------------|---------------|-------------------------|
|------------------|---------------------|---------------|-------------------------|

| | | | |
|-------------------|--|--|------------|
| B/880/2005 | Dr Sheila Roberts | | 317 |
| B/790/2035 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 317 |

Nodyn

- Mae gwrthwynebiad B/1214/1 yn ymwneud â phryder ynglŷn â safle penodol ac ymdrinnir ag ef yn y rhan o'r hadroddiad ar ddynodi tir cyflogaeth ym Mharc Menai.

Prif faterion

- Yr ardal sy'n cael ei chynnwys yn y Polisi.
- A ddylid gwella eglurder y Polisi.
- A ddylid cyfeirio at y broses ASIDOHL.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylid ailddiffinio'r ardal sy'n cael ei chynnwys yn y Polisi

1. Mae fersiwn y DA yn cyfeirio at gynigion "tu mewn i neu wrth ymyl" parc neu ardd hanesyddol a nodir. Mewn ymateb i wrthwynebiad, cynigiwyd NA 60 sy'n rhoi "safleoedd sydd yn weladwy o" yn lle "wrth ymyl" yr ardaloedd gwarchoddedig. Mae'r newid hwn yn galluogi cynigion ar safleoedd sy'n effeithio ar osodiad y fath barciau a gerddi, er nad ydynt efallai yn rhannu ffin gyffredin, i gael eu hasesu yn erbyn y Polisi hwn. Lleisiwyd gwrthwynebiad i'r Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad ar y sail ei fod yn rhy annelwig, gan ddewis "o fewn gosodiad hanfodol parc a gardd" yn ei le. Ymddengys i mi bod y fersiwn diwygiedig a gynigir gan y Cyngor yn derm digon eang a hawdd ei ddeall i gyfiawnhau ei gadw yn y Cynllun.

A ddylid gwella eglurder y Polisi

2. Mae mân newidiadau mewn ieithwedd yn NA 60 yn gwella eglurder fersiwn Cymraeg y Polisi yn unol â fersiwn Saesneg y DA. Mae'r un Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad yn rhoi "ardrawiad" yn lle "effaith" ar ddiwedd y Polisi sydd, yn ei gyd-destun, yn derm mwy addas.

A ddylid cyfeirio at y broses ASIDOHL

3. Mae proses ASIDOHL (a ddisgrifir yn NAP 86 fel 'Asesiad o effeithiau uniongyrchol ac anuniongyrchol, ffisegol ar nodweddion hanesyddol ardal') yn darparu dull o asesu arwyddocâd datblygiad arfaethedig ar dirluniau hanesyddol. Mae'r gwrthwynebydd o'r farn y dylid cyfeirio at hyn yn y Cynllun. Mae'r Cyngor yn cytuno ac yn cyflwyno cyfeiriad at y broses o dan NA 61 ac yn cywiro mân wall trwy NAP 86. Rwyf o'r farn bod y newidiadau hyn yn gwella eglurder y Cynllun ac y dylid eu hymgorffori.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0112) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 60;

(ARG.0113) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 61 fel y'i haddaswyd gan NAP 86;

(ARG.0114) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI B13 – GWARCHOD YR ARFORDIROEDD AGORED

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA62

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP76

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|--------|------------------|
| B/1034/10 | Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol yng Nghymru | | 198 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/54 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/726/15 | Tom Brooks | | |
| B/773/11 | Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/765/2005 | Dominique Sammut | | 195 |
| B/1433/2006 | Penny Perrin | | 193 |
| B/559/2003 | M Singabryen | | 193 |
| B/558/2004 | A Pennell | | 193 |
| B/562/2007 | Michael Roberts | | 193 |
| B/564/2007 | A Underwood | | 193 |

Nodyn

- Mae cyfeirnodau ymateb 195 ac 198 a ddyfynnir uchod yn gamgymeriad. Ceir ymateb y Cyngor i'r holl wrthwynebiadau uchod yn rhif 193.
- Dylid darllen yr adran hon mewn cydweithrediad â'r adran ar Bolisi B9.

Prif faterion

- A ddylai'r Polisi lywio datblygiadau arfordirol i ffwrdd o rannau o'r arfordir sydd heb eu datblygu.
- A yw'r Polisi yn amddiffyn y gwastadedd arfordirol yn ddigonol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylai'r Polisi lywio datblygiadau arfordirol i ffwrdd o rannau o'r arfordir sydd heb eu datblygu

1. Mae paragraff 7.4 o Bolisi Cynllunio Cymru yn hysbysu y dylai polisiau CDU geisio diogelu neu wella cymeriad a thirwedd yr arfordir sydd heb ei ddatblygu. Ar ei ffurf DA mae'r Polisi yn ceisio caniatáu cynigion y mae angen eu lleoli ar yr arfordir neu aberoedd neu'n agos atynt yn unig. Ar ei ffurf ddiwygiedig, fel y cyflwynwyd gan NA 62, mae'r maen prawf cyntaf yn nodi "bod yn rhaid iddynt gael lleoliad ar, neu wrth ymyl yr arfordir neu aberoedd agored". Gan fod y Polisi yn ymwneud yn unig â datblygiad ar neu gerllaw'r arfordir, ymddengys y bu camgymeriad wrth ddrafftio'r maen prawf hwn; rwyf wedi tybio mai'r hyn y mae'n ei olygu yw bod yn rhaid i gynnig fod *angen* lleoliad ar yr arfordir neu gerllaw iddo. Byddai safiad o'r fath yn gyson â pholisi cenedlaethol. Yn ogystal â hynny, fel y mae gwrthwynebydd yn awgrymu, gallai safiad caeth y polisi fynd ymhellach – yn unol â'm rhesymeg i mewn perthynas â B9 rwyf o'r farn y dylid cyflwyno 2 faen prawf ychwanegol er mwyn amddiffyn yr arfordir agored yn well. Yn gyntaf "nad oes unrhyw leoliadau addas ar yr arfordir sydd wedi ei ddatblygu", ac yn ail, y "rhoddir blaenoriaeth i leoliadau sydd â chysylltiad gweledol agos ag adeiladau neu strwythurau sydd eisoes yn bodoli". Rwy'n cynnwys y newidiadau hyn sy'n cael eu hawgrymu yn fy argymhellion isod.

2. Rwyf wedi nodi'r pryderon arbennig a fynegir gan rai gwrthwynebwyr mewn perthynas â chynigion diwydiannol ond er mwyn bod yn gryno nid yw'n briodol cyfeirio at ffurfiau datblygu penodol; bydd ffurf awgrymedig y Polisi yn galluogi'r sawl sy'n gwneud penderfyniadau i wneud asesiad cywir o unrhyw gynnig datblygu yn unol â manylion y gweithgarwch a ragwelir.

A yw'r Polisi yn amddiffyn y gwastadedd arfordirol yn ddigonol

3. Mae sawl gwrthwynebydd yn cyfeirio at y sylwadau a geir yn Adroddiad Baker sy'n awgrymu y dylid cryfhau'r amddiffyniad a roddir gan y polisi hwn. Maent yn ceisio ffurf o fynegiant sy'n fwy tebyg i'r un a ddefnyddir yn B9. Mae cyflwyno meini prawf trwy NA 62, fel yr addasir ychydig gan NAP 76, yn sefydlu pwysigrwydd bioamrywiaeth, ecoleg ac ystyriaethau tirlun. Dylid dileu ailadrodd y gair "sŵn" yn y rhestr o effeithiau a dylai cyflwyno "ac" yn y Newid Arfaethedig Pellach ymysg y rhestr o effeithiau posibl gael ei newid i "neu" er mwyn osgoi'r argraff bod angen i bob effaith a nodir fod yn bresennol mewn achos penodol. Bydd angen cyflwyno elfen y Newid Arfaethedig Pellach, y credaf y dylid ei ymgorffori yn y Cynllun, i graffu cyhoeddus fel rhan o'r diwygiadau arfaethedig – byddai angen ystyried unrhyw sylwadau a dderbynnir ar yr adeg honno yn ofalus.

4. Yn fwy cyffredinol, rwy'n cytuno ag Adroddiad Baker y gallai polisi unigol ymdrin yn well ag ystyriaethau yn ymwneud â'r Arfordir Treftadaeth ac ardaloedd

eraill o arfordir agored. Ar hyn o bryd mae'r meini prawf a geir yn y ddau bolisi yn delio â'r un materion yn fras ond cânt eu mynegi mewn ffyrdd gwahanol, sy'n debygol o arwain at ddryswch diangen wrth ddehongli cymalau penodol. Gellid osgoi hyn trwy uno'r polisïau yn un a allai gael ei ddrafftio i roi lefel uwch o amddiffyniad i'r Arfordir Treftadaeth. Gellid ymgorffori'r meini prawf ychwanegol yr wyf yn eu hawgrymu mewn perthynas â B9 a'r mater cyntaf uchod yn y polisi unedig. Fel arall gallai'r ddau bolisi barhau ar wahân ond gyda mwy o gysondeb yng ngeiriad y meini prawf.

5. Mae gwrthwynebwyr wedi mynegi pryder ar y sail nad yw graddau'r 'arfordir agored' yn cael ei ddiffinio. Yn fy marn i, er fy mod yn cydnabod budd gwneud hynny o ran ychwanegu sicrwydd i'r Cynllun, nid yw'n angenrheidiol nac yn ddymunol. Bydd angen barnu a yw datblygiad penodol yn effeithio ar yr arfordir agored ar sail pob achos unigol. Bydd hyn nid yn unig yn dibynnu ar nodweddion y safle ond hefyd natur y datblygiad dan sylw.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

NAILL AI - (ARG.0115) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 62 fel y'i haddaswyd gan NAP 76, ond dim ond i'r graddau y mae'n ymwneud â dileu "cydbwysedd ecolegol" a rhoi "budd cadwraeth natur" yn ei le, ac fel y'i haddaswyd ymhellach gan y canlynol:

- **y dilead o faen prawf 1 a rhoi "bod yn rhaid iddynt gael eu lleoli ar yr arfordir neu aberoedd agored neu'n agos atynt";**
- **yr ychwanegiad o faen prawf pellach "nad oes unrhyw leoliadau addas ar yr arfordir sydd wedi eu datblygu";**
- **yr ychwanegiad o faen prawf pellach y "rhoddir blaenoriaeth i leoliadau sydd â chysylltiad gweledol agos at adeiladau neu strwythurau sydd eisoes yn bodoli";**
- **y dilead o'r cyfeiriad at "ac allyriadau" ym maen prawf 2 a rhoi "neu allyriadau" yn ei le;**
- **y dilead o'r cyfeiriad cyntaf i "sŵn" ym maen prawf 2**

NEU - (ARG.0116) diwygio'r DA trwy ailysgrifennu'r meini prawf er mwyn sicrhau, ar wahân i'r hyn sy'n angenrheidiol i sicrhau bod yr Arfordir Treftadaeth yn cael y lefel amddiffyniad uchaf posibl, bod cysondeb cyffredinol yng nghynnwys a geiriad y meini prawf a nodir yn B9 a B13, yn cynnwys y newidiadau yr wyf yn eu hawgrymu.

NEU - (ARG.0117) diwygio'r DA trwy uno Polisïau B9 a B13 yn un polisi a fyddai'n amddiffyn rhag datblygiad nad yw'n hanfodol neu sy'n niweidiol a nodir yn y meini prawf a restrir yn B9 fel y'i haddaswyd gan yr awgrymiadau uchod, ac a fyddai'n rhoi'r amddiffyniad mwyaf posibl rhag datblygu ar yr Arfordir Treftadaeth;

(ARG.0118) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI B14 – GWARCHOD SAFLEOEDD CADWRAETH NATUR RHYNGWLADOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA64; NA65; NA66; NA67

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|
| B/760/12 | CCGC | | 325 |
| B/76/52 | Mike Webb (RSPB) | | 325 |
| B/76/53 | Mike Webb (RSPB) | | 325 |
| B/760/11 | CCGC | | 325 |
| B/76/1 | Mike Webb (RSPB) | | 325 |
| B/76/14 | Mike Webb (RSPB) | | 325 |
| B/76/51 | Mike Webb (RSPB) | | 325 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|-----------------------------|---------------|-------------------------|
| B/734/56 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 325 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|-------------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/773/12 | Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru | | 325 |

Prif faterion

- Rôl Aseidiadau Priodol.
- Y cyfeiriad at 'arfaethedig' mewn perthynas ag Ardaloedd Cadwraeth Arbennig.
- A ddylid cynnwys y term 'yn unol â methodolegau cydnabyddedig'.
- Y pwysau sydd i'w roi i ymateb ymgynghori Cyngor Cefn Gwlad Cymru (CCGC).
- Y cyfeiriad at "rywogaethau neu gynefinoedd blaenoriaethol".
- Y defnydd o amodau a chytundebau cynllunio i wneud yn iawn am unrhyw effeithiau andwyol ar safleoedd Natura 2000.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Rôl Asesiadau Priodol

1. Mae'r gwrthwynebydd o'r farn y dylai'r Polisi gyfeirio at y broses Asesu Priodol ac y dylai esbonio ei rôl yn y broses rheoli datblygu. Gan fod hyn yn fater sy'n delio â gweithdrefn weinyddol rwy'n cytuno â'r Cyngor y byddai'n well ymdrin â hyn yn y testun ategol. Mae'r esboniad a ddarperir gan NA 65 yn gwella dealltwriaeth y darllenydd o'r weithdrefn.
2. Mae troednodyn ⁵ yn awgrymu yn anghywir y gall Asesiad Priodol fod yn rhan o Asesiad Effaith Amgylcheddol. Mae'r ddwy weithdrefn yn elfennau ar wahân ac mae newid "cynnwys o'i fewn" i "hysbysu ganddo" a gyflwynir yn NA 67 yn adlewyrchu'r berthynas rhyngddynt yn well.
3. Mae gwrthwynebydd o'r farn y dylid cynnwys mwy o wybodaeth ar fecanwaith Asesiad Priodol, yn enwedig manylion 2 gyfnod yr ymarfer. Ar y mater hwn rwy'n cytuno gyda'r Cyngor nad oes angen rhoi'r fath fanylion ychwanegol yn y Cynllun, er mwyn bod yn gryno. Gallai'r fath wybodaeth gefndir ychwanegol gael ei nodi'n ddefnyddiol mewn arweiniad cynllunio atodol ar bwnc cadwraeth natur yn hytrach na chael ei ymgorffori yn y Cynllun.

Y cyfeiriad at 'arfaethedig' mewn perthynas ag Ardaloedd Cadwraeth Arbennig

4. Er mwyn adlewyrchu datblygiadau wrth ddynodi Ardaloedd Cadwraeth Arbennig mae'r Cyngor wedi cyflwyno NA 64 sy'n cynnig dileu'r term "o dan ystyriaeth".

A ddylid cynnwys y term 'yn unol â methodolegau cydnabyddedig'

5. Mae NA 65 yn cyflwyno cyfeiriadau at "yn unol â methodolegau cydnabyddedig" yn y testun ategol. Rwy'n cytuno fod hyn yn rhoi dealltwriaeth well i ddarllenwyr y Cynllun o'r safon a fyddai'n cael ei ddisgwyl o ran Asesiad Priodol, er bod defnyddio'r term mewn dau baragraff yn olynol yn ddyblygu diangen.

Y pwysau sydd i'w roi i ymateb ymgynghori Cyngor Cefn Gwlad Cymru (CCGC)

6. Mewn perthynas ag ymateb gan CCGC i geisiadau cynllunio, mae gwrthwynebydd o'r farn y dylai'r Polisi ymgymryd i "gydymffurfio â'u hanghenion" yn hytrach na "rhoi ystyriaeth drwyadl i'w sylwadau". Mae PCC yn pwysleisio rôl statudol CCGC wrth ddarparu "cyngor penodol" ar faterion cadwraeth natur wrth reoli datblygiad. Mae NCT 5, Cadwraeth Natur a Chynllunio, yn cyfeirio at yr angen i "ystyried" cyngor gan CCGC. Nid oes unrhyw gyfiawnhad dros newid y Cynllun fel ei fod yn awgrymu bod dyletswydd ar yr awdurdod cynllunio lleol i ddilyn cyngor CCGC. Rwyf o'r farn bod y newid a gyflwynir gan NA 66, bod "pwysau priodol" yn cymryd lle "ystyriaeth lawn", yn sefydlu'n glir y cyfrifoldeb ar yr awdurdod cynllunio lleol i ystyried cyngor yr ymgynghorai pwysig hwn.

Y cyfeiriad at "rywogaethau neu gynefinoedd blaenoriaeth"

7. Mewn ymateb i wrthwynebiad i'r cyfeiriadau a wneir yn nhroednodyn⁴ mae'r Cyngor yn cynnig NA 67 sy'n cyfeirio at 2 Gyfarwyddeb y CE – 92/43/EEC a 70/409/EEC. Mae'n disgrifio'r olaf o'r rhain yn gywir fel y Gyfarwyddeb Adar Gwyllt, ond yn disgrifio'r gyntaf fel "Cyfarwyddeb y CE". Dylid dileu hyn a rhoi "Cyfarwyddeb Cynefinoedd" yn ei le. Yn amodol ar y newid hwn rwy'n ystyried bod y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad yn rhoi eglurhad ar y mater hwn.

Defnyddio amodau a chytundebau cynllunio i wneud yn iawn am unrhyw effeithiau andwyol ar safleoedd Natura 2000

8. Mewn ymateb i wrthwynebiad mae'r Cyngor yn cynnig dileu, trwy NA 64, y cyfeiriad at y defnydd o amodau neu gytundebau cynllunio mewn perthynas â safleoedd â statws rhyngwladol. Mae'r newid hwn yn mynd i'r afael ag anghywirdeb y Drafft Adneuo ac mae'n briodol ei ddileu.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0119) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 64;

(ARG.0120) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 65 fel y'i haddaswyd ymhellach trwy ddileu un o'r cyfeiriadau at "yn unol â methodolegau cydnabyddedig";

(ARG.0121) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 66;

(ARG.0122) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 67 fel y'i haddaswyd ymhellach trwy newid "Cyfarwyddeb y CE" i "Cyfarwyddeb Cynefinoedd";

(ARG.0123) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI B15 – GWARCHOD SAFLEOEDD CENEDLAETHOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA68; NA69

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/76/3 | Mike Webb (RSPB) | | 290 |
| B/76/4 | Mike Webb (RSPB) | | 290 |
| B/76/8 | Mike Webb (RSPB) | | 290 |
| B/76/9 | Mike Webb (RSPB) | | 290 |
| B/786/1 | Jill Jackson | | 290 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/76/5 | Mike Webb (RSPB) | | |
| B/773/13 | Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru | | |

Prif faterion

- A yw maen prawf 2c yn gyflawn.
- Y cyfeiriad at "amcanu" yn y testun ategol.
- A ddylid ychwanegu "rhwydwaith cenedlaethol o safleoedd pwysig" i'r testun ategol mewn perthynas â Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A yw maen prawf 2c yn gyflawn

1. Mae'r gwrthwynebydd yn awgrymu, heb ymhelaethu, bod maen prawf 2c yn anghyflawn. Mae'r Cyngor yn anghytuno. Ymddengys i mi bod y maen prawf yn nodi 2 ofyniad sydd, yng nghyd-destun yr ymadrodd cyn y 4 maen prawf, yn gwneud synnwyr yn ramadegol. Nid oes angen unrhyw newid.

A ddylid dileu'r cyfeiriad at "amcanu" yn y testun ategol

2. Mewn ymateb i wrthwynebiad mae'r Cyngor yn cynnig hepgor, trwy NA 68, y cyfeiriad at "amcanu" o'r testun ategol. Mae'r newid hwn yn cyflawni cysondeb rhwng y Polisi a'i destun esboniadol a dylid ei ymgorffori yn y Cynllun.

A ddylid ychwanegu “rhwydwaith cenedlaethol o safleoedd pwysig” i’r testun ategol mewn perthynas â Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig

3. Mae NA 69 yn cynnig newid y cyfeiriad at SoDdGA o “gasgliad o safleoedd” i “rwydwaith cenedlaethol o safleoedd pwysig”. Mae hyn yn bodloni’r gwrthwynebiad ac yn ychwanegu eglurder i’r Cynllun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0124) ddiwygio’r DA trwy dderbyn NA 68;

(ARG.0125) diwygio’r DA trwy dderbyn NA 69;

(ARG.0126) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i’r DA mewn ymateb i’r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI B16 – GWARCHOD SAFLEOEDD O ARWYDDOCÂD RHANBARTHOL NEU LEOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA70; NA71; NA72; NA73; NA74; NA75; NA92

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP88

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/786/3 | Jill Jackson | | 322 |
| B/760/13 | CCGC | | 322 |
| B/76/16 | Mike Webb (RSPB) | | 322 |
| B/76/13 | Mike Webb (RSPB) | | 322 |
| B/76/7 | Mike Webb (RSPB) | | 322 |
| B/76/15 | Mike Webb (RSPB) | | 322 |
| B/76/10 | Mike Webb (RSPB) | | 322 |
| B/731/13 | Iwan Rhys Edgar | | 322 |
| B/76/12 | Mike Webb (RSPB) | | 322 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/773/14 | Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru | | 322 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------|--------|------------------|
| B/76/6 | Mike Webb (RSPB) | | |
| B/76/11 | Mike Webb (RSPB) | | |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|---|--------|------------------|
| B/756/2088 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | |
| B/773/2044 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | |

Prif faterion

- A ddylai Gwarchodfeydd Natur Lleol fod yn destun polisi ar wahân.
- Y term 'arolwg ecolegol'.
- Y disgrifiad o ddiddordeb cadwraeth natur Gwarchodfeydd Natur Lleol.
- Sefydliadau sy'n ymdrin â Gwarchodfeydd Natur Anstatudol.
- A yw'r testun ategol yn gamarweiniol mewn perthynas â mesurau lliniaru.
- A ddylid dileu'r cyfeiriad at "hyrwyddo a chreu".
- A ddylid ychwanegu "location" ar ôl "appropriate".
- A oes angen diffinio a mapio Safleoedd Natur.
- A ddylid croesgyfeirio'r Polisi at bolisiau ar ffyrdd newydd.
- A ddylai darpar ddatblygwyr awgrymu mesurau lliniaru.
- A ddylai'r Polisi fod yn fwy rhagweithiol mewn perthynas â thir amaethyddol.
- Amddiffyn coridorau bywyd gwyllt.
- A ddylid newid neu ddileu maen prawf ch.
- A ddylai'r testun ategol gyfeirio at wella yn ogystal â gwarchod nodweddion pwysig.
- A ddylid esbonio rôl safleoedd anstatudol a'r broses asesu yn well.
- Nodi safleoedd Gwarchodfeydd Natur Anstatudol ar y Map Cynigion.
- Coridorau bywyd gwyllt a cherrig camu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylai Gwarchodfeydd Natur Lleol fod yn destun polisi ar wahân

1. Mae'r Polisi yn ymdrin â safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol sydd, yn ôl eu diffiniad, yn cynnwys Gwarchodfeydd Natur Lleol. Yn achos Gwarchodfeydd Natur Lleol a ddynodir hefyd fel SoDdGA, byddai Polisi B15 yn berthnasol. Felly, i'r gwrthwyneb i farn gwrthwynebydd, ni welaf unrhyw reswm dros gyflwyno polisi ar wahân i ymdrin yn benodol â Gwarchodfeydd Natur Lleol, a fyddai'n ychwanegu'n ddiangen at hyd y Cynllun.

Y disgrifiad o ddiddordeb cadwraeth natur Gwarchodfeydd Natur Lleol

2. Mae troednodyn ¹ y DA yn nodi bod ansawdd Gwarchodfeydd Natur Lleol yn gyfwerth i SoDdGA. Mae'r Cyngor yn derbyn bod hyn yn anghywir ac mae NA 75 yn cynnig dileu'r frawddeg hon.

Sefydliadau sy'n ymdrin â Gwarchodfeydd Natur Anstatudol

3. Mae NA 75, fel y'i haddaswyd ymhellach gan NAP 88, yn cynnig aralleirio Troednodyn ² fel ei fod yn esbonio bod Gwarchodfeydd Natur Anstatudol yn cael eu rheoli gan sefydliadau fel Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru a'r RSPB. Mae hyn yn adlewyrchiad gwell o'r ffordd y caiff yr ardaloedd hyn eu rheoli ac mae'n newid y dylid ei ymgorffori. Byddai angen ystyried unrhyw ymatebion a dderbynnir i NAP 88 fel rhan o'r ymgynghoriad cyhoeddus ar y diwygiadau arfaethedig yn ofalus gan nad yw'r newid hwn wedi bod yn destun y fath graffu eto.

A yw'r testun ategol yn gamarweiniol mewn perthynas â mesurau lliniaru

4. Mae'r gwrthwynebydd yn awgrymu y dylid newid pedwerydd pwynt bwled paragraff ategol 3.4.7 i "sichrau bod" mesurau lliniaru y gellir ymgymryd â hwy yn hytrach na "barnu os oes" mesurau y gellir eu cymryd. Gan fod y pwyntiau bwled yn ffactorau i'w hystyried gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ni fyddai'n briodol iddynt gael eu mynegi fel gofynion, fel yr awgrymir gan y gwrthwynebydd. Fodd bynnag, mae adeiladwaith presennol y paragraff ategol hwn yn arwain at ddryswch. Mae'n nodi 6 ffactor y bydd yr awdurdod cynllunio yn eu hystyried. Cânt eu rhestru fel pwyntiau bwled, ac mae pob un yn ddibynnol ar yr ymadrodd blaenorol – "Bydd yr awdurdod cynllunio yn talu sylw i'r ffactorau canlynol:". Mae'r pwynt bwled perthnasol yn dechrau gyda "barnu os oes". Nid yw hyn yn gwneud synnwyr gramadegol o'i gysylltu â'r ymadrodd blaenorol. Rwy'n awgrymu y dylid hepgor y cyfeiriad at "farnu", felly byddai'r ffactor i'w asesu fel a ganlyn "a oes unrhyw fesurau lliniaru...". Byddai hyn yn gyson â nod y Polisi. Dylid dileu'r cyfeiriad at "farnu" ar ddechrau 2 bwynt bwled arall am yr un rheswm.

A ddylid dileu'r cyfeiriad at "hyrwyddo a chreu"

5. Mae'r gwrthwynebydd yn awgrymu y dylid dileu'r cyfeiriad yn y Polisi at "hyrwyddo a chreu" a rhoi "diogelu/sichrau" yn ei le. Nid yw'r polisi yn cynnwys yr ymadrodd perthnasol, fodd bynnag ceir cyfeiriad at amddiffyn a gwella nodweddion cadwraeth natur sy'n weddill. Rwyf o'r farn y cyfiawnheir yr ymagwedd gadarnhaol hon ac mae'n safiad ehangach na'r sefyllfa ddiogelu a awgrymir gan y gwrthwynebydd. Nid oes angen unrhyw newid yn hyn o beth.

A ddylid ychwanegu "location" ar ôl "appropriate"

6. Mae NA 71 yn cywiro'r hyn sy'n ymddangos fel gwall teipio a arweiniodd at hepgor "location" a ddylai fod wedi ymddangos ar ôl "or in another appropriate" ar ddiwedd fersiwn Saesneg y Polisi.

A oes angen diffinio a mapio Safleoedd Bywyd Gwylt

7. Mae'r Cyngor yn derbyn sylw gwrthwynebydd bod angen i Safleoedd Bywyd Gwylt fod yn destun diffiniad clir ac y dylid eu mapio. Mae gwrthwynebydd arall yn awgrymu y dylai'r meini prawf fod yn seiliedig ar faint cynefin ac y dylid gwneud newidiadau priodol i baragraff ategol 3.4.6. Fodd bynnag, i'r gwrthwyneb i'r sefyllfa a nodir yn y paragraff ategol hwnnw, mae'r Cyngor yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth yn cadarnhau ei fod heb fabwysiadu set o feini prawf eto ar gyfer asesu addasrwydd safleoedd ar gyfer eu dynodi'n Safleoedd Natur. Yn absenoldeb y fath wybodaeth a methiant y Cynllun i nodi lleoliad y fath safleoedd, mae'n rhy gynnar cynnwys dynodiad Safleoedd Bywyd Gwylt yn y Cynllun. Bydd y cyfle i olrhain y mater hwn yn codi fel rhan o adolygu'r Cynllun neu wrth baratoi Cynllun yn ei le, ond dylid dileu'r cyfeiriad at Safleoedd Bywyd Gwylt o'r Polisi.

A ddylid croesgyfeirio'r Polisi at bolisiau ar ffyrdd newydd

8. Mae perthnasedd y Polisi hwn i gynigion ffyrdd newydd yn glir ac mae'r un peth yn wir am bolisiau eraill sy'n ymdrin ag amddiffyn cynefinoedd a rhywogaethau. Fodd bynnag, nid yw'n briodol darparu croesgyfeiriad yn y rhain i bolisiau sy'n ymdrin â mathau penodol o ddatblygiad. Mae a ddylid nodi'r polisiau

hyn fel ystyriaethau polisi allweddol o ran polisiau ar ffyrdd newydd yn cael ei drin mewn perthynas â'r rhan o'r adroddiad sy'n ymdrin â pholisiau o'r fath.

Arolwg ecolegol a mesurau lliniaru

9. Mewn ymateb i wrthwynebiad mae'r Cyngor wedi cynnig NA 73 sy'n ychwanegu'r gair "maes" rhwng "ecolegol" ac "o'r safle" ym mharagraff ategol 3.4.7. Fodd bynnag, yn unol â'r hyn a awgrymir gan wrthwynebydd, ymddengys yn rhesymol bod y gofyniad hwn yn cael ei ymestyn fel y cynhelir ef gan unigolyn cymwys a'i fod yn cynnwys asesiad o unrhyw fesurau lliniaru a/neu gydadferol. Felly, byddai'r term asesiad ecolegol yn fwy addas na'r hyn a awgrymir gan y Cyngor am y byddai'n adlewyrchu cwmpas ehangach y gwaith y gall fod ei angen mewn rhai achosion.

A ddylai'r Polisi fod yn fwy rhagweithiol mewn perthynas â thir amaethyddol

10. Mae'r Polisi yn delio yn benodol â safleoedd a ddynodwyd ar sail eu gwerth bioamrywiaeth lleol neu ranbarthol. Ni fyddai ymagwedd gyffredinol tuag at annog hyrwyddo cadwraeth natur ar dir amaethyddol yn dod o fewn ei gwmpas. Yn ogystal â hynny, er bod polisiau eraill sy'n arwyddocaol yn hyn o beth, mae'r rôl y gall cynllun datblygu ei chwarae wrth ddylanwadu ar y ffordd y caiff tir amaethyddol ei reoli yn gyfyngedig, ac eithrio pan fydd yn destun rhai cynigion datblygu penodol. Rwy'n dod i'r casgliad nad oes angen unrhyw newid i'r Cynllun yn hyn o beth.

Amddiffyn coridorau bywyd gwyllt

11. Mae NA 100 yn cyflwyno polisi newydd sy'n ymdrin yn benodol â choridorau bywyd gwyllt, cysylltiadau rhwng cynefinoedd a cherrig camu. Felly, nid oes angen i B16 ymhelaethu ar y mater hwn.

A ddylid diwygio neu ddileu maen prawf ch

12. Mae maen prawf ch o'r DA yn mynnu bod cyfleoedd yn cael eu darparu i'r cyhoedd fwynhau a dehongli'r safle. Mewn ymateb i wrthwynebiad sy'n nodi na fydd y fath ofyniad yn ddymunol bob amser, mae NA 70 yn cyflwyno'r ymadrodd cymhwysol "lle bo hynny'n briodol". Er mwyn osgoi unrhyw amwysedd rwy'n awgrymu y dylid cynnwys yr ymadrodd ar ddechrau'r maen prawf yn hytrach nag ar y diwedd.

A ddylai'r testun ategol gyfeirio at wella yn ogystal â gwarchod nodweddion pwysig

13. Er mwyn adlewyrchu maen prawf c o'r Polisi yn gywir, mae NA 74 yn ychwanegu *mwynhau* i *warchod* nodweddion pwysig y cyfeirir atynt ym mharagraff 3.4.7.

A ddylid esbonio rôl safleoedd anstatudol a'r broses asesu yn well

14. Mae'r gwrthwynebydd o'r farn y dylid darparu esboniad pellach o rôl safleoedd anstatudol fel Gwarchodfeydd Natur Anstatudol a Safleoedd Bywyd Gwyllt ynghyd â'r broses ar gyfer eu hasesu. Mewn perthynas â'r olaf nid yw'n

bosibl i'r Cynllun roi mwy o fanylion gan nad yw'r gwaith ar y dynodiadau hyn wedi cael ei gwblhau eto. Gan fy mod o'r farn y dylid hepgor y fath ddynodiad o'r Cynllun nid oes angen gwybodaeth ychwanegol. Gan droi yn awr at Warchodfeydd Natur Anstatudol – er y cânt eu nodi gan NA 392 ar y mapiau cynigion ni ddarperir unrhyw wybodaeth yn y Cynllun na'r polisi ategol, ar wahân i Droednodyn² ar y dynodiad hwn. O ganlyniad nid yw'n bosibl i mi ganfod a yw'r dynodiadau hyn yn seiliedig ar asesiad gwyddonol ffurfiol cadarn fel sy'n ofynnol gan Bolisi Cynllunio Cymru. Oni bai eu bod yn seiliedig ar asesiad cadarn dylid hepgor pob cyfeiriad at Warchodfeydd Natur Anstatudol o B16 ac felly nid yw'r angen am fanylion esboniadol yn codi.

Nodi safleoedd Gwarchodfeydd Natur Anstatudol ar y Map Cynigion

15. Mae NA 392 yn nodi safleoedd Gwarchodfeydd Natur Anstatudol ar y map cynigion. Fel yr wyf yn esbonio yn y paragraff blaenorol dylid ond cynnwys y fath safleoedd ar y mapiau cynigion os gellir cyfiawnhau'r dynodiad.

Coridorau bywyd gwyllt a cherrig camu

16. Mae PCC yn cydnabod y rôl bwysig y gall safleoedd anstatudol eu chwarae ynghyd â safleoedd statudol wrth ffurfio rhwydweithiau yn cysylltu cynefinoedd a chyfrannu at warchod a gwella bioamrywiaeth ac ansawdd yr amgylchedd lleol. Mewn ymateb i wrthwynebiad mae'r Cyngor yn cynnig NA 72 sy'n cyfeirio at "goridorau bywyd gwyllt". Mae hwn yn ychwanegiad priodol i'r Cynllun ond, yn unol â'r hyn a awgrymir gan y gwrthwynebydd, rwyf o'r farn y dylai fod cyfeiriad hefyd at gysyniad 'cerrig camu' sy'n derm a ddefnyddir yn eang yn y cyd-destun hwn. Mae'r term yn sefydlu gwerth y fath gysylltiadau hyd yn oed os na ellir cyflawni cyswllt llinelllog di-dor. Yn wir mae polisi newydd a gynigir gan NA 100 yn cydnabod gwerth y fath gysylltiadau.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0127) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 70 fel y'i haddaswyd ymhellach trwy symud yr ymadrodd "lle bo hynny'n briodol" o ddiwedd maen prawf ch i'w ddechrau;

(ARG.0128) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 71;

(ARG.0129) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 72 fel y'i haddaswyd ymhellach trwy ychwanegu "neu gerrig camu" yn syth ar ôl "fel coridorau bywyd gwyllt";

(ARG.0130) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 73;

(ARG.0131) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 74;

(ARG.0132) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 75 fel y'i haddaswyd ymhellach gan NAP 88;

(ARG.0133) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 392;

(ARG.0134) diwygio'r DA trwy ddileu pob cyfeiriad at Safleoedd Natur;

(ARG.0135) diwygio'r DA trwy ddileu pob cyfeiriad at Warchodfeydd Natur Anstatudol, oni ellir dangos bod y dynodiad yn seiliedig ar asesiad gwyddonol ffurfiol;

(ARG.0136) diwygio'r DA trwy ddileu "arolwg ecolegol" ym mrawddeg gyntaf paragraff 3.4.7 a rhoi "asesiad ecolegol" yn ei le. Yn syth ar ôl y frawddeg honno dylid rhoi brawddeg ychwanegol i'r perwyl hwn "Cynhelir yr asesiad gan unigolyn cymwys a bydd yn cynnwys arolwg ecolegol ac asesiad o unrhyw fesurau lliniaru a/neu gydadferol.";

(ARG.0137) diwygio'r DA trwy ddileu "barnu" o ddechrau 3 o'r pwyntiau bwled ym mharagraff 3.4.7;

(ARG.0138) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac yn benodol, na ddylid derbyn NA 73.

**POLISI B17 – GWARDHOD SAFLEOEDD DAEAREGOL/
GEOMORFFOLEGOL O DDIDDORDEB RHANBARTHOL (RIGS)**

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/844/31 | YDCW | | 295 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/773/15 | Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru | | |

Nodyn

- Gan fod gwrthwynebiad B/844/31 wedi cael ei dynnu'n ôl yn ddiamod ers paratoi'r tabl uchod, nid oes unrhyw wrthwynebiadau sy'n galw am fy sylw mewn perthynas â'r Polisi hwn.

POLISI B18 – COED A GWRYCHOEDD SY’N CAEL EU GWARCHOD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA76; NA77

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------|-----------|------------------|
| B/953/4 | RMC Northern | Jo Davies | 289 |
| B/575/1 | Cyngor Cymuned Aberdaron | | 289 |
| B/760/14 | CCGC | | 289 |
| B/786/4 | Jill Jackson | | 289 |
| B/760/15 | CCGC | | 289 |
| B/76/18 | Mike Webb (RSPB) | | 289 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/57 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 289 |
| B/734/58 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 289 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------|--------|------------------|
| B/867/13 | Ffederasiwn yr Adeiladwyr Tai | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|---|--------|------------------|
| B/773/16 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | |

Prif faterion

- A ddylai coedlannau hynafol a lled-naturiol fod yn destun polisi ar wahân.
- Diogelu gwrychoedd.
- A yw'r Polisi yn rhy gaeth.
- A ddylai'r Polisi gynnwys meini prawf i asesu argymhellion yn eu herbyn.
- Mapio coedlannau hynafol a lled-naturiol.

- Materion terminoleg a mynegiant.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylai coedlannau hynafol a lled-naturiol fod yn destun polisi ar wahân

1. Ceir cyfundrefn glir sy'n diogelu coed sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed ac ar gyfer y rheiny sydd o fewn ardal gadwraeth. Yn yr un modd mae'r Rheoliadau Gwrychoedd yn darparu amddiffyniad statudol yn ymwneud â chynllunio ar gyfer gwrychoedd. Nid oes unrhyw amddiffyniad statudol o'r fath a gyflwynir gan ddynodiad safle fel coedlan hynafol a lled-naturiol. Fodd bynnag mae PCC yn cydnabod gwerth coedlannau hynafol a lled-naturiol fel cynefinoedd unigryw o werth bioamrywiaeth uchel y dylid eu diogelu rhag datblygiad a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol.

2. Mae gwrthwynebydd yn nodi bod Gorchymynion Gwarchod Coed a choed mewn ardal gadwraeth yn cael eu hamddiffyn am eu cyfraniad at amwynder gweledol ond mae coedlannau hynafol yn cael eu gwerthfawrogi am eu cysylltiadau hanesyddol a chyfoeth eu cynefinoedd bywyd gwyllt. Fodd bynnag, caiff gwrychoedd eu diogelu am amrywiaeth o resymau yn cynnwys tirlun, gwerth archeolegol/hanesyddol a chadwraeth natur. Gyda hyn mewn golwg, ac oherwydd dymunoldeb cadw nifer y polisiâu i'r lleiafswm angenrheidiol, rwyf o'r farn bod ymagwedd y Cynllun, sef grwpio'r materion hyn o dan un polisi, yn dderbyniol. Bydd angen cymhwyso gofynion y Polisi yn unol ag amgylchiadau pob achos a'r math o nodwedd sydd i'w diogelu.

3. Er mwyn cywirdeb ac eglurder rwyf o'r farn y dylid ehangu'r cyfeiriad at goeden, coedlan neu wrych "sy'n cael eu gwarchod" i "sy'n cael eu gwarchod neu sydd o fewn coedlan hynafol neu led-naturiol dynodedig". Mae NA 76 yn cyflwyno'r term coedlan i deitl y Polisi sy'n gyson â'r dull gweithredu hwn.

Diogelu gwrychoedd

4. Mae Rheoliadau Gwrychoedd yn diogelu gwrychoedd mewn amgylchiadau penodol, ac nid oes unrhyw reswm dros awgrymu bod cynnwys gwrychoedd yng nghylch gorchwyl y polisi hwn yn amhriodol, er nad yw amlygrwydd gwrychoedd fel nodweddion tirlun yn y rhan hon o Gymru, yn enwedig y rhannau mwyaf mynyddig, gymaint ag y mae mewn rhai ardaloedd eraill. Mae CCGC yn awgrymu y dylid rhoi ystyriaeth bellach i dechnegau lleol traddodiadol o amgylchynu ffin, ond ni chyflwynwyd unrhyw awgrym o newidiadau i'r Cynllun. Yn yr amgylchiadau nid yw'n briodol i mi awgrymu y dylid addasu'r Cynllun ond gall hyn fod yn fater y bydd y Cyngor yn dymuno ei ystyried yn y dyfodol o ran paratoi canllawiau cynllunio atodol neu wrth adolygu/disodli'r Cynllun.

A yw'r Polisi yn rhy gaeth

5. Mewn ymateb i bryder a leisiwyd gan wrthwynebwyr, mae'r Cyngor yn derbyn bod fersiwn Drafft Adneuo'r Cynllun wedi ei eirio'n rhy negyddol o ran ei fod yn ceisio gwrthod pob ffurf ar gynnig a fyddai'n arwain at gollu coed, coedlan neu wrychoedd a ddiogelir neu'n eu niweidio. Rwy'n cytuno bod y Polisi, fel y'i drafftwyd yn wreiddiol, yn afresymol gan nad oedd yn rhagweld unrhyw amgylchiadau lle gallai datblygiad a fyddai'n niweidio'r nodweddion naturiol hyn fod yn dderbyniol; yn hyn o beth roedd y Polisi yn gwrthddweud y safiad mwy

cadarnhaol a nodwyd yn y testun ategol. Mae NA 76 yn cyflwyno'r term "oni bai" ("unless"), ond nid yw'r ymadrodd a awgrymir yn gwneud synnwyr yn ramadegol – "Proposals ... will be refused unless the development outweighs their [the trees etc] contribution to public amenity...". Rwyf wedi tybio mai gwall teipio yw hwn sydd wedi hepgor ymadrodd fel 'budd a ddaw o'r' ('benefit derived from') trwy amryfusedd, a ddylai fod wedi ymddangos yn union cyn "y datblygiad" ("the development"). Fodd bynnag rwyf o'r farn bod yr ymagwedd gyffredinol a awgrymir gan wrthwynebydd, sy'n caniatáu datblygiad niweidiol mewn amgylchiadau eithriadol, yn dangos agwedd fwy cadarnhaol at ddatblygiad heb fygwth lefel yr amddiffyniad y mae'r Cyngor yn ceisio ei darparu. Dylid rhoi arweiniad ar yr hyn a fyddai'n gyfystyr ag amgylchiadau o'r fath, fel – "lle mae budd economaidd a/neu gymdeithasol yn amlwg yn gwrthbwysu'r niwed". Mae un gwrthwynebydd yn awgrymu cymhwyso prawf o "angen mawr am y datblygiad" ond rwyf o'r farn bod hyn yn rhy annelwig.

A ddylai'r Polisi gynnwys meini prawf i asesu cynigion yn eu herbyn

6. Mae gwrthwynebydd yn nodi bod paragraff ategol 3.4.12 yn nodi meini prawf defnyddiol y byddai'n well eu cynnwys yn y Polisi yn hytrach na'i destun ategol. Yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth mae'r Cyngor yn nodi ei fod yn derbyn y sylw hwn ac yn awgrymu bod NA 76 yn goresgyn y broblem. Nid yw'n gwneud hynny. Yn fy marn i, dylid ymgorffori'r meini prawf ar gyfer asesu cynigion sy'n effeithio ar wrychoedd, fel y nodir yn y paragraff hwnnw, yn y Polisi yn hytrach na'i destun ategol. Yn yr un modd, mae paragraff 3.4.10 yn cynnwys meini prawf defnyddiol ar gyfer asesu cynlluniau sy'n effeithio ar goed a dylid eu hymgorffori'n llawnach yn y Polisi na'r hyn a gynigir yn NA 76. Mae rhai o'r elfennau i'w dileu a gynigir gan NA 77 yn mynd i'r afael ag ystyriaethau arwyddocaol sy'n deilwng o'u cadw, er eu bod, efallai, yn fwy priodol yn y Polisi. Dylid nodi rhestr o feini prawf fel rhan o'r Polisi a fyddai'n galluogi 'gwerth' y nodweddion sy'n cael eu hystyried i gael eu hasesu. Dylid gwahaniaethu rhwng ystyriaethau coed a gwrychoedd, a dylai ymadrodd i'r perwyl hyn, "Asesir cynigion yn erbyn y meini prawf canlynol:" ddod cyn hyn. Gallai'r meini prawf hefyd gynnwys y posibilrwydd o blannu o'r newydd neu fesurau cydadferol eraill (tebyg i'r hyn a gynigir gan NA 76) ac unrhyw fudd economaidd neu gymdeithasol.

Mapio coetiroedd hynafol a lled-naturiol

7. Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru yn cwestiynu a ddylid adolygu'r mapiau sy'n dynodi coetiroedd hynafol a lled-naturiol. Mae'r Cyngor yn esbonio bod dynodiadau'r map cynigion wedi cael eu seilio ar y data diweddaraf oedd ar gael gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru. Ar y sail honno nid oes angen unrhyw newid i'r Cynllun er y gellir ymgorffori unrhyw newidiadau i'r ffiniau a allai godi o arfarniadau o'r mapiau yn y dyfodol yn ystod cyfnod adolygu'r Cynllun neu pan gaiff cynllun newydd ei baratoi.

Materion terminoleg a mynegiant

8. Mae gwrthwynebydd yn cwestiynu a ddylid rhoi prif lythrennau i "ardaloedd cadwraeth" ac mae'n awgrymu y dylid newid "Coedlannau Hynafol a Lled-naturiol" i "Goedlannau Hynafol neu Led-naturiol". Mae'r Cyngor yn cynnig NA 77 i fynd i'r afael â'r materion hyn. Rwy'n cytuno gyda gwrthwynebydd o ran ei fod yn ddymunol bod yn gyson wrth ddefnyddio prif lythrennau wrth gyfeirio at

ddynodiadau amrywiol. Fodd bynnag, gan fod y cyfeiriadau at y dynodiadau hyn yn gyffredinol, yn hytrach nag yn ffurfio enw safle penodol, credaf y dylent fod mewn llythrennau bach. Dylid diwygio'r Cynllun yn unol â hynny. Gan droi yn awr at deitl y coetir, mae paragraff 3.4.10 yn defnyddio'r ddau derm, ac er gwaethaf awgrym i'r gwrthwyneb yn Natganiad o Dystiolaeth y Cyngor, nid oes unrhyw newid yn cael ei gynnig i'r perwyl hwn. Mae'r term 'coedlan hynafol a lled-naturiol' yn gyson â'r derminoleg a ddefnyddir ym Mholisi Cynllunio Cymru ac i fod yn gyson dyma'r unig derm y dylid ei ddefnyddio yn y Cynllun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0139) ddiwygio'r DA trwy ychwanegu "COEDLANNAU" yn syth ar ôl "COED", yn nheitl y Polisi;

(ARG.0140) diwygio'r DA trwy ychwanegu "neu o fewn coedlan hynafol neu led-naturiol dynodedig" yn syth ar ôl "eu gwarchod" yn ail linell y Polisi;

(ARG.0141) diwygio'r DA trwy ddileu'r ymadrodd ym mrawddeg gyntaf y Polisi - "Gwrthodir ... oherwydd eu ... neu gadwraeth natur", a rhoi "eu caniatáu pan fydd buddion economaidd a/neu gymdeithasol y datblygiad yn amlwg yn gwrthbwysu unrhyw niwed yn unig. Asesir cynigion yn erbyn y meini prawf canlynol:";

(ARG.0142) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 77 ac fel y'i haddaswyd ymhellach trwy ddileu'r frawddeg "Cylch bywyd ... Cynllunio"; a dylid newid y cyfeiriad at "Goedlan Hynafol neu Led-naturiol" yn y frawddeg olaf i "goedlan hynafol a lled-naturiol".

(ARG.0143) diwygio'r DA trwy gynnwys rhestr o feini prawf er mwyn asesu 'gwerth' coed, coetiroedd neu wrychoedd yr effeithir arnynt, ac ychwanegu meini prawf i asesu cyfraniad unrhyw fesurau lliniaru neu gydadferol, a buddion economaidd-gymdeithasol y cynllun;

(ARG.0144) diwygio'r DA trwy newid y testun yn y paragraffau ategol i osgoi dyblygu gyda'r materion yr ymdrinnir â hwy fel meini prawf yn unol â'r argymhelliad blaenorol;

(ARG.0145) diwygio'r DA trwy ddefnyddio llythrennau bach mewn perthynas â phob cyfeiriad cyffredinol at orchmynion cadw coed, coedlannau hynafol a lled-naturiol yn ogystal ag ardaloedd cadwraeth;

(ARG.0146) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac yn benodol, na ddylid derbyn NA 76.

3.4.13 CYFLWYNIAD RHYWOGAETHAU SY’N CAEL EU GWARCHOD A RHYWOGAETHAU SY’N NODWEDDIADOL I’R ARDAL

Mae’r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA78

Gwrthwynebiadau i’r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/786/5 | Jill Jackson | | 355 |
| B/760/16 | CCGC | | 355 |
| B/76/19 | Mike Webb (RSPB) | | 355 |
| B/760/17 | CCGC | | 355 |

Prif faterion

- Safleoedd clwydo posibl.
- Gofynion yn ymwneud ag arolwg ecolegol.
- A yw rôl CCGC wedi ei disgrifio’n gywir.

Ystyriaethau’r Arolygydd a’i gasgliadau

Safleoedd clwydo posibl

1. Mae un gwrthwynebydd yn llygad ei le wrth nodi y gall ystlumod ddefnyddio adeilad o unrhyw oed fel safle clwydo. Felly, mae’r cyfeiriad at “hen” adeiladau yn gamarweiniol. Mae’r Cyngor wedi cywiro hyn trwy NA 78.

Gofynion yn ymwneud ag arolwg ecolegol

2. Mae NA 78 hefyd yn cyflwyno newidiadau i’r testun yn ymwneud â’r gofyniad i ddatblygwr gyflwyno arolwg ecolegol. Mae ffurf ddiwygiedig y geiriad yn rhoi cyfrif mwy cywir o’r angen am arolwg o’r fath a’i raddau. Yn fy marn i mae’n mynd i’r afael yn ddigonol a’r diffygion blaenorol a amlygwyd gan wrthwynebwyr. Er bod gwrthwynebydd yn dymuno gweld polisi penodol ar sefyllfaoedd lle byddai angen arolygon, nid wyf yn ystyried hyn yn hanfodol er y gallai’r Cyngor benderfynu y gallai arweiniad pellach ar ffurf canllawiau cynllunio atodol fod yn ddefnyddiol. Gallai hyn gynnwys arweiniad ar y mathau o fesurau lliniaru y gellid mynd i’r afael â hwy fel rhan o asesiad ecolegol.

A yw rôl CCGC wedi ei disgrifio’n gywir

3. Mae’r Cyngor yn cytuno â gwrthwynebydd bod mwy i rôl CCGC na rhoi cyngor yn unig. Mae’n esbonio bod NA 78 yn cynnwys newid i fynd i’r afael â hyn. Y newid a awgrymir yw’r ychwanegiad ar ddiwedd cymal 1. – “a rhoi pwysau priodol i’w gynigion”. Nid yw ystyr yr ymadrodd hwn yn glir i mi, ac nid wyf yn glir chwaith ynghylch natur rôl CCGC y mae’r gwrthwynebydd yn cyfeirio ato – nid yw’r

Cyngor yn gaeth i dderbyn ymateb ymgynghori gan CCGC. Rwy'n ymhelaethu ar y mater hwn yn yr adran sy'n ymdrin â Pholisi B14. Pwrpas y cymal yw ffurfio rhan o restr o wybodaeth y bydd y Cyngor yn seilio ei benderfyniad ar gais cynllunio arni. Ymddengys i mi bod fersiwn y DA yn briodol ar wahân i un newid bach – yn lle cyfeirio at "Cysylltu gyda'r" ar ddechrau pwynt 1 dylai ymgymryd i "Ymgynghori gyda'r".

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0147) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 78, ac eithrio lle mae'n ymwneud â'r ychwanegiad arfaethedig i bwynt 1. – "a rhoi ystyriaeth briodol i'w argymhellion", y dylid ei hepgor.

(ARG.0148) diwygio'r DA trwy ddileu "Cysylltu â" o ddechrau pwynt 1 a rhoi "Ymgynghori â" yn ei le;

(ARG.0149) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI B19 – RHYWOGAETHAU A’U CYNEFINOEDD SY’N BWYSIG YN RHYNGWLADOL, YN GENEDLAETHOL AC YN LLEOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA79; NA80; NA81

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP112

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/76/20 | Mike Webb (RSPB) | | 316 |
| B/760/21 | CCGC | | 316 |
| B/760/18 | CCGC | | 316 |
| B/786/7 | Jill Jackson | | 316 |
| B/786/6 | Jill Jackson | | 316 |
| B/760/20 | CCGC | | 316 |
| B/76/21 | Mike Webb (RSPB) | | 316 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/59 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 316 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|--------|------------------|
| B/773/17 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------|--------|------------------|
| B/76/22 | Mike Webb (RSPB) | | |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|--------------|--------|------------------|
| B/844/2064 | YDCW | | 316 |

Prif faterion

- A ddylai geiriad cymal 1b y Polisi adlewyrchu'r geiriad statudol.
- Rhywogaethau sy'n brin neu'n agored i niwed yn lleol.
- Yr angen i gyfeirio at ddeddfwriaeth.
- A ddylid addasu'r 'Rhestr' y cyfeirir ati yn y trydydd pwynt bwled.
- Ymagwedd fwy rhagofalus tuag at adleoli rhywogaethau.
- A yw'r ymadrodd "symud tuag at sicrhau cynnydd mewn bioamrywiaeth" yn nod priodol.
- A ddylid newid geiriad y maen prawf cyntaf a'r trydydd maen prawf o dan bwynt 1.
- A yw'r term "bywiogrwydd y rhywogaethau" yn briodol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylai geiriad cymal 1b y Polisi adlewyrchu'r geiriad statudol

1. Mae NA 79 yn aralleirio maen prawf 1b fel ei fod yn adlewyrchu'r hyn sy'n ymddangos yn rheoliad 44(3) Rheoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol, &c.) 1994. Yn amodol ar ychwanegu'r gair "a" yn y Saesneg sy'n ymddangos yn y rheoliad ond sydd wedi ei hepgor o'r Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad fel y nodir yn fy argymhelliad isod, rwyf o'r farn y byddai'n creu cysondeb rhwng polisi lleol a rheoliad statudol ac y dylid ei ymgorffori yn y Cynllun.

Rhywogaethau sy'n brin neu'n agored i niwed yn lleol

2. Mewn ymateb i wrthwynebiad mae'r Cyngor yn derbyn nad yw'n briodol ceisio cynnwys rhywogaethau sy'n brin neu'n agored i niwed yn lleol o dan y polisi hwn. Rwy'n cytuno ac yn ystyried bod y cyfeiriad diwygiedig yn ail ran y Polisi at rywogaethau "sy'n destun gwarchodaeth o dan ddeddfwriaeth genedlaethol" a gyflwynir gan NA 79 yn fwy addas.

Yr angen i gyfeirio at ddeddfwriaeth

3. Mae fersiwn Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad y Polisi yn cyfeirio at ddiogelu o dan ddeddfwriaeth genedlaethol ar ddechrau pwynt 2. Rwy'n cytuno gyda'r Cyngor nad yw'n briodol, er mwyn bod yn gryno, i roi manylion y fframwaith deddfwriaethol sy'n rheoli diogelu rhywogaethau penodol a'u cynefinoedd. Mae'r testun ategol yn sôn am rai deddfwriaethau cenedlaethol fel enghreifftiau. Er mwyn bod yn gyson mae'n briodol bod y cyfeiriad at Ddeddf Gwarchod Moch Daear yn cynnwys ei deitl llawn. Ymdrinnir â hyn yn NA 80 sy'n cynnwys "1992" ar ôl y gair "Daear".

A ddylid addasu'r 'Rhestr' y cyfeirir ati yn y trydydd pwynt bwled

4. Gwrthwynebir i'r teitl a ddefnyddir mewn perthynas â rhestr statudol y sonnir amdani yn nhrydydd pwynt bwled testun ategol y Polisi. Fodd bynnag, gan fod NA 80 yn cynnig dileu'r 3 pwynt bwled olaf, yn cynnwys yr un dan sylw, a fy mod i'n cytuno gyda'r newid hwn, nid wyf yn bwriadu rhoi unrhyw sylwadau pellach ar y pwynt hwnnw. Dylid nodi bod angen newidiadau pellach i baragraff 3.4.14 am

y gellir ymgorffori'r un pwynt bwled sy'n weddill yn y frawddeg flaenorol a dylid dileu gair olaf y paragraff "neu".

Ymagwedd fwy rhagofalus tuag at adleoli rhywogaethau

5. Mewn perthynas â'r mater o rywogaethau yr eir i'r afael ag ef ym mhwynt 2, mae'r Polisi yn ceisio gwrthod caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad a fyddai'n achosi niwed oni ellir naill ai leihau'r effeithiau i'r eithaf neu eu lliniaru (opsiwn a.), neu fod y rhywogaeth neu'r cynefin yn cael ei adleoli (opsiwn b.). Mae gwrthwynebydd yn awgrymu, oherwydd problemau wrth adleoli rhywogaethau yn llwyddiannus, dylid nodi opsiwn b. yn y polisi fel 'dewis olaf'. Mae'r Cyngor yn derbyn y problemau sy'n gysylltiedig ag adleoli ac yn awgrymu bod NA 79 yn goresgyn y gwrthwynebiad. Fodd bynnag, mae'n newid y term "os yn briodol", sy'n cymhwyso cymal b., gyda "mewn eithriadau pan fydd yn ymarferol gwneud hynny [mesurau i leihau i'r eithaf neu liniaru],". Byddai'r ieithwedd hon yn cael yr effaith annymunol o awgrymu bod adleoli yn opsiwn derbyniol ym mhob achos lle nad yw lliniaru neu leihau niwed i'r eithaf yn ymarferol, waeth beth yw ei effeithiolrwydd tebygol. Yn lle hyn, rwy'n awgrymu "[neu] pan nad yw hyn yn ymarferol a bod y canlynol yn debygol o fod yn effeithiol". Mae newid o'r fath yn golygu nad oes angen yr ymgais i gywiro fersiwn Gymraeg 2.a. fel y nodir yn NA 79 a gynigir yn NAP 112.

A yw'r ymadrodd "symud tuag at gynnydd mewn bioamrywiaeth" yn nod priodol

6 Mae brawddeg olaf y testun ategol yn esbonio mai'r nod yw "symud tuag at gynnydd mewn bioamrywiaeth yn hytrach na'i golled". Mae NA 81 yn newid y syniad annelwig o "symud tuag at" gyda therm mwy addas – "sicrhau".

A ddylid newid geiriad y maen prawf cyntaf a'r trydydd maen prawf o dan bwynt 1

7. Mae gwrthwynebydd yn cwestiynu geiriad meini prawf 1a., b., a c. ond ar wahân i amlygu rhai geiriau nid yw'n ymhelaethu ar y pryderon. Mewn perthynas â'r ail faen prawf ymddengys bod NA 79 yn mynd i'r afael â'r pryder. Nid wyf o'r farn bod angen newid y cyfeiriad at "dewis arall" yn y maen prawf cyntaf. Ni roddir unrhyw esboniad ar gyfer y trydydd maen prawf ond ar sail ei gynnwys rwyf wedi tybio bod y maen prawf hwn yn seiliedig ar reoliad 44(2)(e) o'r Rheoliadau y soniwyd amdanynt yn flaenorol. Fodd bynnag, mae'r Polisi yn gwyro o'r geiriad a ddefnyddir yn y Rheoliadau Yn fwyaf nodedig ymddengys ei fod wedi aralleirio cyfeiriad y Rheoliadau at "fudd cyhoeddus tra phwysig" ("overriding public interest") i "sy'n drech na budd y cyhoedd" ("that override the public's interests"). Am yr un rheswm ag y mae angen aralleirio maen prawf 1.b., dylid newid 1.c. i adlewyrchu'r ddeddfwriaeth yn gywir, a nodir yn fy argymhellion isod.

A yw'r term "bywiogrwydd y rhywogaethau" yn briodol

8. Caiff y gair bywiogrwydd sy'n ymddangos ar ddiwedd y Polisi ei gwestiynu gan wrthwynebydd, ond nid yw'n ymhelaethu ar hyn. Ymddengys nad oes unrhyw reswm dros awgrymu bod y term yn annerbyniol yn y cyd-destun y mae'n ymddangos ynddo.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0150) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 79, fel y'i haddaswyd ymhellach gan y canlynol:

- **cynnwys y gair "a" yn y Saesneg cyn "favourable conservation status" ym maen prawf 1.b.;**
- **ar ddiwedd cymal 2.a. bod "mewn amgylchiadau eithriadol pan nad yw hyn yn ymarferol" yn cael ei ddileu a bod "pan nad yw hyn yn ymarferol a bod y canlynol yn debygol o fod yn effeithiol" yn ei le;**
- **bod cymal 1.c. yn cael ei ddileu a bod "bod y datblygiad yn diogelu iechyd y cyhoedd neu ddiogelwch y cyhoedd neu resymau hanfodol eraill sy'n ymwneud â budd cyhoeddus tra phwysig yn cynnwys rhai o natur gymdeithasol neu economaidd a chanlyniadau buddiol o bwysigrwydd pennaf i'r amgylchedd" yn cael ei roi yn ei le;**

(ARG.0151) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 80 fel y'i haddaswyd ymhellach trwy ddileu'r fformat pwyntiau bwled a dileu'r cyfeiriad at "neu" ar ddiwedd paragraff 3.4.14;

(ARG.0152) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 81;

(ARG.0153) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn, ac yn benodol, na ddylid derbyn NAP 112.

**POLISI B20 – CYNEFINOEDD CYNLLUN GWEITHREDU
BIOAMRYWIAETH LLEOL GWYNEDD – “NATUR GWYNEDD”**

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA82; NA83

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP111

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/76/26 | Mike Webb (RSPB) | | 319 |
| B/76/24 | Mike Webb (RSPB) | | 319 |
| B/76/23 | Mike Webb (RSPB) | | 319 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/60 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 319 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|---|--------|------------------|
| B/773/18 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | 319 |
| B/76/25 | Mike Webb (RSPB) | | 319 |

Prif faterion

- Gofynion Rheoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol, &c.) 1994.
- Cynlluniau Gweithredu Cynefinoedd a Rhywogaethau a luniwyd ar ôl paratoi'r Cynllun.
- Cyfeiriad at y Rheoliadau Asesiad Effaith Amgylcheddol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Gofynion Rheoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol, &c.) 1994

1. Mae'r gwrthwynebydd o'r farn y dylai'r Polisi fod yn gyson â gofynion Rheoliad 37 Rheoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol, &c.) 1994 ac mae'n awgrymu y dylid defnyddio'r model polisi a awgrymir yn y Canllaw Arfer Da, 'Cynllunio ar gyfer Bioamrywiaeth' a luniwyd gan y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol ym 1999. Mewn ymateb mae'r Cyngor yn cynnig NA 100 sy'n cyflwyno polisi newydd yn seiliedig ar y model a awgrymir. Ni roddir unrhyw esboniad dros gyflwyno'r testun hwn fel polisi ychwanegol. Ymddengys i mi bod y polisi newydd

arfaethedig a B20 yn rhannu'r un amcanion a bod eu gofynion, yn y bôn, yr un fath, ar wahân i un peth. Yn wahanol i B20, mae'r polisi newydd yn cydnabod y gall y rhesymau dros ddatblygiad wrthbwysu'r angen i gadw nodweddion pwysig. Mae cydnabyddiaeth o'r fath yn gyson â'r sefyllfa a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru sy'n mynnu bod polisiau CDU yn egluro'r ffordd y caiff bioamrywiaeth safleoedd heb warchodaeth statudol ei diogelu heb gyfyngu'n ormodol ar ddatblygiad.

2. Mae cyflwyno polisi ychwanegol yn ychwanegu'n ddiangen at hyd y Cynllun, mae'n cyflwyno potensial am ddryswch a fyddai'n codi wrth asesu cynigion yn erbyn 2 bolisi gyda'r un nod yn y bôn ond a fyddai'n wahanol o ran manylion. Felly rwy'n dod i'r casgliad y dylid dileu'r rhan fwyaf o B20 a'i 2 baragraff ategol a rhoi geiriad polisi newydd arfaethedig NA 100 yn ei le, ar wahân i'r cyfeiriadau at y 3 ffynhonnell gwybodaeth ar rywogaethau a chynefinoedd pwysig sy'n ymddangos yn NA 82, yr wyf yn cynnwys manylion amdanynt yn yr ail fater isod. Gellid defnyddio hyn fel sail ar gyfer pennu "nodweddion tirweddol" pwysig y mae'r polisi newydd yn cyfeirio atynt, yn hytrach na darparu rhestr fel yr awgrymir ym mholisi model y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol. Os oes angen, gellid darparu rhestr ategol o nodweddion pwysig sydd heb eu cynnwys yn y ffynonellau hyn, gan sicrhau bod y ffurfiau amrywiol o goridorau bywyd gwyllt a cherrig camu sy'n bwysig yn lleol yn cael eu cydnabod. Byddai uno'r Polisi hwn a'r polisi newydd NA 100 yn creu B20 newydd i bob pwrpas.

Cynlluniau Gweithredu Cynefinoedd a Rhywogaethau a luniwyd ar ôl paratoi'r Cynllun

3. Mae'r gwrthwynebydd yn ceisio sicrhau bod yr wybodaeth ddiweddaraf sydd wedi ei chynnwys mewn Cynlluniau Gweithredu, sy'n parhau i gael eu llunio ar sail rhaglen dreigl, yn cael ei hystyried wrth gymhwyso'r Polisi hwn. Mewn ymateb mae'r Cyngor wedi cynnig dileu, o dan NA 82, y cyfeiriad at Gynlluniau Gweithredu Cynefinoedd a Chynlluniau Gweithredu Rhywogaethau "perthnasol" sydd wedi eu cynnwys yng Nghynllun Gweithredu Bioamrywiaeth Lleol Gwynedd, 'Natur Gwynedd'. Yn lle hyn mae'n cynnig cyfeirio at rywogaethau a chynefinoedd a nodir yng Nghynllun Gweithredu Bioamrywiaeth y DU, yn Adran 74 Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000 yn ogystal ag yn 'Natur Gwynedd'. Mae hyn yn rhoi safon glir er y gellid symleiddio ei gyflwyniad. Ar ddiwedd y paragraff esboniadol gellid atodi B20 'newydd' "Wrth bennu cais cynllunio bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y canlynol:" Gallai 3 phwynt bwled ddilyn yn nodi'r ffynonellau gwybodaeth, a allai fod wedi eu seilio ar bwyntiau a. a b. o NA 82 ynghyd ag adleoli'r wybodaeth yn Nhroednodyn¹ ar Natur Gwynedd, fel trydydd pwynt bwled.

Cyfeiriad at y Rheoliadau Asesiad Effaith Amgylcheddol

4. Mae paragraff 3.4.18 o'r Drafft Adneuo yn ymdrin â'r angen am Asesiad Effaith Amgylcheddol. Mae'r Cyngor yn derbyn bod hyn yn cyflwyno lefel ddi-angen o fanylder i'r cynllun ac rwy'n cytuno. Beth bynnag, am resymau a roddwyd eisoes rwy'n argymhell dileu'r testun ategol cyfan i'r Polisi hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0154) ddiwygio'r DA trwy ddileu Polisi B20 a'i destun ategol yn ei gyfanrwydd a bod y testun yn NA 100 yn cymryd eu lle a bod y newidiadau a nodwyd ar ddiwedd fy sylwadau ar yr ail brif fater uchod yn cael eu hychwanegu at ddiwedd ei baragraff ategol;

(ARG.0155) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn, ac yn benodol, na ddylid derbyn NA 82 ac 83, na NAP 111.

POLISI B21 – DYLUNIAD ADEILAD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA84; NA85

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP6

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/870/20 | Gwynedd Gynladwy | | 7 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/62 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 7 |
| B/734/61 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 7 |
| B/734/63 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 7 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/2214 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 7 |

Nodyn

- Yn ogystal â'r sylwadau a restrir uchod rwyf hefyd wedi ystyried gwrthwynebiadau B/734/76 a B/780/11. Er y gwnaed y gwrthwynebiad olaf mewn perthynas â Pholisi Strategol 4, am resymau a nodaf yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymdrin â'r polisi hwnnw, rwyf o'r farn ei fod hefyd yn berthnasol i'r Polisi hwn.

Prif faterion

- Diffinio dyluniad da yn cynnwys dulliau arloesol modern.
- Cymwysterau/gallu gofynnol ar gyfer unigolion sy'n arfarnu datganiadau dylunio.
- A yw'r ymadrodd "cynigion sydd â goblygiadau dylunio" yn angenrheidiol.
- A ddylid ehangu cwmpas y Polisi i gynnwys ystyriaethau yn ymwneud â chyd-destun.
- A yw'r cyfeiriad at nifer penodol yr anheddau yn briodol.

- A oes angen gwella eglurder y testun ategol.
- A ddylai datganiadau dylunio fod yn ofynnol i fynd i'r afael â dyluniad cynaliadwy.
- A ddylai NA 84 gyfeirio at "ei" ("of its") yn hytrach nag "eu" ("of their") ym mhwynt (i).

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Diffinio dyluniad da, a ddylai gynnwys dulliau arloesol modern

1. Ar ei ffurf ddiwygiedig rwyf o'r farn bod y Polisi a'r testun ategol yn rhoi arwydd rhesymol o'r hyn a ddisgwylir o ran dyluniad da. Er bod y Polisi yn nodi'r angen i ddatblygiad barchu ei gyffiniau, mae hefyd yn nodi ystyriaethau eraill fel agwedd a microhinsawdd sy'n ystyriaethau pwysig wrth ddarparu adeiladau mwy cynaliadwy – mae hyn yn dangos nad yw'r Polisi yn ceisio rhwystro dylunio arloesol da. Mae'n anochel y bydd cynnwys unrhyw ganllawiau cynllunio atodol ar ddylunio yn effeithio ar y ffordd y gweithredir y Polisi. Rwy'n ymdrin â hyn yn y prif fater olaf ond un isod.

Cymwysterau/gallu gofynnol ar gyfer unigolion sy'n arfarnu datganiadau dylunio

2. Mae'r gwrthwynebydd yn awyddus i sicrhau bod arfarniad y Cyngor o ddatganiadau dylunio yn cael eu gwneud gan unigolyn sydd â'r gallu angenrheidiol, yn cynnwys wrth asesu perfformiad amgylcheddol. Mae i'w ddisgwyl y bydd y Cyngor yn gweithredu'n gywir wrth ymarfer ei swyddogaethau rheoli datblygiad. Fodd bynnag, nid yw gallu unigolion sy'n gyfrifol am wneud penderfyniadau ar ran y Cyngor yn fater i'r Cynllun.

A yw'r ymadrodd "cynigion sydd â goblygiadau dylunio" yn angenrheidiol

3. Mae'r Cyngor yn cytuno bod yr ymadrodd hwn yn peri ansicrwydd yn ymwneud â'r amgylchiadau pan fyddai'r Polisi hwn yn berthnasol. Mae ei ddileu, fel y cynigir gan NA 84 ac NA 85, yn goresgyn yr anhawster hwn.

A ddylid ehangu cwmpas y Polisi i gynnwys ystyriaethau yn ymwneud â chyd-destun

4. Mae'r DA yn cyfyngu ystyriaethau dylunio i'r rheiny sy'n ymdrin â rhinweddau'r datblygiad arfaethedig yn unig. Mae NA 84 yn ehangu'r ystyriaethau i gynnwys perthynas datblygiad â'i gyffiniau. Rwy'n cytuno bod y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad yn adlewyrchu'n well yr ymagwedd gyfannol at ddyluniad da a nodir yn NCT12.

A yw'r cyfeiriad at nifer penodol yr anheddau yn briodol

5. Mae paragraff 3.5.4 fel y'i haddaswyd gan NA 85 yn nodi enghreifftiau lle bydd angen datganiad dylunio. Mae'r rhestr yn cynnwys datblygiadau o 5 annedd neu fwy. Nid yw'r Cyngor wedi ceisio cyfiawnhau cynnwys y trothwy hwn, ac rwy'n cytuno gyda gwrthwynebydd ei fod yn ymddangos yn ffigwr mympwyol. Yn wir, mae'r rhestr hon yn wahanol i'r hyn a nodir yn y Polisi sy'n nodi'r "mathau" o ddatblygiad y byddai angen ceisiadau cynllunio yn ogystal â datganiad dylunio ar

eu cyfer. Ymddengys i mi bod y rhestr a nodir yn y Polisi yn ddigonol a bod yr enghreifftiau manwl a nodir yn y testun esboniadol ond yn cymhlethu pethau i ddarllenydd y Cynllun.

A oes angen gwella eglurder y testun ategol

6. Mae'r Cyngor yn esbonio ei fod, mewn ymateb i sawl pwynt a godwyd gan wrthwynebydd mewn perthynas â'r testun ategol i B21, wedi cyflwyno newidiadau yn NA 85. Er fy mod yn cytuno gyda'r gwrthwynebydd bod angen gwella fersiwn y Drafft Adneuo ymddengys bod diffygion o hyd yn y fersiwn newydd. Er enghraifft mae brawddeg agoriadol y paragraff diwygiedig 3.5.4 yn cyfeirio at yr angen i bob ymgeisydd "ddarparu deunydd darluniol manwl" ond ni roddir unrhyw eglurhad o'r hyn y dylid ei ddarlunio. Mae'n amlwg mai dim ond un ffordd o ddarparu gwybodaeth ddylunio ategol yw llunio datganiad dylunio ffurfiol. Mae'r testun yn rhoi gwybodaeth ychwanegol ar y fath ddatganiadau ond ni roddir arweiniad pellach ar y math o fanylion sy'n angenrheidiol mewn achosion lle na chyfiawnheir datganiad llawn. Ymddengys mai bwriad y frawddeg ganlynol, sy'n cael ei chynnig gan NA 85, yw rhoi cymorth yn hyn o beth – "Dylai'r dull o wneud hynny fod yn briodol i natur a graddfa'r datblygiad". Yn fy marn i nid yw hyn yn rhoi digon o eglurder ar gyfer darpar ddatblygwyr sydd am ddeall yr hyn a ddisgwyllir ganddynt o ran gwybodaeth ategol ar ddyluniad eu prosiectau. Dylid mynd i'r afael â'r diffyg hwn. Ar fater ar wahân, mae NA 85 wedi mynd i'r afael â thestun a adawyd allan o ail bwynt bwled testun ategol y DA, a amlygwyd gan wrthwynebydd.

A ddylai datganiadau dylunio fod yn ofynnol i fynd i'r afael â dyluniad cynaliadwy

7. Mae NCT12 yn hysbysu y gall awdurdodau cynllunio lleol fod yn ddylanwadol wrth annog trefn safle a dyluniad adeiladau sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon. Mae adeiladu mewn ffordd gynaliadwy yn destun polisi ar wahân, C5. Fodd bynnag, rwy'n cytuno gyda gwrthwynebydd y dylid mynd i'r afael â dyluniad cynaliadwy mewn datganiadau dylunio – dylid newid y Polisi neu'r testun ategol i adlewyrchu hyn.

8. Mae gwrthwynebydd yn awgrymu nad yw Canllaw Dylunio Gwynedd 2002 yn ddigonol i fodloni'r dasg o asesu dylunio arloesol a pherfformiad amgylcheddol datblygiad arfaethedig. Pwysleisir pwysigrwydd canllawiau cynllunio atodol gan y llywodraeth ac ymddengys i mi mai dyma'r mecanwaith priodol i ddarparu arweiniad manylach ar y mater hwn. Fodd bynnag gan nad yw'r Canllaw yn rhan o'r CDU mae'n ystyriaeth sydd y tu hwnt i gwmpas fy adroddiad. Mae'r Cyngor yn esbonio y bydd yn adolygu ac yn diwygio'r Canllaw Dylunio "fel y bo'n briodol".

A ddylai NA 84 gyfeirio at "ei" ("of its") yn hytrach nag "eu" ("of their") ym mhwynt (i)

9. Mae NAP 6 yn cywiro'r gwall gramadegol yn llinell gyntaf pwynt (i) fersiwn Saesneg y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad trwy ddefnyddio'r unigol "of its" mewn perthynas â "proposal" yn hytrach nag "of their". Oherwydd natur fechan y newid hwn rwy'n hapus i'w argymhell er nad yw eisoes wedi bod yn destun craffu cyhoeddus. Fodd bynnag, dylai'r Cyngor ystyried yn ofalus unrhyw sylwadau a dderbynnir ar y newid hwn yn ystod y cam diwygiadau arfaethedig.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0156) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 84 fel y'i haddaswyd ymhellach gan NAP 6;

(ARG.0157) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 85 fel y'i haddaswyd ymhellach gan y canlynol:

- **ailysgrifennu brawddegau agoriadol NA 85 i ddarparu arweiniad cliriach ar y math o wybodaeth sy'n angenrheidiol i gyd-fynd â chais cynllunio pan benderfynwyd nad oedd angen datganiad dylunio ffurfiol (gweler paragraff 6 uchod);**
- **dileu'r rhestr pwyntiau bwled o enghreifftiau o achosion lle byddai angen datganiad dylunio o baragraff 3.5.4 a'i frawddeg ragarweiniol;**
- **cynnwys cyfeiriad ym mharagraff 3.5.4 at yr angen i fynd i'r afael â dylunio cynaliadwy fel rhan o unrhyw ddatganiad dylunio, ffurfiol neu fel arall, a gyflwynir i gefnogi cais cynllunio;**

(ARG.0158) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI B22 - MWYNDERAU

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA86

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------|--------|------------------|
| B/867/14 | Ffederasiwn yr Adeiladwyr Tai | | 306 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/64 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |

Prif faterion

- Mynediad gan bobl anabl.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae pumed maen prawf fersiwn y Drafft Adneuo yn ymdrin â hwyluso mynediad i adeilad gan unigolion anabl. Mewn ymateb i wrthwynebiad mae'r Cyngor yn cynnig dileu'r gofyniad hwn ar y sail ei fod yn fater y gellir ei reoli'n briodol gan y gyfundrefn Rheoliadau Adeiladau ac felly na ddylai'r Cynllun fynd i'r afael ag ef. Felly mae'n cynnig NA 86. Fodd bynnag, bydd amgylchiadau lle nad oes angen cymeradwyaeth rheoliadau adeiladau ar ddatblygiad ond bod ganddo'r potensial i effeithio ar fynediad ar gyfer pobl anabl, fel trefn ystadau a'r ardal o amgylch adeiladau. Rwy'n awgrymu bod y maen prawf hwn yn cael ei newid i'r perwyl "bod dyluniad a threfn allanol y datblygiad yn ystyried anghenion ei holl ddefnyddwyr posibl yn cynnwys pobl anabl."

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0159) ddiwygio'r DA trwy ddileu maen prawf 5 a rhoi "bod dyluniad a threfn allanol y datblygiad yn ystyried anghenion ei holl ddefnyddwyr posibl yn cynnwys pobl anabl" yn ei le.

(ARG.0160) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac yn benodol, na ddylid derbyn NA 86.

POLISI B23 – GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILADAU

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA87

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/844/7 | YDCW | | 315 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/870/21 | Gwynedd Gynladwy | | 315 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|--------|------------------|
| B/734/65 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |
| B/773/19 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/844/2073 | YDCW | | 315 |

Prif faterion

- Cyfyngu ar faint estyniadau.
- Cyfyngu ar estyniadau blaen.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylai'r Polisi geisio cyfyngu ar faint estyniadau

1. Mae gwrthwynebydd o'r farn y dylai'r Polisi geisio gosod terfyn maint ar estyniadau newydd ac yn awgrymu bod cyfyngiad o ddim mwy na chynnydd o draean ym maint yr adeilad gwreiddiol wedi cael ei ddefnyddio yn y gorffennol. Ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth i gefnogi'r angen am gyfyngiad penodol. O ran estheteg ymddengys i mi bod yr angen i sicrhau bod unrhyw ehangiadau yn

"gweddu i'r prif adeilad" yn rhoi amddiffyniad rhesymol yn hyn o beth, gan alluogi penderfyniadau i gael eu gwneud ar rinweddau cynlluniau unigol. Er mwyn ychwanegu eglurder rwy'n awgrymu y dylai'r maen prawf cyntaf gynnwys cyfeiriad at "raddfa" – "bod y dyluniad a'r raddfa yn gweddu ...". Rwyf hefyd yn ystyriol bod Polisi B21 yn mynd i'r afael â dyluniad a bod arweiniad manylach ar gael yng Nghanllaw Dylunio Gwynedd 2002.

A ddylai'r Polisi geisio cyfyngu ar estyniadau blaen

2. Mae maen prawf 2 y DA yn cyfyngu estyniadau blaen i gynteddau neu strwythurau ategol bach eraill. Er y bydd angen i estyniadau blaen gael eu rheoli'n arbennig o ofalus yn y rhan fwyaf o sefyllfaoedd, rwy'n cytuno gyda gwrthwynebydd nad yw'n rhesymol mabwysiadu agwedd gynhwysfawr at bob estyniad blaen. Gall fod amgylchiadau pan fydd estyniad blaen mwy yn lleoliad mwyaf priodol ar gyfer estyniad. Mae'r gwrthwynebydd o'r farn y byddai cyflwyno 'graddfa' fel ystyriaeth yn darparu amddiffyniad digonol yn hyn o beth. Am resymau a nodir yn y pwynt blaenorol rwy'n cytuno y dylid ymgorffori hyn yn y polisi, ond yn y maen prawf cyntaf yn hytrach nag fel ail faen prawf newydd. Rwyf wedi nodi, ond nid wyf yn cytuno gyda barn gwrth-wrthwynebydd y dylid cadw'r maen prawf ar ei ffurf yn y DA ar wahân i'r cymhwysiad 'fel arfer'.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0161) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 87 fel y'i haddaswyd ymhellach trwy ychwanegu "a graddfa" ym maen prawf 1, yn syth ar ôl "dyluniad";

(ARG.0162) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI B24 – DEUNYDDIAU ADEILADU

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA88; NA89

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/870/22 | Gwynedd Gynladwy | | 314 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/66 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 314 |
| B/866/13 | Parc Cenedlaethol Eryri | | 314 |

Prif faterion

- A ddylid egluro ystyr yr ymadrodd "rhesymau gorfodol".
- A yw'r Polisi yn mynd i'r afael â'r defnydd o lechi'n briodol.
- A yw'r agwedd at ddeunyddiau 'newydd' yn rhy gaeth.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylid egluro ystyr yr ymadrodd "rhesymau gorfodol"

1. Ymddengys mai bwriad y newid a gynigir gan NA 89 i baragraff ategol 3.5.9, yn rhannol, yw ehangu ar yr hyn y mae "rhesymau gorfodol" yn ei olygu, er nad yw hyn yn amlwg o eiriad y Polisi. Yn wir mae fersiwn diwygiedig y Polisi a'r testun ategol yn achosi dryswch mewn perthynas â'r amgylchiadau y rhagwelir y byddai angen llechi ar adeiladau. Mae'r Polisi yn cyfeirio at lechi fel y deunydd toi mwyaf priodol "yn arbennig" ar gyfer eiddo preswyl neu estyniadau i adeiladau sydd â tho llechi yn barod. Mae'r testun ategol yn awgrymu y gall llechi fod yn anaddas am resymau economaidd neu ymarferol ar gyfer mathau penodol o adeiladau er enghraifft adeiladau graddfa ddiwydiannol neu adeiladau amaethyddol modern â thoeau llydan.

2. Er bod y safiad a nodir yn NA 89 yn cynrychioli agwedd fwy ymarferol na'r fersiwn gwreiddiol mae angen i'r Polisi gael ei fynegi'n gliriach. Yn fy marn i, dylid addasu'r Polisi fel ei fod yn mynnu bod llechi yn cael eu defnyddio oni bai bod natur yr adeilad neu ei leoliad yn golygu y byddai deunydd arall yn dderbyniol. Byddai hyn yn osgoi'r angen i nodi rhai mathau o adeiladau lle byddai'r gofyniad am lechi yn arbennig o bwysig a byddai'n galluogi hepgor yr ymadrodd "rhesymau gorfodol".

A yw'r Polisi yn mynd i'r afael â'r defnydd o lechi'n briodol

3. Mae'r Cyngor yn derbyn nad oes angen y cyfeiriad at lechi "newydd", ac rwy'n cytuno, o ystyried y gall llechi ail-law fod yn ddewis amgen addas, sy'n rhoi manteision o ran cynaladwyedd. Mae NA 88 yn cyflwyno'r dilead angenrheidiol.

A yw'r agwedd at ddeunyddiau 'newydd' yn rhy gaeth

4. Mae'r gwrthwynebydd o'r farn bod agwedd y Polisi at y defnydd o ddeunyddiau 'newydd' yn rhy geidwadol, ac mae'n awgrymu na ddylid cyfyngu'r defnydd o'r fath ddeunyddiau i ardaloedd lle nad oes cysondeb amlwg o ran deunyddiau. Ymddengys i mi bod gan y Cyngor hawl i gymryd y safiad sydd ganddo mewn perthynas â pharagraffau ategol 3.5.7 a 3.5.8. Fel y mae'n esbonio, ceir rhannau o ardal y Cynllun lle mae cyfuniad o arddulliau a deunyddiau adeiladu wedi arwain at gymeriad ac ymddangosiad unigryw y mae'n dymuno eu hatgyfnerthu trwy ddefnydd parhaus o'r deunyddiau priodol.

5. Mae NCT12 yn nodi ymateb i ac atgyfnerthu patrymau nodweddiadol a ffurfiau datblygiad lleol, lle bo hynny'n briodol, fel un o amcanion ddylunio da. Bydd y pwysau sydd i'w roi i bob amcan yn dibynnu ar amgylchiadau lleol a natur y datblygiad arfaethedig. Mae'r NCT hefyd yn ceisio annog arloesed a dawn greadigol. Nid yw'r polisi na'r testun ategol yn gwahardd y defnydd o ddeunyddiau modern, ond yn hytrach mae'n rhoi fframwaith ar gyfer asesu a yw deunydd, a'r ffordd y bydd yn cael ei ddefnyddio, yn addas ar gyfer safle penodol. Daw hyn yn gliriach trwy ddileu un frawddeg o baragraff 3.5.8 a gyflwynir gan NA 88. Yng nghyd-destun y pryder hwn mae'r gwrthwynebydd hefyd yn beirniadu diffygion Canllaw Dylunio'r Cyngor - gan nad yw'n ffurfio rhan o'r CDU nid yw'r ddogfen honno o fewn fy nghylch gorchwyl i, ac nid wyf mewn sefyllfa i wneud argymhellion yn ymwneud â hi.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0163) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 88 fel y'i haddaswyd ymhellach trwy ddileu rhan olaf brawddeg gyntaf y Polisi – "yn arbennig eiddo ... beidio gwneud hynny" – a rhoi'r geiriad "ac eithrio mewn amgylchiadau lle mae'r math o adeilad neu ei leoliad penodol, neu'r manteision o ran cynaladwyedd yn golygu y byddai deunydd arall yn briodol" yn ei le;

(ARG.0164) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 89 fel y'i haddaswyd ymhellach gan newidiadau i'r testun ategol sy'n adlewyrchu'r newid a nodir yn yr argymhelliad blaenorol;

(ARG.0165) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI B25 – WYNEB SIOPAU AC UNEDAU MASNACHOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/870/23 | Gwynedd Gynladwy | | 313 |

Prif faterion

- A ddylai'r testun ategol ei gwneud yn ofynnol bod pob newid i flaen siopau yn adlewyrchu Canllaw Dylunio'r Cyngor.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn pryderu nad yw'r Canllaw Dylunio o safon ddigon uchel i ddibynnu arno i gyflawni dyluniadau wyneb siopau da. Nid yw'r Canllaw yn rhan o'r CDU ac felly, nid yw'n dod o fewn fy nghylch gorchwyl i. Mae Cynlluniau Datblygu Unedol Cymru, 2001, yn annog awdurdodau i ddefnyddio canllawiau cynllunio atodol, yn cynnwys canllawiau dylunio, fel ffordd o sefydlu arweiniad manylach ar y ffordd y caiff polisiau eu cymhwyso. Mae hefyd yn pwysleisio'r angen i wneud canllawiau cynllunio atodol yn destun archwiliad cyhoeddus trwy ymgynghoriad ffurfiol. Ymddengys yn briodol i mi y dylai'r Cynllun ddibynnu ar ganllawiau cynllunio atodol i ychwanegu manylion i'r Polisi hwn. Ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth i ddangos y bydd gofynion paragraff ategol 3.5.12 y dylai pob cynnig i newid wyneb siopau "adlewyrchu'r egwyddorion" a nodir yn y Canllaw yn arwain at wyneb siopau amhriodol. Fodd bynnag, ymddengys i mi y dylai'r paragraff gynnwys wyneb siopau newydd yn ogystal â newidiadau i rai sydd eisoes yn bodoli, gan fod brawddeg agoriadol y polisi yn cwmpasu wyneb siopau newydd.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0166) ddiwygio'r DA trwy ychwanegu "ar gyfer wyneb siopau newydd a", ar ôl "cynnig" ym mharagraff 3.5.12, a rhoi "rhai sydd eisoes yn bodoli" ar ôl "wyneb siop";

(ARG.0167) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

POLISI B26 – CYNLLUN TIRLUNIO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA90; NA91

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------|-------------------|------------------|
| B/954/5 | Bourne Leisure Cyf | Margaret Baddeley | 328 |
| B/76/36 | Mike Webb (RSPB) | | 328 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|--------|------------------|
| B/776/4 | Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru | | 328 |
| B/773/23 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | 328 |
| B/844/8 | YDCW | | 328 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|----------------------------------|--------|------------------|
| B/866/14 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------|--------|------------------|
| B/954/2012 | Bourne Leisure Cyf | | 328 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|---|--------|------------------|
| B/773/2043 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | |

Prif faterion

- A ddylai'r teitl gyfeirio at "Dirlun" yn hytrach nag "Amgylchedd Naturiol".
- A ddylid ychwanegu "nodweddion dŵr" a "blodau gwyllt" i'r meini prawf.
- A yw'r gofynion bod unrhyw blanhigion newydd yn dod o "darddiad lleol" ac o "rywogaethau brodorol" yn rhesymol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylai'r teitl gyfeirio at "Dirlun" yn hytrach na'r "Amgylchedd Naturiol"

1. Mae'r Cyngor yn cytuno mai "Cyfoethogi Ansawdd y Tirlun" ddylai teitl y Polisi fod ac ymgorfforir y newid hwn yn NA 90. Rwy'n cytuno bod y teitl diwygiedig yn fwy manwl gywir.

A ddylid ychwanegu "nodweddion dŵr" a "blodau gwyllt" i'r meini prawf

2. Mewn ymateb i wrthwynebiadau mae'r Cyngor wedi cynnig NA 91 sy'n cynnwys "nodweddion dŵr" yn y rhestr o nodweddion tirlun ac yn ychwanegu "blodau gwyllt" i'r mathau o blanhigion. Mae'r ychwanegiadau hyn yn gwella eglurder y Cynllun.

A yw'r gofynion bod unrhyw blanhigion newydd yn dod o "darddiad lleol" ac o "rywogaethau brodorol" yn rhesymol

3. Er y bydd fel arfer yn wir y dylai unrhyw gynllun tirlunio adlewyrchu planhigion brodorol yr ardal, mae'r gwrthwynebydd yn nodi nad yw hyn yn wir mewn tirlun y mae planhigion egsotig sefydledig yn nodwedd ohoni. Mewn achosion o'r fath mae'n ddymunol sicrhau bod unrhyw gynllun plannu'n adlewyrchu ei safle penodol. Mae'r Cyngor yn cytuno ac wedi cynnig testun cymhwysol fel ychwanegiad i faen prawf 3 yn NA 91. Mae hyn yn cynnwys yr ymadrodd "cymeriad amlwg presennol y safle"; ymddengys i mi mai "trech" yn hytrach nag "amlwg" yw'r term mwyaf cywir.

4. Gwrthwynebir i'r gofynion y dylai planhigion ddod o "darddiad lleol" ar y sail na fyddant bob amser ar gael neu'n addas. Mewn ymateb mae'r Cyngor o'r farn y dylai'r term barhau fel ffordd o gynnal cymeriad presennol safleoedd. Rwy'n anghytuno; oherwydd byddai gofyniad bod planhigion yn frodorol i leoliad y safle yn bodloni'r un amcan, mae'n rhy gaeth i fynnu eu bod yn dod o ffynhonnell lleol. Rwyf hefyd o'r farn bod y cyfeiriad at "hadau" a gyflwynir gan NA 91 yn ddi-angen.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0168) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 90;

(ARG.0169) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 91 fel y'i haddaswyd ymhellach gan y canlynol:

- **dileu'r ymadrodd "rywogaeth neu hadau brodorol o darddiad lleol"**

a rhoi “rhywogaethau brodorol lleol” yn ei le;

- **dileu'r gair “amlwg” ym maen prawf 3 a rhoi “trech” yn ei le;**

(ARG.0170) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI B28 – DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA92; NA93; NA94

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP72

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/726/5 | Tom Brooks | | 183 |
| B/844/9 | YDCW | | 183 |
| B/869/1 | Richard Brown Associates | | 183 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--------------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/867/15 | Ffederasiwn yr Adeiladwyr Tai | | 183 |
| B/776/6 | Asiantaeth yr Amgylchedd | | 183 |
| B/776/7 | Asiantaeth yr Amgylchedd | | 183 |
| B/776/5 | Asiantaeth yr Amgylchedd | | 183 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/773/24 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|
| B/726/2021 | Tom Brooks | | 183 |

Nodyn

- Mae'r Cyngor wedi paratoi atodiad i'w Atodlen o Newidiadau Arfaethedig Pellach sy'n newid fersiwn gwreiddiol NAP 72, yn dilyn trafodaethau a gynhaliwyd yn ystod sesiwn ymchwiliad ar y Polisi hwn. Lluniwyd y fersiwn hwn ym mis Ionawr 2007. Ni fu'n destun ymgynghoriad cyhoeddus eto, ond gan ei fod yn ceisio adlewyrchu polisi diweddaraf y llywodraeth, rwyf wedi ei gynnwys yn fy ystyriaethau. Bydd angen i'r Cyngor ystyried yn ofalus unrhyw gynrychioliadau y gellir eu gwneud yn ymwneud â hyn fel rhan o'r broses diwygiadau arfaethedig.

Prif faterion

- Y cyngor diweddaraf yn NCT15.
- Y termau "agored iawn i niwed", "risg uchel" a "risg uchel iawn".
- Yr hoffter am safleoedd risg isaf, fel y nodir yn NCT15.
- Tir a ddatblygwyd yn flaenorol.
- Asesu'r perygl o lifogydd.
- A yw'r Polisi yn ddigon rhagofalus mewn perthynas â'r perygl o lifogydd.
- Effeithiau datblygiad newydd ar ddraeniad a llifogydd.
- Effeithiau'r newid yn yr hinsawdd.
- A oes angen egluro mynegiant.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Y cyngor diweddaraf yn NCT15

1. Mae sawl gwrthwynebydd wedi mynegi pryder nad yw'r Polisi yn adlewyrchu'r ffynhonnell ddiweddaraf o gyngor y llywodraeth sy'n uniongyrchol berthnasol, a nodir yn fersiwn Gorffennaf 2004 o NCT15: Datblygiad a'r Perygl o Lifogydd. Yng ngoleuni'r NCT diwygiedig, a luniwyd ar ôl cyhoeddi fersiwn y Drafft Adneuo, mae'r Cyngor wedi cyflwyno NA 92 sy'n cynnig newidiadau sylweddol i'r Polisi. Mae penderfyniad y Cyngor i addasu ei Gynllun i adlewyrchu polisi cenedlaethol newydd yn gyson ag eglurhad canllawiau a gyhoeddwyd gan LICC mewn llythyr dyddiedig 1 Gorffennaf 2003. Eir i'r afael â materion manwl sy'n codi o'r NCT diwygiedig yn fy archwiliad o'r materion sy'n dilyn.

Y termau "agored iawn i niwed", "risg uchel", a "risg uchel iawn"

2. Er mwyn osgoi dryswch mae'n bwysig iawn bod y derminoleg a ddefnyddir yn y Polisi hwn yn gyson â'r derminoleg sy'n ymddangos yn y NCT. Nid oes unrhyw reswm dros ddefnyddio'r term "very vulnerable" i gyfeirio at categori datblygiad yn hytrach na "highly vulnerable" sef y term a ddefnyddir yn y NCT ac yn fersiwn Saesneg adran fonitro'r Cynllun.

3. Yn yr un modd, ymddengys i mi y dylai'r Polisi gyfeirio at y categorïau o dir sydd mewn perygl o lifogydd ar sail y categorïau a nodir yn y NCT, gan ddefnyddio'r un termau a ddeallir yn eang fel Parth C1, C2 ac ati. Gallai disgrifiad byr ddilyn wedyn, efallai o fewn cromfachau, y gellid ei gopïo o Ffigwr 1 y NCT (er enghraifft yn achos C2: "Ardaloedd o'r gorlifdir sydd heb isadeiledd sylweddol i amddiffyn rhag llifogydd"). Dylid hefyd ddileu'r cyfeiriad at "ardaloedd" sy'n ymddangos yn llinell gyntaf y 2 faen prawf cyntaf a rhoi "parth C" yn ei le.

Byddai'r newidiadau hyn yn y derminoleg yn osgoi unrhyw ddryswch posibl a allai godi wrth ddefnyddio termau a disgrifiadau sy'n wahanol i'r system gategoreiddio genedlaethol.

Yr hoffter am safleoedd risg isaf, fel y nodir yn NCT15

4. Fel y mae'r Cyngor yn cydnabod, mae'r rhestr ddiwygiedig o feini prawf a nodir yn NA 92 yn seiliedig ar is-adran 6.2 o NCT15. Fodd bynnag, mae'r is-adran honno hefyd yn hysbysu y dylid cyfeirio datblygiad newydd "i ffwrdd" o barth C tuag at dir addas ym mharth A, fel arall i barth B. Yn ystod yr Ymchwiliad derbyniodd y Cyngor bod hon yn elfen bwysig o'r cyngor cenedlaethol y dylid ei hymgorffori yn y Polisi, rwy'n cytuno. O ganlyniad mae wedi cynnig fersiwn diwygiedig o NAP 72. Mae'r Newid Arfaethedig Pellach hwn yn cynnwys 3 newid i'r fersiwn Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad. Rwyf o'r farn y gellid gwneud geiriad y newid cyntaf sy'n dechrau "Yn unol â..." yn symlach, fel y nodir yn fy argymhelliad. Mae'r cyfeiriad at "lle mae'n rhaid rhoi ystyriaeth i" yn yr ail newid yn awgrymu bod gan y Cyngor ddewis p'un a yw'n ystyried cynlluniau penodol - nid oes angen y newidiadau sy'n cael eu cynnig i'r paragraff hwn ac ni ddylid eu cynnwys yn y Cynllun. Mae'r trydydd newid, sy'n addasu maen prawf 4, yn ychwanegu eglurder a dylid ei ymgorffori.

Asesu'r perygl o lifogydd

5. Mae maen prawf 4 fersiwn y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad yn mynnu bod canlyniadau llifogydd datblygiad penodol yn cael eu hystyried. Mae NAP 72 yn ychwanegu at hyn i'r perwyl bod y cynllun yn cael ei ganfod yn dderbyniol mewn perthynas â'r meini prawf a nodir yn NCT 15. Fel yr wyf eisoes wedi awgrymu, rwy'n ymwybodol na fu'r newid hwn yn destun ymgynghoriad cyhoeddus ond rwyf o'r farn ei fod yn rhoi'r manylion angenrheidiol am y mater hwn mewn ffordd sy'n sefydlu safon glir er mwyn asesu cynigion yn ei herbyn. Mae absenoldeb comas yn gwneud NAP 72 yn anodd ei ddilyn - rwy'n awgrymu ei fod yn cael ei ailfynegi fel ei fod yn darllen: "y gwelir ei fod yn dderbyniol mewn perthynas â'r profion a nodir yn NCT15." ("found to be acceptable in relation to the tests set out in TAN15"). Bydd angen hefyd dileu "ystyried" ("considered") o ddiwedd fersiwn NA 92 o'r maen prawf.

A yw'r Polisi yn ddigon rhagofalus mewn perthynas â'r perygl o lifogydd

6. Mynegir gwrthwynebiadau ar y sail y dylai fod mwy o gyfyngiad ar ddatblygiadau mewn ardaloedd sy'n debygol o ddiodeff llifogydd. Mae'r NCT yn cydnabod yr angen am farn gytbwys, gan ystyried ystyriaethau economaidd-gymdeithasol yn ogystal ag ystyriaethau llifogydd. Mae un gwrthwynebydd o'r farn fod y Polisi, fel y'i haddaswyd gan y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad, yn rhoi gormod o ddisgresiwn i'r sawl sy'n gwneud penderfyniadau ganiatáu datblygiad mewn ardaloedd sydd mewn perygl o lifogydd. Yn hyn o beth mae'r Polisi yn dilyn y trywydd a nodir mewn cyngor cenedlaethol o ran graddfa'r cyfyngiad i'w osod ar ddatblygiad newydd mewn ymateb i'r perygl o lifogydd. Mae'r gwrthwynebydd yn ofni y gellir dehongli'r polisi mewn ffordd lai caeth nag y dylid gwneud. Mae ystyriaeth o'r fath y tu allan i'm cylch gorchwyl i; mae'n rhaid i mi dybio y caiff y Polisi ei gymhwyso'n gywir ac y bydd yr elfen o farn sy'n angenrheidiol wrth ei gymhwyso i achosion unigol yn seiliedig ar ymresymiad cadarn, cytbwys.

Effeithiau datblygiad newydd ar ddraeniad a llifogydd

7. Mae'r Polisi, gyda'i gyswilt uniongyrchol i ddarpariaethau NCT15 (a gyflwynir gan NAP 72), yn mynnu bod canlyniadau posibl llifogydd yn cael eu hasesu nid yn unig mewn perthynas ag unrhyw effaith ar y datblygiad arfaethedig ond hefyd ymhellach i ffwrdd. Atgyfnerthir hyn gan y testun ategol. Rwyf o'r farn bod hyn yn ymdrin â phryderon y gwrthwynebydd mewn perthynas ag effaith bosibl datblygiad ar ddraeniad naturiol ardal. Mewn perthynas â llifogydd mewn rhai mannau, fel y mae'r gwrthwynebydd yn cydnabod, mae Polisi B31 yn mynd i'r afael â materion yn ymwneud â draeniad dŵr wyneb. Felly, yn groes i farn y gwrthwynebydd rwy'n dod i'r casgliad na ddylid diwygio'r Polisi i ymdrin yn fanylach ag effeithiau datblygiad newydd ar llifogydd a draeniad.

Effeithiau'r newid yn yr hinsawdd

8. Gan fod fersiwn diwygiedig y Polisi wedi'i seilio'n agos ar NCT15, y mae'r broses o'i baratoi wedi cael ei lywio gan ystyriaethau newid yn yr hinsawdd, mae ei ymagwedd yn briodol. Gan fod ein dealltwriaeth o'r mater hwn yn esblygu mae'n bosibl y bydd angen newid y polisi yn y dyfodol. Gellir gwneud hyn pan gaiff y Cynllun ei adolygu neu ei ddisodli. Ar ben hynny, mae'r Polisi wedi cael ei ysgrifennu yn y fath ffordd fel y gallai ddarparu ar gyfer diwygiadau manwl i'r NCT heb orfod cael ei ddiwygio. Rwy'n fodlon nad oes angen i'r Cynllun ymhelaethu ar bwnc y newid yn yr hinsawdd.

A oes angen egluro mynegiant

9. Mynegwyd pryder yn ymwneud â diffyg eglurder ystyr mewn perthynas â darnau o destun ategol y Drafft Adneuo. Rwy'n cytuno bod y newidiadau a gynigir gan NA 93 a 94 yn gwella ystyr y testun ategol, gan nodi mai dim ond mewn perthynas â'r fersiwn Saesneg y mae angen y newid olaf.

10. Er mwyn eglurder mynegiant, o ystyried y diffygion manwl yr wyf wedi eu nodi yn NAP 72, rwy'n bwriadu rhoi'r Newid Arfaethedig Pellach hwnnw i'r naill ochr yn fy argymhellion. Serch hynny ystyrir llawer o gynnwys NAP 72 yn addas i'w gynnwys yn y Cynllun a chaiff y rhain eu hymgorffori yn fy argymhellion.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0171) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 92 fel y'i haddaswyd ymhellach gan y canlynol:

- dileu'r cyfeiriad at "very vulnerable" yn llinell agoriadol NA 92 a rhoi "highly vulnerable" yn ei lle";
- dileu'r ddau gyfeiriad at "risg uchel iawn" (tir heb ei ddiogelu – Parth C2)" yn NA 92 a rhoi "parth C2 (ardaloedd o'r gorlifdir heb seilwaith amddiffyn rhag llifogydd sylweddol)" yn eu lle;
- dileu'r cyfeiriad at "risg uchel (tir wedi ei ddiogelu – Parth C1)" yn NA 92 a rhoi "parth c (ardaloedd o'r gorlifdir sydd wedi eu datblygu ac a wasanaethir gan seilwaith sylweddol, yn cynnwys

amddiffyniadau rhag llifogydd)” yn ei le;

- dileu'r ddau gyfeiriad at “yr ardaloedd” yn llinellau agoriadol y 2 faen prawf cyntaf a rhoi “parth C” yn eu lle;
- ychwanegu brawddegau ychwanegol cyn “Gwrthodir cynigion ... llai agored i niwed” ar ddechrau ail baragraff y Polisi fel a ganlyn – “Dylid cyfeirio datblygiad newydd i ffwrdd o barth C a thuag at dir addas ym mharth A, fel arall parth B. Caiff y profion a amlinellir yn NCT15 eu cymhwyso i ddatblygiad ym mharth C”;
- dileu maen prawf 4 a rhoi maen prawf 4 fel y nodir yn fersiwn Ionawr 2007 o NAP 72 yn ei le yn ddaronstyngedig i fy nghasgliadau ym mharagraff 5 or rhan hwn;

(ARG.0172) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 93;

(ARG.0173) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 94;

(ARG.0174) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI B29 – TIROEDD NEU ADEILADAU SYDD WEDI EU LLYGRU

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA95

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/734/67 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |

POLISI B30 – DATBLYGIADAU SY’N YMDRIN Â SYLWEDDAU PERYGLUS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|------------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/734/67 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |

POLISI B31 – YCHWANEGU AT DDŴR GWYNEB

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA96

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP85

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/726/6 | Tom Brooks | | 318 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|--|--------|------------------|
| B/773/25 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/844/2074 | YDCW | | 318 |

Nodyn

- Teitl Polisi B31 yw "Ychwanegu at Ddŵr Wyneb" nid yr hyn sy'n ymddangos yn y blwch pennawd uchod.

Prif faterion

- A yw'r Polisi yn darparu rheolaeth ddigonol dros waredu dŵr wyneb.
- Dull mynegiant.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A yw'r Polisi yn darparu rheolaeth ddigonol dros waredu dŵr wyneb

1. Mae'r gwrthwynebydd o'r farn y dylid newid y Polisi, fel y'i haddaswyd gan NA 96, trwy ychwanegu testun sy'n ei gwneud yn ofynnol i gynigion ddangos na fyddent yn arwain at gynnydd yn y perygl o lifogydd, neu'n cynyddu'r broblem o ddŵr wyneb ffo. Er y bydd ystyriaethau o'r fath yn bwysig mewn perthynas â chynigion datblygu penodol, rwy'n cytuno gyda'r Cyngor eu bod ymhlyg yng ngofynion y Polisi, fel y'i haddaswyd gan NA 96. Daw'r fath ystyriaethau o fewn disgrifiad mesurau lleihau llifogydd i'r eithaf neu liniaru llifogydd y cyfeirir atynt ym mrawddeg agoriadol y Polisi. Felly, nid yw'r testun a awgrymir yn angenrheidiol a byddai'n mynd yn erbyn yn nod o sicrhau Cynllun cryno.

Dull Mynegiant

2. Mae'r Cyngor wedi cyflwyno NAP 85 i fynd i'r afael â chamgymeriad a nodwyd gan wrthwynebwyr – mae'n cywiro'r gwall o ddileu "will be refused" a ymddangosodd yn NA 96. Wrth ystyried gofynion y Polisi, mae'n amlwg ei fod yn cynnwys gwall teipio – yn hytrach na cheisio "lleihau ansawdd ("quality") a chyfradd" dŵr ffo rwy'n tybio mai "swm" ("quantity") y dylai'r gair yr wyf wedi ei danlinellu fod, er y byddai "cyfaint" yn derm mwy cyffredin yn y cyd-destun hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0175) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 96 fel y'i haddaswyd ymhellach gan NAP 85 ac fel y'i haddaswyd ymhellach trwy ddileu "ansawdd" a rhoi "cyfaint" yn ei le;

(ARG.0176) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI B32 – DATBLYGIADAU SY’N CREU LLYGREDD NEU BOENDOD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/34 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 130 |

Nodyn

- Er nad yw'n cael ei restru uchod, rwyf wedi ystyried Gwrthwynebiad B/731/14 ac ymateb y Cyngor a nodir yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth 611

Prif faterion

- A yw'r Polisi yn ymdrin yn ddigonol â llygredd goleuni.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae un gwrthwynebydd yn mynegi'r dymuniad bod y Polisi yn ymgorffori enghreifftiau arfer da o Gynllun Lleol 1994 Cyngor Bwrdeistref Swale a Chynllun Lleol Cyngor Dosbarth Hampshire ar lygredd goleuni. Mae gwrthwynebydd arall yn galw am gwtogi ar ddefnydd diangen o oleuni, yn cynnwys at ddibenion addurno. Nid oes yr un o'r gwrthwynebwyr hyn wedi rhoi sylwadau penodol ar ddiffygion tybiedig Polisi 32 sy'n cynnwys llygredd goleuni ymysg y mathau o lygredd y mae'n ceisio mynd i'r afael â hwy.

2. Er nad yw'n hanfodol bod y Cynllun yn ymdrin â llygredd goleuni yn annibynnol ar fathau eraill o lygredd ymddengys i mi mai dyma fyddai'r ffordd orau o weithredu. Mae PCC yn ei gwneud yn ofynnol i CDUau gynnwys polisiau ar oleuadau, yn cynnwys rheoli llygredd goleuni. Mae'n nodi buddion i'w diogelu a'r angen i gael cydbwysedd rhwng buddiannau sy'n gwrthdaro. Yn fy marn i mae'r Polisi a'r testun ategol yn rhoi sylw digonol i'r materion penodol sy'n codi mewn perthynas â goleuni, er enghraifft yr angen a nodwyd ym Mholisi Cynllunio Cymru i gynnal awyr dywyll lle bo hynny'n briodol. Mae pryder gwrthwynebydd yn ymwneud â'r defnydd cynyddol o oleuni addurniadol, yn amrywio o ddefnydd gan gyrff cyhoeddus i unigolion preifat, yn fater arall nad yw'r Cyngor wedi mynd i'r afael ag ef. Ymddengys i mi y gellir ymdrin â'r mater hwn orau trwy hepgor ystyriaethau goleuni o B32 a chynnwys polisi newydd ar y pwnc, yn seiliedig ar y cyngor a geir ym Mholisi Cynllunio Cymru, yn enwedig paragraff 13.13.2. Yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth 611 mae'r Cyngor yn cydnabod gwerth canllaw arfer da a luniwyd ym 1997, ond nid oes unrhyw dystiolaeth bod hyn wedi dylanwadu ar gynnwys y Cynllun hyd yn hyn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0177) ddiwygio'r DA trwy ddileu pob cyfeiriad at oleuadau ym Mholisi B32 a'i destun ategol a chyflwyno polisi newydd ar 'oleuadau a llygredd goleuni' a ddylai fod yn seiliedig ar yr hyn a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru;

(ARG.0178) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI B33 – OSGOI LLEDAENU RHYWOGAETHAU YMWTHIOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA97; NA98

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------------|--------|------------------|
| B/786/8 | Jill Jackson | | 312 |
| B/786/9 | Jill Jackson | | 312 |
| B/340/1 | Ymgynghorwyr Amgylcheddol Cynefin | | 312 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|---|--------|------------------|
| B/773/26 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | |

Prif faterion

- A ddylid newid y gair "llygru" i "halogi".
- A ddylid nodi Llysiau'r Gingroen fel rhywogaeth ymwthiol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylid newid y gair "llygru" i "halogi"

1. Mae'r Cyngor yn derbyn, yng nghyd-destun y Polisi hwn, bod y term "halogi" yn fwy addas na "llygru". Er ei fod yn newid y term fel y mae'n ymddangos yn y Polisi trwy gyflwyno NA 97, nid yw'n ei newid mewn perthynas â thrydedd linell paragraff 3.6.17. Rwy'n tybio mai amryfusedd yw hyn y dylid ei gywiro.

A ddylid nodi Llysiau'r Gingroen fel rhywogaeth ymwthiol

2. Rwyf wedi tybio, gan fod y Polisi yn cyfeirio at rywogaethau "ymwthiol", mai camgymeriad yw'r cyfeiriad at rywogaethau "mewnwthiol" yn llinell agoriadol y testun ategol, ac y dylai fod yn unol â therminoleg y Polisi. Mae gwrthwynebwyr yn nodi na ddylid nodi Llysiau'r Gingroen fel rhywogaeth ymwthiol. Mae'r Cyngor yn cytuno ac yn cynnig NA 98 mewn ymateb i hyn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0179) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 97;

(ARG.0180) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 98 fel y'i haddaswyd ymhellach gan y canlynol:

- **dileu "llygredig" o linell 3 paragraff 3.6.17 a rhoi "halogedig" yn ei le;**
- **dileu "mewnwthiol" o linell 1 paragraff 3.6.17 a rhoi "ymwthiol" yn ei le;**

(ARG.0181) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISIŌAU NEWYDD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA99; NA100

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/76/23 | Mike Webb (RSPB) | | 319 |
| B/76/37 | Mike Webb (RSPB) | | 350 |
| B/76/34 | Mike Webb (RSPB) | | 348 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2089 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 155 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------|------------------------|--------|------------------|
| B/844/2066 | YDCW | | |
| B/1448/2001 | Robert Gray Williams | | |
| B/765/2006 | Dominique Sammut | | |
| B/564/2006 | AJ Underwood | | |
| B/844/2065 | YDCW | | |
| B/1433/2004 | Penny Perrin | | |
| B/559/2005 | M.Genevieve Singabryen | | |
| B/558/2003 | A.E. Pennell | | |
| B/562/2006 | Michael Roberts | | |

Nodyn

- Mae'r adran hon yn ymdrin â 2 bolisi newydd a gynigiwyd gan y Cyngor ar gyfer Pennod B y Cynllun. Cyflwynir y rhain gan NA 99 ac NA 100 yn fersiwn y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad ac eir i'r afael â hwy yn unigol isod a chânt eu nodi gan gyfeirnod NA. Eir i'r afael hefyd â 2 bolisi newydd a awgrymwyd gan wrthwynebydd ond nad ydynt wedi eu cynnig gan y Cyngor.

POLISI NEWYDD NA 99

Nodyn

- Er na chaiff ei restru yn y tabl uchod rwyf wedi ystyried gwrthwynebiadau B/720/1 a B/866/12 ynghyd ag ymatebion y Cyngor, yn Natganiadau o Dystiolaeth 195 a 646 yn y drefn honno, yn fy asesiad o'r Polisi Newydd hwn.

Prif faterion

- Diogelu'r Parc Cenedlaethol rhag datblygiad niweidiol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Cyflwynir y Polisi hwn mewn ymateb i bryder nad yw'r Cynllun yn ceisio diogelu nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol rhag datblygiadau niweidiol yn ardal y Cynllun. Wrth gynnig y Polisi hwn mae'r Cyngor yn cydnabod bod y ddyletswydd statudol i ystyried dibenion y Parc Cenedlaethol yn berthnasol i weithgareddau sy'n effeithio ar ardaloedd o'r fath, p'un a yw'r gweithgareddau yn digwydd yn yr ardal ddynodedig neu du hwnt iddi. Wrth wrthwynebu i'r DA mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri o'r farn y dylid nodi ystod ehangach o effeithiau posibl na llygryddion gweledol, er enghraifft traffig a llygrwyr yn yr awyr neu'r dŵr. Ymddengys i mi bod y Polisi hwn wedi canolbwyntio'n gywir ar ddibenion statudol Parciau Cenedlaethol sy'n berthnasol i ardaloedd sydd y tu hwnt i'r ardal ddynodedig - gwarchod a gwella ei harddwch naturiol. Ceir polisiau eraill yn y Cynllun yn ogystal â chyfundrefnau rheoleiddiol ar wahân sy'n ceisio mynd i'r afael â'r effeithiau eraill y mae'r gwrthwynebydd wedi eu nodi.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0182) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 99;

(ARG.0183) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI NEWYDD NA 100

Nodyn

- Mae'r is-adran hon yn ymdrin â gwrthwynebiad B/76/23.
- Dylid darllen yr is-adran hon o'r adroddiad ar y cyd â'r rhan sy'n ymdrin â Pholisi B20.
- Codwyd un wrth-wrthwynebiad i'r polisi hwn (B/756/2089), ond ni roddwyd unrhyw reswm.

Prif faterion

- A oes angen polisi newydd i fynd i'r afael â chysyllteddau cynefinoedd.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mewn ymateb i Bolisi B20 mae'r gwrthwynebydd o'r farn y dylai'r Cynllun adlewyrchu gofynion Rheoliad 37 Rheoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol, &c) 1994. Awgrymir y dylid defnyddio'r polisi model a awgrymwyd yn y Canllaw Arfer Da, 'Cynllunio ar gyfer Bioamrywiaeth', a luniwyd gan y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol yng Nghymru ym 1999. Cynigiwyd y polisi newydd hwn gan y Cyngor er mwyn mynd i'r afael â'r gwrthwynebiad. Er fy mod yn cytuno y dylai'r Cynllun adlewyrchu'r ddyletswydd a osodir gan reoliad 37 o'r ddeddfwriaeth uchod, am resymau yr wyf yn eu nodi yn y rhan o'm hadroddiad sy'n ymdrin â B20, dylid gwneud hyn trwy addasu'r polisi hwnnw sydd eisoes yn bodoli yn hytrach na chyflwyno un newydd.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0184) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn, ac yn benodol, na ddylid derbyn NA 100.

POLISI NEWYDD AR DIR DIWYDIANNOL DIFFAITH

Nodyn

- Mae'r is-adran hon yn ymdrin â gwrthwynebiad B/76/37

Prif faterion

- Gwerth tir diwydiannol diffaith o ran cadwraeth natur.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebydd yn cyfeirio at werth cadwraeth natur sylweddol peth tir diwydiannol diffaith, ac mae'n awgrymu y dylid ei ddiogelu rhag cynlluniau adfer ansensitif gan bolisi penodol. Mae ailddefnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol yn destun Polisi C3. Mae fersiwn Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad y polisi yn annog ailddefnyddio tir o'r fath yn amodol ar gydymffurfio ag amcanion y Cynllun a'r strategaeth ddatblygu. Effaith hyn yw darparu cyswllt i faterion yn ymwneud â chadwraeth natur, sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r sawl sy'n gwneud penderfyniadau ystyried yr ystod o bolisiau sy'n ymdrin â'r pwnc hwn wrth asesu unrhyw gais cynllunio ar dir a ddatblygwyd yn flaenorol. Felly, byddai polisi ychwanegol yn ymestyn y Cynllun yn ddiangen.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0185) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

POLISI NEWYDD AR GANLLAWIAU CYNLLUNIO ATODOL

Nodyn

- Mae'r is-adran hon yn ymdrin â gwrthwynebiad B/76/34

Prif faterion

- Canllawiau cynllunio atodol ar fioamrywiaeth.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebydd o'r farn y dylai'r Cynllun gynnwys Polisi a fyddai'n darparu ymrwymiad i lunio Canllawiau Cynllunio Atodol ar fioamrywiaeth. Mae Cynlluniau Datblygu Unedol Cymru, 2001, yn cydnabod y rôl ddefnyddiol y gall Canllawiau Cynllunio Atodol eu chwarae wrth ategu polisiau a chynigion ond mae hefyd yn nodi na ddylai polisiau gynnwys datganiadau o fwriad. Er bod y Cyngor wedi nodi ei fod yn ystyried y posibilrwydd o baratoi Canllawiau Cynllunio Atodol, nid oes dogfen o'r fath wedi cael ei pharatoi ar fioamrywiaeth ac ni fyddai'n briodol cynnwys cyfeiriad at hyn mewn polisi. Gellid cyflwyno cyfeiriad o'r fath pan gâi'r Cynllun ei adolygu/disodli, gan dybio bod y Cyngor wedi mabwysiadu Canllawiau Cynllunio Atodol erbyn hynny.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0186) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

MONITRO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA
 Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhifau: NAP91; NAP92;
 NAP93

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--|--------|------------------|
| B/773/27 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | 345 |
| B/76/43 | Mike Webb (RSPB) | | 345 |
| B/76/35 | Mike Webb (RSPB) | | 345 |
| B/76/38 | Mike Webb (RSPB) | | 345 |
| B/76/41 | Mike Webb (RSPB) | | 345 |
| B/76/42 | Mike Webb (RSPB) | | 345 |
| B/76/40 | Mike Webb (RSPB) | | 345 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------------|--------|------------------|
| B/734/68 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|---|--------|------------------|
| B/870/24 | Gwynedd Gynaladwy | | |
| B/790/17 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | |
| B/76/39 | Mike Webb (RSPB) | | |

Nodyn

- Rwyf wedi rhoi sylwadau ar rinweddau'r Newidiadau Arfaethedig Pellach a gynigir gan y Cyngor er nad ydynt wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus. Mae hyn ar y sail eu bod yn ymddangos yn fân newidiadau. Rwy'n ymwybodol y bydd y newidiadau yn destun y broses diwygiadau arfaethedig ac y bydd angen ystyried unrhyw ymatebion ymgynghori a dderbynnir i'r newidiadau hyn ar yr adeg honno yn ofalus.

Prif faterion

- Rhifau ceisiadau cynllunio fel dangosyddion perfformiad polisi.
- Y targed gorlifdir.
- Y targed bioamrywiaeth.
- A ddylid cynnwys rhywogaethau yn y dangosyddion perfformiad polisi.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Rhifau ceisiadau cynllunio fel dangosyddion perfformiad polisi

1. Mae gwrthwynebydd yn awgrymu nad nifer y ceisiadau ar gyfer datblygu a dderbynnir sy'n bwysig ond canran y rhai a wrthodir neu a ddiwygir er budd safleoedd a ddiogelir fel AHNE. Rwy'n cytuno. Fodd bynnag, ar wahân i rai eithriadau y dylai'r Cyngor eu nodi a'u newid, mae'r dangosyddion perfformiad polisi sy'n defnyddio ceisiadau cynllunio yn seiliedig ar geisiadau sy'n cael eu *cymeradwyo* yn hytrach na'u *caniatau*. Fodd bynnag, ymddengys i mi y byddai'r dangosyddion yn rhoi mwy o wybodaeth pe byddent yn cynnwys, mewn perthynas â math penodol o gais, gyfanswm y ceisiadau a bennir a chyfran y rheiny a gymeradwyir. Am yr un rheswm, dylid defnyddio'r dull hwn hefyd yn achos dangosyddion sy'n seiliedig ar benderfyniadau apêl.

Y targed gorlifdir

2. Mae gwrthwynebydd yn awgrymu y dylid ychwanegu'r effaith ar orlifdiroedd at y dangosyddion a restrir ar dudalennau 70 a 74 o'r DA. Mewn ymateb mae'r Cyngor yn cydnabod pwysigrwydd gorlifdir ac yn awgrymu cynnwys dangosydd o'r fath trwy NAP 93. Fodd bynnag, yn absenoldeb polisi ym Mhennod B o'r Cynllun sy'n ceisio diogelu gorlifdiroedd yn benodol, nid ymddengys bod rheswm dros fonitro cyfradd y datblygiad mewn ardaloedd o'r fath. Nid yw sail cyfeirio at 2001 fel blwyddyn sylfaenol yn y cyd-destun hwn yn glir i mi gan nad oedd y Cynllun wedi cael ei lunio bryd hynny, ond mae hwn yn fater manwl nad yw'n newid fy marn, ar sail y dystiolaeth sydd ar gael, nad oes cyfiawnhad dros gynnwys y dangosydd perfformiad hwn.

3. Mae gwrthwynebydd yn awgrymu y dylid dileu'r dangosydd sy'n ymwneud â datblygiad agored iawn i niwed ar dir sydd mewn ardal sy'n cael ei fygwth gan lifogydd. Rwy'n anghytuno oherwydd y pwysigrwydd a roddir gan y llywodraeth, a adlewyrchir ym Mholisi B28, ar reoli datblygiad newydd mewn ardaloedd sydd mewn perygl o ddioddef llifogydd.

Y targed bioamrywiaeth

4. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r targed monitro sicrhau nad yw safleoedd rhyngwladol, cenedlaethol a lleol o gadwraeth natur neu o rywogaethau neu gynefinoedd o bwysigrwydd cydnabyddedig yng Ngwynedd gael eu difrodi neu eu dinistrio. Darperir hyn yn rhan 3.7 o'r DA. Mae'r Cyngor yn derbyn mewn perthynas â'r targed bioamrywiaeth bod y cyfeiriad at effaith "uniongyrchol" yn rhy gaeth, ac felly mae wedi cyflwyno NAP 92 sy'n ychwanegu effeithiau "anuniongyrchol" i'r targed. Rwy'n cytuno y dylid ymgorffori'r newid hwn.

A ddylid cynnwys rhywogaethau yn nangosyddion perfformiad y polisi

5. Mae'r Cyngor yn derbyn, mewn perthynas â dangosydd perfformiad y polisi sy'n ymdrin â Natur Gwynedd, y dylai gynnwys datblygiad sy'n effeithio ar rywogaethau yn ogystal â chynefinoedd, ac rwy'n cytuno. Eir i'r afael â'r newid hwn gan NAP 91 ac mae'n gyson â'r newid i Bolisi B20 a gyflwynir gan NA 82.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0187) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NAP 91;

(ARG.0188) diwygio'r DA trwy dderbyn NAP 92;

(ARG.0189) diwygio'r DA trwy sicrhau bod yr holl gyfeiriadau at geisiadau cynllunio ac apeliadau yn y 'dangosyddion perfformiad polisi' yn cael eu mynegi fel y cyfanswm a bennir a'r gyfran a gymeradwyir/caniateir;

(ARG.0190) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn, ac yn benodol, na ddylid derbyn NAP 93.

LLECYN AGORED A DDIOGELIR YSGOL ABERCASEG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA247

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2112 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 112 |

Nodyn

- Mae'r gwrthwynebiad uchod yn berthnasol i'r Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad, nid y Drafft Adneuo

Prif faterion

- A ddylid lleihau ardal y Llecyn Agored i'w Warchod.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mewn ymateb i wrthwynebiad a godwyd i NA 247 mae'r Cyngor yn esbonio bod angen posibl a nodwyd ar gyfer y tir dan sylw i hwyluso ymestyn ysgol yn drech na chyfraniad y llecyn agored at gymeriad ac ymddangosiad yr ardal. Ymddengys i mi y byddai darn sylweddol o dir yn parhau i gael ei ddiogelu ac felly nid yw'r newid arfaethedig yn annerbyniol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0191) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 247;

(ARG.0192) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

ARDAL GADWRAETH ABERDARON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------|--------|------------------|
| B/575/22 | Cyngor Cymuned Aberdaron | | 560 |

Prif faterion

- A ddylai'r Cynllun addasu Ardal Gadwraeth Aberdaron.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn cwestiynu ffiniau'r Ardal Gadwraeth ar y sail eu bod yn hepgor rhai tai hanesyddol ond yn cynnwys datblygiadau modern. Mewn ymateb mae'r Cyngor yn tynnu sylw priodol at y ffaith nad yw dynodi ardaloedd cadwraeth, na'u diwygio o ran hynny, yn fater ar gyfer y CDU. Gwneir hyn yn glir ym Mholisi Cynllunio Cymru. Nid oes angen unrhyw newid i'r Cynllun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0193) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

STAD GER Y BONT, ABERERCH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------|--------|------------------|
| B/665/1 | Cyngor Cymuned Llannor | | 368 |

Prif faterion

- A ddylid dynodi tir yn ystâd Ger y Bont yn Llecyn Agored i'w Warchod.
- A ddylid dynodi'r tir gyferbyn â'r ardal ddynodedig hon yn Llecyn Chwarae i'w Warchod.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylid dynodi tir yn ystad Ger y Bont yn Llecyn Agored i'w Warchod

1. Llain o dir afreolaidd ei siâp ar stad dai Ger y Bont yw'r safle. Mae'r rhan fwyaf ohono'n ffinio â libartiau preswyl a bloc garejis. Mae cae yn ei wahanu o'r briffordd agosaf. Mae'r Cyngor o'r farn bod y safle yn gwneud cyfraniad cadarnhaol i gymeriad y pentref, ond nid yw'n disgrifio'r rhinweddau penodol y mae'n ceisio eu diogelu. Mae'r safle yn ffinio â Ffin Ddatblygu'r pentref a thu hwnt i hyn ceir tir gwledig bryniog. Yn y cyd-destun hwn, nid yw'r llecyn agored hwn a leolir y tu ôl i adeiladau preswyl yn ychwanegu llawer i gymeriad yr ardal. Nid yw'n haeddu dynodiad Llecyn Agored i'w Warchod.

A ddylid dynodi'r tir gyferbyn â'r ardal ddynodedig hon yn Llecyn Chwarae i'w Warchod

2. Er bod y gwrthwynebydd wedi awgrymu y byddai'n dymuno gweld y dynodiad Llecyn Agored i'w Warchod a ddisgrifir uchod yn cael ei roi i'r safle sy'n agosach at y ffordd, yn lle hynny, mae'n glir o'i sylwadau mai'r hyn a ragwelir yw ardal at ddibenion hamdden plant. Nid bwriad dynodiad Llecyn Agored i'w Warchod yw cyflawni diben o'r fath, ond yn hytrach byddai'r nod hwn yn cael ei fodloni gan Lecyn Chwarae i'w Warchod. Fodd bynnag, fel y mae'r Cyngor yn nodi, mae'r dynodiad hwn, gyda chefnogaeth Polisi CH40, yn ceisio diogelu llecynnau agored presennol o werth hamdden. Gan nad yw'r safle a nodir yn cyflawni'r swyddogaeth hon byddai ei ddynodi felly'n groes i ymagwedd y Polisi. Yn ogystal â hynny, gan nad ymddengys bod unrhyw fwriad cadarn i ddatblygu'r safle at y diben hwn, byddai'n afresymol ceisio rhoi'r fath amddiffyniad iddo.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0194) ddiwygio'r DA trwy ddileu dynodiad y safle ar stad Ger y Bont fel Llecyn Agored i'w Warchod;

(ARG.0195) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

RHWNG ANEDDIADAU ABERSOCH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/69 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 114 |

Prif faterion

- A oes angen 'lletem werdd' rhwng rhannau adeiledig Abersoch.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Deellir bod y term 'lletem werdd' fel y'i defnyddir gan y gwrthwynebydd yn gyfystyr â'r 'lletem las' y cyfeirir ati ym Mholisi Cynllunio Cymru. Mae hwn yn ddyndodiad lleol y gellir, yn ôl PCC, ei gyfiawnhau OS gellir dangos na all polisiau cynllunio arferol ddarparu'r amddiffyniad angenrheidiol. Am resymau a nodir yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth mae'r Cyngor yn esbonio bod gan y Cynllun bolisiau yn eu lle a fydd yn amddiffyn tir y tu allan i Ffiniau Datblygu, gan ganiatáu datblygiad mewn amgylchiadau eithriadol yn unig. Rwy'n cytuno bod y Cynllun yn darparu amddiffyniad digonol ar gyfer y llain o dir agored sy'n gwahanu'r 2 elfen adeiledig benodol sy'n ffurfio Abersoch, ac sydd o fewn AHNE Llŷn. Nid oes angen dynodi'r tir hwn yn ffurfiol fel lletem werdd.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0196) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

ARDAL GWARCHOD Y TIRLUN I'R DWYRAIN O'R BALA

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA391

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/760/34 | CCGC | | 616 |

Nodyn

- Yn ogystal â'r gwrthwynebiad a restrir uchod rwyf hefyd wedi ystyried gwrthwynebiad B/844/51.

Prif faterion

- A ddylid dynodi ardal i'r dwyrain o'r Bala yn Ardal Gwarchod y Tirlun.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Roedd fersiwn DA'r Cynllun yn cynnwys "Ardal i'r dwyrain o'r Bala" yn y rhestr o Ardaloedd Gwarchod y Tirlun a nodir ym Mholisi B10, ond ni ddangoswyd y safle ar y map cynigion. Cywirwyd y camgymeriad hwn gan NA 391 sy'n mapio ffiniau'r Ardal Gwarchod y Tirlun hon. Dylid ymgorffori'r newid hwn yn y Cynllun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0197) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 391;

(ARG.0198) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

TY'N LON A BANGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/64 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 114 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

Nodyn

- Yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth 114 mae'r Cyngor wedi crynhoi'r gwrthwynebiad uchod fel un sy'n berthnasol i'r angen am rwystr glas rhwng Ty'n Lon a Llandygai. Ar sail cyflwyniad gwreiddiol y gwrthwynebydd, 'Bangor' ddylai'r anheddiad olaf fod. Yn ogystal â hynny, mae'r gwrthwynebydd wedi cyfeirio at 'lain las' yn ogystal â 'rhwstr glas'.

Prif faterion

- A oes angen am lain las neu letem werdd rhwng Ty'n y Lon a Bangor.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae PCC yn hysbysu awdurdodau cynllunio lleol mewn rhannau o Gymru sy'n destun pwysau sylweddol am ddatblygiad bod yn rhaid iddynt ystyried dynodiad Llain Las. Rhaid dangos yr angen am ddynodiad o'r fath trwy ddangos na fyddai polisiâu cynllunio arferol yn darparu'r amddiffyniad angenrheidiol. Mae'r Cyngor o'r farn bod yr amgylchiadau yn ardal y Cynllun yn golygu nad oes angen Lleiniau Glas. Nid wyf yn gweld unrhyw reswm dros ffurfio barn wahanol.

2. Deellir bod y term 'lletem werdd' fel y'i defnyddir gan y gwrthwynebydd yn gyfystyr â'r 'lletem las' y cyfeirir ati ym Mholisi Cynllunio Cymru. Mae hwn yn ddynodiad lleol y gellir, yn ôl PCC, ei gyfiawnhau os gellir dangos na all polisiâu cynllunio arferol ddarparu'r amddiffyniad angenrheidiol. Am resymau a nodir yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth mae'r Cyngor yn esbonio bod gan y Cynllun bolisiau yn eu lle a fydd yn amddiffyn tir y tu allan i Ffiniau Datblygu, gan ganiatáu datblygiad mewn amgylchiadau eithriadol yn unig. Rwy'n cytuno bod y Cynllun yn darparu amddiffyniad digonol ar gyfer y llain sylweddol o dir agored sy'n gwahanu'r 2 elfen adeiledig benodol sy'n ffurfio Ty'n y Lon a Bangor, a atgyfnerthir gan y rhwystr ffisegol a ddarperir gan Ffordd Treborth. Nid oes angen dynodi'r tir hwn yn ffurfiol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0199) na ddylid diwygio'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

FFORDD GARTH/FFORDD GLYN, BANGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/1345/3 | Margaret Player | | 502 |

Nodyn

- Mae'r is-adran hon yn ychwanegiad i'r adran a ddarperir yn adroddiad sgerbwdd y Cyngor i ymdrin â gwrthwynebiadau i hepgor safleoedd fel Llecyn Agored i'w Warchod dynodedig

Prif faterion

- A ddylid dynodi'r safle yn Ffordd Garth/ Ffordd Glyn yn Llecyn Agored i'w Warchod.
- A ddylid dynodi'r safle yn Ffordd Garth/ Ffordd Glyn yn Llecyn Chwarae i'w Warchod.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylid dynodi'r safle yn Ffordd Garth/ Ffordd Glyn yn Llecyn Agored i'w Warchod

1. Mae'r gwrthwynebydd o'r farn y dylai'r safle fod yn Llecyn Agored i'w Warchod dynodedig yn hytrach na Safle Ailddatblygu. Mae'r Cyngor yn esbonio nad bwriad y Cynllun yw hyrwyddo datblygiad newydd ar bob rhan o'r safle a bod graddau'r ardal ailddatblygu yn adlewyrchu cysyllteddau rhwng rhannau gwahanol ohoni. Mae'r tir dan sylw yn cynnwys darpariaeth hamdden ffurfiol a chydabyddir ei fod yn hanfodol i ailddatblygiad llwyddiannus yr ardal. Mae'r Cyngor yn hysbysu bod y Briff Datblygu wedi cael ei addasu i adlewyrchu cyfraniad pwysig y safle i'r ardal hon.

2. Gan nad yw'r Cyngor yn dadlau ynghylch ei bwysigrwydd fel llecyn agored, ymddengys i mi ei fod yn briodol y dylid dynodi rhan o'r safle yn y Cynllun fel Llecyn Agored i'w Warchod. Byddai dynodiad o'r fath yn rhoi mwy o amddiffyniad na chymal yn y briff datblygu, a byddai'n rhoi arweiniad cliriach i ddarpar ddatblygwyr. Ymddengys nad oes unrhyw reswm dros atal y safle rhag parhau i gael ei nodi ar y Cynllun Mewniod fel Safle Ailddatblygu, pe byddai'r Cyngor o'r farn bod hyn yn angenrheidiol. Fel yr wyf yn esbonio yn y rhan uchod o'm hadroddiad ar Erddi Garth, mater i'r Cyngor fyddai pennu a wneir hyn trwy gymhwyso croeslinellu dros yr ardal felen ar y Map Mewniod neu trwy ddull arall, fel anodiad ychwanegol ar y map neu sylw yn y briff datblygu.

A ddylid dynodi'r safle yn Ffordd Garth/ Ffordd Glyn fel Llecyn Chwarae i'w Warchod

3. Mae'r Cyngor yn cydnabod bod rhan o'r tir dan sylw yn gwasanaethu fel cyfleuster lleol pwysig ar gyfer hamdden ffurfiol. Am yr un rhesymau ag yr wyf yn eu nodi yn y paragraff blaenorol, rwyf o'r farn y dylid nodi'r rhan hon o'r safle yn Llecyn Chwarae i'w Warchod yn ystod y cyfnod diwygiadau arfaethedig.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0200) ddiwygio'r DA trwy nodi rhan o safle Ffordd Garth/Ffordd Glyn fel Llecyn Agored i'w Warchod;

(ARG.0201) diwygio'r DA trwy nodi gweddill safle Ffordd Garth/Ffordd Glyn fel Llecyn Chwarae i'w Warchod;

(ARG.0202) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GERDDI GARTH, BANGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/1345/4 | Margaret Player | | 629 |

Nodyn

- Yn ogystal â'r gwrthwynebiad a gofnodir uchod rwyf hefyd wedi ystyried gwrthwynebiad B/750/1 gan John Griffith Roberts ac ymateb y Cyngor yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth 502.

Prif faterion

- A ddylid dynodi Gerddi Garth yn Llecyn Agored i'w Warchod.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd o'r farn y dylid dynodi'r safle fel Llecyn Agored i'w Warchod yn hytrach na Safle Ailddatblygu. Mae'r Cyngor yn esbonio nad bwriad y Cynllun yw hyrwyddo datblygiad newydd ar bob rhan o'r safle ac mae'n tynnu sylw at y ffaith bod briff datblygu Bae Hirael, y dibynnir arno i lywio ailddatblygu'r ardal, yn cydnabod y safle fel llecyn agored cyhoeddus pwysig. O ddarllen y Briff a luniwyd ar y cyd â fersiwn Drafft Adneuo'r Cynllun, mae'n amlwg na sonnir am Erddi Garth ymysg y 3 llecyn agored cyhoeddus y dylid eu diogelu a'u hintegreiddio i unrhyw ddatblygiad newydd. Mae'r Cyngor yn hysbysu yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth 502 bod y Briff Datblygu wedi cael ei addasu i'r perwyl hwn.

2. Mae ardal ailddatblygu Bae Hirael yn cynnwys casgliad o leiniau ar wahân o dir o amgylch harbwr Bae Hirael. Mae Gerddi Garth yn dod o fewn ardal sydd wedi ei gwahanu'n ffisegol o brif ran yr ardal ailddatblygu ac sy'n cynnwys ardal llecyn agored yn ogystal â'r pier, sy'n adeilad rhestredig. Gan nad yw'r Cyngor yn dadlau ynghylch pwysigrwydd y safle fel llecyn agored, ymddengys i mi ei fod yn briodol ei ddynodi yn y Cynllun fel Llecyn Agored i'w Warchod. Byddai dynodiad o'r fath yn rhoi mwy o amddiffyniad na chymal yn y briff datblygu, a byddai'n rhoi arweiniad cliriach i ddarpar ddatblygwyr. Ymddengys nad oes unrhyw reswm dros rwystro'r safle rhag parhau i gael ei nodi fel Safle Ailddatblygu ar y Cynllun Mewnosod, pe byddai'r Cyngor o'r farn bod hyn yn angenrheidiol. Mater i'r Cyngor fyddai pennu a wneir hyn trwy groeslinellu dros yr ardal felen ar y Map Mewnosod neu trwy ddull arall, fel anodiad ychwanegol ar y map neu sylw yn y briff datblygu.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0203) ddiwygio'r DA trwy nodi Gerddi Garth fel Llecyn Agored i'w Warchod.

(ARG.0204) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GLANNAU'R AFON MENAI , BANGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------|--------|------------------|
| B/324/1 | Cyngor Dinas Bangor | | 102 |
| B/135/1 | Mrs J Forsyth | | 201 |

Nodyn

- Er na nodwyd hynny yn y pennawd bras uchod rwy'n ymdrin â Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad NA 367 yn y rhan hon o'r adroddiad.
- Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau a restrir uchod rwyf hefyd wedi ystyried sylwadau B/760/10, B/844/47, B/874/1 a B/952/2035 a Datganiadau o Dystiolaeth 195 a 617 y Cyngor.
- Dylid darllen y rhan hon o'r adroddiad ar y cyd â'r rhan sy'n ymdrin â Pholisi B10.
- Mae gwrthwynebiad B/135/1 yn awgrymu bod awdurdod lleol annibynnol yn cael ei sefydlu i ymdrin â'r arfordiroedd sensitif ar hyd Afon Menai, ac mae gwrthwynebiad B/844/47 hefyd yn dadlau y dylid gweinyddu dwy ochr yr Afon fel un endid. Gan nad yw mater sefydliad llywodraeth leol yn fater i'r CDU nid wyf yn bwriadu cynnig mwy o sylwadau ar hyn, ar wahân i nodi bod y Cyngor wedi trafod materion trawsffiniol gyda'i awdurdod cyfagos yn ystod cyfnod paratoi'r Cynllun a bod polisiau wedi eu cynllunio i ddiogelu'r Fenai a'r lan ogleddol. Mae sawl gwrthwynebydd hefyd yn datblygu achos ar gyfer dynodi glannau deheuol y Fenai yn AHNE - gan nad yw dynodiad o'r fath yn fater i'r CDU nid wyf yn rhoi sylwadau pellach ar yr awgrym hwn.

Prif faterion

- A yw'r dynodiad yn seiliedig ar ddadansoddiad gwrthrychol.
- A yw cymeriad tirlun yr ardal yn deilwng o ddynodiad fel Ardal Gwarchod y Tirlun.
- A yw ffiniau'r dynodiad wedi cael eu llunio yn gywir.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A yw'r dynodiad yn seiliedig ar ddadansoddiad gwrthrychol

1. Mae'r Ardaloedd Gwarchod y Tirlun dynodedig fel y'u nodir yn fersiwn Drafft Adneuo'r Cynllun yn seiliedig ar ganfyddiadau methodoleg system wybodaeth LANDMAP a gynhaliwyd ym 1999. Er gwaethaf cael ei dynodi'n Ardal Gwarchod y Tirlun mewn cynlluniau datblygu cynharach ni chafodd glan ddeheuol Afon Menai ei chynnwys yn y fersiwn hwnnw o'r CDU. Mae'r Cyngor yn esbonio bod hyn am mai

cydberthyniad bach yn unig oedd rhwng yr ardaloedd agwedd werthuso uwch a ffin yr Ardal Gwarchod y Tirlun. Lleisiwyd sawl gwrthwynebiad i'r Drafft Adneuo ar sail hepgor yr ardal o safleoedd Ardaloedd Gwarchod y Tirlun. Ystyriodd y Cyngor y dystiolaeth a luniwyd gan y gwrthwynebiadau hyn ac mae wedi cyflwyno NA 58 ac NA 376 sy'n cynnwys yr ardal yn y rhestr o Ardaloedd Gwarchod y Tirlun fel y'u nodir yn B10 ac yn nodi'r ffiniau ar fap cynigion.

2. Mae PCC yn cydnabod y gall dynodiadau safleoedd anstatudol lleol ychwanegu gwerth i'r broses gynllunio, yn enwedig os cânt eu llywio gan gyfranogiad cymunedol a'u bod yn adlewyrchu gwerthoedd cymunedol. Fodd bynnag, mae'n rhaid hefyd bod dynodiadau o'r fath wedi'u seilio'n gadarn ar asesiad gwyddonol ffurfiol o werth cadwraeth natur, tirlun neu ddaearegol y safle.

3. Yn yr achos hwn ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth bod y dynodiad yn seiliedig ar asesiad digonol, yn wir y rheswm dros y dynodiad yn ôl y Tabl sy'n rhestru'r newidiadau yn fersiwn Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad y Cynllun yw "Er mwyn adlewyrchu pwysigrwydd yr ardal i'r gymuned leol". Heb asesiad gwrthrychol, nid yw'n bosibl sefydlu rhinweddau cynnwys yr ardal fel Ardal Gwarchod y Tirlun. Yn absenoldeb cyfiawnhad cadarn yn seiliedig ar dystiolaeth, ni ellir sefydlu priodoldeb dynodiad yr ardal a'r union ffiniau. Elfen bwysig o'r cyfiawnhad am Bolisi B10 yw y byddai darganfyddiadau asesiad LANDMAP a'r Strategaeth Tirlun yn nodi nodweddion penodol y tirlun sy'n gwneud yr ardal yn deilwng o'i diogelu. Yna gellid defnyddio gwybodaeth o'r fath i lywio dyluniad datblygiadau arfaethedig a byddai'n cynorthwyo i asesu cynlluniau o'r fath yn wrthrychol yn erbyn meini prawf y Polisi a'r asesiad LANDMAP.

A yw cymeriad tirlun yr ardal yn deilwng o ddynodiad fel Ardal Gwarchod y Tirlun

4. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau bod yr ardal yn deilwng o ddynodiad a bod angen yr amddiffyniad a roddir gan Bolisi B10 arni. Maent yn nodi bod yr ardal wedi cael ei dynodi'n Ardal Gwarchod y Tirlun mewn cynlluniau datblygu a fabwysiadwyd. Nid yw hyn, ynddo'i hun, yn cyfiawnhau ei chynnwys yn y CDU er nad oes yn rhaid bod unrhyw newid arwyddocaol wedi digwydd i natur y tirlun. Mae angen penderfynu ar y mater yng ngoleuni'r dystiolaeth sydd ar gael ar hyn o bryd, yn cynnwys polisi cenedlaethol diweddaraf.

5. Nodir perthynas yr ardal ag ardaloedd dynodedig eraill, yn cynnwys yr AHNE, y Parc Cenedlaethol a'r Ardal Gadwraeth Arbennig, ond rwyf hefyd yn ymwybodol bod y Cynllun yn cynnwys polisiau sy'n ceisio diogelu gosodiad ardaloedd o'r fath yn benodol. Yn ogystal â hyn mae Polisi B13 yn ceisio diogelu'r arfordir agored a cheir polisiau sy'n ceisio diogelu cefn gwlad a chyflawni dyluniad da mewn mathau amrywiol o ddatblygiad. Felly bydd yr ardal hon yn cael ei diogelu rhag effeithiau niweidiol penodol trwy'r polisiau hyn. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau bod gan yr ardal hon ansawdd ac amlygrwydd arbennig sy'n golygu y gellir cyfiawnhau ei dynodi'n Ardal Gwarchod y Tirlun. Yn wir, dadleuir bod ei hamlygrwydd, yn cynnwys ei hamlygrwydd ar draws Afon Menai, a'r pwysau datblygu dwys y mae'r ardal yn debygol o'u hwynebu yn golygu bod angen penodol i'w diogelu.

6. Rwy'n gwerthfawrogi bod nodweddion penodol yn y tirlun cymharol gyfarwydd hwn sydd o ansawdd penodol a gânt eu gwerthfawrogi'n eang. Rwyf hefyd wedi nodi'r ddadl nad yw methodoleg LANDMAP, o bosibl, yn gwneud cyfiawnder â'r sefyllfa anarferol hon a bod drafft Mawrth 2006 Adroddiad Strategaeth Tirlun Gwynedd, sy'n seiliedig ar fethodoleg LANDMAP wedi ei gwella, yn awgrymu y dylid dynodi rhannau penodol o Afon Menai. Mae'r rhain mewn

ardal o amgylch Stad y Penrhyn ac ardal o Barc y Faenol ac yn cynrychioli ardal lawer llai nag y mae'r Cyngor yn cynnig ei dynodi fel y nodir yn NA 376. Mae gwrthwynebydd yn awgrymu y byddai methodoleg morlun yn fwy priodol yn y llain gul hon o dir. Er y canmolir LANDMAP gan Bolisi Cynllunio Cymru nid yw'n diystyru methodolegau eraill cyhyd â'u bod yn darparu 'asesiad gwyddonol ffurfiol'.

7. Yn absenoldeb asesiad tirlun trylwyr, rwy'n cytuno gyda gwrthwynebydd sy'n ystyried mai dim ond os cefnogir hynny gan asesiad gwrthrychol y gellir cyfiawnhau'r lefel ychwanegol o amddiffyniad a roddir i ardal trwy ei dynodi'n Ardal Gwarchod y Tirlun. Ar sail y dystiolaeth ddiweddaraf sydd ar gael efallai mai elfennau yn unig o'r ardal a nodir yn NA 376 y dylid ei dynodi'n Ardal Gwarchod y Tirlun. Fel arall, efallai y bydd y Cyngor yn dymuno cynnal asesiad pellach o'r ardal.

A yw ffiniau'r dynodiad wedi cael eu llunio'n briodol

8. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau bod ffiniau Ardal Gwarchod y Tirlun Afon Menai wedi cael eu llunio'n rhy gaeth a'u bod yn eithrio ardaloedd o ansawdd penodol. Fodd bynnag, mae'n dilyn bod diffyg methodoleg ddigonol i seilio'r penderfyniad i ddynodi'r ardal a nodwyd yn y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad arni yn golygu nad yw'n bosibl dadansoddi'n wrthrychol a phenderfynu ble y dylai ffiniau unrhyw ddynodiad fod.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0205) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn, yn benodol na ddylid derbyn NA 376 (oni bai bod dynodiad yr 'Ardal ar hyd Afon Menai' wedi'i seilio'n gadarn ar asesiad gwyddonol ffurfiol, ac os felly dylid seilio ffiniau unrhyw ddynodiad o'r fath ar yr asesiad).

COEDLAN LLED-NATURIOL AR HYD Y FENAI, BANGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/760/41 | CCGC | | 621 |

Prif faterion

- Yr ardal coedlan lled-naturiol ar hyd Y Fenai a nodir ar y Map Cynigion.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn hysbysu bod ardaloedd mwy estynedig o goedlan lled-naturiol ar hyd glannau Afon Menai nag a nodir ar fap mewnosod 6. Mewn ymateb mae'r Cyngor yn esbonio, gan ei fod heb dderbyn gwybodaeth ddiwygiedig eto i gefnogi'r gwrthwynebiad hwn, ni ellir gwneud unrhyw ddiwygiadau i'r Cynllun. Fodd bynnag, mae'n awgrymu y gellid diwygio'r Cynllun yn y ffordd a ragwelir gan y gwrthwynebydd yn hawdd unwaith y ceir yr wybodaeth ategol. Ar y sail hon, a chan fod yr wybodaeth angenrheidiol ym meddiant Cyngor Cefn Gwlad Cymru, ymddengys y gellir datrys y mater hwn wrth baratoi fersiwn Diwygiadau Arfaethedig y Cynllun. Byddai hyn hefyd yn rhoi cyfle i fynd i'r afael ag anomaledd amlwg wrth ddarlunio'r goedlan hwn ar Fap Cynigion 1 a Mewnosod 6, mae'r olaf yn awgrymu bod yr ardal yn gorgyffwrdd y ddau fap, mae'r cyntaf yn dangos ei fod wedi ei gynnwys yn gyfan gwbl y tu allan i'r ardal mewnosod.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG. 0206) ddiwygio'r DA trwy addasu'r ardal a nodir fel coedlan lled-naturiol hynafol ar Fap Mewnosod 6 a Map Cynigion 1 yn unol â'r wybodaeth ddiweddaraf sydd ar gael.

GER FFERM GERLAN, CAE'R WERN, BETHESDA

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/694/1 | Huw Jones | | 45 |

Prif faterion

- A ddylid dynodi'r tir yn Fferm Gerlan yn Llecyn Agored i'w Warchod.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r safle yn rhan o ardal lawer mwy o dir yn Fferm Gerlan a ddynodwyd yn Llecyn Agored i'w Warchod. Mae'n amlwg bod y gwrthwynebydd yn erbyn cynnwys y safle dan sylw yn y dynodiad am y byddai'n rhwystro ei ddyhead i godi annedd ar y safle. Mae'r tir dan sylw wedi ei leoli y tu ôl i libart preswyl o'r ffordd agosaf ac o ganlyniad mae wedi ei sgrinio'n gymharol dda o olwg y cyhoedd. Yn wir, mae ei gyfraniad i natur agored yr ardal yn fach mewn perthynas â gweddill y llecyn agored dynodedig sydd ar dir sy'n codi yn ogystal ag ardaloedd o gefn gwlad sydd y tu hwnt i'r ffiniau datblygu cyfagos. Nid yw'n deilwng o'i ddynodi'n Llecyn Agored i'w Warchod.

2. Mae'r Cyngor yn mynegi pryderon yn ymwneud ag addasrwydd y mynediad i wasanaethu datblygiad tai ar y safle ac mae'r gwrthwynebydd wedi cyfeirio at y cyfyngiad gan linell drydan uwchben. Nid materion i mi yw'r rhain. Byddai'r safle yn cynrychioli hap-safle a byddai'n cael ei asesu yn erbyn polisiau'r cynllun datblygu ac unrhyw ystyriaethau materol berthnasol eraill yng nghyd-destun cais cynllunio.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG. 0207) ddiwygio'r DA trwy hepgor y safle o ddynodiad fel Llecyn Agored i'w Warchod.

CEFN CAE'R BERLLAN, BETHESDA

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/820/6 | Lorna Todd | | 628 |

Prif faterion

- A ddylid dynodi tir y tu cefn i Gae'r Berllan yn Llecyn Agored i'w Warchod.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn bryderus y bydd parhad y patrwm datblygu diweddar ym Methesda yn niweidio treftadaeth adeiledig yr ardal a hunaniaeth y gymuned leol, ac felly'n gwrthdaro â nod y CDU. Er mwyn atal erydiad graddol cymeriad a chyfanwydd yr ardal, mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid diogelu llecynnau agored, ac i'r perwyl hwn dylid dynodi tir y tu cefn i Gae'r Berllan yn Llecyn Agored i'w Warchod yn y Cynllun. Mewn ymateb mae'r Cyngor o'r farn nad yw cyfraniad y tir perthnasol i gymeriad yr ardal mor bwysig fel ag i gyfiawnhau ei dynodi'n Llecyn Agored i'w Warchod o dan ddarpariaethau Polisi B11.

2. Mae PCC yn hysbysu y dylai CDUau ddiogelu rhag datblygiad llecyn agored sydd â gwerth amwynder neu hamdden sylweddol i'r gymuned rhag datblygiad. Yn yr achos hwn mae'r Cyngor wedi penderfynu nad oes angen y fath amddiffyniad. Mae'n tynnu sylw at lu o bolisiau sydd gyda'i gilydd yn ceisio amddiffyn cydlynid cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau yn ogystal â diogelu ansawdd y tirlun. Mae'r safle yn rhedeg tua'r de o Gae'r Berllan, teras o fythynnod traddodiadol, ac mae wedi ei leoli y tu ôl i eiddo preswyl eraill o'r A5 gerllaw. Nid oes ganddo unrhyw nodweddion penodol a fyddai'n cyfiawnhau ei ddynodi fel Llecyn Agored i'w Warchod, ac mae agosrwydd y Ffin Ddatblygu mewn sawl cyfeiriad yn golygu bod lleiniau mawr o gefn gwlad agored gerllaw.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0208) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR I'R DE O Ffordd Newydd Gerlan, Bethesda

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/820/4 | Lorna Todd | | 628 |

Prif faterion

- A ddylai'r tir i'r de o Ffordd Newydd Gerlan, wrth Afon Ffrydlas, gael ei ddynodi'n Lecyn Agored i'w Warchod.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Mae'r gwrthwynebydd yn poeni y bydd parhau â'r patrwm datblygu diweddar ym Methesda yn difetha treftadaeth adeiledig yr ardal a hunaniaeth y gymuned leol, ac y bydd o ganlyniad yn groes i nod y CDU. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau, er mwyn sicrhau nad yw cymeriad a natur unigryw'r ardal yn cael eu colli'n raddol, y dylai llecynnau agored gael eu gwarchod, ac i'r perwyl hwn, y dylai tir i'r de o Ffordd Newydd Gerlan, wrth Afon Ffrydlas, gael ei ddynodi'n Lecyn Agored i'w Warchod yn y Cynllun. Mewn ymateb, mae'r Cyngor o'r farn nad yw cyfraniad y tir dan sylw i gymeriad yr ardal yn ddigon pwysig i gyfiawnhau ei ddynodi'n Lecyn Agored i'w Warchod o dan ddarpariaethau Polisi B11.

2 Mae Polisi Cynllunio Cymru'n dweud y dylai CDU warchod unrhyw fannau agored sydd o werth sylweddol i'r gymuned o safbwynt mwynder neu hamdden rhag cael eu datblygu. Yn yr achos hwn, mae'r Cyngor wedi penderfynu nad oes angen gwarchodaeth o'r fath. Mae'n cyfeirio at gasgliad o bolisiau sydd gyda'i gilydd yn ceisio gwarchod cydlyniant cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau yn ogystal â diogelu ansawdd y dirwedd. O ystyried faint o dir sydd wedi'i ddynodi fel Lecyn Agored i'w Warchod yn yr ardal hon ni ellir cyfiawnhau dynodi mwy o dir.

ARGYMHELLIAD

Argymhellaf:

(ARG.0209) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

RHWNG Ffordd ABERCASEG A Ffordd GERLAN, BETHESDA

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/820/3 | Lorna Todd | | 628 |

Prif faterion

- A ddylid dynodi tir rhwng Ffordd Abercaseg a Ffordd Gerlan yn Llecyn Agored i'w Warchod.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn bryderus y bydd parhad y patrwm datblygu diweddar ym Methesda yn niweidio treftadaeth adeiledig yr ardal a hunaniaeth y gymuned leol, ac felly'n gwrthdaro â nod y CDU. Er mwyn atal erydiad graddol cymeriad a chyfanrwydd yr ardal, mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid diogelu llecynnau agored, ac i'r perwyl hwn dylid dynodi tir rhwng Ffordd Abercaseg a Ffordd Gerlan yn Llecyn Agored i'w Warchod yn y Cynllun. Mewn ymateb mae'r Cyngor o'r farn nad yw cyfraniad y tir dan sylw i gymeriad yr ardal mor bwysig fel ag i gyfiawnhau ei ddynodi'n Llecyn Agored i'w Warchod o dan ddarpariaethau Polisi B11.

2. Mae PCC yn hysbysu y dylai CDUau ddiogelu rhag datblygiad llecyn agored sydd â gwerth amwynder neu hamdden sylweddol i'r gymuned rhag datblygiad. Yn yr achos hwn mae'r Cyngor wedi penderfynu nad oes angen y fath amddiffyniad. Mae'n tynnu sylw at lu o bolisiau sydd gyda'i gilydd yn ceisio amddiffyn cydlynid cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau yn ogystal â diogelu ansawdd y tirlun. Mae'r safle yn ffinio ag ardal a ddynodwyd yn Llecyn Agored i'w Warchod. Fodd bynnag, o ystyried perthynas y safle â'r ffurf adeiledig dwysedd isel ar hyd yr ochr hon o Ffordd Abercaseg ac amlygrwydd ardaloedd agored o dir cyfagos sydd y tu hwnt i'r Ffiniau Datblygu rwy'n cytuno gyda'r Cyngor nad yw'r safle hwn yn deilwng o'i ddynodi'n Llecyn Agored i'w Warchod.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0210) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR I'R GOGLEDD O Ffordd Newydd Gerlan, Bethesda

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/820/5 | Lorna Todd | | 628 |

Prif faterion

- A ddylai tir i'r gogledd o Ffordd Newydd Gerlan ac i'r de o Ffordd Carneddi gael ei ddynodi'n Lecyn Agored i'w Warchod.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Mae'r gwrthwynebydd yn poeni y bydd parhau â'r patrwm datblygu diweddar ym Methesda yn difetha treftadaeth adeiledig yr ardal a hunaniaeth y gymuned leol, ac y bydd o ganlyniad yn groes i nod y CDU. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau, er mwyn sicrhau nad yw cymeriad a natur unigryw'r ardal yn cael eu colli'n raddol, y dylai llecynnau agored gael eu gwarchod, ac i'r perwyl hwn, y dylai tir rhwng Ffordd Newydd Gerlan a Ffordd Carneddi gael ei ddynodi'n Lecyn Agored i'w Warchod yn y Cynllun. Mewn ymateb, mae'r Cyngor o'r farn nad yw cyfraniad y tir dan sylw i gymeriad yr ardal yn ddigon pwysig i gyfiawnhau ei ddynodi'n Lecyn Agored i'w Warchod o dan ddarpariaethau Polisi B11.

2 Mae Polisi Cynllunio Cymru'n dweud y dylai CDU warchod unrhyw fannau agored sydd o werth sylweddol i'r gymuned o safbwynt mwynder neu hamdden rhag cael eu datblygu. Yn yr achos hwn, mae'r Cyngor wedi penderfynu nad oes angen gwarchodaeth o'r fath. Mae'n cyfeirio at gasgliad o bolisiau sydd gyda'i gilydd yn ceisio gwarchod cydlyniant cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau yn ogystal â diogelu ansawdd y dirwedd. Mae'r safle ar ochr Ffordd Carneddi, ac mae'r tair ochr arall wedi'u hamgylchynu gan ardal sydd wedi'i dynodi'n Lecyn Agored i'w Warchod. Nid wyf yn hollol sicr ar ba sail y pennwyd yr union linell derfyn yn yr ardal hon. Fodd bynnag, nid oes achos cryf dros ymestyn yr ardal ddynodedig i gynnwys rhan o'r safle dan sylw na'r safle cyfan.

ARGYMHELLIAD

Argymhellaf:

(ARG.0211) na dylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

I'R GOGLEDD O Ffordd NEWYDD COETMOR, BETHESDA

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------|-------------|------------------|
| B/952/23 | RCH Douglas Pennant | Guy D Evans | 52 |

Nodyn

- Eir i'r afael â gwrthwynebiad B/952/25 yn yr adran hon hefyd

Prif faterion

- A ddylid dynodi'r tir i'r gogledd o Ffordd Coetmor yn Llecyn Agored i'w Warchod.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau bod dynodiad y safle fel Llecyn Agored i'w Warchod yn gwrthdaro â'r meini prawf a nodir ym Mholisi B11 y dylid seilio dynodiadau o'r fath arnynt. Er fy mod yn nodi bod y safle mewn dwylo preifat nid yw hon yn ystyriaeth hanfodol gan fod y Polisi yn ceisio diogelu ardaloedd sy'n cyfrannu at gymeriad ac ymddangosiad ardal. Ymysg rhinweddau'r ardal ddynodedig, yn ôl y Cyngor, ceir y ffaith ei bod yn nodi'r trawsnewid yng nghymeriad yr ardal o drefol i wledig, a bod rhan o'r ardal ddynodedig yn ardal chwarae i blant. Nid yw'r ardal chwarae yn tresmasu ar safle'r gwrthwynebiad. Mae agosrwydd y safle at y wlad agored sydd o gwmpas yr anheddiad yn golygu nad yw ei natur agored bresennol yn cael mwy nag effaith weddol fach ar gymeriad y rhan hon o Fethesda. Nid yw cyfraniad o'r fath i gymeriad yr ardal yn deilwg o'i ddiogelu.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0212) ddiwygio'r DA trwy ddileu dynodiad y safle fel Llecyn Agored i'w Warchod;

(ARG. 0213) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

ANEDDIADAU BRYNREFAIL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/65 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 114 |

Prif faterion

- A oes angen 'lletem werdd' rhwng ardaloedd adeiledig Brynrefail.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Deellir bod y term 'lletem werdd' fel y'i defnyddir gan y gwrthwynebydd yn gyfystyr â'r 'lletem las' y cyfeirir ati ym Mholisi Cynllunio Cymru. Mae hwn yn ddynodiad lleol y gellir, yn ôl PCC, ei gyfiawnhau os gellir dangos na all polisiâu cynllunio arferol ddarparu'r amddiffyniad angenrheidiol. Am resymau a nodir yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth mae'r Cyngor yn esbonio bod gan y Cynllun bolisiau yn eu lle a fydd yn amddiffyn tir y tu allan i Ffiniau Datblygu, gan ganiatáu datblygiad mewn amgylchiadau eithriadol yn unig. Rwy'n cytuno bod y Cynllun yn darparu amddiffyniad digonol ar gyfer y llain sylweddol o dir agored sy'n gwahanu'r 2 elfen adeiledig benodol sy'n ffurfio Brynrefail. Nid oes angen dynodi'r tir hwn yn ffurfiol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0214) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

ANEDDIADAU CAEATHRO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/77 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 114 |

Prif faterion

- A oes angen 'lletem werdd' rhwng Caernarfon a Chaeathro.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Deellir bod y term 'lletem werdd' fel y'i defnyddir gan y gwrthwynebydd yn gyfystyr â'r 'lletem las' y cyfeirir ati ym Mholisi Cynllunio Cymru. Mae hwn yn ddynodiad lleol y gellir, yn ôl PCC, ei gyfiawnhau os gellir dangos na all polisiâu cynllunio arferol ddarparu'r amddiffyniad angenrheidiol. Am resymau a nodir yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth mae'r Cyngor yn esbonio bod gan y Cynllun bolisiau yn eu lle a fydd yn amddiffyn tir y tu allan i Ffiniau Datblygu, gan ganiatáu datblygiad mewn amgylchiadau eithriadol yn unig. Rwy'n cytuno bod y Cynllun yn darparu amddiffyniad digonol ar gyfer y llain sylweddol o dir agored sy'n gwahanu'r 2 anheddiad penodol Caernarfon a Chaeathro. Nid oes angen dynodi'r tir hwn yn ffurfiol. Nid yw presenoldeb parc gwyliau ar ran o'r tir rhyngol hwn, sydd y tu hwnt i ffin ddatblygu ddiffiniedig y naill anedd a'r llall, yn newid fy nghasgliadau yn hyn o beth.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG. 0215) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER GERDDI CAE'R GLYN, CAERNARFON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------|-------------|------------------|
| B/924/3 | Yr Arglwydd Newborough | Guy D Evans | 273 |

Prif faterion

- A ddylid dynodi'r tir ger Gerddi Cae'r Glyn yn Llecyn Agored i'w Warchod.
- A ddylid dynodi'r safle at ddefnydd tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylid dynodi'r tir ger Gerddi Cae'r Glyn yn Llecyn Agored i'w Warchod.

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau bod dynodiad y safle fel Llecyn Agored i'w Warchod yn gwrthdaro â'r meini prawf ar gyfer dynodiad o'r fath a nodir ym Mholisi B11. Er fy mod yn nodi bod y safle mewn dwylo preifat nid yw hon yn ystyriaeth hanfodol gan fod y Polisi yn ceisio diogelu ardaloedd sy'n cyfrannu at gymeriad ac ymddangosiad ardal. Ymddengys mai dau o feini prawf y Polisi sydd fwyaf perthnasol yn yr achos hwn, y cyntaf a'r trydydd: cyfraniad y safle at gymeriad y dref a'i bwysigrwydd i'r gymuned. Nid oes dadl nad yw'r safle yn darparu unrhyw fynediad cyhoeddus bellach ac felly ei werth, yn ôl y Cyngor, yw ei gyfraniad cadarnhaol i gymeriad ac ymddangosiad y rhan hon o Gaernarfon.

2. Mae'r safle ar hyn o bryd yn gae cymharol wastad, gyda gwrychoedd a choed yn ffiniau iddo. Mae'n gorwedd o fewn stad o dai helaeth gydag ysgol fawr, Ysgol Syr Hugh Owen, ar ochr arall y brif ffordd. Mae ei gyfraniad gweledol i'w amgylchedd yn weddol fach, er yn ddymunol. Fe'i lleolir yn agos at 3 llecyn agored dynodedig eraill, yn cynnwys meysydd chwarae eang yr ysgol. Ymddengys i mi bod y safle yn ardal anhynod o dir heb ei ddatblygu, nad yw, yng nghyd-destun llecynnau agored gerllaw a'r ardaloedd glas eraill o amgylch adeiladau, yn deilwg o gael ei ddiogelu gan Bolisi B11.

A ddylid dynodi'r safle at ddefnydd tai

3. Ar sail yr wybodaeth sydd o'm mlaen, rwy'n cytuno gyda barn y Cyngor nad yw'r safle yn gyfystyr â thir a ddatblygwyd yn flaenorol, fel y'i diffinnir ym Mholisi Cynllunio Cymru. Fodd bynnag, o ran ei leoliad yn y ganolfan drefol a'i hygrychedd i ystod o wasanaethau trwy ddulliau ac eithrio mewn car mae'r safle yn perfformio'n dda mewn perthynas ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Rwyf

hefyd yn ymwybodol o'r angen i ganfod safleoedd addas i fodloni'r galw am dai yn y dyfodol.

4. O ystyried fy nghanfyddiadau mewn perthynas â'r mater cyntaf ac y gellid rheoli trefn, dyluniad a thirluniad unrhyw ddatblygiad ar y safle, rwy'n fodlon y gellid darparu ar gyfer datblygiad tai ar y safle heb unrhyw effaith annerbyniol ar gymeriad neu ymddangosiad yr ardal. Fodd bynnag, nid yw mater mynediad i gerbydau yn un syml. Derbynnir mai'r unig fynediad yw yn syth i'r brif ffordd o flaen y safle. Mae'r Cyngor wedi mynegi pryder ynghylch mynediad o'r fath oherwydd ei gyfosodiad â'r ysgol. Yn fy marn i mae hyn yn creu digon o amheuaeth yn ymwneud â'i allu i gael ei ddatblygu fel na ddylid ei neilltuo ar gyfer tai. Mae'n amlwg y gellid datblygu'r safle fel hap-safle cyhyd ag y gellir mynd i'r afael â'r mater hwn, ac unrhyw bryder manwl arall a allai godi.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0216) ddiwygio'r DA trwy ddileu dynodiad y safle fel Llecyn Agored i'w Warchod;

(ARG. 0217) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

CAEAU COED HELEN, CAERNARFON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------------|--------|------------------|
| B/567/1 | Cymdeithas Ddinesig Caernarfon | | 1 |

Nodyn

- Mae gwrthwynebiad B/567/1 a Datganiad o Dystiolaeth 1 y Cyngor yn ymdrin â rhinweddau dynodi cyn-safle angorfa longau'r Lanfa Olew fel rhan o ardal ailddatblygu Doc Fictoria. Ymdrinnir â'r gwrthwynebiad hwn yn y rhan o'm adroddiad sy'n ymdrin â safle ailddatblygu Bae Cofi/Doc Fictoria, Caernarfon.
- Mae gwrthwynebiad 567/3 a 567/2004 yn ymwneud â Safle Treftadaeth Byd Castell Caernarfon a Waliau'r Dref. Ystyrir y rhain isod ynghyd â gwrthodiadau'r Cyngor a geir yn eu Datganiadau o Dystiolaeth rhifau 2 a 3.

Prif faterion

- A ddylid nodi'r tir yng Nghaeau Coed Helen fel ardal sy'n rhan o osodiad y Safle Treftadaeth Byd.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Nodir ardal Caeau Coed Helen fel un sy'n ffurfio rhan o 'Osodiad Hanfodol' y Safle Treftadaeth Byd gan Gynllun Rheoli'r Safle Treftadaeth Byd. Mae'r gwrthwynebydd o'r farn y dylid adlewyrchu hyn yn y Cynllun. Mae Polisi B6 yn mynnu bod cynnig datblygu yn cael ei asesu yn erbyn ei effaith ar y Safle Treftadaeth Byd. Mae ymagwedd o'r fath yn gyson â dynodiadau pwysig eraill fel AHNE, y Parc Cenedlaethol, adeiladau rhestredig ac ardaloedd cadwraeth. Nid oes angen ceisio diffinio'r ardaloedd sy'n ffurfio gosodiad ardaloedd o'r fath ar fapiau. Byddai hyn nid yn unig yn arwain at fwy o gymhlethdod yn y mapiau ond byddai'n rhy syml hefyd.

2. Ymddengys i mi ei bod yn well gofyn am benderfyniad ynghylch a yw cynnig yn effeithio ar osodiad yr ardal ddynodedig ar sail achosion unigol gan ystyried ffactorau fel uchder, graddfa a chyd-destun. Rwyf hefyd wedi nodi'r polisïau a'r dynodiadau eraill a fyddai'n peri i'r safle gael ei ddiogelu. Nid yw materion yn ymwneud â'r Prif Gynllun ar gyfer yr ardal a baratowyd ar ran y Cyngor yn dod o fewn cylch gorchwyl fy ystyriaeth.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0218) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

ANEDDIADAU CARMEL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/66 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 114 |

Prif faterion

- A oes angen 'lletem werdd' rhwng rhannau adeiledig Carmel.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Deallir bod y term 'lletem werdd' fel y'i defnyddir gan y gwrthwynebydd yn gyfystyr â'r 'lletem las' y cyfeirir ati ym Mholisi Cynllunio Cymru. Mae hwn yn ddynodiad lleol y gellir, yn ôl PCC, ei gyfiawnhau os gellir dangos na all polisiâu cynllunio arferol ddarparu'r amddiffyniad angenrheidiol. Am resymau a nodir yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth mae'r Cyngor yn esbonio bod gan y Cynllun bolisiau yn eu lle a fydd yn amddiffyn tir y tu allan i Ffiniau Datblygu, gan ganiatáu datblygiad mewn amgylchiadau eithriadol yn unig. Rwy'n cytuno bod y Cynllun yn darparu amddiffyniad digonol ar gyfer y lleiniau o dir agored sy'n gwahanu'r 3 elfen adeiledig benodol sy'n ffurfio Carmel. Nid oes angen dynodi'r tir hwn yn ffurfiol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0219) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

ARDAL GADWRAETH CRICIETH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA351

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/1467/2001 | RR Carey-Evans | | 175 |
| B/1604/2003 | Hugh Gwynne | | 186 |

Nodyn

- Yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth 186, mae'r Cyngor yn cyfeirio at wrthwynebiad B/1604/2004. Ar sail y crynodeb o'r gwrthwynebiad a geir ynddo, a'r cyfeirnod uchod, rwyf wedi trin y Datganiad fel un sy'n ymdrin â gwrthwynebiad B/1604/2003.

Prif faterion

- A ddylai'r Cynllun addasu Ardal Gadwraeth Cricieth.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mynegir gwrthwynebiad i NA 351, sydd yn Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad sy'n addasu ffin Ardal Gadwraeth Cricieth. Mae un gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r dynodiad fod yn fwy estynedig, mae un arall o'r farn bod dynodiad y tir gyferbyn â stad Gorseddfa yn ddiangen. Wrth gyflwyno'r newid arfaethedig mae'r Cyngor yn ceisio diweddarau'r Cynllun i adlewyrchu'r ffaith bod ffin yr Ardal Gadwraeth wedi ei haddasu'n ffurfiol ers paratoi fersiwn y Drafft Adneuo. Mae'r broses o addasu'r ardal gadwraeth yn un sydd ar wahân i'r CDU, ac felly nid yw rhinweddau'r ffin ddiwygiedig yn fater i mi ei ystyried. Gan fod NA 351 yn rhoi gwybodaeth fwy diweddar mae'n newid y dylid ei ymgorffori yn y Cynllun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0220) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 351;

(ARG.0221) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

ANEDDIADAU DINAS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/67 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 114 |

Prif faterion

- A oes angen 'lletem werdd' rhwng rhannau adeiledig Dinas.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Deallir bod y term 'lletem werdd' fel y'i defnyddir gan y gwrthwynebydd yn gyfystyr â'r 'lletem las' y cyfeirir ati ym Mholisi Cynllunio Cymru. Mae hwn yn ddynodiad lleol y gellir, yn ôl PCC, ei gyfiawnhau os gellir dangos na all polisïau cynllunio arferol ddarparu'r amddiffyniad angenrheidiol. Am resymau a nodir yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth mae'r Cyngor yn esbonio bod gan y Cynllun bolisïau yn eu lle a fydd yn amddiffyn tir y tu allan i Ffiniau Datblygu, gan ganiatáu datblygiad mewn amgylchiadau eithriadol yn unig. Rwy'n cytuno bod y Cynllun yn darparu amddiffyniad digonol ar gyfer y llain sylweddol o dir agored sy'n gwahanu'r elfennau adeiledig penodol sy'n ffurfio Dinas. Nid oes angen dynodi'r tir hwn yn ffurfiol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0222) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

ANEDDIADAU EDERN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/70 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 114 |

Prif faterion

- A oes angen am 'lletem werdd' rhwng rhannau adeiledig Edern.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Deallir bod y term 'lletem werdd' fel y'i defnyddir gan y gwrthwynebydd yn gyfystyr â'r 'lletem las' y cyfeirir ati ym Mholisi Cynllunio Cymru. Mae hwn yn ddynodiad lleol y gellir, yn ôl PCC, ei gyfiawnhau os gellir dangos na all polisiau cynllunio arferol ddarparu'r amddiffyniad angenrheidiol. Am resymau a nodir yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth mae'r Cyngor yn esbonio bod gan y Cynllun bolisiau yn eu lle a fydd yn amddiffyn tir y tu allan i Ffiniau Datblygu, gan ganiatáu datblygiad mewn amgylchiadau eithriadol yn unig. Rwy'n cytuno bod y Cynllun yn darparu amddiffyniad digonol ar gyfer y llain sylweddol o dir agored sy'n gwahanu'r 2 elfen adeiledig benodol sy'n ffurfio Edern. Yn wir mae rhan o'r tir hwn o fewn AHNE Llŷn, mae'r gweddill wedi ei ddynodi'n Ardal Gwarchod y Tirlun. Nid oes angen diogelu'r tir hwn ymhellach.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0223) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

Y GROESLON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA280

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/760/44 | CCGC | | 623 |

Prif faterion

- A ddylid dangos y SoDdGA yn ardal Y Groeslon yn y Cynllun.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mewn perthynas ag ardal Y Groeslon mae gwrthwynebydd yn nodi nad yw'r SoDdGA, sy'n ymestyn y tu hwnt i ffiniau'r Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA), yn cael ei ddangos ar y Map Cynigion. Mae'r Cyngor yn derbyn y camgymeriad ac yn cynnig NA 280 mewn ymateb.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0224) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 280;

(ARG.0225) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GWARCHODFA NATUR LEOL – LLANBERIS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/760/45 | CCGC | | 632 |

Prif faterion

- Dynodiad yng nghyffiniau Parc Gwledig Llanberis.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Ymddengys bod y gwrthwynebydd yn bryderus bod y portread o'r SoDdGA yng nghyffiniau Parc Gwledig Llanberis yn anghywir, a'i fod yn cael ei ddangos fel Gwarchodfa Natur Leol. Mae'r Cyngor yn esbonio bod rhannau o'r ardal hon wedi eu dynodi fel SoDdGA a Gwarchodfa Natur Leol, ond bod yr olaf yn ymestyn y tu hwnt i'r cyntaf mewn rhai ardaloedd. Lle mae'r ddau ddynodiad yn berthnasol, mae'r anodiad yn dangos y pwysicaf o ran yr hierarchaeth cadwraeth natur. Ar sail yr esboniad hwn nid oes unrhyw reswm i ddiwygio'r Cynllun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0226) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR A DDYNODWYD YN LLANBERIS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|-----------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/76/28 | Mike Webb (RSPB Cymru) | | |

ANEDDIADAU LLANENGAN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/71 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 114 |

Prif faterion

- A oes angen 'lletem werdd' rhwng rhannau adeiledig Llanengan.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Deellir bod y term 'lletem werdd' fel y'i defnyddir gan y gwrthwynebydd yn gyfystyr â'r 'lletem las' y cyfeirir ati ym Mholisi Cynllunio Cymru. Mae hwn yn ddyndodiad lleol y gellir, yn ôl Polisi Cynllunio Cymru, ei gyfiawnhau os gellir dangos na all polisiâu cynllunio arferol ddarparu'r amddiffyniad angenrheidiol. Am resymau a nodir yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth mae'r Cyngor yn esbonio bod gan y Cynllun bolisiau yn eu lle a fydd yn amddiffyn tir y tu allan i Ffiniau Datblygu, gan ganiatáu datblygiad mewn amgylchiadau eithriadol yn unig. Rwy'n cytuno bod y Cynllun yn darparu amddiffyniad digonol ar gyfer y llain o dir agored sy'n gwahanu'r 2 elfen adeiledig benodol sy'n ffurfio Llanengan, sydd o fewn AHNE Llŷn ac Ardal Gadwraeth Llanengan. Nid oes angen dynodi'r tir hwn yn letem werdd yn ffurfiol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0227) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

ANEDDIADAU MYNYTHO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/72 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 114 |

Prif faterion

- A oes angen 'lletem werdd' rhwng rhannau adeiledig Mynytho.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Deellir bod y term 'lletem werdd' fel y'i defnyddir gan y gwrthwynebydd yn gyfystyr â'r 'lletem las' y cyfeirir ati ym Mholisi Cynllunio Cymru. Mae hwn yn ddynodiad lleol y gellir, yn ôl Polisi Cynllunio Cymru, ei gyfiawnhau os gellir dangos na all polisiau cynllunio arferol ddarparu'r amddiffyniad angenrheidiol. Am resymau a nodir yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth mae'r Cyngor yn esbonio bod gan y Cynllun bolisiau yn eu lle a fydd yn amddiffyn tir y tu allan i Ffiniau Datblygu, gan ganiatáu datblygiad mewn amgylchiadau eithriadol yn unig. Rwy'n cytuno bod y Cynllun yn darparu amddiffyniad digonol ar gyfer y llain sylweddol o dir agored, a ddynodwyd fel Ardal Gwarchod y Tirlun, sy'n gwahanu'r 2 elfen adeiledig benodol sy'n ffurfio Mynytho. Nid oes angen dynodi'r tir hwn yn letem werdd yn ffurfiol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0228) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER RHANDIROEDD, NEFYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------|-------------|------------------|
| B/924/21 | Yr Arglwydd Newborough | Guy D Evans | 568 |

Nodyn

- Ymdrinnir ag agweddau'r gwrthwynebiad hwn sy'n ymwneud â photensial y safle ar gyfer datblygiad tai yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â hepgor dynodiadau tir ar gyfer tai yn Nalgylch Dibyniaeth Llŷn.

Prif faterion

- A ddylid dynodi'r tir yn safle rhandiroedd Nefyn yn Llecyn Agored i'w Warchod.
- A ddylid dynodi'r tir yn safle rhandiroedd Nefyn yn Llecyn Chwarae i'w Warchod.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylid dynodi'r tir yn safle rhandiroedd Nefyn yn Llecyn Agored i'w Warchod

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau bod dynodiad y safle fel Llecyn Agored i'w Warchod yn gwrthdaro â'r meini prawf a nodir ym Mholisi B11 ar gyfer dynodiadau o'r fath. Er fy mod yn nodi bod y safle mewn dwylo preifat nid yw hon yn ystyriaeth hanfodol gan fod y Polisi yn ceisio diogelu ardaloedd sy'n cyfrannu at gymeriad ac ymddangosiad ardal. Mae'r Cyngor yn cyfeirio at werth y safle fel un deublyg - mae'n darparu ardal hamdden werthfawr i bobl leol ac mae'n darparu golygfa bwysig o fynyddoedd cyfagos. Wrth i mi archwilio'r safle a'r dystiolaeth a gyflwynwyd gan drigolion lleol, ymddengys i mi mai'r rhinwedd gyntaf yw ei gyfraniad mwyaf arwyddocaol. Oherwydd lleoliad y safle ar ymylon y pentref, mae amlygrwydd y wlad oddi amgylch yn golygu nad yw effaith weledol y safle hwn mor arwyddocaol fel ei fod yn deilwng o'i ddiogelu fel Llecyn Agored i'w Warchod. Gan ystyried ei werth adloniadol rwyf o'r farn y dylid asesu'r safle yn erbyn y meini prawf ar gyfer dynodi Llecyn Chwarae i'w Warchod, ac rwy'n archwilio hyn isod.

A ddylid dynodi'r tir yn safle rhandiroedd Nefyn yn Llecyn Chwarae i'w Warchod

2. Mae Polisi CH40 yn ceisio diogelu, ymysg cyfleusterau eraill, llecynnau agored o werth adloniadol. Mae'r testun ategol yn esbonio bod hyn yn cynnwys rhandiroedd. Mae hyn yn cyd-fynd â Pholisi Cynllunio Cymru sy'n nodi y dylid cadw rhandiroedd. Mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio at y safle fel y "safle rhandiroedd

blaenorol", ac mae wedi darparu lluniau o'r safle yn dangos ei fod wedi tyfu'n wyllt. Mewn datganiad dyddiedig Mawrth 2006 mae asiant y gwrthwynebydd yn disgrifio'r defnydd cyfredol fel pori ac mae'n esbonio mai tir preifat ydyw nad yw o fudd i'r gymuned leol o gwbl o ran gwerth amwynder. Mewn gwrthgyferbyniad, mae lluniau a gyflwynwyd ar ran preswylwyr lleol dyddiedig 4 Ebrill 2006 yn dangos gweithgarwch garddio ar y safle sy'n gyson â'r hyn a welais ar ôl ymweld â'r ardal ym Mawrth 2007. Rwyf hefyd wedi derbyn copi o ddeiseb, y dywedir ei bod yn cynnwys 451 o enwau, preswylwyr Nefyn ac aneddiadau cyfagos yn bennaf, sy'n cefnogi cadw cyfleuster y rhandiroedd. Mae'r Cyngor yn esbonio ei fod yn deall bod y safle wedi cael ei brydlesu gan Gyngor Tref Nefyn er 1896 a'i ddefnyddio fel gerddi rhandir. Esbonnir ymhellach na chafodd y safle ei ddefnyddio lawer yn ystod cyfnod o ansicrwydd ynghylch ei ddyfodol ac y gallai hyn esbonio cyflwr y safle yn lluniau'r gwrthwynebydd.

3. Wrth gloriannu'r dystiolaeth sydd ar gael ymddengys i mi bod y safle yn parhau i gael ei ddefnyddio fel rhandiroedd ac yn gyfleuster sy'n cael ei werthfawrogi'n lleol. O fewn ffiniau datblygu nodir llecynnau agored o werth adloniadol ar Fapiau Mewnosod fel Llecynnau Chwarae i'w Warchod. Rwyf o'r farn y dylid dynodi'r safle hwn felly. Mae gwrthwynebydd yn awgrymu y byddai'n barod i ystyried defnyddio tir amgen fel rhandiroedd ond nid yw hwn yn fater i mi, yn hytrach byddai angen ei asesu yng nghyd-destun cais cynllunio.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0229) ddiwygio'r DA trwy ddileu dynodiad y safle fel Llecyn Agored i'w Warchod a rhoi dynodiad Llecyn Chwarae i'w Warchod yn ei le;

(ARG.0230) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

ANEDDIADAU NEFYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/73 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 114 |

Prif faterion

- A oes angen 'lletem werdd' rhwng rhannau adeiledig Nefyn.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Deellir bod y term 'lletem werdd' fel y'i defnyddir gan y gwrthwynebydd yn gyfystyr â'r 'lletem las' y cyfeirir ati ym Mholisi Cynllunio Cymru. Mae hwn yn ddynodiad lleol y gellir, yn ôl Polisi Cynllunio Cymru, ei gyfiawnhau os gellir dangos na all polisiau cynllunio arferol ddarparu'r amddiffyniad angenrheidiol. Am resymau a nodir yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth mae'r Cyngor yn esbonio bod gan y Cynllun bolisiau yn eu lle a fydd yn amddiffyn tir y tu allan i Ffiniau Datblygu, gan ganiatáu datblygiad mewn amgylchiadau eithriadol yn unig. Rwy'n cytuno bod y Cynllun yn darparu amddiffyniad digonol ar gyfer y llain o dir agored sy'n gwahanu'r 2 elfen adeiledig benodol sy'n ffurfio Nefyn. Nid oes angen dynodi'r tir hwn yn ffurfiol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0231) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

ANEDDIADAU PENTREFELIN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/76 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 114 |

Prif faterion

- A oes angen 'lletem werdd' rhwng rhannau adeiledig Pentrefelin.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Deellir bod y term 'lletem werdd' fel y'i defnyddir gan y gwrthwynebydd yn gyfystyr â'r 'lletem las' y cyfeirir ati ym Mholisi Cynllunio Cymru. Mae hwn yn ddyndodiad lleol y gellir, yn ôl Polisi Cynllunio Cymru, ei gyfiawnhau os gellir dangos na all polisiau cynllunio arferol ddarparu'r amddiffyniad angenrheidiol. Am resymau a nodir yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth mae'r Cyngor yn esbonio bod gan y Cynllun bolisiau yn eu lle a fydd yn amddiffyn tir y tu allan i Ffiniau Datblygu, gan ganiatáu datblygiad mewn amgylchiadau eithriadol yn unig. Rwy'n cytuno bod y Cynllun yn darparu amddiffyniad digonol ar gyfer y llain o dir agored sy'n gwahanu'r 2 elfen adeiledig benodol sy'n ffurfio Pentrefelin. Nid oes angen dynodi'r tir hwn yn ffurfiol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0232) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GYFERBYN Â STAD DDIWYDIANNOL, PENYGROES

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA303

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/844/42 | YDCW | | 392 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2146 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 392 |
| B/551/2006 | Cyngor Cymuned Llanllyfni | | 111 |

Nodyn

- Mae camgymeriad yn y tabl uchod yn ymwneud â'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad – dylid cyfnewid y rhifau cyfeirnod, fel bod 111 yn ymwneud ag Environment Watch Cymru a'r Gororau ac i'r gwrthwyneb.

Prif faterion

- A ddylid ailddiffinio dynodiad y Llecyn Agored i'w Warchod.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Cyngor yn esbonio bod y Cynllun, er mwyn atal Penygroes a Llanllyfni rhag uno, yn nodi llain fawr o dir rhwng y 2 anheddiad, sy'n rhedeg i gyfeiriad y gogledd ddwyrain o'r A487, fel Llecyn Agored i'w Warchod. Mewn ymateb i wrthwynebiad mae'r Cyngor wedi ceisio, trwy NA 303, hepgor rhan o'r ardal a ddynodwyd yn wreiddiol. Mae'r tir dan sylw yn gorwedd i'r dwyrain o'r ffordd sy'n cysylltu'r 2 bentref ac yn ymestyn o'r cae pêl-droed i gyfeiriad y de orllewin hyd at Afon Llyfni. Rhoddir dau reswm am y newid hwn, yn gyntaf mae'r tir yn cynnwys y cae pêl-droed sydd newydd ei adnewyddu ac a ystyrir yn rhan o elfen adeiledig Penygroes, ac yn ail, efallai y bydd angen gweddill y tir sy'n cael ei ystyried ar gyfer estyniad i'r safle diwydiannol cyfagos yn y dyfodol.

2. Ar y sail mai'r prif reswm dros y dynodiad hwn yw creu bwloch clir rhwng aneddiadau mae'n gyson ag un o 5 pwrpas diogelu llecynnau agored a nodir yn y testun ategol i Bolisi B11. Ymddengys i mi, oherwydd ei ddefnydd presennol a'i

gysylltiadau ffisegol â Phenygroes, na fyddai eithrio'r cae pêl-droed yn tanseilio'r amcan hwn.

3. Gan droi at weddill y tir dan sylw, mae hwn yn cynnwys tir agored amlwg o flaen darn sylweddol o'r llain sydd heb ei datblygu sy'n wynebu'r ffordd rhwng y ddau anheddiad. Mae'r bwlch rhwng y ddau bentref wedi cael ei erydu gan ychydig grwpiau o eiddo preswyl sydd yno ers talwm ac adeiladau masnachol mwy diweddar y gellir eu gweld o'r ffordd sy'n eu cysylltu. Yn groes i farn y Cyngor, ymddengys i mi y byddai datblygu'r darn hwn o'r tir sy'n cael ei ystyried yn tanseilio'n ddifrifol y bwriad a nodir o ddiogelu'r llecyn agored rhwng y ddau anheddiad.

4. Y rheswm a roddir dros awgrymu ei eithrio o'r ardal i'w gwarchod yw y gallai fod ei angen i hwyluso ymestyn y stad ddiwydiannol gyfagos. Pe byddai galw o'r fath disgwylid y byddai tir diwydiannol ychwanegol wedi cael ei ddynodi yn y Cynllun. Nid wyf yn ymwybodol o unrhyw dystiolaeth o angen tymor byr am dir diwydiannol sy'n golygu y byddai angen y darn mawr o dir sy'n cael ei effeithio gan y newid arfaethedig. Yn wir, yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth 389, mae'r Cyngor yn dadlau bod cyflenwad digonol o dir diwydiannol yn yr ardal (gweler y rhan o'm hadroddiad ar Ger Stad Ddiwydiannol Penygroes). Pe byddai'r sefyllfa yn newid yn y tymor byr, gellid ail-arfarnu safleoedd amgen at ddefnydd diwydiannol fel rhan o'r gwaith paratoi ar gyfer adolygu neu ddisodli'r Cynllun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG. 0233) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 303 ond dim ond i'r graddau y mae'n ymwneud â'r cae pêl-droed a nodir a'r tir cysylltiedig;

(ARG.0234) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER STAD DDIWYDIANNOL, PENYGGROES

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------------|--------|------------------|
| B/661/1 | Dafydd G Owen, Antur Nantlle | | 389 |

Prif faterion

- A ddylid ailddiffinio dynodiad ardal y Llecyn Agored i'w Warchod.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Cyngor yn esbonio bod y Cynllun, er mwyn atal Penygroes a Llanllyfni rhag uno, yn nodi llain mawr o dir rhwng y 2 anheddiad, sy'n rhedeg i gyfeiriad y gogledd ddwyrain o'r A487, fel Llecyn Agored i'w Warchod. Mae'r gwrthwynebydd yn dymuno gweld ardal o dir i'r de o'r stad ddiwydiannol, sy'n gorwedd rhwng yr A487 a'r ffordd sy'n cysylltu Penygroes a Llanllyfni, yn cael ei heithrio o'r dynodiad fel Llecyn Agored i'w Warchod. Esbonnir y byddai'r datblygiadau diwydiannol a ragwelir ar y stad yn golygu na fyddai llawer o le dros ben. Er mwyn mynd i'r afael â'r diffyg posibl hwn, mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid dynodi'r safle fel tir diwydiannol. Mewn ymateb mae'r Cyngor yn esbonio bod digon o dir diwydiannol yn y Dalgylch Dibyniaeth i fodloni'r angen a ragwelir. Mae hefyd yn nodi y gall fod gwerth i'r safle o safbwynt cadwraeth natur er nad oes unrhyw fanylion wedi cael eu rhoi.

2. Rwyf o'r farn bod y safle dan sylw'n cyflawni rôl ddefnyddiol yn diogelu'r bwllch rhwng y 2 anheddiad. Os caiff ei ddatblygu, bydd y safle dan sylw'n cysylltu'r pentrefi i bob pwrpas, yn enwedig o edrych arnynt o'r briffordd gerllaw. Ar sail y dystiolaeth sydd ar gael i mi nid oes unrhyw gyfiawnhad dros ganiatáu erydiad difrifol posibl y llecyn agored pwysig hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0235) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

SAFLEOEDD YM MHENYGROES

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/773/40 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | 167 |

Nodyn

- Er gwaethaf y teitl a nodir uchod, mae'r gwrthwynebiad hwn yn gysylltiedig â dyraniad y tir arfaethedig ar un safle – Tŷ'n y Weirglodd (Ger y Cae Pêl-droed), Penygroes. Ymdrinnir ag ef yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymdrin â'r dyraniad tai arfaethedig hwnnw yn Nalgylch Dibyniaeth Caernarfon.

GER MAES GERDDI, PORTHMADOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------|--------|------------------|
| B/700/1 | Eglwys Iesu Grist y Saint | | 631 |

Nodyn

- Mae enw'r Gwrthwynebydd yn y tabl uchod yn anghyflawn – dylai ddarllen 'Eglwys Iesu Grist Saint y Dyddiau Diwethaf'. Rwyf hefyd wedi ystyried ei wrthwynebiad B/700/3 yn y rhan hon.

Prif fater

- A ddylid dynodi'r tir ger Maes Gerddi, Porthmadog yn Llecyn Agored i'w Warchod.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Ceir gwrthwynebiad i gynnwys y safle yn yr ardal a ddynodwyd yn Llecyn Agored i'w Warchod sydd rhwng Porthmadog a Thremadog. Sail y gwrthwynebiad yw y byddai ei ddynodi'n gwrthdaro â bwriad y gwrthwynebydd o adeiladu capel ar y safle. Nid yw materion a godir yn ymwneud â rhinweddau cynnig o'r fath yn bethau i mi eu hystyried yng nghyd-destun y CDU, ond yn hytrach gellir eu cyflwyno i gefnogi cais cynllunio. Nid yw'r gwrthwynebiad yn lleisio unrhyw bryderon o ran Polisi B11 ei hun, dim ond i'w gymhwysiad i'r safle dan sylw. Ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth i awgrymu nad yw dynodiad yr ardal rhwng Porthmadog a Thremadog yn gyffredinol, na'r safle yn benodol, yn cydymffurfio â'r Polisi.

2. Ymddengys i mi bod y dynodiad yn bodloni meini prawf y Polisi ar gyfer ei ddethol, yn arbennig gan y byddai'n diogelu bwlch clir rhwng y 2 anheddiad. Gan fod y safle yn elfen bwysig o'r llecyn agored y mae'r Cynllun yn ceisio ei warchod, nid oes unrhyw gyfiawnhad dros ei eithrio o'r dynodiad. Mae'r Cyngor wedi nodi bod anheddiad wedi cael ei godi ar ran o'r safle dan sylw. Rwyf hefyd yn nodi bod Llinell Ffordd i'w Gwarchod yn rhedeg drwy'r llecyn agored dynodedig. Nid yw'r ystyriaethau hyn yn newid fy nghasgliad nad oes angen newid y Cynllun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0236) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GLANDON, PWLLHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/844/26 | YDCW | | 630 |

Prif faterion

- A ddylid dynodi'r safle ar gyfer gwelliannau amgylcheddol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn esbonio bod y safle wedi cael ei ddynodi'n Gynllun Gwella Amgylcheddol yng Nghynllun Lleol Dwyfor a'i fod yn dymuno gweld y dynodiad yn parhau. Fodd bynnag, fel y mae'r Cyngor yn nodi, nid oes unrhyw ddynodiad cyfwerth yn cael ei gynnig yn y CDU. Ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth i gyfiawnhau dynodiad o'r fath ac rwy'n dod i'r casgliad nad oes angen diwygio'r Cynllun i'r perwyl hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0237) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

ARDAL GLANDON, PWLLHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/935/7 | Mr a Mrs A Davies | | 161 |

Nodyn

- Er na chaiff ei restru uchod rwyf wedi ystyried Datganiad o Dystiolaeth Rhif 137 y Cyngor.
- Dylid darllen y rhan hon o'r adroddiad ar y cyd â'r rhan sy'n ymdrin â Pholisi B10.

Prif fater

- A yw ffiniau'r Ardal Gwarchod y Tirlun yng nghyffiniau Ffordd Caernarfon, Pwllheli yn briodol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd o'r farn bod ffiniau'r Ardal Gwarchod y Tirlun ger Garej Glandon, Ffordd Caernarfon yn fypwyl ac mae'n beirniadu'r Cynllun am fetu â chyfiawnhau'r dynodiad. Mae'n amlwg bod yr Ardal Gwarchod y Tirlun hon wedi ei dynodi ar sail asesiad LANDMAP - safon genedlaethol a ddefnyddir gan CCGC ac a gydnabyddir gan Bolisi Cynllunio Cymru fel adnodd gwybodaeth pwysig. Ymddengys bod union ffin yr Ardal Gwarchod y Tirlun yn yr ardal hon wedi cael ei gosod yn anghywir ar y map sylfaen mewn rhai agweddau. O ganlyniad i hyn nid yw ffiniau'r Ardal Gwarchod y Tirlun yn cyd-fynd yn union â nodweddion sy'n bodoli fel dull o'u hamgylchynu. Mae'r anghysondebau hyn yn gymharol fach, ond gall hyn roi'r argraff o fypwy. Byddai ffydd y cyhoedd yn y Cynllun a'i ddealltwriaeth ohono'n gwella pe byddai'r ffiniau yn dilyn nodweddion y tir yn agosach.

2. Mae'r testun esboniadol yn amlinellu sylfaen y fethodoleg a ddefnyddiwyd yn fras, ond yn ddigonol - byddai esboniad manylach yn ychwanegu manylion diangen i'r Cynllun. Ar wahân i fân wyriadau a nodwyd uchod ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth bendant gan y gwrthwynebydd i ddangos bod ffiniau'r Ardal Gwarchod y Tirlun wedi cael eu tynnu'n amhriodol o amgylch cyffiniau Garej Glandon, ac felly nid oes unrhyw gyfiawnhad dros ailddiffinio'r ffin mewn ymateb i dystiolaeth y gwrthwynebydd. Mae'r Cyngor yn esbonio bod methodoleg asesu'r tirlun wedi creu sefyllfaedd lle mae rhai ardaloedd adeiledig yn dod o fewn Ardaloedd Gwarchod y Tirlun. Nid yw graddau hyn ger y safle dan sylw, ynddo'i hun, yn tansellio dilysrwydd dull gweithredu'r Cynllun.

3. Mae'r Cyngor yn y broses o adolygu'r dynodiadau Ardaloedd Gwarchod y Tirlun ac mae gan NA 336 oblygiadau yn ymwneud â hynny yn yr ardal gerllaw Garej Glandon. Am y rhesymau a roddaf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â dynodiadau tir arfaethedig ar gyfer tai yn Nalgylch Dibyniaeth Llŷn rwyf wedi argymhell bod y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad hwn yn cael ei dderbyn. Golyga hyn y bydd angen ail-alinio ffin yr Ardal Gwarchod y Tirlun yn yr ardal hon.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0238) ddiwygio'r DA trwy ail-lunio ffin yr Ardal Gwarchod y Tirlun yng nghyffiniau Garej Glandon fel ei bod yn adlewyrchu NA 336 ac yn cydfynd yn agosach â nodweddion ffisegol;

(ARG.0239) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

TRAETH MAWR, PORTHMADOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/760/53 | CCGC | | 625 |

Nodyn

- Er na chyfeirir ato yn y pennawd blwch uchod mae'r Cyngor wedi cynnig Newid Arfaethedig Pellach: NAP 119 sy'n berthnasol i'r safle hwn.

Prif faterion

- A ddylid dangos SoDdGA Corsydd Glaslyn yn y Cynllun.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mewn perthynas â Chorsydd Glaslyn ger Porthmadog, mae'r gwrthwynebydd yn nodi nad yw'r dynodiad SoDdGA yn cael ei ddangos ar y Mapiau Mewnrosod na'r Mapiau Cynigion. Mae'r Cyngor yn derbyn y gwall ac yn cynnig NAP 119 mewn ymateb i hyn. Gan fod y newid hwn yn ymddangos fel pe bai'n gwella cywirdeb y Cynllun rwy'n dod i'r casgliad y dylid ei ymgorffori. Fodd bynnag, ni fu'r newid hwn yn destun craffu cyhoeddus eto. Am y rheswm hwn bydd angen i'r Cyngor ystyried yn ofalus unrhyw sylwadau a dderbynnir ynghylch y newid hwn yn ystod y cyfnod diwygiadau arfaethedig.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0240) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NAP 119;

(ARG.0241) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

RACHUB

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/760/40 | CCGC | | 624 |
| B/760/39 | CCGC | | 624 |

Prif faterion

- A ddylai'r Cynllun ddangos y SoDdGA yn ardal Bethesda/Rachub.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn nodi, er bod y Cynllun yn dangos maint yr Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) yn ardal Bethesda/Rachub, nid yw'n dangos y SoDdGA. Mewn amgylchiadau lle mae 2 ddynodiad yn cyd-daro mae'r Cyngor yn esbonio ei fod wedi mabwysiadu'r arfer o ddangos y dynodiad pwysicaf yn unig, sef ACA sy'n bwysig yn rhyngwladol yn yr achos hwn. Er budd eglurder, rwy'n cytuno bod angen cyfyngu ar yr wybodaeth a geir ym mapiau'r Cynllun. Yn yr achos hwn, gan fod y Cynllun yn nodi'r safle fel un sy'n bwysig yn rhyngwladol o ran cadwraeth natur, rwyf o'r farn bod dull gweithredu'r Cyngor wedi bod yn dderbyniol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0242) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

ANEDDIADAU RHOSGADFAN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/68 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 114 |

Prif faterion

- A oes angen 'lletem werdd' rhwng rhannau adeiledig Rhosgadfan.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Deellir bod y term 'rhwystr glas' fel y'i defnyddir gan y gwrthwynebydd yn gyfystyr â'r 'lletem las' y cyfeirir ati ym Mholisi Cynllunio Cymru. Mae hwn yn ddynodiad lleol y gellir, yn ôl Polisi Cynllunio Cymru, ei gyfiawnhau os gellir dangos na all polisïau cynllunio arferol ddarparu'r amddiffyniad angenrheidiol. Am resymau a nodir yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth mae'r Cyngor yn esbonio bod gan y Cynllun bolisiau yn eu lle a fydd yn amddiffyn tir y tu allan i Ffiniau Datblygu, gan ganiatáu datblygiad mewn amgylchiadau eithriadol yn unig. Rwy'n cytuno bod y Cynllun yn darparu amddiffyniad digonol ar gyfer y llain o dir agored sy'n gwahanu'r 2 elfen adeiledig benodol sy'n ffurfio Rhosgadfan. Nid oes angen dynodiad ffurfiol ar y tir hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0243) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

ANEDDIADAU RHOSHIRWAUN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/74 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 114 |

Prif faterion

- A oes angen 'lletem werdd' rhwng rhannau adeiledig Rhoshirwaun.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Deellir bod y term 'lletem werdd' fel y'i defnyddir gan y gwrthwynebydd yn gyfystyr â'r 'lletem las' y cyfeirir ati ym Mholisi Cynllunio Cymru. Mae hwn yn ddynodiad lleol y gellir, yn ôl Polisi Cynllunio Cymru, ei gyfiawnhau os gellir dangos na all polisiâu cynllunio arferol ddarparu'r amddiffyniad angenrheidiol. Am resymau a nodir yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth mae'r Cyngor yn esbonio bod gan y Cynllun bolisiau yn eu lle a fydd yn amddiffyn tir y tu allan i Ffiniau Datblygu, gan ganiatáu datblygiad mewn amgylchiadau eithriadol yn unig. Rwy'n cytuno bod y Cynllun yn darparu amddiffyniad digonol ar gyfer y llain sylweddol o dir agored, a ddynodwyd yn Ardal Gwarchod y Tirlun, sy'n gwahanu'r 2 elfen adeiledig benodol sy'n ffurfio Rhoshirwaun. Nid oes angen diogelu'r tir hwn ymhellach.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0244) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

ANEDDIADAU SARN MELLTEYRN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/75 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 114 |

Prif faterion

- A oes angen 'lletem werdd' rhwng rhannau adeiledig Sarn Mellteyrn.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Deellir bod y term 'lletem werdd' fel y'i defnyddir gan y gwrthwynebydd yn gyfystyr â'r 'lletem las' y cyfeirir ati ym Mholisi Cynllunio Cymru. Mae hwn yn ddynodiad lleol y gellir, yn ôl Polisi Cynllunio Cymru, ei gyfiawnhau os gellir dangos na all polisïau cynllunio arferol ddarparu'r amddiffyniad angenrheidiol. Am resymau a nodir yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth mae'r Cyngor yn esbonio bod gan y Cynllun bolisiau yn eu lle a fydd yn amddiffyn tir y tu allan i Ffiniau Datblygu, gan ganiatáu datblygiad mewn amgylchiadau eithriadol yn unig. Rwy'n cytuno bod y Cynllun yn darparu amddiffyniad digonol ar gyfer y llain sylweddol o dir agored sy'n gwahanu'r 2 elfen adeiledig benodol sy'n ffurfio Sarn Mellteyrn. Nid oes angen dynodiad ffurfiol ar y tir hwn. Mae NA 338 yn cynnig ymestyn y Ffin Ddatblygu fel y byddai'n cysylltu 2 ran yr anheddiad ar hyd un ochr o'r briffordd. Ymdrinnir â hyn yn y rhan o'm hadroddiad sy'n ymwneud â'r Tir Ger y Neuadd, Sarn Mellteyrn yn Nalgylch Dibyniaeth Llŷn, ac nid yw'n newid fy nghasgliadau mewn perthynas â'r mater hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0245) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

FFINIAU SoDdGA

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA390; NA377

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/760/43 | CCGC | | 135 |

Nodyn

- Mae'r gwrthwynebiad uchod yn ymwneud â Map Mewnosod Bontnewydd.

Prif faterion

- A ddylid dangos y SoDdGA ym Mhontnewydd yn y Cynllun.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mewn perthynas â Bontnewydd mae'r gwrthwynebydd yn nodi, er bod yr Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) yn cael ei dangos ar y map mewnosod, nid yw maint y SoDdGA yn cael ei nodi. Mewn amgylchiadau lle mae 2 ddynodiad tir yn cyd-daro mae'r Cyngor yn esbonio ei fod wedi mabwysiadu'r arfer o ddangos y dynodiad pwysicaf yn unig, sef ACA sy'n bwysig yn rhyngwladol yn yr achos hwn. Fodd bynnag, gan fod maint y SoDdGA yn fwy na'r ACA, mae'n derbyn y dylai fod wedi dangos y SoDdGA i'r graddau y mae'n ymestyn y tu hwnt i'r ACA. Yn wir, ymddengys bod y Cyngor wedi ail-archwilio maint Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ar draws ardal y Cynllun ers fersiwn y DA, ac mae wedi ceisio cywiro eu portread trwy gyflwyno NA 377 a 390. Dim ond y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad blaenorol sy'n ymwneud â'r gwrthwynebiad hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0246) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 377;

(ARG.0247) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

ANEDDIADAU TALYBONT

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA259

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/63 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 547 |

Cefnogwyr y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2122 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 547 |

Nodyn

- Yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth mae'r Cyngor yn awgrymu bod gwrthwynebiad B/756/63 wedi ceisio dynodi tir rhwng Llandygai a Thalybont fel 'Llain Las'. Mewn gwirionedd mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio at 'Ietem werdd' yn hytrach na Llain Las. Mae'r Datganiad hefyd yn nodi bod NA 259 yn dynodi'r safle fel "llecyn gwyrdd i'w warchod" – camgymeriad yw hwn a ddylai ddarllen "llecyn agored i'w warchod".

Prif faterion

- A oes angen Lletem werdd/Llecyn Agored i'w Warchod rhwng Llandygai a Thalybont.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Deallir bod y term 'Ietem werdd' fel y'i defnyddir gan y gwrthwynebydd yn gyfystyr â'r 'lletem las' y cyfeirir ati ym Mholisi Cynllunio Cymru. Mae hwn yn ddynodiad lleol y gellir, yn ôl Polisi Cynllunio Cymru, ei gyfiawnhau os gellir dangos na all polisiau cynllunio arferol ddarparu'r amddiffyniad angenrheidiol. Mae'r Cyngor yn derbyn dadl y gwrthwynebydd bod angen dynodi'r safle hwn yn ffurfiol er mwyn lleihau'r posibilrwydd o uno'r 2 anheddiad. Yn hytrach na dynodiad fel lletem werdd, mae'r Cyngor yn cynnig, trwy NA 259, bod yr ardal yn 'llecyn Agored i'w Warchod' a fyddai, yn ei farn ef, yn cynnal natur agored y tir, gan ddiogelu hunaniaeth unigol yr aneddiadau.

2. Mae'r ddau anheddiad wedi eu dosbarthu fel Pentrefi Gwledig. Am resymau a nodir yn y rhan o'r adroddiad hwn ar Dai Fforddiadwy rwy'n argymhell bod y dosbarthiad hwn yn cael ei hepgor o'r cynllun ac y dylid dosbarthu'r clystyrau o adeiladau y mae'r newid hwn yn effeithio arnynt yn grwpiau o adeiladau yng nghefn gwlad. Yn unol â hynny, byddai polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol yn nodi bod unrhyw ddatblygiad o fewn ardaloedd o'r fath yn cael ei reoli'n llym. O ystyried y cyd-destun hwn, ymddengys i mi nad oes unrhyw fudd mewn dynodi'r llain o dir sydd rhwng yr aneddiadau hyn yn Llecyn Agored i'w Warchod nac yn letem werdd. Yn wir, mewn perthynas â llawer o aneddiadau eraill sydd wedi bod yn destun yr un math o wrthwynebiad mae'r Cyngor wedi gwrthod yr angen am ddynodiad o'r fath ar y sail bod polisïau o fewn y Cynllun yn cynnig amddiffyniad digonol. Nid wyf wedi cael fy mherswadio bod pob un o'r achosion hynny mor wahanol i'r un dan sylw fel ei fod yn cyfiawnhau ei safiad yn yr achos hwn. Felly, hyd yn oed pe byddai un neu'r ddau anheddiad yn cael eu hailddosbarthu fel Pentrefi, ni fyddai hyn yn newid fy nghasgliadau yn hyn o beth.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0248) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn, ac yn benodol, na ddylid derbyn NA 259.

BRYN GOLAU, WAUNFAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA377

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/760/47 | CCGC | | 622 |

Prif faterion

- A ddylid dangos y SoDdGA yn ardal Waun Golau ar y Map Cynigion.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mewn perthynas â glannau afon Gwyrfai mae'r gwrthwynebydd yn nodi nad yw'r SoDdGA, sy'n ymestyn y tu hwnt i ffiniau'r Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) yn cael ei ddangos ar y Map Cynigion. Mae'r Cyngor wedi cydnabod y camgymeriad ac mae'n cynnig NA 377 mewn ymateb i hyn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0249) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 377;

(ARG.0250) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

COEDLAN Y FENAI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/760/41 | CCGC | | 621 |
| B/760/36 | CCGC | | 621 |

Nodyn

- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/760/41 yn y rhan o'm hadroddiad ar y coedlan lled-naturiol ar hyd Afon Menai, Bangor.

Prif faterion

- A ddylid dangos SoDdGA Coedlan Menai yn y Cynllun.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Cyngor yn esbonio nad yw wedi derbyn yr wybodaeth ddiweddaraf ar faint yr ardal ddynodedig, ac mae'n fodlon y gellir mynd i'r afael â hyn trwy ddiweddarau mapiau'r Cynllun yn ddiweddarach. Ymddengys nad oes unrhyw reswm cadarn dros oedi wrth fynd i'r afael â'r mater hwn; dylid gwneud unrhyw waith diweddarau yn ymwneud â'r Cynllun fel rhan o'r broses diwygiadau arfaethedig.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0251) ddiwygio'r DA trwy nodi SoDdGA Coetir Menai ar y Map Cynigion;

(ARG.0252) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GERLLAW TŶ'R GOF, Y FFÔR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA340

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/306/1 | Terry a Rhian Mai Evans | | 565 |

Prif faterion

- A ddylid dynodi'r tir gerllaw Tŷ'r Gof yn Llecyn Agored i'w Warchod.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Ar hyn o bryd mae'r safle yn ardal agored o dir sy'n ffinio â Thŷ'r Gof a ffyrdd ar y tair ochr arall. Mae mewn ardal sydd â dwysedd datblygiad cymharol isel, lle mae gerddi'r anheddau cyfagos yn creu ymddangosiad gwyrddlas yn y rhan hon o'r pentref. Ar ochr arall y ffordd mae Ffin Ddatblygu'r pentref yn agos at ochr fwyaf gorllewinol y safle, felly mae presenoldeb cefn gwlad agored yn elfen amlwg o'r cyffiniau. Mae cyfraniad y safle i gymeriad yr ardal yn weddol fach. Mae'r Cyngor yn derbyn na ellir cyfiawnhau'r dynodiad a thrwy NA 340 mae wedi cynnig ei ddileu. Rwy'n nodi awgrym y gwrthwynebydd y byddai'r safle yn addas ar gyfer datblygiad tai cymharol fach, ond mater i'w ystyried pan gâi cais cynllunio ar gyfer hap-safle ei gyflwyno fyddai hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0253) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 340;

(ARG.0254) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

MAPIO SAFLEOEDD DYNODEDIG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/760/24 | CCGC | | 645 |
| B/844/50 | YDCW | | 645 |

Prif faterion

- Nodi ffiniau Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ar Fapiau Cynigion.
- A ddylid dangos tirluniau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig ar fapiau'r Cynllun.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Nodi ffiniau Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ar Fapiau Cynigion

1. Mewn ymateb i wrthwynebiad, mae'r Cyngor yn derbyn nad yw cynrychiolaeth y Cynllun o Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig yn ardal y Cynllun yn gwbl ddiweddar a bod camgymeriadau wedi digwydd wrth drawsosod yr wybodaeth gartograffig o un raddfa i un arall. Mae'n esbonio ei fod yn anochel y bydd sefyllfaoedd yn codi lle bydd mapiau'r Cynllun yn dyddio wrth i ddynodiadau statudol newid a bod y Cynllun yn osgoi defnyddio'r geiriau, "fel y dangosir ar y map cynigion". Fodd bynnag, mae'n bwriadu mynd i'r afael â'r camgymeriadau cartograffig a chasglu'r data mwyaf diweddar cyn cyhoeddi fersiwn derfynol y Cynllun. Ymddengys i mi y dylid cwblhau gwybodaeth o'r fath, cyhyd â bo hynny'n rhesymol bosibl, cyn cyhoeddi'r fersiwn Diwygiadau Arfaethedig, gan alluogi'r rhai sydd â diddordeb i roi sylwadau ar yr wybodaeth ddiwygiedig.

A ddylid dangos tirluniau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig ar fapiau'r Cynllun.

2. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylid nodi tirluniau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig ar fapiau'r Cynllun yn yr un modd ag y mae ardaloedd cadwraeth yn cael eu dangos. Mewn ymateb mae'r Cyngor yn esbonio, er mwyn osgoi gorlwytho mapiau â gwybodaeth, ei fod wedi dewis peidio â dangos y rhain ar y mapiau. Nodir ardaloedd cadwraeth, ar y llaw arall, am eu bod yn ddynodiadau statudol. Mae'n esbonio, er mwyn cynorthwyo'r darllenydd, bod rhestr o'r parciau, gerddi a'r tirluniau hanesyddol wedi ei nodi yn Atodiad 1 y Cynllun, a cheir croesgyfeiriad ati ym mharagraff 3.3.11 o'r DA.

3. Mae er budd gorau defnyddwyr y Cynllun yn gyffredinol bod cydbwysedd priodol rhwng darparu gwybodaeth ddefnyddiol ac osgoi dogfen sy'n rhy hir ac yn

or-gymhleth. Yn yr achos hwn, oherwydd yr arwyddocâd y mae'r Cynllun yn ei roi i'r ardaloedd dynodedig hyn, rwyf o'r farn y dylid dangos parciau, gerddi a thirluniau hanesyddol ar y mapiau cynigion. Er mwyn osgoi ymhelaethu gormod gall fod yn ddigonol bod ardaloedd o'r fath yn cael eu nodi o dan un anodiad cyffredin. Byddai defnyddwyr y Cynllun felly'n ymwybodol o'r angen i wneud ymholiadau pellach mewn amgylchiadau priodol. Trwy gynnwys dynodiadau o'r fath byddai'r Cynllun yn gyson â nodi dynodiadau anstatudol eraill fel coetiroedd hynafol a lled-naturiol ar ei fapiau a byddai'n galluogi darllenwyr y cynllun i ddeall sensitifrwydd ac arwyddocâd hanesyddol rhannau o ardal y Cynllun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0255) ddiwygio'r DA trwy addasu'r Mapiau Cynigion a Mewnosod fel y bo angen i nodi'n gywir yr holl Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig yn ardal y Cynllun;

(ARG.0256) diwygio'r DA trwy addasu'r Mapiau Cynigion a Mewnosod fel y bo angen i nodi'r holl safleoedd a ddynodir ar y Gofrestr o Dirluniau, Parciau a Gerddi Hanesyddol o Ddiddordeb Arbennig yng Nghymru sydd yn ardal y Cynllun;

(ARG.0257) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GWRTHWYNEBIADAU I BENNOD 'C'

CYFLWYNIAD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA
 Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhifau: NAP3; NAP81;
 NAP82

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/734/70 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 304 |
| B/866/15 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | 303 |
| B/76/45 | Mike Webb (RSPB) | | 305 |
| B/76/44 | Mike Webb (RSPB) | | 554 |
| B/756/35 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 131 |
| B/870/25 | Gwynedd Gynladwy | | 14 |
| B/866/18 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | 304 |
| B/866/16 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | 554 |
| B/866/17 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | 554 |
| B/767/4 | Cyfeillion y Ddaear (Môn a Gwynedd) | | 554 |
| B/767/5 | Cyfeillion y Ddaear (Môn a Gwynedd) | | 554 |
| B/767/6 | Cyfeillion y Ddaear (Môn a Gwynedd) | | 554 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/71 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |
| B/734/69 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |

Nodyn

- Rwy'n ymwybodol na fu'r 3 Newid Arfaethedig Pellach a nodir uchod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus ffurfiol. Fodd bynnag, gan eu bod yn ceisio mynd i'r afael â gwrthwynebiadau a'u bod o natur gymharol fychan rwyf wedi eu hystyried yn fy asesiad. Bydd angen rhoi cyfle i'r cyhoedd graffu ar y newidiadau hynny y mae'r Cyngor yn dymuno eu gwneud fel rhan o'r broses diwygiadau arfaethedig, a dylid ystyried unrhyw sylwadau sy'n dod i law yn ofalus bryd hynny.

Prif faterion

- Goblygiadau llosgi tanwydd ffosil carbonaidd.
- Lleihau gwastraff.
- A yw paragraff 4.1.16 yn cefnogi datblygiadau ynni adnewyddol yn ddigonol.
- A ddylid newid y cyfeiriad at 'lywodraeth'.
- A ddylid diwygio'r derminoleg a ddefnyddir yn ymwneud â thir amaethyddol o ansawdd uchel.
- A ddylai amcanion y Bennod gynnwys dychwelyd adnoddau naturiol i'r amgylchedd.
- A yw'r term 'cydbwysedd' yn briodol yng nghyd-destun gweithio mwynau a'r amgylchedd.
- A yw'r cyfeiriad at 'Wynedd' yn gamarweiniol.
- Rolau priodol y Cyngor Sir ac Awdurdod y Parc Cenedlaethol o fewn ardal weinyddol Parc Cenedlaethol Eryri.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Goblygiadau llosgi tanwydd ffosil carbonaidd

1. Mae paragraff 4.1.14 yn awgrymu bod llosgi tanwydd ffosil yn niweidio'r haen osôn. Nid yw cynnwys y testun ychwanegol "ac yn cyfrannu at newid hinsawdd y byd er gwaeth" sy'n cael ei gynnig gan NAP 3 yn newid yr argraff bod llosgi tanwydd ffosil yn arwain at ddi-hysbyddu'r haen osôn. Er mwyn eglurder, ac yn unol â gwrthwynebiadau, mae'n briodol aralleirio'r paragraff er mwyn cyfeirio at y cyswllt rhwng llosgi tanwydd ffosil a newid yn yr hinsawdd fyd-eang. Yn y cyd-destun hwn dylid dileu'r cyfeiriad at yr haen osôn. Mae absenoldeb cyfeiriad uniongyrchol at CO² yn y Cynllun yn fater a godwyd gan wrthwynebwyr ond nid yw, yn fy marn i, yn wall y mae'n rhaid mynd i'r afael ag ef - mae'r Cynllun yn cynnwys polisiâu sy'n ceisio mynd i'r afael â phroblemau a achosir gan newid yn yr hinsawdd, ac fe eir i'r afael â hwy mewn rhan arall o'r adroddiad hwn. Mae'n cynnwys hyrwyddo darpariaeth ynni adnewyddadwy a phatrymau a ffurfiau datblygu mwy cynaliadwy.

Lleihau gwastraff

2. Mae'r gwrthwynebydd o'r farn, mewn perthynas â'r derminoleg a ddefnyddir ym mharagraff 4.1.11, y dylid addasu'r Cynllun i ddangos ei fod yn annog newid mewn diwylliant tuag at leihau gwastraff. Rwy'n cytuno y gellid mynegi hyn yn gliriach. Er bod y paragraff yn cynnwys cyfeiriad at reolaeth gwastraff cynaliadwy, yr argraff gyffredinol sy'n cael ei chreu yw bod *gwaredu* gwastraff a hierarchaeth

gwaredu gwastraff yn cael gormod o sylw. Er ei bod yn bwysig pwysleisio'r angen i ddewis y dulliau mwyaf cynaliadwy o waredu gwastraff mae angen hefyd rhoi llawer mwy o amlygrwydd i leihau a rheoli gwastraff er mwyn gwaredu llai ohono. Byddai newid o'r fath yn cyd-fynd â pharagraff 4.4.7 y Cynllun, fel y'i haddaswyd gan NA 124. Mae un gwrthwynebydd o'r farn fod brawddeg agoriadol y paragraff yn rhy negyddol – rwy'n anghytuno gan mai ceisio cydnabod yr her "anodd" y mae'n rhaid ei hwynebu wrth waredu gwastraff mewn ffordd addas yw'r unig beth y mae'r datganiad yn ceisio ei wneud.

A yw paragraff 4.1.16 yn cefnogi datblygiadau ynni adnewyddol yn ddigonol

3. Mae'r Cyngor yn llygad ei le wrth ddweud, wrth geisio gwrthbrofi, bod angen ystyried effeithiau niweidiol posibl cynlluniau ynni adnewyddol yn ogystal â chydabod yr angen i fodloni targedau ynni adnewyddol cenedlaethol. Fodd bynnag, rwy'n cytuno gyda gwrthwynebydd bod tôn y paragraff arbennig hwn yn ddiangen o negyddol. Ymddengys y byddai pwyslais ar yr angen i gael cydbwysedd priodol rhwng amcanion sy'n gwrthdaro yn agwedd fwy addas. Wrth ystyried y paragraff hwn rwy'n tybio y byddai'r Cyngor yn mynd i'r afael â'r camgymeriad yn y llinellau agoriadol yr ymddengys eu bod wedi eu hachosi gan destun coll neu fethiant i ddileu testun diangen.

A ddylid newid y cyfeiriad at 'lywodraeth'

4. Yng nghyd-destun paragraff 4.1.5 rwyf o'r farn y byddai cyfeiriad at "Lywodraeth Cynulliad Cymru" yn fwy cryno na'r "llywodraeth a'r Cynulliad Cenedlaethol".

A ddylid diwygio'r derminoleg yn ymwneud â thir amaethyddol ansawdd uchel

5. Mae paragraff 4.1.18 yn cyfeirio at dir amaethyddol o'r ansawdd uchaf fel y "tiroedd gorau a mwyaf cynhyrchiol". Mae Polisi Cynllunio Cymru yn defnyddio'r term "tiroedd gorau a mwyaf amldefnydd". Er mwyn osgoi unrhyw ddryswch diangen a allai godi yn sgil y derminoleg anghyson, rwy'n cadarnhau NAP 81 sy'n cynnig addasu'r ymadrodd i gyd-fynd â'r hyn a ddefnyddir ym Mholisi Cynllunio Cymru.

A ddylai amcanion y Bennod gynnwys dychwelyd adnoddau naturiol i'r amgylchedd

6. Cyhyd â'i fod yn berthnasol i gynllunio defnydd tir, mae'r 5 amcan a nodir yn 4.1.20 yn ymdrin yn ddigonol â chwmpas y Cynllun i gyflawni'r defnydd darbodus o adnoddau naturiol.

A yw'r term 'cydbwysedd' yn briodol yng nghyd-destun gweithio mwynau a'r amgylchedd.

7. Mae gwrthwynebydd o'r farn bod y term "cydbwysedd", fel y nodir yn amcanion y Bennod, yn awgrymu ymagwedd "enillydd yn cael y cyfan" tuag at weithio mwynau a niwed i'r amgylchedd, sy'n groes i nod datblygu cynaliadwy. Rwy'n anghytuno. Mae'n anochel y bydd cynigion i weithio mwynau yn arwain at amcanion sy'n gwrthdaro, fel yr angen am y deunydd yn erbyn amddiffyn yr amgylchedd. Fodd bynnag, fel rhan o'r angen i gydbwysu amcanion sy'n

gwrthdaro, mae angen i'r sawl sy'n gwneud penderfyniadau ystyried a oes ffyrdd o liniaru unrhyw niwed.

A yw'r cyfeiriad at 'Wynedd' yn gamarweiniol

8. Mae paragraff 4.1.18 o fersiwn y Drafft Adneuo yn cyfeirio at "Wynedd". Gan nad yw'r Cynllun yn berthnasol i rannau o'r Sir, mae'r disgrifiad diwygiedig sef "ardal y Cynllun" a gynigir gan NAP 81 yn derm mwy priodol.

A ddylai'r cynllun egluro rolau priodol y Cyngor Sir ac Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn ardal weinyddol Parc Cenedlaethol Eryri

9. Rwy'n cytuno gyda'r Cyngor nad yw'r trefniadau gweinyddol ar gyfer cynllunio, casglu a gwaredu gwastraff yn ardal y Parc Cenedlaethol yn fater y mae angen i'r Cynllun fynd i'r afael ag ef, gan fod yr ardal honno y tu allan i ardal y Cynllun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0258) ddiwygio'r DA trwy ddileu "llywodraeth a'r Cynulliad Cenedlaethol" ym mharagraff 4.1.5 a rhoi "Llywodraeth Cynulliad Cymru" yn ei le;

(ARG.0259) diwygio'r DA trwy addasu paragraff 4.1.11 i roi mwy o amlygrwydd i leihau gwastraff fel y dull dewisol o reoli gwastraff;

(ARG.0260) diwygio'r DA trwy addasu paragraff 4.1.14 fel bod y cyswllt rhwng llosgi tanwydd ffosil a newid yn yr hinsawdd fyd-eang yn cael ei fynegi'n fwy cywir, a bod y cyfeiriad at yr haen osôn yn cael ei hepgor;

(ARG.0261) diwygio'r DA trwy addasu paragraff 4.1.16 fel ei fod yn cydnabod yr angen i gael cydbwysedd rhesymol mewn achosion lle mae sicrhau prosiectau ynni adnewyddadwy yn gwrthdaro â buddiannau eraill o bwysigrwydd cydnabyddedig;

(ARG.0262) diwygio'r DA trwy dderbyn NAP 81;

(ARG.0263) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac yn benodol, na ddylid derbyn NAP 3.

LLEIHAU EFFEITHIAU HIRDY MOR DATBLYGIADAU AR YR AMGYLCHEDD – CYFLWYNIAD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA101

Cefnogwyr y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--|--------|------------------|
| B/773/2047 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | |

Nodyn

- Mae'r rhan hon yn ymdrin â'r cyflwyniad i isadran 4.2 y Cynllun.
- Gan fod Sylw B/734/85 yn gwrthwynebu hepgor cyfeiriad at Bolisi C12 yn "y tabl", rwyf wedi ymdrin ag ef isod.

Prif fater

- A yw'r tabl yn nodi'r holl ystyriaethau polisi allweddol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae NA 101 yn addasu'r tabl ym mharagraff rhagarweiniol 4.2.1 trwy nodi ystyriaethau polisi allweddol ychwanegol mewn perthynas â pholisïau C3, C6 ac C7 a drwy ehangu'r rhestr o'r fath ystyriaethau ar gyfer C4. Rwy'n cytuno y dylid cynnwys C3 yn y tabl a bod yr ychwanegiadau i C4 yn darparu rhestr fwy cynhwysfawr o'r ystyriaethau polisi allweddol. O ran C6 a C7, gan fod y rhain yn ymddangos yn is-adran 4.3 y Cynllun, Mwynau, dylai cyfeiriad at y polisïau hyn ymddangos yn y tabl ym mharagraff 4.3.4. Am resymau sy'n codi o'm hystyriaethau o Bolisïau C6 a C7 rwy'n dod i'r casgliad y byddai hefyd yn briodol ychwanegu C11 i'r ystyriaethau allweddol sy'n ymwneud â'r polisïau hyn. Er mwyn eglurder mynegiant rwy'n rhoi NA 101 o'r neilltu oherwydd bod elfennau o'r testun cyfamserol hwnnw'n annigonol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0264) ddiwygio'r DA trwy ymgorffori'r newidiadau a gynigir gan NA 101 dim ond cyn belled â'u bod yn perthyn i Bolisïau C3 a C4;

(ARG.0265) diwygio'r DA trwy ychwanegu'r cyfeiriad yn NA 101 at Bolisïau C6 a C7 i'r tabl ym mharagraff 4.3.4, ac ychwanegu C11 i C12 fel ystyriaethau polisi allweddol;

(ARG.0266) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn

ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI C1 – LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA102

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------------|--------------|------------------|
| B/959/6 | Mr K Salisbury | CDN Planning | 169 |
| B/985/7 | Rheilffordd Ucheldir Cymru | Graham Farr | 169 |
| B/726/7 | Tom Brooks | | 169 |
| B/923/7 | Tesco Stores Cyf | Paul Lester | 169 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/72 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 169 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/844/10 | YDCW | | 169 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2090 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 169 |

Nodyn

- Ers paratoi'r adroddiad sgerbwd mae'r Cyngor wedi cadarnhau bod Gwrthwynebiad B/985/7 wedi cael ei dynnu'n ôl yn ddiamod.
- Rwyf wedi trin y cyfeiriad at Wrthwynebiad B/844/12, yn Natganiad o Dystiolaeth 169 y Cyngor, fel gwall a ddylai ddarllen B/844/10.

Prif faterion

- A ddylai tai fforddiadwy fod yn eithriad i'r ymagwedd sydd fel arfer yn gaeth tuag at ddatblygu yng nghefn gwlad.
- Y gofyniad bod datblygu yng nghefn gwlad yn "hanfodol".
- A yw'r cyfeiriad at "reoli'n llym" yn briodol.

- A yw'r agwedd tuag at ddatblygu yng nghefn gwlad yn rhy gaeth.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylai tai fforddiadwy fod yn eithriad i'r ymagwedd sydd fel arfer yn gaeth tuag at ddatblygu yng nghefn gwlad

1. Cefnogir datblygiad safleoedd eithrio gwledig fel ffordd o gyfrannu at y stoc o dai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig gan fynegiant diweddaraf y polisi cynllunio cenedlaethol fel y'i nodir yn Natganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 01/2006 a NCT2. Felly, mewn egwyddor, mae strategaeth y Cynllun o ganiatáu i dir gael ei ryddhau o amgylch ymyl aneddiadau yn ddull gweithredu priodol a all fodloni peth o'r prinder tai fforddiadwy a nodwyd mewn rhannau gwledig o ardal y Cynllun yn ogystal â helpu i sicrhau hyfywedd y gymuned leol. Eir i'r afael â'r dull manwl o ddelio â datblygiadau o'r fath ym Mholisi CH6 y Cynllun ac mae fy nghanfyddiadau wedi eu nodi yn y rhan gyfatebol o'r Adroddiad hwn.

2. Mae gwrthwynebydd yn dadlau nad yw tai fforddiadwy yn fath o ddatblygiad sydd "angen" lleoliad gwledig. Fodd bynnag, ymddengys ei fod yn ddealedig fod yn rhaid i ddatblygiad fod yng nghefn gwlad er mwyn iddo gael ei ddsbarthu'n gynllun eithrio gwledig, mewn ardal lle na fyddai tai yn cael eu caniatáu fel arfer. Mae'r term 'wir' angen a gyflwynir gan Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad yn fater yr wyf yn mynd i'r afael ag ef mewn perthynas â'r ail fater isod.

Y gofyniad bod datblygu yng nghefn gwlad yn "hanfodol"

3. Ymddengys y term 'hanfodol' yn fersiwn y DA er na roddir diffiniad o'r hyn y mae'r term yn ei olygu. Beth bynnag rwy'n cytuno gyda'r gwrthwynebydd nad yw prawf mor gaeth yn ofyniad rhesymol o ystyried y byddai'n gosod prawf uwch na'r un a nodir yn y cyngor cenedlaethol. Mae'r Cyngor wedi cynnig NA 102 sy'n hepgor y term hwn ond sydd hefyd yn cyflwyno'r term cymhwysol "wir" mewn perthynas ag "angen". Rwyf o'r farn fod yr ychwanegiad hwn nid yn unig yn ddiangen ond y gallai rhoi'r argraff anghywir fod pwysigrwydd cymharol y term 'angen' yn cael ei leihau mewn polisiau ble nad ydyw yn cael ei gysylltu gyda'r term 'wir'.

A yw'r cyfeiriad at "reoli'n llym" yn briodol

4. Mae polisi agoriadol y Polisi yn hysbysu y caiff adeiladau, adeileddau a chyfleusterau atodol yng nghefn gwlad eu "gwrthod" oni bai eu bod yn gyfystyr ag eithriad a nodir. Mae brawddeg olaf yr un Polisi yn nodi y caiff datblygiad o'r fath yng nghefn gwlad, nad oes perthynas agos rhyngddo a datblygiad presennol ei "reoli yn llym". Mae gwrthwynebydd yn gwrthwynebu'r cyfeiriad at reoli'n llym, gan nodi bod "gwrthod" yn well. Byddai gwaharddiad cyffredinol ar bob math o ddatblygiad yng nghefn gwlad yn groes i bolisi cenedlaethol; mae Polisi Cynllunio Cymru yn cydnabod, er enghraifft, y gall fod amgylchiadau lle gallai datblygu yng nghefn gwlad fod yn briodol er mwyn hwyluso arallgyfeirio'r economi wledig.

5. Ar y cyfan mae C1 yn taro cydbwysedd rhesymol rhwng diogelu cefn gwlad rhag datblygiad diangen a galluogi cynigion y gellir eu cyfiawnhau'n benodol. Rwy'n cydnabod bod y cyfeiriad at 'wrthod' ar ddechrau'r Polisi a 'rheoli'n llym' yn ddiweddarach yn ymddangos yn anghyson ac nid yw'r Cyngor wedi taflu unrhyw

oleuni ar y mater hwn yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth. Ymddengys i mi efallai mai'r bwriad yw cymhwyso 'rheolaeth lym' i'r datblygiadau hynny sy'n gyfystyr ag eithriadau i'r ymagwedd gyffredinol o wrthod datblygiad yng nghefn gwlad ac nad oes perthynas agos rhyngddynt a datblygiad presennol.

6. Er bod Polisi Cynllunio Cymru yn cyfeirio at yr angen i ymarfer rheolaeth lym dros ddatblygiad o'r fath yng nghefn gwlad ymddengys nad oes unrhyw reswm dros awgrymu mai dim ond mewn achosion lle nad oes perthynas dda rhwng y cynnig a datblygiad presennol y dylid arfer y fath reolaeth. Dylid newid y frawddeg hon fel ei bod yn egluro, yn achos cynigion datblygu sy'n dod o fewn y categori "eithriadau", y cânt eu rheoli'n llym ac y dylent, lle bynnag y bo modd, fod â pherthynas ofodol dda â datblygiadau presennol.

A yw'r agwedd tuag at ddatblygu yng nghefn gwlad yn rhy gaeth

7 Ymdrinnir â'r ffafriaeth o ddefnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen ym Mholisi C3. Fel y mae gwrthwynebydd yn nodi, heb gyfeiriad at dir a ddatblygwyd o'r blaen fel datblygiad derbyniol yng nghefn gwlad, ymddengys bod C1, fel y'i drafftiwyd ar hyn o bryd, ac C3 yn gwrthddweud ei gilydd. Gellid osgoi hyn trwy addasu C1 fel bod eithriadau nid yn unig yn cynnwys datblygiadau a nodwyd sydd angen lleoliad yng nghefn gwlad, ond cynigion hefyd a ganiateir gan bolisiau eraill y Cynllun. Byddai newid o'r fath yn goresgyn yr anhawster sy'n codi ar hyn o bryd yn y Polisi sy'n cynnwys datblygiadau, y gellir dadlau, nad oes arnynt "angen" lleoliad yng nghefn gwlad ond a allai, fodd bynnag, fod yn dderbyniol mewn lleoliadau o'r fath mewn amgylchiadau a nodir ym mholisiau eraill y Cynllun.

8. Rwy'n gwerthfawrogi mai enghreifftiau yw'r datblygiadau eithriadol a nodir yn y Polisi ac nad yw'r rhestr yn honni bod hollgynhwysfawr, ac mai'r bwriad yw y dylid darllen y Cynllun yn ei gyfanrwydd yn hytrach na chanolbwyntio ar bolisiau ar eu pennau eu hunain. Fodd bynnag, er mwyn eglurder mae'n ddymunol nodi'r holl brif fathau o ddatblygiad sy'n eithriadau i'r cyfyngiad cyffredinol a osodir gan y Polisi ar ddatblygu yng nghefn gwlad. I'r perwyl hwn byddai'n briodol ychwanegu dymchwel ac ailadeiladu anheddau, yr ymdrinnir ag ef ym Mholisi CH11.

9. Nid yw'r Cynllun yn ymdrin yn benodol â newid neu ymestyn adeiladau sydd wedi eu lleoli yng nghefn gwlad. Byddai'n ddefnyddiol i'r Cynllun gynnwys y pwnc hwn, naill ai ar ffurf polisi penodol neu trwy ei ychwanegu at Bolisi C1 er mwyn cadarnhau fod y polisi cyffredinol ar gyfer newidiadau ac estyniadau, a sefydlir yn B23, yn gweithredu yr un mor gyson yng nghefn gwlad ac y mae o fewn aneddiadau.

10. Fel y mae gwrthwynebydd yn nodi, a hynny'n gywir, mae polisi cenedlaethol yn esbonio y gallai datblygiad tai mewnlenwi fod yn dderbyniol ond bydd llawer yn dibynnu ar yr amgylchiadau penodol. Am resymau hanesyddol, yn bennaf natur gweithgarwch traddodiadol amaethyddiaeth a diwydiant, mae gan lawer o ardal y cynllun batrwm datblygu gwasgaredig sy'n golygu bod y cyfleoedd posibl ar gyfer datblygiad mewnlenwi yn uchel. Er y gallai effaith unigol llawer o'r cyfleoedd mewnlenwi hyn fod yn dderbyniol ni fyddai'r effaith gronnus ar gymeriad yr ardal a fyddai'n digwydd yn sgil parhad patrwm datblygu o'r fath yn perfformio'n dda yn erbyn egwyddorion cynladwyedd. Felly, rwyf o'r farn fod sail gadarn i agwedd y Cynllun o beidio â chynnwys datblygiad mewnlenwi yn y mathau o ddatblygiad a allai gael eu heithrio o'r agwedd gaeth gyffredinol tuag at ddatblygu yng nghefn gwlad.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0267) ddiwygio'r DA trwy ychwanegu "sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun neu sydd angen" ar ôl "ar wahân i ddatblygiad" ym mharagraff agoriadol y Polisi a dileu "sy'n hanfodol ac sydd angen";

(ARG.0268) diwygio'r DA trwy addasu brawddeg olaf y polisi fel bod y graddau y caiff datblygiad ei reoli'n gaeth yn cael ei ehangu a'i egluro, ac yn mynnu bod, lle bynnag y bo modd, perthynas weledol dda rhwng y datblygiad â datblygiad presennol;

(ARG.0269) diwygio'r DA trwy ychwanegu datblygiad ar dir a ddatblygwyd o'r blaen, dymchwel ac ailadeiladu anheddau ac addasu ac ymestyn anheddau i'r rhestr enghreifftiau o ddatblygiadau a nodir yn y Polisi;

(ARG.0270) diwygio'r DA i fynd i'r afael ag addasu ac ymestyn adeiladau yng nghefn gwlad naill ai trwy addasu Polisi C1 neu trwy ychwanegu un newydd;

(ARG.0271) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac yn benodol, na ddylid derbyn NA 102.

POLISI C2 – MABWYSIADU'R DULL DILYNIANNOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA103

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhifau: NAP105

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/923/8 | Tesco Stores Cyf | Paul Lester | 228 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/73 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 228 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------|--------|------------------|
| B/76/46 | Mike Webb (RSPB) | | 228 |

Nodyn

- Am resymau a nodais wrth i mi ystyried Polisi D26 rwyf o'r farn y dylai'r Cyngor ychwanegu esboniad yn nhestun ategol y Polisi hwn bod lleoliad datblygiadau manwerthu yn fater sy'n cael ei drafod yn fanylach yn Adran 6.4 y Cynllun.

Prif faterion

- A ddylai'r Polisi gymhwyso'r prawf angen am y datblygiad mewn perthynas â chynigion y tu allan i ganol trefi.
- A ddylai'r dull dilyniannol ystyried safleoedd gwag a ddatblygwyd o'r blaen.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylai'r Polisi gymhwyso'r prawf angen am ddatblygiad mewn perthynas â chynigion y tu allan i ganol trefi

1. Mae cyflwyno profion ansoddol a meintiol fel ychwanegiad i faen prawf c. a gynigir gan NA 103 (lle mae gwall sillafu yn 'quantitative') ar y cyfan yn gyson â'r cyngor a geir yn Natganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 02/2005 mewn perthynas â datblygiadau manwerthu a hamdden. Fodd bynnag, er mwyn bod y math o ddatblygiad y mae'r Polisi yn ceisio mynd i'r afael ag ef yn glir, ac er mwyn bod yn gyson â pholisi cenedlaethol, dylai gyfeirio at "gynigion sy'n cael eu

defnyddio gan nifer fawr o bobl” yn hytrach na “chynigion sy’n gwasanaethu dalgylch mawr”.

A ddylai'r dull dilyniannol ystyried “safleoedd gwag a ddatblygwyd o'r blaen”

2. Mae'r Polisi yn ceisio sicrhau bod datblygiad wedi ei leoli yn unol â'r dull dilyniannol, sy'n seiliedig ar yr egwyddor o leoli mor agos i ganol anheddiad â phosibl. Mae dymunoldeb datblygu tir a ddatblygwyd o'r blaen cyn safleoedd maes glas yn nod pwysig sy'n rhan annatod o bolisi cynllunio cenedlaethol. Fodd bynnag, mae'n ystyriaeth wahanol i'r prawf dilyniannol ac eir i'r afael â hi ar wahân yn y polisi sy'n dod yn syth ar ei ôl yn y Cynllun, sef C3. Mae'r hyn y mae NA 103 yn cynnig ei hepgor, sef y term “gwag, a ddatblygwyd o'r blaen” o faen prawf c, felly'n newid priodol.

3. Y cyfan y mae NAP 105 yn ei wneud yw cywiro gwall teipio sy'n ymddangos yn fersiwn Gymraeg NA 103.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0272) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 103 fel y'i haddaswyd gan NAP 105 ac fel y'i haddaswyd ymhellach trwy ddileu o linell agoriadol y Polisi “Cynigion sy’n gwasanaethu dalgylch mawr” a rhoi “Cynigion y mae angen iddynt fod yn hygyrch i nifer fawr o bobl” yn ei le a dileu “quantative” a rhoi “quantitative” yn ei le yn y fersiwn Saesneg;

(ARG.0273) diwygio'r DA trwy ychwanegu, yn nhestun ategol y polisi hwn, esboniad bod lleoliad datblygiad manwerthu yn fater yr ymdrinnir yn fanylach ag ef yn adran 6.4 y cynllun;

(ARG.0274) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI C3 – AILDDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWYD O'R BLAEN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA104
Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhifau: NAP106; NAP107

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------|------------------------------------|------------------|
| B/995/3 | The Co-operative Group | Nathaniel Lichfield a Phartneriaid | 234 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/844/11 | YDCW | | 164 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------------|--------|------------------|
| B/867/16 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|---|----------------|------------------|
| B/773/28 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | 234 |
| B/1005/4 | British Telecommunications Cyf | Mandip Dhillon | 234 |
| B/959/7 | Mr K Salisbury | CDN Planning | 234 |
| B/923/9 | Tesco Stored Cyf | Paul Lester | 234 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/1649/2004 | M Brymer | | 164 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|---|--------|------------------|
| B/756/2091 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 234 |

Nodyn

- Yn ystod sesiwn o'r ymchwiliad cytunodd un gwrthwynebydd gyda'r Cyngor i drafod y Polisi hwn gyda'r bwriad o gyflwyno newidiadau pellach iddo. Gan nad oes dogfen o'r fath wedi cael ei chyflwyno rwyf wedi ystyried y Polisi yng ngoleuni'r holl dystiolaeth ysgrifenedig a llafar a ddarparwyd i'r Ymchwiliad.
- Yn ogystal â'r sylwadau uchod rwyf hefyd wedi ystyried gwrthwynebiad B/790/8.
- Yn ogystal â'r Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad a nodwyd uchod, mae NA 144 hefyd yn berthnasol gan ei fod yn rhoi diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen.

Prif faterion

- A yw'r Polisi yn rhoi gormod o bwyslais ar ddefnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen.
- A ddylai'r Polisi eithrio tir wedi'i adfer o'r diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen.
- A ddylai'r Polisi gydnabod gwerth archeolegol posibl safleoedd o'r fath.
- Eglurder mynegiant.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A yw'r Polisi yn rhoi gormod o bwyslais ar ddefnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen

1. Nodir peth tir a ddefnyddiwyd o'r blaen yn y Cynllun fel safleoedd ailddatblygu posibl. Fodd bynnag, gan na fwriedir i'r safleoedd hyn gynrychioli pob safle tir llwyd yn ardal y Cynllun a allai ddod i'r amlwg yn ystod cyfnod y Cynllun mae angen i'r Cynllun gynnwys polisi cyffredinol ar gyfer ymdrin â thir o'r fath. Mae dymunoldeb defnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen y hytrach na safleoedd tir glas yn cyd-fynd â pholisi cenedlaethol (adran 2.7 o Bolisi Cynllunio Cymru). Fodd bynnag, mae Polisi Cynllunio Cymru hefyd yn cydnabod nad yw'r holl dir a ddatblygwyd o'r blaen yn addas i'w ddatblygu. Mae'r Polisi fel y'i haddaswyd gan NA 104 yn cynnwys amod ei fod yn cydymffurfio ag amcanion a strategaeth ddatblygu'r Cynllun. Felly, er y byddai gofyn i'r sawl sy'n gwneud penderfyniadau ystyried statws y safle fel tir a ddatblygwyd o'r blaen byddai angen pwysu a mesur hyn yn erbyn yr ystod lawn o ystyriaethau cynllunio, yn cynnwys y dull dilyniannol yr ymdrinnir ag ef yn y polisi blaenorol, C2.

2. Mae cyflwyno'r term "o gwmpas" yn lle "wrth ymyl ffiniau datblygu" yn NA 104 yn rhoi mwy o hyblygrwydd i'r sawl sy'n gwneud penderfyniadau i gydbwysu rhinwedd gadarnhaol safle penodol o ran bod yn dir a ddatblygwyd o'r blaen, yn erbyn y ffaith y gallai fod wedi ei wahanu'n ffisegol o'i anheddle agosaf. Mewn achos o'r fath byddai gofyn i'r sawl sy'n gwneud penderfyniadau hefyd ystyried

Polisi C1 sy'n ceisio cyfeirio'r rhan fwyaf o ddatblygiadau i aneddeleoedd. Fodd bynnag, ymddengys i mi bod y term "canolfannau" yn amwys yng nghyd-destun y Cynllun - gellid ei ddehongli i olygu *canol* tref neu un o'r 3 dosbarthiad o aneddeleoedd h.y. canolfan isranbarthol, trefol neu leol. Byddai rhoi "ffiniau datblygu" yn lle "canolfannau a phentrefi" yn goresgyn y broblem hon.

A ddylai'r Polisi eithrio tir a adferwyd o'r diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen

3. Mae Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad NA 104 yn cyflwyno croesgyfeiriad yn y testun esboniadol at ddiffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen sy'n ymddangos yng ngeirfa'r Cynllun (o dan NA 144, fel y'i haddaswyd ymhellach gan NAP 107). Mae'r diffiniad yn gopi union o'r hyn a ddarperir yn Ffigwr 2.1 o Bolisi Cynllunio Cymru ac ymysg yr eithriadau o'r diffiniad ceir tir lle mae olion unrhyw adeiladwaith neu weithgaredd wedi ymdoddi i'r tirlun.

A ddylai'r Polisi gydnabod gwerth archeolegol posibl safleoedd o'r fath

4. Mae gwrthwynebydd o'r farn y dylai'r Cynllun gydnabod gwerth archeolegol posibl tir a ddatblygwyd o'r blaen. Mae'r Cyngor yn awgrymu y gellid cyflwyno croesgyfeiriad at Bolisi B7 sy'n ymdrin â'r mater hwn. Rwy'n cytuno y byddai croesgyfeiriad o'r fath yn ddefnyddiol wrth amlygu ystyriaeth a allai fod yn bwysig wrth ddatblygu safleoedd penodol.

Eglurder mynegiant

5. Mae NA 104 yn cyflwyno sawl newid i baragraff agoriadol y Polisi. Ceir hwn mewn un frawddeg hir a rennir yn nifer o gymalau. O ganlyniad nid yw ei hystyr mor glir. Rwy'n awgrymu ei bod yn cael ei hailysgrifennu, a bod yr atalnodi yn arbennig yn cael ei addasu.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0275) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 104 fel y'i haddaswyd gan NAP 106 ac fel y'i haddaswyd ymhellach trwy:

- **ddileu'r term "canolfan" yn ail linell y Polisi a rhoi disgrifiad mwy manwl gywir yn ei le;**
- **gwella atalnodi gramadegol y Polisi i wella eglurder mynegiant;**

(ARG.0276) diwygio'r DA trwy gynnwys cyfeiriad yn y testun ategol at bwysigrwydd archeolegol posibl rhai safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen a darparu croesgyfeiriad at Bolisi B7;

(ARG.0277) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI C4 – ADDASU ADEILADAU I'W HAILDDEFNYDDIO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA105

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------------|----------------|------------------|
| B/844/12 | YDCW | | 235 |
| B/872/4 | Nia Wynne Thomas | | 91 |
| B/575/3 | Cyngor Cymuned Aberdaron | | 235 |
| B/1005/5 | British Telecommunications CCC | Mandip Dhillon | 235 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/74 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 235 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/844/2075 | YDCW | | 235 |

Nodyn

- Yn ystod sesiwn gwrandawriad a gynhaliwyd ar 5 Mai 2006 cafodd gwrthwynebiad B/872/4 ei dynnu'n ôl yn ddiamod.

Prif faterion

- Yr angen am y Polisi hwn, o ystyried polisiau eraill sy'n ymdrin ag aildefnydd penodol adeiladau.
- Gwaith ailadeiladu sylweddol.
- A yw'r polisi yn rhy gaeth.
- Cynlluniau trosi ar gyfer tai fforddiadwy yng nghefn gwlad.
- A yw'r gofyniad nad yw aildefnyddio adeilad yng nghefn gwlad yn arwain at godi adeilad newydd yn briodol.
- Y gofyniad i gadw nodweddion traddodiadol.
- Ystyriaethau yn ymwneud â mynediad.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Yr angen am y Polisi hwn, o ystyried polisiau eraill sy'n ymdrin ag aildddefnydd penodol adeiladau

1. Mae gwrthwynebydd yn nodi yr eir i'r afael â throsi adeiladau at ddefnydd penodol o dan bynciau penodol mewn rhannau eraill o'r Cynllun. Fodd bynnag, mae'r Polisi hwn yn ffurfio rhan o grŵp o bolisiau sy'n ymdrin â lleoli datblygiad, y prawf dilyniannol, tir a ddatblygwyd o'r blaen, adeiladu cynaliadwy yn ogystal ag addasu adeiladau. Ymddengys i mi bod y Polisi hwn yn ffurfio elfen o'r set ddefnyddiol hon o egwyddorion sy'n llywio ystod eang o gynigion datblygu, ac y dylid ei gadw.

Gwaith ailadeiladu sylweddol

2. Mae'r testun ategol i'r Polisi yn esbonio bod nifer sylweddol o adeiladau segur mewn rhai rhannau o ardal y cynllun. Er mwyn diogelu cymeriad cefn gwlad a rôl aneddiadau mae'r Cyngor yn ceisio rheoli i ba raddau y caiff adeiladau cefn gwlad presennol eu hail-dddefnyddio. Mae ymagwedd o'r fath yn ddehongliad lleol rhesymol o bolisi cenedlaethol, yn enwedig paragraffau 7.6.9 i 7.6.11 o Bolisi Cynllunio Cymru. Mae'r testun ategol yn taflu goleuni defnyddiol ar y meini prawf a fyddai'n cael eu defnyddio i bennu a yw cyflwr ffisegol adeilad yn golygu y gellid ei drosi, heb ailadeiladu llawer neu'r cyfan ohono. Yn seiliedig ar y dystiolaeth sydd ar gael a'm gwybodaeth o'r ardal, nid oes sail ar gyfer ceisio caniatáu addasu adeiladau adfeilliedig rhag ofn y byddai graddau adeiladau o'r fath mewn rhai rhannau o ardal y cynllun yn creu argraff negyddol o'r ardal leol. Yn wir, dros amser mae gweddillion adeiladau o'r fath yn ymdoddi i'w hamgylchedd, gan gyfrannu'n aml at gymeriad yr ardal, ac adlewyrchu patrymau datblygu'r gorffennol.

A yw'r Polisi yn rhy gaeth

3. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Cynllun fod yn fwy cadarnhaol tuag at drosi adeiladau, hyd yn oed y rheiny sy'n segur, gan awgrymu y gallai gyfrannu at osgoi blerdwf trefol. Mae'r gwrthwynebydd hefyd yn gwrthwynebu'r Polisi hwn am ei fod yn ceisio osgoi'r patrwm gwasgaredig o ddatblygu sy'n nodwedd o'r Sir. Mae'r ymagwedd hon yn mynd yn groes i bolisi cenedlaethol sy'n ceisio rheoli datblygiad yng nghefn gwlad yn ofalus, yn arbennig er mwyn diogelu ei gymeriad a'i ymddangosiad yn ogystal â sicrhau patrymau datblygu mwy cynaliadwy i fodloni heriau byd-eang yr unfed ganrif ar hugain. Gofynion y diwydiant ffermio a chwarela oedd yn bennaf gyfrifol am batrymau datblygu hanesyddol ardal y Cynllun. Mae newidiadau yn natur a graddau'r ddau ddiwydiant yn golygu nad oes angen mwyach am wasgariad hanesyddol adeiladau. Effaith caniatáu 'trosi' adeiladau adfeilliedig fyddai galluogi twf anghymesur o ran datblygiad mewn ardaloedd gwledig, na ellir ei gyfiawnhau. Rwy'n dod i'r casgliad bod safiad caeth y Polisi yn briodol.

Cynlluniau trosi ar gyfer tai fforddiadwy yng nghefn gwlad

4. Mae'r dull o reoli'n ofalus i ba raddau y caiff adeiladau yng nghefn gwlad eu trosi yn seiliedig ar egwyddorion cadarn diogelu cefn gwlad. Fel y mae Polisi Cynllunio Cymru yn cadarnhau, mae adeiladau sy'n anaddas i'w trosi heb eu

haddasu, eu hailadeiladu neu eu hymestyn yn sylweddol yn destun rheolaeth debyg i honno sy'n ymwneud ag adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad agored. Nid oes unrhyw gyfiawnhad dros lacio'r agwedd hon yn achos unrhyw fath o ddefnydd preswyl, yn cynnwys tai fforddiadwy. Yn achos trosiadau preswyl yng nghefn gwlad, ymdrinnir â hyn ym Mholisi CH10. Mae consesiynau ar gyfer tai fforddiadwy yn ymddangos mewn rhan arall o'r Cynllun.

A yw'r gofyniad nad yw aildddefnyddio adeilad yng nghefn gwlad yn arwain at godi adeilad newydd yn rhesymol

5. Yn unol â'r cyngor penodol ym mharagraff 12 o NCT6 sy'n esbonio na ddylai fel arfer fod angen ystyried a oes angen adeilad at ei ddiben presennol, mae NA 105 yn cynnig hepgor maen prawf 1, a geisiai sicrhau nad oedd cynllun i addasu adeilad yn arwain at godi adeilad newydd yn ei le.

Y gofyniad i gadw nodweddion traddodiadol

6. Mae'r Polisi yn cydnabod y cyfraniad cadarnhaol y gall cadw adeiladau presennol ei wneud i'w hardal leol. Un cyfraniad posibl yw cynnal hunaniaeth leol. Mae cyflawni dyluniad o ansawdd uchel, fel sy'n cael ei hyrwyddo yn NCT12, yn cynnwys addasu adeiladau traddodiadol yn sensitif i wasanaethu cymunedau modern. Yn y cyd-destun hwn mae'r gofyniad ym maen prawf 4 i gadw unrhyw nodweddion hanesyddol neu bensaernïol haeddiannol yn ystyriaeth ganmoladwy a phriodol. Bydd y pwysigrwydd a roddir i'r nod hwn yn amrywio yn ôl arwyddocâd yr adeilad ac yn arbennig pan fydd adeiladau yn destun amddiffyniad arbennig. Nid oes angen unrhyw ddiwygiad yn hyn o beth.

Ystyriaethau yn ymwneud â mynediad

7. Gan fod y Polisi yn ceisio mynd i'r afael ag egwyddor trosi adeiladau, ac oherwydd bod materion yn ymwneud â mynediad yn derbyn sylw ym Mholisi CH28 ac y byddai angen eu cymhwyso ar draws ystod gyfan o gynigion, nid yw'n briodol nac yn angenrheidiol i'r polisi hwn fynd i'r afael yn benodol ag ystyriaethau mynediad.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0278) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 105;

(ARG.0279) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI C5 – ADEILADU MEWN MODD CYNALIADWY

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA106

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhifau: NAP95

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------------|--------|------------------|
| B/867/17 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | 236 |
| B/870/26 | Gwynedd Gynaliadwy | | 236 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/75 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 236 |
| B/734/76 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 236 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|---|---------------|------------------|
| B/1034/11 | Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol yng Nghymru | Chris Lambart | 236 |

Nodyn

- Yn ogystal â'r sylwadau a restrir uchod rwyf hefyd wedi ystyried y sylwadau a geir yn B/844/55 yn fy asesiad o'r Polisi hwn.

Prif faterion

- Y pwyslais ar adeiladu mewn modd cynaliadwy.
- A yw'r Polisi yn rhoi pwyslais digonol ar gynlluniau arbed ynni.
- A ddylai'r Polisi wneud mesurau lleihau gwastraff yn ofynnol.
- Manteision defnyddio deunyddiau lleol o ran defnyddio llai o ynni.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Y pwyslais ar adeiladu mewn modd cynaliadwy

1. Ar ei ffurf DA mae'r Polisi yn mynnu bod "ystyriaeth" yn unig yn cael ei rhoi i adeiladu mewn modd cynaliadwy. Mae NAP 95, sy'n ymgorffori mân newidiadau o ran mynegiant i NA 106 ac a fyddai i bob pwrpas yn cymryd lle'r Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad hwnnw, yn rhoi ymadrodd y byddai'n rhaid i gynigion "ffafrio'r" gofynion sy'n dilyn oni bai ei bod ddim yn ymarferol gwneud hynny, yn lle rhoddi "ystyriaeth" iddynt. Er bod rhoi "ystyriaeth" yn derm annigonol y gellid cydymffurfio gyda heb arwain at unrhyw newidiadau i gynllun, ymddengys i mi, o ran yr hyn a ddisgwylir o ddatblygiad, nad yw'r newid a awgrymir yn ddigon eglur. Byddai newid i'r geiriad er mwyn ei gwneud yn ofynnol i bob cynnig cydymffurfio â meini prawf y Polisi oni ellir dangos nad yw'n ymarferol gwneud hynny yn cynorthwyo'r darllenwyr i ddeall yr hyn a ddisgwylir. Yn fy marn i, byddai hyn yn mynd i'r afael yn ddigonol â'r pryder a fynegwyd gan wrthwynebydd yn ymwneud â goblygiadau cost rhai technolegau ynni adnewyddol a allai fod yn afresymol mewn achosion penodol. Mae paragraff 4.4 NCT8: Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy yn sefydlu gwerth cynlluniau EcoHomes a BREEAM fel fframwaith ar gyfer ystyriaethau effeithlonrwydd ynni. Yn wir nodir mesur yn erbyn y safon hon fel dangosydd perfformiad yn adran fonitro Pennod C. Ymddengys i mi y dylid ymgorffori cyfeiriad at y safonau hyn fel ffordd o asesu a yw cynllun yn bodloni nod y Polisi.

2. Yn amodol ar y newidiadau awgrymedig hyn, mae'r ffurf ddiweddaraf y Polisi fel y'i nodir yn NAP 95 yn esbonio'n glir ei amcan a'r meini prawf eang y byddai cynlluniau yn cael eu barnu yn eu herbyn, ac mae'n gyson â NCT8 a NCT12. Nodir meini prawf y Polisi mewn termau eang, gan osgoi bod yn rhy anhyblyg ac mae'n gywir gwneud hynny. Bydd y graddau y caiff cynllun penodol ei ystyried yn dderbyniol o gael ei fesur yn erbyn y meini prawf hyn yn anochel yn gofyn am farnu fesul achos. Er mwyn cynorthwyo datblygwyr i ddeall disgwyliadau'r Cyngor i'r perwyl hwn nodir gwybodaeth ychwanegol mewn briffiau datblygu ac yng Nghanllawiau Dylunio Gwynedd 2001. Er mwyn cefnogi'r Polisi hwn yn well awgrymir y byddai arweiniad manylach, mwy diweddar ar y pwnc, ar ffurf canllawiau cynllunio atodol newydd, yn ddefnyddiol. Yn ogystal â hynny, gellid mynd i'r afael ag unrhyw ystyriaethau sy'n benodol i safle arbennig mewn briffiau datblygu newydd.

A yw'r Polisi yn rhoi pwyslais cywir ar gynlluniau arbed ynni

3. Mae NAP 95 yn addasu'r Polisi fel bod angen Adroddiad Cyngor Dylunio Ynni i gyd-fynd â phob cais cynllunio, ar wahân i'r rhai amlinellol, ar gyfer adeiladau nad ydynt yn rhai preswyl dros 1000 metr sgwâr. Caiff y testun esboniadol ei addasu hefyd i ymhelaethu ar gynnwys adroddiad o'r fath a'r camau i'w cymryd yn ymwneud ag ef. Mae'r dull hwn yn adlewyrchu'r cyngor a nodir ym mharagraff 4.5 o fersiwn ddiweddaraf NCT8, a luniwyd ar ôl ysgrifennu'r Polisi am y tro cyntaf. O ystyried y graddau y gall polisi cynllunio effeithio ar gadwraeth ynni yn uniongyrchol, mae'r Polisi, ar ei ffurf ddiwygiedig, yn cyfrannu at hyrwyddo arbed ynni yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol. Fodd bynnag, gan na fu'r newid diweddaraf i'r polisi yn destun ymgynghoriad cyhoeddus byddai angen i unrhyw wrthwynebiadau a dderbynnir iddo yn ystod y cyfnod diwygiadau arfaethedig gael eu hystyried yn ofalus.

A ddylai'r Polisi wneud mesurau lleihau gwastraff yn ofynnol

4. Mae maen prawf 6 yn gwneud ymgorffori cyfleusterau ailgylchu, didoli, storio a chasglu gwastraff yn ofynnol ond nid yw mesurau lleihau gwastraff (fel compostio yn y cartref) yn cael eu cynnwys. Nid yw'r Cyngor wedi rhoi esboniad am hyn, ac rwy'n cytuno gyda gwrthwynebydd sydd o'r farn y dylid ychwanegu hyn at y maen prawf.

Manteision defnyddio deunyddiau lleol o ran defnyddio llai o ynni

5. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylid aralleirio'r ymadrodd "gall defnyddio deunyddiau lleol arbed ynni drwy leihau'r angen i deithio" i "gall dewis deunyddiau lleol arbed yr ynni a ddefnyddir i'w cludo hwy". Gan fy mod yn cytuno â barn y Cyngor bod y fersiwn wreiddiol yn ddigon clir, rwy'n dod i'r casgliad nad oes angen newid y Cynllun yn hyn o beth.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0280) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NAP 95 fel y'i haddaswyd ymhellach gan y canlynol

- **dileu "yn rhaid ffafrio'r canlynol oni bai y gallant fodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol nad yw'n ymarferol gwneud hynny" a rhoi "yn rhaid cydymffurfio â'r meini prawf canlynol oni ellir dangos ei bod yn anymarferol gwneud hynny" yn ei le;**
- **ychwanegu "mesurau lleihau gwastraff (fel compostio yn y cartref)" at y rhestr ym maen prawf 6;**

(ARG.0281) diwygio'r DA trwy ychwanegu o fewn Polisi C5 cyfeiriadau at gynlluniau EcoHomes a BREEAM fel ffyrdd y caiff cymwysterau effeithlonrwydd ynni datblygiad arfaethedig eu hasesu;

(ARG.0282) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI C6 – DATBLYGU MWYNAU YN ARDAL O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL LLŶN (AohNE LLŶN)

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA107, NA108

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------------|--------|------------------|
| B/734/78 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 231 |
| B/734/77 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 232 |
| B/776/8 | Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru | | 232 |

Nodyn

- Mae pob un o'r sylwadau uchod wedi cael eu tynnu'n ôl yn amodol, ac rwyf wedi ymdrin â'r hyn a ddywedir ynddynt ar y sail hon.

Prif faterion

- Dyfodol y safleoedd ar ôl echdynnu mwynau.
- Draenio tir ac adnoddau dŵr.
- Eglurder paragraff ategol 4.3.5.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Dyfodol y safleoedd ar ôl echdynnu mwynau

1 Mae cyngor cenedlaethol, gan gynnwys yr hyn a geir ym Mholisi Cynllunio Mwynau Cymru, yn pwysleisio pwysigrwydd ôl-ddefnydd, adfer ac ôl-ofal wrth asesu cynlluniau gweithio mwynau. Mae cyflwyno maen prawf ychwanegol gan NA 107 yn darparu ffurf o eiriad a ddefnyddir ym maen prawf 9 o Bolisi C7 sy'n ymateb i bryder y gwrthwynebydd a chytunaf y dylid ei ymgorffori yn y Cynllun.

Draenio tir ac adnoddau dŵr

2 Yn unol â maen prawf 6 a nodir ym Mholisi C7, mae NA 107 yn cynnig ychwanegu maen prawf arall i'r Polisi hwn er mwyn goresgyn pryder y gwrthwynebydd. Ymddengys mai gwall yw'r cyfeiriad yn NA 107 at y maen prawf hwn fel rhif "5" ac y dylai ddarllen "6" yn wyneb y ffaith ei fod yn dilyn y 5 maen prawf a nodir yn y fersiwn DA.

Eglurder paragraff ategol 4.3.5

3 Mewn ymateb i wrthwynebiad mae'r addasiadau i baragraff 4.3.5 a gynigir gan NA 108 yn gwella eglurder y paragraff a chytunaf y dylid eu cynnwys yn y Cynllun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0283) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 107;

(ARG.0284) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 108;

(ARG.0285) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI C7 – DATBLYGU MWYNAU TU ALLAN I ARDAL O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL LLŶN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA109

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP103

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------------|--------|------------------|
| B/1225/4 | Network Rail Infrastructure Cyf | | 556 |
| B/734/79 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 556 |
| B/734/80 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 556 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/790/18 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 556 |

Nodyn

- Mae Datganiad o Dystiolaeth 556 y Cyngor yn honni ymdrin â sylw B/734/80 ond nid yw'n gwneud hynny. Er gwaethaf hyn mae'n amlwg fod y newidiadau a gynigir o dan NA 109 a NAP 103 mewn ymateb i'r gwrthwynebiad a godir yno.

Prif faterion

- A ddylid adolygu'r Polisi fel ei fod yn cysylltu'n well â Pholisi C11.
- Dymunoldeb cludo mwynau ar y rheilffyrdd.
- Gwarchod yr amgylchedd hanesyddol.
- A ddylid addasu maen prawf 8 rhag iddo ddyddio.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylid adolygu'r Polisi fel ei fod yn cysylltu'n well â Pholisi C11

1 Mae Polisi C11 yn ymdrin â chynigion ar gyfer ennill a gweithio gyda llechi yn unig, lle bo'r DA o Bolisi C7 yn cyfeirio at weithio mwynau sydd ei angen ar gyfer

cynnal “banc tir o agregau ac i fodloni'r angen am gynnyrch llechi”. Cynigir bod y cyfeiriad at lechi yn C7 yn cael ei ddileu gan NA 109, ond byddai hyn yn gadael dryswch ynghylch a fyddai llechi ar gyfer eu defnyddio fel agregau'n ddarostyngedig i'r Polisi. Ar ben hyn, mae NAP 61 yn cynnig addasu C11 fel y byddai gofyn hefyd i gynlluniau sy'n disgyn o fewn ei gylch gwaith fodloni'r meini prawf a bennir yn C7. Ymddengys i mi y gellid symleiddio'r gydberthynas rhwng y polisiau hyn trwy gadw'r cyfeiriad at weithio llechi yn C7 a chyflwyno fel degfed maen prawf ychwanegol, ofyniad fod yn rhaid i gynigion ar gyfer gweithio llechi fodloni gofynion C11 yn ogystal. Mae'n dilyn felly y dof i'r casgliad na ddylid ymgorffori'r dilead arfaethedig, trwy NA 109 “ac i fodloni'r angen am gynnyrch llechi”. Felly, bwriadaf osod NA 109 o'r neilltu.

Dymunoldeb cludo mwynau ar y rheilffyrdd

2 Yng nghyd-destun cludo mwynau, mae paragraff 42 o PCMC yn datgan bod y Llywodraeth yn ffafrio cludo llwythi ar reilffyrdd neu ar ddŵr yn hytrach nag ar y ffyrdd lle bynnag y bo hyn yn ddichonadwy'n economaidd. Noda y gall buddsoddi mewn cyfleusterau rheilffyrdd ddarparu adnodd gwerthfawr mewn ardaloedd gwledig, y gellid ei rannu gydag eraill. Dylid cynnwys yr amcan hwn fel maen prawf ychwanegol i'r Polisi. Er bod Polisi CH22 yn gyffredinol gefnogol i welliannau i'r rhwydwaith rheilffyrdd nid yw'r amcan penodol hwn yn cael ei gynnwys yn y Cynllun ar hyn o bryd.

Gwarchod yr amgylchedd hanesyddol

3 Mae gwrthwynebydd yn pwysleisio'r angen i warchod gwerth hanesyddol rhai gweithfeydd mwynau ac yn ystyried y dylid adlewyrchu hyn yn y Polisi hwn. Mewn ymateb mae'r Cyngor yn tynnu sylw at y ffaith fod y cyflwyniad i adran mwynau'r cynllun yn esbonio bod angen darllen y Cynllun yn ei gyfanrwydd er mwyn ennill dealltwriaeth o'r holl bolisiau a allai fod yn berthnasol mewn unrhyw achos penodol. Rhoddir sylw i warchod gweddillion archeolegol a thirluniau hanesyddol ym Mhennod B a bydd yn berthnasol pa bynnag fath o ddatblygiad a gynigir. Er mwyn bod yn gryno, cytunaf gyda'r Cyngor nad yw'n briodol dyblygu'r sylwadau a wneir yno yn y Polisi hwn.

A ddylid addasu maen prawf 8 rhag iddo ddyddio

4 Mae NA 109 yn cynnig mewnosod “neu ddiwygiad iddo” ar ôl cyfeirio at NCTM (Cymru) ac mae NAP 103 yn dileu'r cyfeiriad at rif y paragraff penodol. Mae newidiadau o'r fath yn cynnal lefel ddigonol o fanylder tra'n osgoi'r anawsterau posibl a allai godi pe digwyddai i'r fersiwn bresennol o ganllawiau'r llywodraeth gael ei hadolygu. Er y bwriadaf, am y rheswm a nodir ym mharagraff 1 uchod, osod NA 109 o'r neilltu, fe wnaif ymgorffori'r dyfyniad a draethir yn llinell agoriadol y paragraff hwn o fewn y newidiadau a argymhellaf. Yn wyneb natur cymharol ddibwys y newid a gynigir gan NAP 103 bwriadaf ei ymgorffori yn fy argymhelliad er gwaethaf y ffaith nad yw wedi bod yn destun ymgynghoriad ffurfiol hyd yma; bydd hi'n ofynnol ystyried yn ofalus unrhyw sylwadau a wneir mewn ymateb iddo pan ddeuir at gyfnod y diwygiadau arfaethedig.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0286) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NAP 103;

(ARG.0287) diwygio'r DA trwy fewnosod "neu unrhyw addasiadau" ar ddiwedd maen prawf 8;

(ARG.0288) diwygio'r DA trwy fewnosod maen prawf ychwanegol sy'n ei gwneud hi'n ofynnol i gynnyrch a gwastraff mwynau gael ei gludo ar y rheilffyrdd neu ar ddŵr lle bynnag y bo'n ddichonadwy'n economaidd;

(ARG.0289) diwygio'r DA trwy fewnosod maen prawf ychwanegol sy'n ei gwneud hi'n ofynnol i gynlluniau ennill a gweithio llechi gyfarfod â gofynion Polisi C11;

(ARG.0290) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn, ac yn benodol, na ddylid derbyn NA 109.

POLISI C8 – CYFRANNU TUAG AT Y CYFLENWAD AGREGAU

Mae'r rhan yma yn destun Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA110

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/81 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 233 |

Prif fater

- A ddylid adolygu'r Polisi er mwyn dangos y gwrthwynebiad tebygol i gynigion i echdynnu maen caled.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Mae Paragraff 4.3.10 o'r DA yn dangos fod banc tir o 38 blwyddyn o faen caled ar safleoedd gweithredol, mae NA 110 yn newid hyn i "tua 35". Ar y sail hon, mae'n mynd ymlaen i ddatgan yr "ystyrir felly ei fod yn annhebygol" y byddai angen i gronfeydd pellach gael eu darparu cyn diwedd cyfnod y Cynllun. Mae NCTM (Cymru), ym mharagraff 49, yn datgan lle bo banciau tir yn mynd y tu hwnt i 20 mlynedd mai dim ond mewn "amgylchiadau prin ac eithriadol" y dylid caniatáu estyniadau pellach i safleoedd presennol neu safleoedd echdynnu newydd. Darperir dwy enghraifft lle gallai amgylchiadau gyfiawnhau gweithredu o'r fath. Nid yw paragraff 4.3.10 o'r Cynllun, hyd yn oed fel y'i haddasir gan NA 110, mor gaeth â'r hyn a bennir yn y NCTM. Nid ymddengys fod unrhyw gyfiawnhad dros wyro oddi wrth y polisi cenedlaethol, felly dylid ail-eirio'r paragraff i adlewyrchu'r NCTM yn well.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0291) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA110 fel y'i diwygir ymhellach trwy ddatgan ym mharagraff 4.3.10 mai dim ond mewn amgylchiadau prin ac eithriadol y caniateir echdynnu maen caled pellach, a dyfynnu'r enghreifftiau o'r fath amgylchiadau fel y'u nodir ym mharagraff 49 o NCTM (Cymru);

(ARG.0292) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI C9 - DIOGELU ADNODDAU MWYNAU

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA111

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------|------------------|
| B/756/36 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 132 |
| B/934/1 | A V Roberts | Guy D Evans | 132 |

Prif faterion

- A ddylai'r Ardaloedd Ymgynghori ar Fwynau (AYaF) gael eu dangos ar Fap Cynigion y Cynllun.
- A ddylai'r ardal o gwmpas Fferm Derwyn Fawr, Bryncir, gael ei dynodi fel AYaF.
- Yr angen am Asesiad Effaith Amgylcheddol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylai'r AYaF gael eu dangos ar Fap Cynigion y Cynllun

1 Yn unol â'r cyngor ym mharagraff 13 o PCMC mae'r Cynllun yn cyflwyno'r cysyniad o AYaF ond, yn groes i'r polisi cenedlaethol, nid yw'n dangos yr ardaloedd i'w diogelu ar y mapiau cynigion. Mae fersiwn DA'r Polisi yn dangos bod AYaF wedi cael eu nodi, ond mae'r argraff anghywir hon wedi cael ei chywiro gan NA 111. Mae'r newid yn dangos hefyd y disgwylir i'r AYaF gael eu nodi o fewn 6 mis o ddyddiad mabwysiadu'r Cynllun ac y byddant yn cael eu dangos yn y Canllawiau Cynllunio Mwynau Atodol. Mae Cynlluniau Datblygu Unedol Cymru'n cynghori, ym mharagraff 2.15, na ddylid defnyddio canllawiau cynllunio atodol i osgoi darostwng cynigion y dylid eu cynnwys yn y Cynllun i graffu cyhoeddus. Ar ben hyn, byddai'r methiant i gynnwys cyfyngiad posibl o'r fath ar gyfleoedd datblygu o fewn map cynigion y Cynllun yn arwain at ddryswch posibl. Yn wyneb pwysigrwydd nodi safleoedd o'r fath a'r budd o gynnwys gwybodaeth o'r fath ar fap cynigion y Cynllun, dylid rhoi ystyriaeth bellach i'w hymgorffori yn y Cynllun, fel rhan o'r cyfnod Diwygiadau Arfaethedig, yn hytrach na'r dull a awgrymir gan y Cyngor.

A ddylai'r ardal o gwmpas Fferm Derwyn Fawr, Bryncir, gael ei dynodi fel AYaF

2 Ar sail yr archwiliadau safle a wnaed yn yr 1990au cynnar mae'n amlwg fod adnoddau tywod a graean ar Fferm Derwyn Fawr, ac rwyf wedi nodi'r sylwadau a wnaed gan y gwrthwynebydd ynghylch ei addasrwydd ar gyfer ei echdynnu. Fodd bynnag, gan nad yw'r Cynllun wedi nodi unrhyw AYaF hyd yma, mae'n rhy gynnar i ystyried a ddylai'r safle penodol hwn, o edrych arno ar wahân i'r holl safleoedd posibl eraill, gael ei gynnwys o fewn dynodiad o'r fath.

Yr angen am Aseiad Effaith Amgylcheddol

3 Mae'r amgylchiadau lle mae Aseiad Effaith Amgylcheddol yn ofynnol wedi eu pennu'n glir mewn is-ddeddfwriaeth. Er mwyn bod yn gryno ac yn eglur nid yw'n fuddiol i'r Cynllun geisio nodi'r holl achosion lle byddai gofyn am AEA. Felly, nid oes unrhyw ddiwygiad yn angenrheidiol yn y cyswllt hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0293) ddiwygio'r DA trwy nodi Ardaloedd Ymgynghori ar Fwynau ar y Map Cynigion;

(ARG.0294) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn, yn benodol na ddylid derbyn NA 111.

POLISI C10 – CYLCHFHEYDD RHAGOD

Mae'r rhan yma yn destun Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA112

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhifau: NAP32; NAP33

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------------|----------------------|------------------|
| B/953/5 | RMC Northern | Jo Davies, RMC UK | 163 |
| B/734/83 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 163 |
| B/734/82 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 163 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|--------|------------------|
| B/756/2092 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 146 |

Prif faterion

- A yw'r testun ategol yn ymdrin yn ddigonol â meini prawf interim y Polisi.
- A ddylai'r Polisi esbonio sut fydd y Cylchfeydd Rhagod yn cael eu cyflwyno.
- A yw'r testun ategol yn gyson â gofynion yr Asesiad Amgylcheddol Strategol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A yw'r testun ategol yn ymdrin yn ddigonol â meini prawf interim y Polisi

1 Mae'r Cyngor, yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth 163, yn cydnabod na fyddai'n dderbyniol gohirio dynodi'r cylchfeydd rhagod tan ar ôl mabwysiadu'r cynllun, trwy gyflwyno canllawiau cynllunio atodol, fel y rhagwelir gan NA 112. Mae PCMC a NCTM ill dau'n disgwyl i gylchfeydd rhagod gael eu nodi mewn CDUau. Am y rheswm hwn, a'r hyn a nodwyd ynglŷn â Pholisi C9 ar Ddiogelu Adnoddau Mwynau, ystyriaf ei bod hi'n angenrheidiol fod y cylchfeydd yn cael eu nodi yn y Cynllun.

2 Mae'r Cyngor wedi ceisio nodi'r cylchfeydd rhagod ar fapiau cynigion a newid geiriad y Polisi a'r testun ategol trwy Newidiadau Arfaethedig Pellach NAP 32 a 33 ac Atodiad 3. Mae Datganiad o Dystiolaeth y Cyngor yn esbonio yr ymgynghorwyd â rhanddeiliaid ynglŷn â'r cylchfeydd hyn, yn darparu crynodeb o'r ymatebion y

mae wedi eu derbyn, ac yn cadarnhau nad yw'r Cyngor â'i fryd ar newid unrhyw rai o'r dynodiadau.

3 Er fy mod yn cefnogi'r penderfyniad i nodi'r cylchfeydd cyn mabwysiadu'r Cynllun, a nodaf y sicrwydd a roddir gan y Cyngor ei fod wedi llunio'r ffiniau yn unol â'r canllawiau yn NCTM1, nid wyf wedi derbyn gwybodaeth ddigonol i'm galluogi i ystyried a yw'r ffiniau manwl yn briodol. Mae i'r cylchfeydd hyn oblygiadau sydd â'r potensial i fod yn sylweddol i randdeiliaid ac mae rhai wedi mynegi pryderon ynghylch dynodiadau penodol. Yn fy marn i, mae hyn yn fater i'w ystyried pan ddaw hi'n gyfnod y diwygiadau arfaethedig pryd y gellir ystyried canlyniadau ymarferiad ymgynghori ffurfiol ynghyd â chyfiawnhad manwl dros y ffiniau penodol a gynigir. Bydd hyn hefyd yn galluogi'r Cyngor i roi ystyriaeth bellach i eiriad NAP 32 – yn ei ffurf bresennol mae'r llinellau agoriadol yn cyfeirio at y bwriad i ddiffinio cylchfeydd rhagod, sy'n cael ei wrth-ddweud yn ddiweddarach gan y cyfeiriad at "gylchfeydd rhagod sydd wedi cael ei dangos ar y mapiau cynigion".

4 Dylid rhoi ystyriaeth hefyd i agweddau eraill o'r geiriad: mae'r cyfeiriad at safleoedd "dynodedig" yn ddryslyd yn wyneb y ffaith nad oes unrhyw ddynodiad o'r fath yn ymddangos ar fapiau'r Cynllun; beth a olygir trwy fewnosod y gair "tybiedig" mewn perthynas â'r cylchfeydd; ac mae'r datganiad y bydd y NCTM yn ystyriaeth berthnasol yn awgrymu na fyddai felly mewn achosion eraill. Ar ben hyn, mae angen rhoi ystyriaeth bellach i greu neu ddiffinio cylchfeydd rhagod o gwmpas unrhyw safleoedd gweithio mwynau a allai ddod yn weithredol yn ystod oes y Cynllun. Yn y cyswllt hwn, gall fod angen cadw'n rhannol y sylwadau a gynhwysir yn y testun ategol, y rhai y mae NAP 32 yn cynnig eu hepgor yn llwyr. Yn wyneb y berthynas agos rhwng y Polisi hwn a'r AYaF, rwyf o'r farn fod y methiant hyd yma i ddarostwng yr AYaF i ymgynghori cyhoeddus wedi difwyno'r broses cyn belled â bod y Polisi yn y cwestiwn.

A ddylai'r Polisi esbonio sut fydd y Cylchfeydd Rhagod yn cael eu cyflwyno

5 Yn wyneb fy nghasgliadau ar amhriodoldeb dynodi'r cylchfeydd ar ôl mabwysiadu'r Cynllun, nid oes angen ymdrin â'r mater hwn.

A yw'r testun ategol yn gwrth-ddweud y Polisi

6 Mae'r Cyngor yn derbyn nad yw fersiwn DA'r Polisi yn gwbl gyson â'r testun ategol. Yn wyneb yr angen i addasu'r Polisi a'r testun ategol ymhellach, fel y nodwyd yn y prif fater cyntaf, mae'r mater o gysondeb yn un y gall y Cyngor roi ystyriaeth iddo wrth ail-ddrafftio'r Polisi hwn pan ddaw'r cyfnod diwygiadau arfaethedig.

A yw'r testun ategol yn gyson â gofynion yr Asesiad Amgylcheddol Strategol

7 Mae'n amlwg fod yr Adroddiad AC/AAS ar y cyd a baratowyd gan Baker Associates ar ran y Cyngor yn ystyried bod dull gweithredu'r CDU yn briodol o ran materion yn ymwneud â mwynau. Mynegwyd gwrthwynebiad i fwriad gwreiddiol y Cyngor i ddibynnu ar ganllawiau cynllunio atodol fel modd o ddynodi cylchfeydd rhagod ac y byddai hyn yn disgyn y tu allan i gwmpas proses yr AAS. Ymddengys i mi fod yr ymgais ddiweddaraf i nodi'r cylchfeydd fel rhan o broses y CDU yn ymdrin yn ddigonol â'r broblem hon.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0295) ddiwygio'r DA trwy nodi Cylchfeydd Rhagod gweithfeydd mwyngloddio ac addasu'r Polisi a'r testun ategol i adlewyrchu presenoldeb cylchfeydd o'r fath a derbyn y sylwadau manwl a gynhwysir yn y mater cyntaf a ystyrir uchod;

(ARG.0296) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI C11 - LLECHI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA113

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP61

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------|---------------|------------------|
| B/298/1 | J F Lloyd Cyf (Wincilate Cyf) | | 120 |
| B/962/1 | J W Greaves & Sons Cyf | Peter Marston | 120 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------|--------|------------------|
| B/684/1 | Alfred McAlpine Slate Cyf | | 139 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|--------------------------------|--------|------------------|
| B/233/1 | John Mendoza, Watkin Jones Cyf | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|---------------|------------------|
| B/756/2093 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 120 |
| B/962/2003 | J W Greaves & Sons Cyf | Peter Marston | 120 |

Prif faterion

- A ellir cyfiawnhau agwedd fwy cadarnhaol tuag at ehangu gweithfeydd presennol o gymharu â sefydlu safleoedd newydd.
- A ddylai'r Polisi hyrwyddo cludiant ar y rheilffyrdd.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ellir cyfiawnhau agwedd fwy cadarnhaol tuag at ehangu gweithfeydd presennol o gymharu â sefydlu safleoedd newydd

1 Dadl gweithredwyr gweithfeydd llechi o fewn ardal y Cynllun yw: er bod, yn ddamcaniaethol, gronfeydd digonol o lechi toi a cherrig dimensiwn, yn ymarferol gallai'r sefyllfa brofi i fod yn wahanol. Mae amodau daearegol anwadal ynghyd â'r anawsterau wrth ddarogan gydag unrhyw sicrwydd addasrwydd y gwaddodion hyd nes y byddant yn cael eu gweithio, yn golygu bod posibilrwydd na fydd y chwareli sy'n weithredol ar hyn o bryd yn gallu defnyddio'r cronfeydd hyn. Nid yw'r Cyngor yn gwadu hyn. Mae'r ychydig chwareli sydd wedi goroesi'n gwneud cyfraniad gwerthfawr i'r economi leol, yn darparu cyflogaeth ac yn sicrhau dewis o gyflenwad yn yr amrywiaeth o lechi y mae'r sir yn enwog amdanynt.

2 Mae fersiwn DA'r Polisi yn gwahardd gweithfeydd llechi newydd neu estyniadau i rai presennol. Mae NA 113 yn pennu y bydd cynlluniau a all fodloni 2 faen prawf yn eithriadau i dueddiad negyddol y Polisi, a'r meini prawf hyn yw y gellir cyfiawnhau'r cynnig ar sail geodechnegol ac economaidd ac y bydd yn rhyddhau deunydd carreg dimensiwn o ansawdd. Mae NAP 61 yn ychwanegu 2 faen prawf pellach a chyflwynir gofyniad fod unrhyw gynllun yn bodloni'r meini prawf a gynhwysir ym Mholisi C7.

3 Ymddengys bod fersiwn ddiweddaraf y Polisi yn darparu hyblygrwydd digonol i ganiatáu cyfle, o dan amgylchiadau priodol, i weithredwyr presennol ddefnyddio gwaddodion eraill yn lle'r rhai y maent yn gobeithio eu chwarelu petai amgylchiadau'n gofyn am hynny. Yn fy marn i, mae hyn yn dangos y gellir ymdrin yn ddigonol â gweithfeydd presennol ac arfaethedig gyda pholisi unigol. Er hynny, nid yw'r fersiwn ddiweddaraf hon wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus. Ymddengys bod pawb a wrthwynebodd yn y 2 gam o ymgynghori cyhoeddus wedi cael y cyfle i wneud sylwadau ar y fersiwn ddiweddaraf hon, ond gwadwyd y cyfle, hyd yma, i unrhyw un a allai fod yn gwrthwynebu llacio safiad caeth fersiwn gynharach y Cynllun, gyflwyno eu safbwyntiau. Fodd bynnag, rwy'n ymwybodol hefyd fod cynnwys yr angen i asesu unrhyw gynllun yn erbyn meini prawf Polisi C7, sy'n cynnwys gofynion pwysig, yn un a fyddai, mewn gwirionedd, wedi bod yn berthnasol o dan amodau fersiwn DA C7 gan ei fod yn cynnwys cyfeiriad at y galw am gynhyrchion llechi.

4 Yn ystod yr Ymchwiliad Cyhoeddus, roedd y Cyngor yn derbyn bod rhai adolygiadau penodol yn angenrheidiol i fersiwn Newid Arfaethedig Pellach y Polisi. Er enghraifft, roedd modd i "ac mewn amgylchiadau eithriadol" gael ei gamddehongli a gellid ei hepgor; gellid cyfuno meini prawf 2 a 3; a dylid amodi'r cyfeiriad at chwarel lechi yn y maen prawf terfynol i gadarnhau ei fod yn cynnwys estyniadau a gweithfeydd newydd. Ar ben hyn, byddai o help mewnosod i'r testun esboniadol ffurf o eiriad a fyddai'n ei gwneud yn glir nad yw'r Polisi yn bwriadu rhwystro chwareli presennol rhag ceisio newid lleoliad manwl eu gweithgaredd mewn ymateb i anawsterau y cyfarfuwyd â hwy mewn lleoedd eraill, cyn belled â bod y dewis arall yn dderbyniol o ran yr ystyriaethau safonol a nodir yn y Cynllun. Mewn amgylchiadau o'r fath gallai'r testun esbonio y byddai disgwyl i weithredwyr, er mwyn osgoi cynyddu banc tir y cronfeydd llechi, ildio caniatadau cynllunio sydd mewn grym, trwy gyfrwng cytundebau cynllunio neu orchmynion gwahardd, yn gyfnewid am ganiatâd newydd.

5 Ystyriaf fod y fersiwn Newidiadau Arfaethedig Pellach fel y'i haddaswyd yn mynd i'r afael â'r diffygion mewn fersiynau blaenorol ac yn ffurfio sail, yn

ddarostyngedig i'r newidiadau ychwanegol yr wyf wedi eu crybwyll, ar gyfer Polisi y dylid craffu arno drwy ymgynghori â'r cyhoedd yn y cyfnod diwygiadau arfaethedig. Er yr ystyriaf y dylai Polisi C7 gynnwys cyfeiriad at C11 byddai'n cynorthwyo eglurder y Cynllun petai'r croesgyfeiriad a awgrymir gan NAP 61 yn cael ei ymgorffori yn C11.

A ddylai'r Polisi hyrwyddo cludiant ar y rheilffyrdd

6 Ymdrinnir â manteision cludo deunydd trwm, swmpus megis llechi yn fy sylwadau ar Bolisi C7, lle'r wyf yn argymhell y dylai maen prawf ychwanegol gael ei fewnosod o dan y polisi hwnnw i ffafrio cludo ar y rheilffyrdd neu ar ddŵr, lle bo hynny'n ymarferol, yn hytrach nag ar y ffyrdd. Yn wyneb y ffaith fy mod yn rhannu barn y Cyngor y dylid asesu cynlluniau a ystyrir yn erbyn C11 yn erbyn C7 yn ogystal, nid oes angen gwneud cyfeiriad penodol at hyn mewn perthynas â'r Polisi o dan sylw.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0297) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 113 fel y'i haddaswyd gan NAP 61 ac fel y'i diwygiwyd ymhellach trwy ymgorffori'r newidiadau a ddisgrifir ym mharagraff 4 uchod;

(ARG.0298) na wneir unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI C12 – ADFER AC ÔL-OFAL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA114

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/37 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 141 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|--------|------------------|
| B/773/30 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | 141 |
| B/734/86 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 141 |
| B/734/84 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 141 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------------|--------|------------------|
| B/776/9 | Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/85 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |

Cefnogwyr y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|---|--------|------------------|
| B/773/2049 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | |

Nodyn

- Caiff sylw B/734/85 ei nodi'n anghywir yn y tabl uchod fel datganiad o gefnogaeth. Mewn gwirionedd mae'n wrthwynebiad sydd wedi cael ei dynnu'n ôl yn amodol ac ymdrinnir ag ef yn yr adroddiad hwn o dan 'Lleihau Effeithiau Hirdymor Datblygiadau ar yr Amgylchedd - Cyflwyniad'.

Prif faterion

- Adfer graddedig, ariannu a phlannu.
- Asesu'r adnoddau pridd.
- Ail-gytrefu naturiol y safleoedd.
- A ddylid pennu graddfa amser ar gyfer adfer er mwyn sicrhau effaith hirdymor.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylid cyfeirio at adfer graddedig, ariannu a phlannu

1 Mae NA 114 yn cyflwyno'r cysyniadau o adfer graddedig a threfniadau ariannu ac mae'r rhain yn adlewyrchu'n fras ddull gweithredu Llywodraeth Cynulliad Cymru o ran adfer, ôl-ofal ac ôl-ddefnydd fel y traethir yn PCMC. Fodd bynnag, dylai geiriad y Polisi adlewyrchu'r ffaith y gall fod amgylchiadau lle nad yw adfer graddedig yn ymarferol (fel y cydnabyddir yn PCMC a NCTM1). Nid yw'r cyfeiriad penodol at 'blannu' yn y Polisi, y gofynnir amdano gan un gwrthwynebydd, yn angenrheidiol gan y gellid disgwyl i hyn fod yn un o brif elfennau'r mwyafrif o brosiectau adennill tir.

A ddylid cyfeirio at asesu'r adnoddau pridd

2 Pwysleisir pwysigrwydd adnoddau pridd i lwyddiant prosiectau adennill gan NCTM1 a bydd cyflwyno maen prawf 5 gan NA 114 yn darparu amlygrwydd addas i'r manylyn hwn.

A ddylid cyfeirio at adael i rai safleoedd ail-gytrefu'n naturiol

3 Mae PCMC a NCTM ill dau'n cydnabod y cyfleoedd i wella bioamrywiaeth a all godi o ganlyniad i adfer ac ôl-ofal. Mewn rhai amgylchiadau penodol fe all mai adfer trwy adfywiad naturiol yw'r ôl-ddefnydd mwyaf addas ar gyfer safleoedd o'r fath, yn enwedig lle bo prinder difrifol o bridd. Ymdrinnir yn addas â'r mater hwn yn NA 114 sy'n ychwanegu 'cytrefu naturiol' at feini prawf y Polisi.

A ddylid pennu graddfa amser ar gyfer adfer er mwyn sicrhau effaith hirdymor

4 Mae Paragraff 114 o NCTM1 yn esbonio bod cyfnod ôl-ofal o 5 mlynedd yn debyg o fod yn ddigonol os mai amaethyddiaeth yw'r ôl-ddefnydd, ond y gall cyfnod hirach fod yn angenrheidiol o dan rai amgylchiadau. Mewn achos lle bo cyfnod y tu hwnt i 5 mlynedd yn briodol, dylid ceisio hyn trwy gytundeb neu rwymedigaeth cynllunio. Mae mater mor fanwl â hyn yn un y byddai angen ei ystyried fesul achos unigol ac nid oes angen i'r Cynllun ymdrin ag ef.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0299) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 114 fel y'i diwygiwyd ymhellach trwy ddileu "graddedig" a mewnosod brawddeg newydd ar ôl brawddeg gyntaf y Polisi – "Bydd adferiad yn raddedig lle bynnag y bydd yn ymarferol iddo fod felly."

(ARG.0300) na wneir unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI C13

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA115

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/87 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 212 |

Nodyn

- Teitl y Polisi hwn, sydd wedi cael ei adael allan o bennawd y blwch uchod, yw 'Monitro'.

Prif fater

- A ellir cyflawni gofyniadau'r Polisi.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Mae Paragraff 95 o NCTM1 yn cynghori bod Llywodraeth Cynulliad Cymru yn disgwyl i weithredwyr chwareli gyflwyno archwiliadau amgylcheddol i'r awdurdod cynllunio mwynau. Yn ei ffurf DA mae'r Polisi yn dynodi y "disgwylir" i weithredwyr mwynau gynnal archwiliad amgylcheddol blynyddol o'u gweithrediadau. Mae NA 115 yn newid hyn i "rhoddir anogaeth". Mae gwrthwynebydd yn tynnu sylw at y ffaith nad yw'n glir sut y gellir gweithredu gofyniad y DA ac yn awgrymu y gallai fod yn ofyniad a orfodir trwy amod ar ganiatâd newydd. Yn y ddwy ffurf mae'r Polisi yn mynegi dymuniad na ellir sicrhau ei weithredu ac yn y cyswllt hwn nid yw'n gyson â'r cyngor a roddir yng Nghynlluniau Datblygu Unedol Cymru, 2001, sydd hefyd yn hysbysu na ddylai polisïau gynnwys disgrifiadau o drefniadau gweinyddol.

2 Gan fod y Polisi hwn yn ymdrin â mater gweinyddol yn unig, ac yn gyfystyr â dyhead na ellir ei sicrhau trwy'r broses gynllunio, ni ddylai gael ei gynnwys fel Polisi cynllun datblygu. Dof i'r casgliad y dylid ei ddileu yn ei gyfanrwydd.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0301) ddiwygio'r DA trwy ddileu Polisi C13 a'r testun ategol yn eu cyfanrwydd;

(ARG.0302) na wneir unrhyw ddiwygiadau pellach i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn benodol, na dderbynnir NA 115.

POLISI C14 – TYNNU DEUNYDD O DOMEN GWAITH MWYNAU

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA
Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP1

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/790/19 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 142 |
| B/756/38 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 142 |
| B/733/3 | Margaret Shakespeare | | 142 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/88 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |

Nodyn

- Yn ogystal â'r sylwadau a restrir uchod mae'r adran hon hefyd yn ymdrin â gwrthwynebiad B/760/46 gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru ac ateb y Cyngor i'w wrthbrofi yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth 635.

Prif faterion

- Diffinio beth yw "effaith annerbyniol" a phwy fydd yn gwneud asesiad o'r fath.
- A yw'r Polisi yn rhoi sylw digonol i amgylchiadau lleol.
- Effeithiau niweidiol posibl gweithgareddau o'r fath ar yr economi leol.
- Darganfyddiadau adroddiad traffig ar gyfer Dyffryn Nantlle.
- Y tirlun, yr amgylchedd naturiol a rhywogaethau.
- Yr amgylchedd hanesyddol.
- Ymrwymiad i adolygu'r Polisi o fewn cyfnod penodol.
- Yr angen am strategaeth fanwl.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Diffinio beth yw "effaith annerbyniol" a phwy fydd yn gwneud asesiad o'r fath

1 Mae'r Polisi yn defnyddio'r term effaith annerbyniol mewn perthynas â nifer o feini prawf. Nid yw'n bosibl o fewn y Cynllun i ddiffinio beth sy'n peri effaith annerbyniol, er enghraifft, mewn perthynas ag effaith weledol neu'r effaith ar drigolion lleol. Byddai'n rhaid barnu pob achos ar sail ei rinweddau ei hun, a phenderfynu ynglŷn ag effaith cynllun yn erbyn pob un o feini prawf y Polisi. Yn groes i safbwyntiau'r gwrthwynebydd, nid yw'n angenrheidiol manylu ar bwy yw'r sawl sy'n penderfynu na sut y bydd y penderfyniad yn cael ei wneud, yn wyneb y ffaith fod y broses o benderfynu ar geisiadau cynllunio'n fater y mae'r cyhoedd yn gyffredinol gyfarwydd ag ef.

A yw'r Polisi yn rhoi sylw digonol i amgylchiadau lleol

2 Wrth nodi amrywiaeth o feini prawf ar gyfer asesu cynigion i dynnu deunydd o domen gwaith mwynau, mae'r Polisi yn galluogi'r sawl sy'n penderfynu gwneud penderfyniad ar sail amgylchiadau neilltuol y safle. Yn y cyswllt hwn byddai'n galluogi i hynodrwydd lleol safleoedd unigol ddylanwadu ar benderfyniadau, gan osgoi dull unffurf o ymdrin â chynigion o'r fath. Mewn perthynas â'r amgylchedd hanesyddol a'r dreftadaeth ddiwylliannol byddai'n ychwanegu eglurder a sicrwydd at y Cynllun petai ardaloedd o werth neilltuol yn cael eu nodi. Yn wyneb y gwaith paratoi y byddai hyn yn ei olygu, gallai hyn fod yn fater i ymdrin ag ef yng nghyfnod adolygu'r Cynllun. Byddai amgylchiadau lleol, megis addasrwydd y rhwydwaith ffyrdd, yn cael eu hasesu fel y bo'r gofyn gan bolisiau eraill. Nid oes angen unrhyw newid i'r Cynllun.

Effeithiau niweidiol posibl gweithgareddau o'r fath ar yr economi leol

3 Nid oes unrhyw dystiolaeth wirioneddol i gefnogi haerriad un gwrthwynebydd y byddai symud deunydd ymaith o domen gwaith mwynau yn rhwystr i ddatblygiadau cymunedol cynaliadwy. Pe digwyddai sefyllfa lle bo manteision o'r fath yn cael eu rhagweld mewn achos neilltuol, gellid cymryd hyn i ystyriaeth fel ystyriaeth berthnasol wrth werthuso cais cynllunio a'i bwysu yn erbyn y graddau y mae'r cynllun yn dderbyniol.

Darganfyddiadau adroddiad traffig ar gyfer Dyffryn Nantlle

4 Mae'r Cyngor wedi penderfynu ystyried argymhellion Adroddiad Mott MacDonald yn ei asesiad o gynigion datblygu. Yn wir, mae'n ofynnol rhoi sylw i'r holl ystyriaethau perthnasol wrth benderfynu ar unrhyw gais cynllunio. Fodd bynnag, nid yw'n angenrheidiol gwneud cyfeiriad penodol at yr adroddiad yn y Cynllun.

Y tirlun, yr amgylchedd naturiol a rhywogaethau

5 Byddai'r cyfeiriad at "fwynderau gweledol" yn yr ail faen prawf yn cynnwys effaith ar y tirlun. Mae'r cyflwyniad i'r adran Mwynau yn y Cynllun yn ei gwneud hi'n glir na ddylid ei ddarllen ar wahân i'r gweddill; mae polisiau eraill sy'n ymdrin â materion yn ymwneud â'r tirlun a chadwraeth natur. Byddai'n rhaid rhoi ystyriaeth i bolisiau o'r fath, ynghyd â C14, wrth benderfynu ar gynigion i dynnu deunydd o

domen gwaith mwynau. Fodd bynnag, fel y nodwyd gan wrthwynebwyr gall fod gan hen domenni llechi werth cadwraethol neilltuol ac ymddengys y gellid adlewyrchu hyn yn y Polisi heb ymestyn ei hyd yn ormodol.

Yr amgylchedd hanesyddol

6 Er bod yr amgylchedd hanesyddol yn fater yr ymdrinnir ag ef mewn man arall yn y Cynllun, yn arbennig Polisi B7, byddai ei gynnwys o fewn maen prawf 4, fel y cynigir gan NAP 1, yn ehangu'r buddiannau sy'n rhan o etifeddiaeth bwysig diwydiant llechi Cymru. Gan fod y Newid Arfaethedig Pellach hwn yn ychwanegu eglurder yn hytrach na chynrychioli newid sylweddol i'r Polisi, fe'i hystyriaf yn briodol imi roi ystyriaeth i hyn yn fy argymhellion. Rwy'n ymwybodol y bydd y newid hwn yn ddarostyngedig i graffu cyhoeddus yn y cyfnod diwygiadau arfaethedig a bydd angen ystyried yn ofalus unrhyw sylwadau a dderbynnir ar y newid hwn bryd hynny. Fodd bynnag, er mwyn i'r maen prawf gael effaith mewn achosion a all godi lle mai ond un o'r ddau fuddiant "amgylchedd hanesyddol" a "threftadaeth ddiwylliannol" sy'n bresennol i raddau sylweddol, byddai defnyddio'r cysylltair "neu" yn lle "a/ac" yn briodol.

Ymrwymiad i adolygu'r Polisi o fewn cyfnod penodol

7 Bwriad y Cyngor yw bydd y Cynllun yn destun monitro parhaus ac y bydd yn destun adolygiad llawn bob 5 mlynedd. Er mwyn bod yn gryno nid yw'n fuddiol gwneud cyfeiriad penodol at y broses adolygu mewn perthynas â'r Polisi hwn.

Yr angen am strategaeth fanwl

8. Yn wyneb ei arwyddocâd lleol, cytuna'r Cyngor gyda gwrthwynebydd y byddai strategaeth i ymdrin â'r mater hwn yn ddefnyddiol, ac awgryma y dylai hyn fod yn ffurf canllawiau cynllunio atodol. Cytunaf mai dyma fyddai'r dull mwyaf addas o symud y mater hwn yn ei flaen, ac nad oes unrhyw angen addasu'r Cynllun. Gall paratoi canllawiau o'r fath amlygu angen i newid y polisi, rhywbeth y gellid ei wneud fel rhan o adolygu neu amnewid y CDU.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0303) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NAP 1 fel y'i haddaswyd trwy ddefnyddio "neu" yn lle "a/ac";

(ARG.0304) ddiwygio'r DA trwy ychwanegu maen prawf pellach a fyddai'n ceisio osgoi niwed sylweddol i fuddiannau cadwraeth natur;

(ARG.0305) na wneir unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI C15 – CYFLEUSTERAU TERFYNFEYDD RHEILFFORDD A GLANFEYDD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/1225/5 | Network Rail Infrastructure Cyf | | |

Prif fater

- Na ddylid cynnig diogelu ond lle bo rhagolygon rhesymol o'r cyfleusterau'n dod ar gael.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Mae'r gwrthwynebydd yn cefnogi nod y polisi o ddiogelu llwybrau a chysylltiadau rheilffyrdd posibl, ond mae'n ystyried na ddylid gweithredu hyn ond lle bo rhagolygon realistig o gais am ddatblygu'r safleoedd yn ystod oes y Cynllun. Mewn ymateb iddo esbonia'r Cyngor fod y cyfleuster terfynfa reilffordd a nodir ar y Map Cynigion wedi cael ei nodi ar y sail y bydd cais yn cael ei gyflwyno yn ystod oes y Cynllun a bod caniatâd cynllunio wedi cael ei roi. Mae'r cyfeiriad hwn at gyfleuster unigol yn ddryslyd yn wyneb y ffaith fod y Mapiau Mewnosod yn nodi cyfleusterau mewn o leiaf 2 o leoliadau (Porth Penrhyn, Bangor ac ym Mlaenau Ffestiniog). Er hynny, gan nad yw'r Polisi ond yn ceisio diogelu cyfleusterau terfynfeydd rheilffordd a glanfeydd presennol ac arfaethedig sydd wedi cael eu nodi ar y Map Cynigion, mae cyfle wedi cael ei ddarparu i wrthwynebiadau gael eu codi ynghylch unrhyw safle yr ystyrir nad oedd unrhyw ragolygon realistig am gais i'w ddatblygu. Ni dderbyniwyd dim. Ystyrir bod gofynion y Polisi a'r testun ategol yn rhesymol yn y cyswllt hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0306) na wneir unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

POLISI C16 – CYFLEUSTERAU AILGYLCHU AGREGAU

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA116

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/89 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |

Prif fater

- A ddylid darparu mwy o gyngor ar leoliadau addas ar gyfer cyfleusterau ailgylchu agregau.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Mae'r Cyngor yn gosod pwysigrwydd ar fanteisio ar y potensial o ddefnyddio agregau a ailgylchwyd fel modd o leihau'r angen am adnoddau agregau primaidd, sy'n gyson ag agwedd y Llywodraeth tuag at fentrau o'r fath fel y nodir yn NCTM1. Er mwyn hyrwyddo'r nod hwn, cytunaf â'r gwrthwynebydd y byddai o gymorth cael rhai canllawiau ychwanegol ar y mathau o leoliad a fyddai'n debygol o fod yn addas. Mewn ymateb mae'r Cyngor yn tynnu sylw at Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad NA 116 a 201 fel newidiadau sy'n ymateb i'r pryder hwn. Yn fy marn i, nid ydynt yn mynd yn ddigon pell. Datganiad niwtral yw NA 116, sy'n datgan "Gallai safleoedd priodol o fewn stadau diwydiannol presennol fod yn addas". Mae'r term "gall" yn enwedig yn cynnig ychydig iawn o arweiniad i ddarpar ddatblygyr

2 Byddai croesgyfeiriad at Bolisiau D2 a D4 o gymorth, ond byddai newidiadau pellach yn angenrheidiol i'r cyntaf fel yr amlinellaf yn y rhan perthnasol o'r adroddiad hwn. Trwy NA 201 mae'r Cyngor wedi ceisio addasu D2 trwy ehangu'r mathau o ddefnyddiau a ganiateir ar safleoedd diwydiannol sy'n cynnwys nodi'n benodol gyfleusterau rheoli gwastraff ac unrhyw ddefnyddiau 'sui generis' eraill sy'n debyg i ddefnyddiau Dosbarth B2 neu B8. Yn wyneb dymunoldeb cyffredinol ailgylchu agregau a natur y gweithgaredd hwn byddai'n ymddangos yn synhwyrol i hwn hefyd gael ei grybwyll yn benodol fel defnydd addas o fewn D2.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0307) ddiwygio'r DA trwy gynnwys o fewn y testun ategol ganllawiau clir ar y mathau o leoliad lle byddai ailgylchu agregau'n addas, a chyflwyno croesgyfeiriad at Bolisi D2 a D4;

(ARG.0308) na wneir unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn, ac yn benodol, na dderbynnir NA 116.

POLISI C17 – ADOLYGU HEN HAWLIAU CYNLLUNIO MWYNAU

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA117

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/39 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 143 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/90 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 214 |

Prif faterion

- Cyfeiriad at "ganiatáu" ceisiadau ar gyfer safleoedd adolygu mwynau
- Cyd-destun cyfreithiol adolygu hen hawliau cynllunio mwynau

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Cyfeiriad at "ganiatáu" ceisiadau ar gyfer safleoedd adolygu mwynau

1 Mae Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad NA 117 yn awgrymu ffurf o eiriad sy'n adlewyrchu'n gywirach y gyfundrefn sy'n llywodraethu adolygu hen hawliau cynllunio mwynau trwy gyfeirio at *benderfynu* ar geisiadau o'r fath yn hytrach nag at eu *caniatáu*. Cytunaf y dylid ymgorffori hyn o fewn y Cynllun.

Cyd-destun cyfreithiol adolygu hen hawliau cynllunio mwynau

2 Ar sail cyflwyniadau'r partion ymddengys nad yw'r farn gyfreithiol yn eglur ynglŷn ag adolygu rhai hen hawliau cynllunio mwynau, yn dilyn ymyrraeth gan y Comisiwn Ewropeaidd. O dan yr amgylchiadau awgrymir bod y Cyngor yn ailystyried y sylwadau a wneir yn y testun ategol (4.3.27) i'r Polisi hwn yn y cyfnod Diwygiadau Arfaethedig, yng ngoleuni'r farn gyfreithiol ddiweddaraf bryd hynny. Ar ben hyn, er mwyn eglurder, byddai'r testun esboniadol yn cael ei wella trwy ychwanegu cymal a fyddai'n datgan, yn unol â'r cyngor yn PCMC, y dylai adolygu hawliau mwynau fod yn ddarostyngedig i ystyriaeth gan AEA lle bo hynny'n briodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0309) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 117;

(ARG.0310) diwygio'r DA trwy ddiweddarau'r testun ategol yng ngoleuni'r farn gyfreithiol ddiweddaraf ar y gyfundrefn adolygu a fydd ar gael ar y pryd, os bydd angen;

(ARG.0311) diwygio'r DA trwy ychwanegiad at y testun ategol yn pennu'r amgylchiadau lle gallai fod angen Asesiad Effaith Amgylcheddol;

(ARG.0312) na wneir unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI C18 – SAFLEOEDD MWYNAU SEGUR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/91 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 215 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------------------------|--------|------------------|
| B/1034/12 | Ymddiriedolaeth Genedlaethol Cymru | | |

Prif faterion

- A ddylid dangos y safleoedd ar y Mapiau Cynigion.
- A ddylai'r testun ategol ddarparu manylion ynglŷn â'r safleoedd.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylid dangos y safleoedd ar y Mapiau Cynigion

1 Mewn ymateb i wrthwynebiad ar y sail y dylai'r Mapiau Cynigion ddangos safleoedd mwynau segur, mae'r Cyngor yn esbonio fod 5 o'r 11 safle segur yn destun Gorchmynion Gwahardd sy'n rhwystro gweithio pellach. Dadl y Cyngor yw, gan nad oes angen gwaith adfer ar y gweddill o'r safleoedd, nid oes angen iddynt gael eu dangos ar y Mapiau Cynigion. Mewn cyferbyniad i hyn, mae PCMC yn hysbysu y dylai'r cynllun datblygu ddangos safleoedd segur sydd â chaniatâd cynllunio ar gyfer gweithio yn y dyfodol sy'n annhebygol o gael ei ailysgogi. Ymddengys i mi nad oes unrhyw reswm digonol dros beidio â gwneud hynny, petai ond am y byddai hyn yn darparu cyfle i rai sydd â diddordeb wneud sylwadau a ydynt yn cytuno â safbwynt y Cyngor nad yw cynllun adfer yn angenrheidiol. Ar ben hyn, nid yw'n eglur i mi ar ba sail y daeth y Cyngor i'r farn nad oes angen gwaith adfer ar unrhyw un o'i safleoedd mwynau segur.

A ddylai'r testun ategol ddarparu manylion ynglŷn â'r safleoedd

2 Awgrym y gwrthwynebydd, sy'n cyfateb yn fras i'r hyn sydd yn PCMC, yw y dylai'r testun ategol ddarparu manylion am safleoedd mwynau segur megis eu defnydd, maint y cronfeydd a'u heffaith ar y banciau tir. Nid yw'r Cyngor wedi ymateb i'r awgrym hwn.

3 Er bod y Polisi yn ymrwymo i adolygu'r holl safleoedd segur mae cyfeiriad y Cyngor yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth at y ffaith ei fod wedi penderfynu nad oes angen unrhyw waith adfer ar y 6 safle sy'n weddill (y safleoedd hynny nad ydynt

wedi bod yn destun gorchmynion gwahardd y cyfeirir atynt ym mharagraff 1) yn awgrymu bod y safleoedd hynny wedi cael eu hadolygu erbyn hyn. Os yw hyn yn wir, mae'r Polisi wedi dyddio a dylid ei addasu. Os yw'r gwaith adolygu'n dal heb ei wneud dylid ymgymryd ag ef cyn llunio'r diwygiadau arfaethedig.

4 P'run bynnag, ystyriaf y dylid cynnwys manylion yr holl safleoedd segur sy'n weddill yn y testun ategol yn unol â'r hyn a nodir ym mharagraffau 19 a 20 o PCMC. Fel y mae PCMC yn nodi, mae'n bwysig penderfynu ar ddyfodol y fath safleoedd er mwyn darparu sicrwydd i'r gymuned leol a sicrhau gwaith adfer hen weithfeydd cyn gynted ag y bo modd. Rwy'n ymwybodol fod y Cyngor yn barnu nad oes angen unrhyw waith adfer, ond fel yr esboniaf ym mharagraff 1, nid yw'n eglur i mi a yw'r penderfyniad wedi bod yn destun craffu cyhoeddus.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0313) ddiwygio'r DA trwy ddangos safleoedd mwynau segur ar y Mapiau Cynigion ac ailysgrifennu'r Polisi a'r testun ategol er mwyn ymdrin â'r ystyriaethau a godwyd mewn perthynas â'r ail fater.

(ARG.0314) na wneir unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI C20 – CERRIG ADEILADU LLEOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA118

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------------------|--------|------------------|
| B/1034/13 | Ymddiriedolaeth Genedlaethol Cymru | | 216 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/92 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |

Nodyn

- Mae NA 118 yn cyflwyno ymadrodd newydd i'r Polisi nad yw wedi cael ei amlygu fel newid i'r DA, mae'n ymddangos ar ôl "yn yr ardal" ac yn darllen, "neu i godi adeiladau newydd ar safleoedd sensitif".

Prif faterion

- Defnyddio cerrig ar gyfer waliau yn ogystal ag adeiladau.
- A ddylai'r 'angen' am y cerrig gynnwys eu defnyddio mewn adeiladau newydd yn ogystal ag i atgyweirio adeiladau presennol.
- A ddylid cyfyngu'r Polisi i ddiwallu angen lleol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A oes angen ehangu'r polisi i gynnwys cyfeiriad at ddefnyddio cerrig ar gyfer waliau yn ogystal ag adeiladau

1 Cydnabyddir pwysigrwydd waliau cerrig i dreftadaeth leol yr ardal hon ac felly mae'n briodol cynnwys cyfeiriad at waliau yn y Polisi. Byddai'n haws cyflwyno'r addasiad hwn trwy fewnosod "neu waliau" rhwng "adeiladau" a "hanesyddol neu bensaerniol pwysig", yn lle'r ymadrodd "neu waliau hanesyddol pwysig".

A ddylai'r 'angen' am y cerrig gynnwys eu defnyddio mewn adeiladau newydd yn ogystal ag i atgyweirio adeiladau presennol

2 Gall sefyllfaoedd godi lle bo angen carreg neilltuol ar gyfer prosiect adeiladu newydd, er enghraifft oherwydd ei gyfosodiad ag adeiladau presennol. Mae NA 118

yn ehangu cwmpas yr amgylchiadau a all gyfiawnhau ailagor gwaith mwynau i ymateb i'r posibilrwydd hwn.

A ddylid cyfyngu'r polisi i ddiwallu angen lleol

3 Mae'r testun esboniadol i'r Polisi yn cydnabod y cyfraniad y gall cerrig adeiladu lleol ei wneud wrth warchod treftadaeth leol. Yn ei ffurf Drafft Adneuo nid yw'r Polisi yn cyfyngu ar ddefnyddio cerrig i brosiectau lleol ond mae Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad (NA 118) yn cyflwyno gofyniad i ddefnyddio'r cerrig ar gyfer adeiladau "lleol" neu waliau "yn yr ardal". Mae NA118 yn cynnwys hefyd brosiectau ar gyfer "codi adeiladau adeiladau newydd ar safleoedd sensitif" ond ni chyfyngir y rhain i fod yn lleol neu o fewn yr ardal. Ar sail yr wybodaeth o'm blaen nid yw'n eglur pam fod angen cyflwyno cyfiawnhad 'lleol'. Mae'r Polisi yn ei gwneud hi'n ofynnol fod y gwaith ar raddfa fechan, yn gydnaws â pholisiau eraill ac er budd gwarchod adeiladau. Ar ben hyn, byddai unrhyw ganiatâd cynllunio wedi ei gyfyngu i gyfnod o uchafswm o 12 mis a byddai'n destun amod sy'n pennu defnydd olaf y cynnyrch. Ymddengys y bydd yr amodau hyn yn darparu'r amddiffyniadau angenrheidiol er mwyn osgoi camddefnydd o'r Polisi a byddai'n caniatáu ar gyfer atgyweiriadau sensitif o adeiladau o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol sydd, er eu bod y tu allan i'r sir, wedi cael eu hadeiladu gan ddefnyddio cerrig o Wynedd. Felly, ar sail y dystiolaeth o'm blaen, mae'r cyfeiriad at "lleol" ac "yn yr ardal" a gynigir gan NA 118 yn amhriodol.

4 Os yw'r Cyngor yn ystyried fod cyfiawnhad gorbwysol dros gyfyngu defnydd y cerrig i brosiectau lleol, yna mae'n ymddangos bod cyfeirio at adeiladau a waliau fel rhai 'lleol' yn briodol, gan osgoi'r potensial am ddryswch sy'n cael ei greu trwy gynnwys y termau 'lleol' ac 'ardal'. Dylid cynnwys esboniad o'r hyn a olygir wrth 'lleol' yn y testun esboniadol. Er mwyn cysondeb dylai'r cyfyngiad a orfodir gan y term 'lleol' fod yn berthnasol i adeiladau newydd yn ogystal â rhai presennol a dylid addasu'r Polisi yn unol â hyn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0315) ddiwygio'r DA trwy fewnosod "neu waliau" ar ôl "adeiladau" yn yr ail linell;

(ARG.0316) diwygio'r DA trwy fewnosod "neu adeiladu adeiladau newydd, waliau neu adeileddau eraill ar safleoedd pensaernïol neu hanesyddol pwysig" ar ôl "pwysig" yn y drydedd linell;

(ARG.0317) na wneir unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn benodol, na dderbynnir NA 118.

4.4 RHEOLAETH, SAFLEOEDD A CHYFLEUSTERAU GWASTRAFF – CEFNDIR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA119; NA120

Mae'r rhan yma yn destun Newid Arfaethedig Pellach Rhif: NAP64

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/94 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 540 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/97 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/2203 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 540 |

Nodiadau

- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/734/94 yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud â Pholisi C21.
- O fewn y rhan yma rwyf wedi rhoi sylw hefyd i ran o wrthwynebiad B/776/10 ac ymateb y Cyngor iddo yn ei Ddatganiadau o Dystiolaeth 540 a 144.

Prif faterion

- A ddylid cyfeirio at NCT21 a thargedau Gwastraff Cymru, a'r ffordd y mae Gwynedd yn bwriadu cyrraedd y targedau.
- A ddylai'r testun gyfeirio at deitl llawn Cyfarwydddeb yr Undeb Ewropeaidd.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylid cyfeirio at NCT21 a thargedau Gwastraff Cymru, a'r ffordd y mae Gwynedd yn bwriadu cyrraedd y targedau

1 Mae NA 119 yn cyflwyno testun ychwanegol at baragraff 4.4.1. Mae hyn yn cynnwys cyfeiriad at gyfarwydddebau Ewropeaidd ac, ar lefel genedlaethol, at NCT21: Gwastraff a Strategaeth Wastraff Cymru 'Doeth Ynghylch Gwastraff'. Ceir hefyd gyfeiriad byr at yr angen i gyrraedd y targedau a osodwyd gan y strategaeth genedlaethol a'r ffordd y mae'r Cyngor yn bwriadu cydymffurfio â'r gofynion trwy hyrwyddo datblygiad systemau cynaliadwy ar gyfer rheoli gwastraff. Mae Newid Arfaethedig Pellach NAP 64 yn cyfeirio at y 4 egwyddor allweddol sy'n sail i Gynllun Gwastraff Rhanbarthol Gogledd Cymru: cynaliadwyedd, agosrwydd, hunangynhaliath ranbarthol a'r hierarchaeth gwastraff. Ystyriaf fod y newidiadau hyn yn ychwanegu gwybodaeth gefndirol ddefnyddiol ynghylch strategaeth wastraff y Cyngor. Gan nad yw'r newid hwn wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus ffurfiol bydd angen ystyried yn ofalus unrhyw sylwadau a dderbynnir pan fydd yn destun craffu cyhoeddus fel rhan o'r broses diwygiadau arfaethedig.

A ddylai'r testun gyfeirio at deitl llawn Cyfarwyddeb yr Undeb Ewropeaidd

2 Mae'r Cyngor yn esbonio ei fod yn awyddus i osgoi defnyddio 'jargon', felly mae wedi ceisio defnyddio termau 'poblogaidd' wrth gyfeirio at amrywiol gyfarwydddebau. Mae'r Cyngor yn ystyried y gellid addasu'r Cynllun yn unol â'r gwrthwynebiad, gan ei fod yn ymwneud â newid mor fychan, pan ddaw hi'n adeg y diwygiadau arfaethedig neu pan gyhoeddir y fersiwn derfynol. Ymddengys i mi, er mwyn cynorthwyo darllenwyr y Cynllun i leoli'r gyfarwyddeb berthnasol, y byddai'r teitl llawn yn ddefnyddiol, ynghyd â'r teitl talfyredig wedi ei gynnwys mewn cromfachau.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0318) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 119 fel y'i haddaswyd ymhellach trwy gynnwys teitlau llawn y cyfarwydddebau Ewropeaidd gyda'u teitl talfyredig wedi ei gynnwys mewn cromfachau;

(ARG.0319) diwygio'r DA trwy dderbyn NAP 64;

(ARG.0320) na wneir unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI C21 – DARPARIAETH O GYFLEUSTERAU RHEOLI AC AILGYLCHU GWASTRAFF

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA121; NA122; NA123

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP31; NAP77

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|---|---------------|-------------------------|
| B/734/93 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 196 |
| B/734/98 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 196 |
| B/866/19 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | 196 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|---------------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/776/10 | Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru | | 144 |
| B/776/11 | Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru | | 224 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|---|---------------|-------------------------|
| B/1362/2001 | Mr S M Crocker | | 196 |
| B/1368/2001 | Dafydd Herbert Errington | | 196 |
| B/1600/2001 | Steve Eggleston a Judith Francis | | 196 |
| B/1663/2001 | Frances G Stanford-Parker | | 196 |
| B/1665/2001 | T Jackson | | 196 |
| B/1669/2001 | Ramona Crocker | | 196 |
| B/1670/2001 | Mr D F Good a Mrs L Curd | | 196 |
| B/1657/2001 | John a Clare Curtis | | 196 |

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd – Adroddiad yr Arolygydd

| | | | |
|-------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-----|
| B/1642/2001 | Mr Anderson a Miss Anderson | | 196 |
| B/1667/2002 | A LI a S E Parry | | 196 |
| B/1664/2001 | Llifton Glyn Hughes | | 196 |
| B/1575/2001 | Cara Whomsley ac Adrian Walker | | 196 |
| B/1428/2001 | Mr Steve Hindle | | 196 |
| B/1420/2001 | Y Tad Demetrius | | 196 |
| B/1432/2001 | First Industrial | Samantha Ryan (Turley Associates) | 196 |
| B/1425/2001 | Gregory Johnston-Keay | | 196 |
| B/1441/2001 | R Powell a S M Lloyd | | 196 |
| B/1437/2001 | Susan Shannon | | 196 |
| B/1436/2001 | Anthony Hilton | | 196 |
| B/1472/2003 | William Richard Griffiths | | 196 |
| B/1473/2001 | Mr Paul Stevens | | 196 |
| B/1380/2001 | J Jones | | 196 |
| B/1480/2001 | Mrs Margaret A Perry | | 196 |
| B/1393/2001 | Louise Curd | | 196 |
| B/1396/2001 | Dr Barry Kiehn | | 196 |
| B/1411/2001 | Emyr Roberts | | 196 |
| B/1394/2001 | Mrs Mary Kiehn | | 196 |
| B/1548/2001 | Melfyn V Spragg | | 196 |
| B/1579/2001 | Megan Rees | | 196 |
| B/844/2076 | YDCW | | 196 |
| B/790/2038 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 196 |
| B/1497/2001 | Mr Roger A Perry | | 196 |
| B/1474/2001 | Mrs Linda Stevens | | 196 |
| B/1365/2001 | John Gruffudd Williams | | 196 |
| B/1355/2001 | Sandra Hilton | | 196 |
| B/1360/2001 | Y Cynghorydd Dilwyn Lloyd | | 196 |
| B/1315/2003 | John Little | | 196 |
| B/1359/2002 | Elfed Vaughan Roberts | | 196 |
| B/228/2011 | Cyngor Cymuned Y Felinheli | | 196 |
| B/1034/2021 | Ymddiriedolaeth Genedlaethol Cymru | Chris Lambert | 196 |

| | | | |
|-------------------|--|--|------------|
| B/790/2036 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 224 |
| B/790/2037 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 224 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|
| B/1379/2001 | Morris Jones | | |

Nodiadau

- Yn ogystal â'r sylwadau a restrir uchod rwyf hefyd wedi rhoi ystyriaeth i wrthwynebiadau B/734/94 a 95, ac atebion y Cyngor iddynt a gynhwysir yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth 196 wrth ystyried y Polisi hwn.
- Ymdrinnir yn rhannol â gwrthwynebiad B/776/10 yn yr adran o'm hadroddiad ar Gyflwyniad 4.4 yn ogystal ag o fewn y rhan hon.

Prif faterion

- Lleihau'r cyfaint o wastraff a waredir trwy dirlenwi.
- Diweddarau'r wybodaeth ar safleoedd tirlenwi gwastraff.
- Nodi safleoedd addas ar gyfer cyfleusterau rheoli gwastraff.
- A yw dynodiad y safleoedd yn ddigon manwl o ran eu ffiniau a natur y gweithgareddau addas.
- Cyfeirio cyfleusterau rheoli gwastraff tuag at safleoedd diwydiannol.
- Graddfa amser ar gyfer darparu cyfleusterau yn y cynllun gwastraff rhanbarthol.
- Compostio rhenc agored.
- Darpariaeth ar gyfer rheoli gwastraff peryglus.
- Trefniadau gweithio rhwng y Cyngor ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Lleihau'r cyfaint o wastraff a waredir trwy dirlenwi

1 O ran adnabod safleoedd tirlenwi/tirgodi, mynegir gwrthwynebiad ar y sail na ddylai'r Cynllun geisio gwneud darpariaeth ar gyfer cyfleusterau o'r fath, a bod angen ffafrio technegau sy'n uwch i fyny'r hierarchaeth gwastraff. Fodd bynnag, mae'r dull gweithredu a bennir yn y Cynllun yn dilyn y cyfeiriad a bennir yn y Cynllun Gwastraff Rhanbarthol sy'n nodi angen parhaus am gynhwysedd tirlenwi/tirgodi at y "dyfodol rhagweladwy" hyd yn oed o ganiatáu ar gyfer mentrau i leihau'r gyfran o wastraff a gaiff ei drin yn y dull hwn.

Diweddarau'r wybodaeth ar safleoedd tirlenwi gwastraff

2 Ers paratoi fersiynau Drafft Adneuo a Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad y Cynllun bu newidiadau sylweddol yn y sefyllfa ynglŷn ag un o'r 2 brif safle tirlenwi yn y Sir – mae safle tirlenwi Cilgwyn wedi methu â chael trwydded Atal a Rheoli Llygredd gan Asiantaeth yr Amgylchedd. Mae hyn wedi golygu'r angen i ddod o hyd i gyfleuster newydd ar gyfer angen yr ystyridd cyn hyn ei fod yn cael ei ddiwallu'n ddigonol gan ddarpariaeth bresennol, sef safle tirlenwi gwastraff.

3 Er bod amheuan difrifol ynghylch dyfodol safle Cilgwyn erbyn yr adeg y cynhyrchwyd y fersiwn Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad, roedd y testun ategol yn haeru bod Gwynedd yn ffodus o gael 2 safle tirlenwi. Roedd yn cydnabod bod trwydded wedi cael ei gwrthod, ond cyfeiriodd at apel a pharhaodd i amcangyfrif ei gynhwysedd fel 22-24 blwyddyn. Mae'r fersiwn Newidiadau Arfaethedig Pellach yn derbyn yr angen i sicrhau safle arall. Yn wyneb y ffaith fod hyn yn cynrychioli newid sylfaenol yn y ffordd y gwaredir gwastraff yng Ngwynedd yn ystod oes y Cynllun, mae'n angenrheidiol fod y Cyngor yn cyhoeddi'r newid sylweddol hwn mewn amgylchiadau yn ystod y cyfnod diwygiadau arfaethedig.

Nodi safleoedd addas ar gyfer cyfleusterau rheoli gwastraff

4 Mae fersiwn Drafft Adneuo'r Cynllun yn darparu amcangyfrif, fesul math o gyfleuster, o'r nifer o gyfleusterau rheoli gwastraff ychwanegol y bydd eu hangen ar gyfer y Sir erbyn 2013. Mae'r ffigyrau hyn yn seiliedig yn bennaf ar y Cynllun Gwastraff Rhanbarthol, ac maent wedi eu cynhyrchu'n unol â'r dull Dewis Amgylcheddol Ymarferol Gorau sy'n ystyried egwyddorion cynaliadwyedd, agosrwydd, hunangynhaliath ranbarthol a hierarchaeth gwastraff. Mewn ymateb i wrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo mae'r Cyngor wedi nodi lleoliadau yr ystyrir eu bod yn addas, ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â pholisiau eraill y Cynllun, ar gyfer lleoli cyfleusterau rheoli gwastraff - mae'r fersiwn Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad yn nodi 14 o safleoedd, newidir hyn i 13 gan Newid Arfaethedig Pellach. Mae'r gwaith o nodi'r safleoedd wedi cael ei wneud ar sail astudiaeth gan SLR Consulting ar ran y Cyngor, a fu'n asesu 43 o safleoedd.

5 Mae nodi safleoedd yn y dull hwn yn darparu mwy o arweiniad i'r holl randdeiliaid ar y mater o reoli gwastraff ac mae felly'n gyson â NCT21. Mewn egwyddor, cytunaf â phenderfyniad y Cyngor i addasu fersiwn Drafft Adneuo'r Cynllun trwy nodi lleoliadau penodol a fyddai'n addas naill ai ar gyfer cyfleusterau newydd neu ehangu rhai presennol.

A yw dynodiad y safleoedd yn ddigon manwl o ran eu ffiniau a natur y gweithgareddau addas

6 Am y rhesymau a nodais uchod, mae'n briodol fod y Cynllun yn darparu mwy o fanylder nag a gynhwysir yn y fersiwn Drafft Adneuo ar leoliad a'r mathau o gyfleusterau rheoli gwastraff y bydd eu hangen yn ystod oes y Cynllun. Fodd bynnag, mae'n amlwg o'r ymatebion a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad ynghylch rhai o'r safleoedd a gynigiwyd nad oedd yr wybodaeth a ddarparwyd fesul safle unigol yn ddigonol. Golyga'r penderfyniad i beidio â dynodi ffiniau safleoedd fod union leoliad a maint safle penodol yn anhysbys. Er fy mod yn gwerthfawrogi y gall dynodi ffiniau manwl fod yn anodd mewn rhai achosion, mae'r dull presennol yn rhy amwys. Noda un gwrthwynebydd, fel enghraifft, yr anhawster i wneud sylw ar safle penodol sy'n gyfoethog o ran gwerth archeolegol oherwydd y diffyg manylder wrth ddangos maint posibl y tir o

dan ystyriaeth. Ymddengys i mi y gellid, cyn belled â bod y Cynllun yn ei gwneud hi'n glir y dylid trin y ffiniau fel rhai dangosol yn hytrach na rhai terfynol, taro ar y cydbwysedd priodol rhwng darparu'r radd angenrheidiol o hyblygrwydd petai ymchwiliadau safle manwl yn cyfiawnhau adolygu ffin safle, a'r radd angenrheidiol o fanylder sy'n rhesymol ei ddisgwyl yng nghyd-destun Rhan 2 o'r CDU.

7 Nid oedd y dull a ddefnyddiwyd i nodi'r safleoedd ar fersiwn Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad y Cynllun yn helpu'r sefyllfa. Yn aml, ychydig iawn o gyd-destun defnyddiol a gynhwysir mewn cynrychiolaeth o safleoedd ar y mapiau A4 a ddefnyddir, ac mae hyn yn arbennig o wir am rai o'r ardaloedd mwy anghysbell. Mae methiant i enwi'r safle, adnabod tirnodau arwyddocaol neu ddyfynnu'r cyfeirnod OS ar y mapiau. Ymddengys yn debygol fod rhai buddgyfranogwyr heb fod yn ymwybodol o gynigion y Cynllun yn y cyswllt hwn er ymgynghori â'r ddogfen. Rhannaf hefyd bryderon rhai gwrthwynebwyr fod y methiant i ddangos y cyfleuster gwastraff a ragwelir ar gyfer safleoedd penodol yn golygu bod gwrthwynebwyr wedi cael anhawster wrth ymateb i'r Cynllun.

8 Gyda'i gilydd, mae'r diffygion hyn yn rhai difrifol. Cydnabyddir bod y Cyngor wedi ceisio mynd i'r afael â llawer o'r diffygion a nodwyd yn y paragraff blaenorol trwy gyflwyno Newidiadau Arfaethedig Pellach. Fodd bynnag, yn wyneb y ffaith na fu'r newidiadau sylweddol hyn yn destun ymgynghori cyhoeddus, na allaf wneud sylw am eu teilyngdod, ar wahân i'r hyn yr wyf eisoes wedi ei gwneud yn glir, roedd angen gwybodaeth ychwanegol safle-benodol er mwyn hwyluso ymgynghori cyhoeddus ystyrlon a darparu cyfeiriad i'r diwydiant gwastraff i'r dyfodol. Lle'r broses diwygiadau arfaethedig fydd mynnu safbwyntiau gwybodus buddgyfranogwyr.

9 Mae hefyd yn amlwg mai'r brif sail ar gyfer nodi'r safleoedd oedd yr astudiaeth gan SLR Consulting a gomisiynwyd gan y Cyngor. Cynhaliwyd yr astudiaeth gyntaf yn 2005, ar ôl paratoi fersiwn Drafft Adneuo'r Cynllun. Mae'r astudiaeth honno'n dangos yn glir fod angen gwaith pellach er mwyn asesu addasrwydd rhai safleoedd a'r graddau y maent ar gael. Cynhyrwyd adroddiad dilynol, wedi ei baratoi gan yr un ymgynghorwyr, ym mis Chwefror 2006, yn fuan cyn agor yr Ymchwiliad Cyhoeddus i'r Cynllun, a oedd yn asesu materion penodol mewn perthynas â 6 o'r safleoedd a nodwyd o'r blaen. Mae'r astudiaeth ddiweddaraf yn cydnabod fod datblygiadau'n mynd ymlaen a fyddai'n effeithio ar y broses asesu, er enghraifft penderfynwyd y byddid yn ceisio barn Asiantaeth yr Amgylchedd ar ôl cyhoeddi'r adroddiad. Bu datblygiad sylweddol hefyd ynghylch y sefyllfa o ran tirlenwi.

10 Mae'r Cyngor wedi ceisio symud ymlaen â gwaith sy'n anelu at sicrhau cyfleuster byrdymor o'r fath yn Llwyn Isaf, Clynnog, gyda'r posibilrwydd o ddarpariaeth fwy hirdymor trwy'r safle hwn i Gefn Graianog. Cadarnhawyd yn ystod yr Ymchwiliad fod y Cyngor wedi penderfynu defnyddio pwerau prynu gorfodol i sicrhau'r cyfleuster byrdymor. Nid oes amheuaeth fod y sefyllfa ynghylch darparu tirlenwi wedi gweld amryw o newidiadau sylfaenol dros y cyfnod y mae'r Cynllun hwn wedi esblygu.

11 Yn wyneb pwysigrwydd y mater hwn, fel elfen hanfodol wrth ddarparu rhwydwaith o gyfleusterau rheoli gwastraff i wasanaethu'r Sir, ac o bosibl y rhanbarth, awgrymir bod angen i archwilio'r mater hwn unwaith eto yng ngoleuni'r wybodaeth ddiweddaraf a chynnal ymarferiad ymgynghori cyhoeddus cynhwysfawr ar y darganfyddiadau. Efallai y gellir nodi mesur byrdymor i dymor canolig gyda mwy o sicrwydd nag a ellid pan oedd y Newidiadau Arfaethedig Pellach yn cael eu paratoi. Efallai fod gwaith ar ateb mwy hirdymor yn fater nad oes angen ei ystyried

yn y Cynllun, ond y gellir ei fireinio yn barod am adolygiad o'r CDU neu olynydd iddo.

Cyfeirio cyfleusterau rheoli gwastraff tuag at safleoedd diwydiannol

12 Mewn llythyr dyddiedig 28 May 2004 pwysleisiodd Llywodraeth Cynulliad Cymru y rhan bwysig y gall tir diwydiannol ei chwarae wrth ddiwallu'r angen am safleoedd rheoli gwastraff; disgrifir ardaloedd diwydiannol cyffredinol fel y lleoliadau mwyaf addas ar gyfer llawer o fathau o gyfleusterau gwastraff newydd. Mae'r mathau o gyfleusterau yn amrywio'n helaeth, gyda thirlenwi a chompostio rhenc yr unig eithriadau. Mae'r Cynllun, yn ei ffurf ddiwygiedig yn cydnabod rôl tir diwydiannol yn y cyswllt hwn: mae NA 121 yn adnabod safleoedd diwydiannol penodol fel rhai addas ar gyfer cyfleusterau o'r fath ac mae NA 201 yn cynnwys cyfeiriad at addasrwydd cyfleusterau o'r fath ar dir diwydiannol. Ymddengys i mi y byddai croesyfeirio rhwng Polisiau C21 a D2 yn ddefnyddiol. Ar ben hyn, yn wyneb y ffaith fod D2 yn caniatáu'r fath gyfleusterau sydd â "nodweddion tebyg i B2 neu B8" a bod paragraff 4.4.4 yn hysbysu y gallai rhai cyfleusterau beidio bod yn addas gerllaw defnyddiau Dosbarth B2, ymddengys i mi y byddai o gymorth croesyfeirio rhwng C21 a D4 (sy'n ymdrin â diwydiannau 'cymydog gwael').

13 Yn y cyd-destun hwn dylid cadw mewn cof fod y Cynllun Gwastraff Rhanbarthol yn awgrymu bod nifer o gyfleusterau gwastraff yn debyg o fod yn ddefnyddiau Dosbarth B2. Os yw'r Cyngor â'i fryd ar eithrio mathau penodol o gyfleusterau rheoli gwastraff o safleoedd diwydiannol cyffredinol, dylid darparu canllawiau o fewn y Cynllun ar y mathau o weithgaredd nad ystyrir fel rhai addas ar safleoedd o'r fath. Fe fyddai hyn yn darparu'r radd angenrheidiol o sicrwydd i'r diwydiant gwastraff i geisio darparu cyfleusterau o'r fath.

Graddfa amser ar gyfer darparu cyfleusterau yn y cynllun gwastraff rhanbarthol

14 Cyflwynwyd NA 122 gan y Cyngor er mwyn ymdrin â'r mater hwn – yn hytrach na datgan y "bydd angen nifer o gyfleusterau gwastraff ychwanegol erbyn 2013", mae wedi cael ei newid i "y nifer o gyfleusterau gwastraff ychwanegol y byddai eu hangen yn 2013".

Compostio rhenc agored

15 Mae'r testun ategol i'r Polisi yn cyfeirio at gompostio rhenc agored, ond fel enghraifft yn unig o gyfleuster rheoli gwastraff na fyddai'n addas ar safle diwydiannol. Awgryma un gwrthwynebydd y dylid ystyried cyfeirio at gompostio o'r fath mewn perthynas ag arallgyfeirio amaethyddol. Byddai hyn yn gyson â'r cyngor sydd yn llythyr Llywodraeth Cynulliad Cymru ym mis Mai 2004. Gan gadw mewn cof fod y Cynllun Gwastraff Rhanbarthol yn nodi bod angen gwaith compostio rhenc agored yng Ngwynedd erbyn 2013, gan fod y 7,128 tunnell a feintolwyd yn Nhabl 3 o'r Cynllun fel 1 uned, ystyriaf y dylid addasu'r Cynllun i ddarparu canllawiau ar y pwnc hwn. Gan fod y ffactorau sy'n llywodraethu lleoliad cyfleuster o'r fath yn wahanol i'r hyn ydynt ar gyfer y mwyafrif o gyfleusterau rheoli gwastraff, ac nad yw'n teilyngu nodi safle yn y Cynllun, efallai mai'r ffordd orau o ymdrin â'r mater hwn fyddai mewn polisi newydd.

Darpariaeth ar gyfer rheoli gwastraff peryglus

16 Mewn ymateb i wrthwynebiad nad yw Tabl 3 ym Mholisi C21 yn cyfeirio at gyfleusterau gwastraff peryglus, mae'r Cyngor yn esbonio fod hyn ar sail y dull gweithredu a bennir yn y Cynllun Gwastraff Rhanbarthol. Gan fod NA 125, NA 126 a NA 127 yn ymdrin â'r mater hwn – y byddaf yn rhoi sylw iddo yn y rhannau o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisïau C22 a 23 – cytunaf â'r Cyngor nad oes angen i'r mater hwn gael ei gynnwys o dan C21.

Trefniadau gweithio rhwng y Cyngor ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri

17 Mae cydberthynas agos rhwng y Cyngor Sir ac Awdurdod y Parc Cenedlaethol lle bo materion gwastraff yn y cwestiwn, ond nid yw'n briodol cynnwys datganiad o fwriad na disgrifiad o drefniadau gweinyddol yn y Cynllun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0321) ddiwygio'r DA trwy adolygu'r agwedd at ddarparu dewisiadau tirlenwi/tirgodi yng ngoleuni'r wybodaeth ddiweddaraf sydd ar gael, a bod cyfleuster byrdymor i dymor canolig yn cael ei nodi, ac os yn bosibl fod cyfleuster mwy hirdymor neu amrywiaeth o gyfleusterau posibl yn cael eu nodi;

(ARG.0322) ddiwygio'r DA trwy ddynodi safleoedd yr ystyrir fel rhai addas ar gyfer cyfleusterau rheoli gwastraff posibl, ac eithrio i ddibenion tirlenwi;

(ARG.0323) diwygio'r DA trwy nodi'r holl safleoedd cyfleusterau rheoli gwastraff posibl ar y Mapiau Cynigion trwy gyfrwng ffiniau dangosol o'r safleoedd ac anodiad addas i gynorthwyo defnyddwyr y Cynllun i adnabod y lleoliad;

(ARG.0324) ddiwygio'r DA trwy fewnosod croesgyfeiriadau addas rhwng y Polisi hwn a pholisïau priodol sy'n ymwneud â thir diwydiannol;

(ARG.0325) diwygio'r DA trwy ddatgan a chyfiawnhau pa fathau o gyfleusterau rheoli gwastraff yr ystyrir fel rhai anaddas ar gyfer eu lleoli gerllaw tir diwydiannol B2 a B8;

(ARG.0326) diwygio'r DA trwy ddileu o baragraff 4.4.5 y geiriau "bydd angen" a'r geiriau "erbyn 2013" a rhoi yn eu lle'r geiriau "y byddai eu hangen yn 2013" ar y diwedd;

(ARG.0327) diwygio'r DA trwy gynnwys polisi newydd i ymdrin â chompostio rhenc agored;

(ARG.0328) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn, ac yn benodol na dderbynnir NA 121, 122 a 123 na NAP 31 a 77.

POLISI C22 – CYFLEUSTERAU RHEOLI GWASTRAFF

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA124; NA125; NA126

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/99 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 226 |
| B/734/100 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 277 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------|--------|------------------|
| B/1441/2004 | R Powell a S M Lloyd | | 226 |
| B/1413/2001 | D F Good | | 226 |

Nodiadau

- Mae B/734/100 yn ymwneud â Pholisi C23, ac ymdrinnir ag ef yn y rhan honno o'm hadroddiad.
- Mae B/734/96 yn cynnwys materion sy'n gysylltiedig â C22 ac ystyrir y rhain isod, ynghyd â Datganiad o Dystiolaeth 225 y Cyngor.

Prif faterion

- Canllawiau ar y ddarpariaeth ar gyfer gwastraff arbennig neu beryglus.
- A yw'r angen am "gyfiawnhad gorbwysol" dros dirlenwi/tirgodi yn gyson â Pholisi C23.
- Mwy o bwyslais ar leihau gwastraff.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Canllawiau ar y ddarpariaeth ar gyfer gwastraff arbennig neu beryglus

1 Mae NA 125 yn cyflwyno paragraff newydd ategol i C22 sy'n ymdrin â gwastraff peryglus. Mae'n esbonio nad yw swm y gwastraff arbennig neu beryglus a gynhyrchir yng Ngwynedd yn cyfiawnhau safle i ddelio ag ef. Mae barn y Cyngor fod y swm cymharol isel o wastraff peryglus sy'n deillio o'r ardal yn peri bod darpariaeth gwaredu lleol yn anymarferol, yn gyson â Chynllun Gwastraff Rhanbarthol Gogledd Cymru. Mae'r Cynllun Rhanbarthol yn cynnig adolygu ei

agwedd at wastraff arbennig a pheryglus, ac unwaith y bydd hyn wedi cael ei wneud bydd angen cynnal adolygiad o agwedd y Cynllun hwn at wastraff o'r fath. Er bod y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad hwn yn cyfeirio at wastraff arbennig yn ogystal â gwastraff peryglus ar ei gychwyn, mae'n hepgor y cyfeiriad at 'arbennig' wedyn. Mae hyn yn creu ansicrwydd ynghylch safbwynt y Cynllun at wastraff arbennig - dylid ymdrin â hyn yn y cyfnod diwygiadau arfaethedig.

2 Mae gwrthwynebiadau'n codi ar y sail y bydd storio deunyddiau gwastraff peryglus yn achosi peryglon i iechyd y cyhoedd. Mae rheolaethau eraill a fyddai'n rheoleiddio'r ffordd y byddai gwastraff o'r fath yn cael ei storio, cyn cael ei gludo ymlaen i safle gwaredu addas mewn man arall, a fyddai'n diogelu iechyd y cyhoedd. Byddai unrhyw weithgaredd o'r fath a fyddai angen caniatâd cynllunio'n cael ei asesu, yn ddarostyngedig i gyflwyno NA 127, yn erbyn C23 sy'n cynnwys gofyniad fod y datblygiad arfaethedig yn gydnaws â defnyddiau cyfagos presennol.

A yw'r angen am "gyfiawnhad gorbwysol" dros dirlenwi/tirgodi yn gyson â Pholisi C23

3 Mae'r gwrthwynebydd yn cymharu paragraff 4.4.9, o dan C22, gyda'r polisi canlynol, C23 ac yn awgrymu fod gwrthddweud yn eu hagwedd tuag at dirlenwi/tirgodi. Er bod y cyntaf yn cyfeirio at yr angen am "gyfiawnhad gorbwysol" am safleoedd o'r fath, mae hyn yng nghyd-destun ardaloedd sy'n destun dynodiad cadwraeth natur cenedlaethol. Yn C23, yng nghyd-destun meini prawf cyffredinol ar gyfer unrhyw safle tirlenwi neu dirgodi, caiff yr angen ei fynegi fel "angen lleol cydnabyddedig". Mae'r Cyngor wedi cynnig newid i'r geiriad hwn (NAP 65) yr ymdrinnir ag ef yn yr adran o'm hadroddiad ar Bolisi C23. Yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth 226 ymddengys fod y Cyngor yn cymryd y safbwynt nad oes gwrthddweud sylfaenol yn y termau gwahanol hyn ac nad oes angen addasu C22. Cytunaf â hyn. Fodd bynnag, yn gynwysedig yn ei newid arfaethedig NA 126 y mae dileu "cyfiawnhad gorbwysol" a rhoi "lleol cydnabyddedig" yn ei le. Byddai'n ymddangos y byddai newid o'r fath yn golygu y byddai'r un prawf yn cael ei gymhwyso ar gyfer cynlluniau tirlenwi/tirgodi boed hwy mewn ardal o bwysigrwydd cadwraeth natur cenedlaethol neu beidio. Ar ben hyn, yn wyneb y ffaith fod y Cyngor yn cynnig newid y cyfeiriad at "angen lleol cydnabyddedig" ym Mholisi C23, ni chyflawnid y cysondeb y gallai'r newid hwn fod wedi ei geisio os eir ymlaen â'r Newid Arfaethedig Pellach hwn. Ymddengys i mi nad oes unrhyw reswm cadarn dros newid geiriad gwreiddiol "cyfiawnhad gorbwysol", felly dylai aros.

Mwy o bwyslais ar leihau gwastraff

4 Mewn ymateb i wrthwynebiad ar y mater hwn, mae'r Cyngor yn cynnig 2 Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad i'r Cynllun. Yn gyntaf, mae NA 143 yn cyflwyno Polisi Newydd ar gyfleusterau rheoli gwastraff mewn datblygiadau newydd – ymdriniaf â hyn yn y rhan gyfatebol o'm hadroddiad. Yn ail, mae'n cynnig NA 124 sy'n ceisio addasu paragraff 4.4.7 trwy fewnosod cyfeiriad at roi blaenoriaeth i leihau gwastraff. Mae'r ychwanegiad hwn at destun ategol C22 yn rhoi mwy o bwyslais ar leihau gwastraff, yn unol â gofynion rhanbarthol, cenedlaethol ac Ewropeaidd.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0329) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 124;

(ARG.0330) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 125;

(ARG.0331) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 126 ond NID cyn belled ag y mae'n cynnig dileu "cyfiawnhad gorbwysol o ran" a rhoi "lleol cydnabyddiedig" yn ei le;

(ARG.0332) diwygio'r DA trwy egluro safbwynt y Cynllun mewn perthynas â gwastraff arbennig;

(ARG.0333) na wneir unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI C23 – SAFLEOEDD TIRLENWI A THIRGODI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA127; NA128; NA129; NA130

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP64; NAP65; NAP66; NAP67

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/866/20 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | 227 |
| B/756/40 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 144 |
| B/767/3 | Cyfeillion y Ddaear (Môn a Gwynedd) | | 227 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------------|--------|------------------|
| B/734/102 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 144 |
| B/734/101 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 229 |
| B/776/12 | Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru | | 144 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/2215 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 144 |

Nodiadau

- Mae pennawd y blwch uchod yn cynnwys cyfeiriad at NAP 64. Gan ei fod yn newid paragraff rhagarweiniol 4.4, rwyf wedi ymdrin ag ef yn y rhan honno o'm hadroddiad.
- Yn ogystal â'r sylwadau a restrir uchod, rwyf hefyd wedi ystyried gwrthwynebiad B/734/100 ac ymateb y Cyngor iddo a roddir yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth 277 o fewn y rhan hon.

Prif faterion

- A ddylai'r Polisi gynnwys gwastraff peryglus.
- A ddylid aralleirio'r cyfeiriad at yr 'angen' am y cyfleuster.
- Y maen prawf sy'n ymwneud â rheoli'r safle.
- Cadwraeth natur, adnoddau dŵr a chyfundrefnau draenio.
- Risg o lifogydd.
- A ddylai'r Polisi ragdybio yn erbyn cynlluniau tirgodi.
- A ddylai'r Polisi ragdybio yn erbyn safleoedd tirlenwi newydd a fyddai'n cael effaith ar Barc Cenedlaethol Eryri.
- Yr angen am dirlenwi yn y dyfodol.
- Yr hierarchaeth gwastraff.
- Dull mynegi.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylai'r Polisi gynnwys gwastraff peryglus

1 Mae NA 127 yn ehangu cwmpas y Polisi trwy gynnig ychwanegu "a chasglu a chael gwaredu gwastraff peryglus" at deitl a llinell agoriadol y Polisi; ynghyd â NA 125 mae'n mynd i'r afael â gwactod blaenorol yn y Cynllun lle bo gwastraff peryglus yn y cwestiwn. Mae NAP 67 yn cywiro gwall teipio. Mae'r newidiadau hyn yn gwella'r Cynllun ond, er mwyn osgoi unrhyw botensial am ddryswch, awgrymir bod yr "a" sy'n rhagflaenu "sylweddau peryglus" yn y polisi yn cael ei newid i "a/neu", gan osgoi'r argraff nad yw'r polisi ond yn gymwys ar gyfer cynlluniau sy'n cynnig tirlenwi/tirgodi a gwastraff peryglus. Mae Cynllun Gwastraff Rhanbarthol Gogledd Cymru yn cynnwys ymrwymiad i adolygu ei agwedd at wastraff peryglus: unwaith y gwneir hyn bydd angen adolygiad o agwedd y Cynllun hwn tuag at wastraff peryglus. Yn unol â'm darganfyddiadau ynglŷn â NA 125 a nodir yn y rhan o'm hadroddiad sy'n ymdrin â C22, efallai y bydd angen cyfeirio at wastraff 'arbennig' yn ogystal â gwastraff peryglus yn C23.

A ddylid aralleirio'r cyfeiriad at yr 'angen' am y cyfleuster

2 Mae Newid Arfaethedig Pellach NAP 65 yn newid y gofyniad ym maen prawf 1 o "angen lleol cydnabyddedig" i "angen lleol, is-ranbarthol neu ranbarthol". Gan fod hyn yn adlewyrchu'n well yr egwyddor o hunangynhaliath ranbarthol fel y'i nodir yn y Strategaeth Wastraff Ranbarthol cymeradwyir y newid hwn, er y bydd angen ystyried yn ofalus unrhyw ymatebion i'r newid hwn yn y cyfnod diwygiadau arfaethedig.

Y maen prawf sy'n ymwneud â rheoli'r safle

3 Mae NA 128 yn cyflwyno newidiadau i faen prawf 5 fel ei fod yn cynnwys "rheoli'r safle" a "ôl-reolaeth". Mae'r newidiadau hyn yn darparu rhestr helaethach o faterion y bydd angen eu rheoli yn ystod ac ar ôl gweithrediadau gwaredu gwastraff. Gellid egluro'r geiriad ymhellach trwy fewnosod "yn ystod ac ar ôl gwaredu'r gwastraff" ar ôl "rheoli'r safle". Yn y cyd-destun hwn, cytunaf â gwrthwynebydd y byddai o gymorth cyfeirio at yr angen i osgoi dyblygu'n ddianghenraid y rheolaethau rhwng cynllunio a thrwyddedu safle yn y testun ategol, yn unol â'r safbwynt a fynegir ym mharagraff 1.2.4 o PCC.

Cadwraeth natur, adnoddau dŵr a chyfundrefnau draenio

4 Mae cyflwyno nawfed maen prawf i'r Polisi o dan NA 129, sy'n ceisio diogelu cadwraeth natur, adnoddau dŵr a chyfundrefnau draenio, yn tynnu sylw at faterion sy'n debygol o fod yn ystyriaethau sylfaenol wrth werthuso llawer o gynigion tirlenwi/tirgodi. Mae'r newid hwn yn ychwanegu eglurder at y Polisi.

Risg o lifogydd

5 Mae NAP 65 yn cynnig cyfeiriad at y risg o lifogydd fel ychwanegiad at y nawfed maen prawf (fel y cynigir gan NA 129). Gan fod hwn yn ffactor ag iddo'r potensial o fod yn dyngedfennol mewn achosion sy'n ymwneud â newidiadau sylweddol i lefelau daear, mae cyfiawnhad dros ei grybwyll yn benodol.

A ddylai'r Polisi ragdybio yn erbyn cynlluniau tirgodi

6 Mewn llawer o amgylchiadau mae gan gynllun tirgodi'r potensial i fod yn fwy ymwithiol yn weledol nag opsiwn tirlenwi, ond nid yw polisi cenedlaethol yn amodi gwaharddiad dieithriad o gynlluniau tirgodi. Byddai angen asesu cynlluniau unigol ar sail eu rhinweddau, yn erbyn y meini prawf a nodir yn y polisi (gan gynnwys bod graddfa'r datblygiad yn briodol i'w ardal leol gyfagos) ac unrhyw bolisiau perthnasol eraill yn y Cynllun.

A ddylai'r Polisi ragdybio yn erbyn safleoedd tirlenwi newydd a fyddai'n cael effaith ar Parc Cenedlaethol Eryri

7 Fel y noda PCC ym mharagraff 5.3.7, mae'r ddyletswydd i dalu sylw i ddibenion y Parc Cenedlaethol mewn penderfyniadau cynllunio'n berthnasol i weithgareddau sy'n effeithio ar yr ardaloedd hynny, boed y gweithgareddau o fewn neu'r tu allan i'r ardal ddynodedig. Cynigia'r Cyngor gyflwyno polisi newydd trwy NA 99 sy'n ymdrin â gwarchod cymeriad tirlun y Parc Cenedlaethol. Felly, byddai angen i unrhyw gais am safle tirlenwi fodloni'r polisi hwn yn ogystal â C23, sy'n cynnwys ymysg ei feini prawf "nad oes unrhyw safleoedd eraill addas" ar gael. Er mwyn bod yn gryno, nid yw'n fuddiol cyfeirio'n benodol at y Parc Cenedlaethol yn y polisi hwn, yn enwedig gan fod amryw o ddynodiadau eraill y byddai angen eu crybwyll, nid y lleiaf ohonynt, Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Yr angen am dirlenwi yn y dyfodol

8 Mae paragraff 4.4.10 o'r DA yn datgan "bydd angen am safleoedd tirlenwi/tirgodi o hyd". Yn unol ag awgrym y gwrthwynebydd gwreiddiol, mae NA 130 yn newid hyn i fod yn angen "hyd y gwelir ar hyn o bryd". Mae awgrym pellach y gellid adolygu hyn i ddyfodol di-oed neu ddyfodol agos wedi cael ei awgrymu ond mae'r fersiwn Newid Cyn-Ymchwiliad yn adlewyrchiad cywir o'r safbwynt, sy'n gyson â safbwynt y llywodraeth fel y'i mynegir yn NCT21; nid oes angen unrhyw newid pellach. Mae NAP 66 yn seiliedig ar eiriad y frawddeg yn y DA - tybir mai amryfusedd yw hyn yr eir i'r afael ag ef yng nghyfnod y diwygiadau arfaethedig.

Yr hierarchaeth gwastraff

9 Mae'r hierarchaeth gwastraff wrth wraidd y strategaeth reoli gwastraff genedlaethol, ac adlewyrchir hyn yn y Strategaeth Wastraff Ranbarthol. Mae NAP 66, sef mewnosod disgrifiad byr o'r hierarchaeth o fewn paragraff ategol 4.4.10, yn ychwanegiad priodol gan ei fod yn dangos safle gwaredu gwastraff ar waelod yr

hierarchaeth. Fodd bynnag, yn wyneb pwysigrwydd yr ystyriaeth hon credaf y dylid addasu maen prawf cyntaf y Polisi trwy fewnosod ar ei ddiwedd “na ellir ei ddiwallu trwy ddulliau sy'n perfformio'n well mewn perthynas â'r hierarchaeth gwastraff.”

Dull mynegi

10 Mae graddau'r newidiadau a gynigir gan y Cyngor trwy NA 127 i 130 a NAP 64 a 67 yn dystiolaeth ei fod yn derbyn yr angen i newid y DA yn sylweddol. Cytunaf â'r angen i addasu'r Polisi ac ystyriaf fod y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad fel y'u haddaswyd ymhellach gan y Newidiadau Arfaethedig Pellach yn gam i'r cyfeiriad iawn, ar y cyfan. Er hyn, am y rhesymau a nodais yn fy asesiad o'r prif faterion blaenorol, mae yna newidiadau pellach sy'n angenrheidiol. Er mwyn eglurder, yn hytrach na cheisio addasu'r testun cyfamserol annigonol a gynhyrchwyd gan y Cyngor ers y DA, byddaf yn gosod fersiynau Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad a Newid Arfaethedig Pellach y Polisi o'r neilltu ac yn argymhell newidiadau i'r fersiwn DA.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0334) ddiwygio'r DA trwy fewnosod o fewn y teitl gyfeiriad at “A CHASGLU/GWAREDU GWASTRAFF PERYGLUS” ar ei ddiwedd;

(ARG.0335) diwygio'r DA trwy ddileu “tirlenwi neu dirgodi” o linell gyntaf y Polisi a rhoi “tirlenwi/tirgodi a/neu gasglu/gwaredu gwastraff” yn ei le;

(ARG.0336) diwygio'r DA trwy ddileu “lleol cydnabyddedig” o faen prawf 1 a rhoi “lleol, isranbarthol neu ranbarthol” yn ei le;

(ARG.0337) diwygio'r DA trwy fewnosod ar ddiwedd maen prawf 1 – “na ellir ei ddiwallu trwy ddulliau sy'n perfformio'n well mewn perthynas â'r hierarchaeth gwastraff”;

(ARG.0338) diwygio'r DA trwy fewnosod “rheoli'r safle yn ystod ac ar ôl gwaredu'r gwastraff” ar ôl “mesurau digonol ar gyfer” ym maen prawf 5, ac yn yr un maen prawf ddileu “safle” a rhoi “ôl-ofal” yn ei le;

(ARG.0339) diwygio'r DA trwy ychwanegu maen prawf ychwanegol, - “9. nad yw'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar fuddiannau cadwraeth natur o bwysigrwydd cydnabyddedig, nac ar adnoddau dŵr na chyfundrefnau draenio ac nad oes unrhyw risg o lifogydd.”;

(ARG.0340) diwygio'r DA trwy ddileu “o hyd” o linell gyntaf paragraff 4.4.10 ac yn yr un llinell fewnosod “yn y dyfodol rhagweladwy” ar ôl “safleoedd”;

(ARG.0341) diwygio'r DA trwy fewnosod y testun a draethir yn NAP 66 sy'n dechrau gyda “Mae'r hierarchaeth gwastraff ...” ac sy'n diweddgu gyda “... heb adfer ynni.” i baragraff 4.4.10, yn union ar ôl “yn y dyfodol rhagweladwy” (a fewnosodir gan yr argymhelliad blaenorol);

(ARG.0342) diwygio'r DA trwy fewnosod cyfeiriad yn y testun ategol i'r perwyl na ddefnyddir rheolau cynllunio i ddyblygu materion y gellir eu rheoli'n briodol trwy drwyddedu safleoedd;

(ARG.0343) diwygio'r DA fel ag i egluro'r sefyllfa ynghylch gwastraff arbennig, oni fydd hyn wedi ei egluro gan newid ychwanegol a gaiff ei gyflwyno mewn man arall yn y Cynllun, er enghraifft Polisi C22;

(ARG.0344) na wneir unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn, ac yn benodol, na dderbynnir NA 127, 128, 129 a 130, na NAP 64, 65, 66 a 67.

POLISI C24 – GWAREDU GWASTRAFF ANADWEITHIOL AR DIR AMAETHYDDOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA131; NA132

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/734/104 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 170 |
| B/756/41 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 145 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|---------------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/776/14 | Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru | | 170 |
| B/734/103 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 145 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|---------------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/776/13 | Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/756/2094 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 145 |
| B/756/2095 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 170 |

Cefnogwyr y Newidiad Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|--------------|--------|------------------|
| B/844/2068 | YDCW | | |
| B/844/2067 | YDCW | | |

Prif faterion

- Yr angen am bolisi i ymdrin â gwaredu gwastraff ar dir amaethyddol.
- Gofyniad bod y gwaredu'n arwain at welliant hanfodol i'r tir.
- Monitro a chofnodi gwastraff.
- A ddylid dynodi cadwraeth natur fel maen prawf.
- A ddylid dynodi llygredd fel maen prawf.
- Cyfeiriad at Aseiad Effaith Amgylcheddol.
- Cofrestru gweithgareddau gwaredu gwastraff gydag Asiantaeth yr Amgylchedd.
- Cymeradwyaeth gan is-adran amaethyddol Llywodraeth y Cynulliad.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Yr angen am bolisi i ymdrin â gwaredu gwastraff ar dir amaethyddol

1 Mae pryderon fod gwastraff wedi cael ei ddyddodi ar dir ffermio am resymau sy'n honni bod yn rhai amaethyddol fel ffordd o fanteisio ar wendid yn y gyfundrefn rheoli gwastraff. Fodd bynnag, bydd amgylchiadau lle gall defnyddio gwastraff anadweithiol brofi i fod yn ddull dichonadwy yn economaidd o sicrhau gwelliannau sylweddol i ansawdd tir amaethyddol, er enghraifft trwy wella draenio neu dopograffi. Felly, mae'n briodol fod yr agwedd tuag at gynlluniau o'r fath yn wahanol i'r hyn yw at gynigion tirlenwi a thirgodi (yr ymdrinnir â hwy o dan Bolisi C23). Mae pob un o'r meini prawf o 4 i 7 o C24 yn atgyfnerthu sail y Polisi, bod gofyniad amaethyddol am y gweithgaredd, er y dylid dileu maen prawf 6, sy'n cyfeirio at dir y gellir ei wella, gan ei fod yn ddiangen yn wyneb effaith maen prawf 7, sef y bydd gwelliant hirdymor yn ansawdd y tir.

2 Mae Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad NA 131 a 132 yn cyflwyno lluo adolygiadau i'r Polisi a'r testun ategol, yr ymdriniwyd â rhai ohonynt mewn perthynas â'r materion eraill sydd wedi cael eu nodi. Un o'r newidiadau mwyaf sylweddol yw'r gofyniad y bydd cynigion yn cael eu barnu yn erbyn y meini prawf a restrir ym Mholisi C23, a fyddai'n ychwanegol at y rhai yn C24. Mae'r meini prawf yn C23 yn cynnwys dangos angen am gyfleuster o'r fath er mwyn gwaredu gwastraff ac mae'n ymdrin â materion ôl-ofal. Ni fyddai materion o'r fath yn codi mewn achosion lle mai'r bwriad yw gwella ansawdd tir amaethyddol. Yn ei ffurf ddiwygiedig mae'r Polisi yn mynd yn fwy cymhleth a dryslyd yn wyneb cyflwyno'r croesyfeiriad hwn at C23. Er bod angen adolygu'r DA, dylid hepgor y mwyafrif o'r newidiadau arfaethedig hyn. Yn gyntaf, er mwyn osgoi unrhyw ddryswch dylid newid y teitl i "Defnyddio gwastraff anadweithiol i wella tir amaethyddol". Dylid hepgor meini prawf 3 a 8, sy'n nodi gofyniad am angen cydnabyddedig am safle gwaredu ac nad oes dewisiadau eraill mwy addas ar gael, gan fod y rhain yn ymdrin â chynlluniau a gaiff eu sbarduno gan y bwriad o waredu gwastraff yn hytrach na gwella ansawdd tir amaethyddol. Yn y testun ategol, mae'r frawddeg sy'n cyfeirio at daliadau treth tirlenwi yn sylw nad yw'n cyfrannu at y Cynllun a

dylid ei dileu. Mae'r cyfeiriad yn NA 132 at y ffaith yr ystyrir y math hwn o weithgaredd fel gwaith gwaredu gwastraff yn egluro'r ffaith fod y gweithgaredd yn golygu gwaredu gwastraff er gwaetha'r ffaith mai at ddibenion amaethyddol y gwneir hyn.

Gofyniad fod y gwaredu'n arwain at welliant hanfodol i'r tir

3 Mae NA 132 yn cyflwyno gofyniad, yn nhestun ategol y Polisi, y dylai'r gweithgaredd gwaredu gwastraff ddod â gwelliant "hanfodol" yn ei sgil. Mae gofyniad o'r fath yn ormodol ac yn gwrth-ddweud amod y pumed maen prawf, sef fod "angen" gwella'r tir. Byddai'r term "angenrheidiol" yn ymadrodd mwy rhesymol yn y cyd-destun hwn.

Monitro a chofnodi gwastraff

4 Caiff y gwaith o fonitro a chofnodi gwaredu gwastraff ei wneud o dan y gyfundrefn rheoli gwastraff fel arfer, sy'n broses statudol ar wahân i'r system gynllunio. Fodd bynnag, yn ddarostyngedig i gyfyngiadau penodol mae rhai mathau o weithgareddau gwastraff wedi eu heithrio o drwyddedu rheoli gwastraff, a gall hyn gynnwys gwaredu gwastraff mewn cysylltiad â gwella tir amaethyddol. Gan fod y llywodraeth wedi penderfynu y gellir cynnal gweithgareddau o'r fath heb y rheolau manwl a orfodir gan y gyfundrefn drwyddedu, nid yw'n briodol defnyddio'r system gynllunio fel dull arall o gael yr un radd o reolaeth. Dylid hepgor y disgwyliad a gynigir yn NA 132, sef y byddai datblygwyr yn galluogi'r awdurdod gynllunio gwastraff i weld eu cofnodion o'r gwastraff anadweithiol a waredwyd.

A ddylid dynodi cadwraeth natur fel maen prawf

5 Bydd amgylchiadau lle mae tir sy'n anodd ei ffermio, yn enwedig gyda pheiriannau modern, yn cael ei adael yn wag am gyfnod sylweddol. Gall yr absenoldeb hwn o weithgaredd amaethyddol gyfrannu at beri i dir o'r fath fod â gwerth uchel o safbwynt cadwraeth natur. Mae felly'n briodol cydnabod ystyriaeth o'r fath fel maen prawf; mae NA 131 yn cynnig ychwanegiad o'r fath.

A ddylid dynodi llygredd fel maen prawf

6 Gan mai gwastraff anadweithiol yw'r unig fath o wastraff y gellir ei ddyddodi o dan y Polisi hwn, nid oes angen cyfeirio at faterion yn ymwneud â llygredd yn y Polisi, nac angen ychwaith i ymgymryd ag unrhyw fonitro o'r tir yn y dyfodol.

Cyfeiriad at Asesiad Effaith Amgylcheddol

7 Mae'r amgylchiadau pryd y mae AEA yn ofynnol wedi eu pennu mewn deddfwriaeth. Er mwyn bod yn gryno nid yw'n fuddiol cyfeirio at y gofyniad posibl am AEA ym mhob achos lle gallai hyn godi. Nid oes angen unrhyw newid i'r Cynllun mewn ymateb i'r mater hwn.

Cofrestru gweithgareddau gwaredu gwastraff gydag Asiantaeth yr Amgylchedd

8 Mae NA 132 yn esbonio rheolau'r gyfundrefn reoli a weinyddir gan Asiantaeth yr Amgylchedd sy'n pennu bod angen i lenwad anadweithiol i ddibenion gwella tir amaethyddol gael ei gofrestru, er nad oes arno angen trwydded. Mae diwygiad o'r fath i'r Cynllun yn cynorthwyo eglurder, a dylid ei gynnwys.

Cymeradwyaeth gan is-adran amaethyddol Llywodraeth y Cynulliad.

9 Mae gwrthwynebiad wedi codi ar y sail y dylai'r Polisi gynnwys cyfeiriad at yr angen am gymeradwyaeth gan is-adran amaethyddol Cymru. Nid yw'r rheswm dros yr awgrym hwn yn glir, ond er y gallai'r Cyngor ddymuno ceisio cyngor y corff hwnnw mewn cysylltiad â cheisiadau cynllunio lle byddai'r polisi hwn yn berthnasol, mae'r cyfrifoldeb dros benderfynu ar geisiadau yn gorwedd gydag ef fel yr awdurdod cynllunio lleol. Nid yw unrhyw reolaeth a weinyddir gan gorff arall yn fater sydd angen i'r Cynllun ymdrin ag ef. Rwy'n dod i'r casgliad nad oes unrhyw angen newid y Polisi yn y cyswllt hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0345) ddiwygio'r DA trwy ddileu'r teitl a rhoi "DEFNYDDIO GWASTRAFF ANADWEITHIOL I WELLA TIR AMAETHYDDOL" yn ei le;

(ARG.0346) diwygio'r DA trwy ddileu "gellir cydymffurfio" yn ail linell y polisi a rhoi "cydymffurfir" yn ei le;

(ARG.0347) diwygio'r DA trwy ddileu meini prawf 3, 6 ac 8;

(ARG.0348) diwygio'r DA trwy fewnosod maen prawf ychwanegol yn ymwneud â chadwraeth natur, fel y cynigir gan NA 131;

(ARG.0349) diwygio'r DA trwy fewnosod cyfeiriad at y gofyniad i gofrestru gydag Asiantaeth yr Amgylchedd yn y testun ategol, fel y cynigir gan NA 132;

(ARG.0350) diwygio'r DA trwy fewnosod cyfeiriad yn NA 132 y dylid cynnwys fod y gweithgaredd yn weithrediad gwaredu gwastraff yn ei hawl ei hun;

(ARG.0351) diwygio'r DA trwy fewnosod "ac angenrheidiol" ar ôl "amlwg" ym mharagraff 4.4.13;

(ARG.0352) na wneir unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac yn benodol, na dderbynnir NA 131 na 132 ar wahân i'r elfennau penodol a nodwyd yn yr argymhellion uchod.

POLISI C25 – CYFLEUSTERAU AILGYLCHU GAN GYNNWYS GWAHANU, TROSGLWYDDO, COMPOSTIO A LLOSGI (GYDA NEU HEB GYFLEUSTERAU I ADFER YNNI)

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA133

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/734/105 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 539 |
| B/767/1 | Cyfeillion y Ddaear (Môn a Gwynedd) | | 539 |
| B/76/47 | Mike Webb (RSPB) | | 539 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|---------------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/776/15 | Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru | | 539 |

Prif faterion

- A yw'r Polisi hwn yn yn gwrth-ddweud Polisi C21.
- A ddylai'r Polisi gynnwys llosgi.
- A fyddai cynlluniau o'r fath yn mynd yn groes i Reoliadau Asesiadau Effaith Amgylcheddol.
- Gwlypdiroedd, adnoddau dŵr a chyfundrefnau dŵr pwysig.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A yw'r Polisi hwn yn yn gwrth-ddweud Polisi C21

1 Mae un gwrthwynebydd yn cwestiynu swyddogaeth y Polisi hwn wrth gadw mewn cof Bolisi C21, fel y'i diwygiwyd, ac yn awgrymu y dylid ei aralleirio neu o leiaf ei ddileu'n rhannol. Nid yw diben y polisi hwn yn glir i mi, yn enwedig yng ngoleuni Polisi C22 a'r adolygiadau sylweddol a gynigir i Bolisi C21. Mae Polisi C22 yn bolisi cyffredinol sy'n ei gwneud hi'n ofynnol i gynigion am gyfleusterau rheoli gwastraff gydymffurfio ag egwyddorion megis yr hierarchaeth gwastraff a'r egwyddor agosrwydd yn ogystal â nifer o brofion penodol i safle.

2 Mae cwmpas Polisi C25 yn cynnwys llosgi (gyda neu heb gyfleusterau i adfer ynni). Er nad yw 'llosgi' yn gyfleuster a nodir yn y rhestr o gyfleusterau gwastraff a welir yn Nhabl 3 o'r Cynllun, mae'r tabl yn amcangyfrif yr angen am gyfleusterau

'ynni o wastraff' i fod yn 0.4 uned. Gan fod y Polisi yn honni ymdrin yn gyfan gwbl â chyfleusterau ailgylchu mae cynnwys pob ffurf o losgi yn anodd ei ddeall – mae'r strategaeth genedlaethol 'Yn Gall Gyda Gwastraff' yn gosod llosgi heb adfer ynni gyda thirlenwi ar waelod yr hierarchaeth gwastraff. Er gwaetha'r ffaith fod gwrthwynebydd wedi tynnu sylw at y gwrthddywediad hwn, mae'r Cyngor wedi penderfynu peidio ag adolygu cwmpas y polisi.

3 Er fy mod yn gwerthfawrogi dymuniad y Cyngor i gynnwys polisi o fewn ei Gynllun sy'n ymdrin â llosgi, nid y polisi hwn yw'r lle priodol. Ymddengys i mi y byddai Polisi C22 yn cynnwys cyfleusterau o'r fath. Yn wir ymddengys i mi y byddai C22 yn cynnwys yr holl weithgareddau sy'n weddill a restrir o fewn C25 gyda'r rhain i gyd yn gweddu i'r disgrifiad 'cyfleusterau rheoli gwastraff'. Byddai gofyniad C22 i lynu at yr hierarchaeth gwastraff yn darparu'r anogaeth am ailgylchu o flaen gwaredu.

4 Yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth mae'r Cyngor yn honni bod y cyfeiriad at ddiwallu "angen lleol" wedi cael ei dynnu ymaith gan NA 133 – nid yw hyn yn wir. Mae gofyniad o'r fath yn groes i'r dull rhanbarthol o weithredu y mae strategaethau gwastraff cenedlaethol a rhanbarthol yn anelu ato. P'r un bynnag, mae'r gwaith o ganfod safleoedd yn yr adolygiad i C21 wedi ei wneud er mwyn diwallu'r angen cydnabyddedig.

5 Yn fy marn i, mae'r Polisi yn ddiangen ac ni fyddai ei gadw'n gwneud dim ond ychwanegu dryswch at y Cynllun. Dylid ei ddileu a gellid ychwanegu unrhyw feini prawf ynddo na cynhwysir ym Mholisi C22 at y Polisi hwnnw pe bernid bod hynny'n angenrheidiol.

A ddylai'r Polisi gynnwys llosgi

6 Mae hwn yn fater yr ymdriniwyd ag ef yn fy ystyriaeth o'r mater cyntaf.

A fyddai cynlluniau o'r fath yn mynd yn groes i Reoliadau Asesiadau Effaith Amgylcheddol

7 Rhaid i benderfyniad ynghylch a ddylai cynnig penodol fod yn destun Asesiad Effaith Amgylcheddol gael ei gymryd mewn ymateb i gais cynllunio, ac nid yw'n fater sydd angen ymdriniaeth o dan Bolisiau'r Cynllun.

A yw'r Polisi yn darparu amddiffyniad digonol ar gyfer gwlypdiroedd, adnoddau dŵr a chyfundrefnau dŵr pwysig

8 Mae NA 133 yn cyflwyno maen prawf ychwanegol, sy'n ymdrin â bioamrywiaeth, adnoddau dŵr a chyfundrefnau draenio. Mae'r ychwanegiad hwn yn tynnu sylw at ystyriaethau pwysig mewn cynlluniau yn ymwneud ag ailgylchu gwastraff.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0353) ddiwygio'r DA trwy ddileu Polisi C25 a'r testun ategol yn ei gyfanrwydd ac ychwanegu unrhyw feini prawf a bennir ynddo at Bolisi C22, neu ddiwygio'r meini prawf yn C22, fel y bernir i fod yn angenrheidiol;

(ARG.0354) na wneir unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac yn benodol, na dderbynnir NA 133.

4.5 YNNI ADNEWYDDOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA134; NA135

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP101

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|---------------|------------------|
| B/989/4 | Future Energy Solutions | Martin Miller | 634 |

Nodyn

- O fewn yr adran hon ymdriniaf â rhan o wrthwynebiadau B/989/1 a 3 yn ogystal â'r sylw a nodir uchod.

Prif faterion

- A ddylid diweddarau'r cyfeiriad at dargedau'r Llywodraeth.
- Polisi cynllunio cenedlaethol a gwaith ymchwil.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylid diweddarau'r cyfeiriad at dargedau'r Llywodraeth

1 Mae'r Cyngor yn derbyn sylwadau'r gwrthwynebydd ac wedi ceisio ymdrin â'r rhain mewn newidiadau a gyflwynwyd ganddo o dan NA 134. Cytunaf â'r newidiadau hyn.

Polisi cynllunio cenedlaethol a gwaith ymchwil

2 Awgryma un gwrthwynebydd y byddai cyfeiriad at bolisi'r Llywodraeth ac at astudiaeth a wnaed yn 2001 yn ychwanegiadau defnyddiol at adran ynni adnewyddadwy'r Cynllun. Yn fy marn i fyddai o gymorth gwneud cyfeiriad at y ffynonellau diweddaraf o bolisi a chyngor cenedlaethol: Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS) 01/2005 a'r NCT8 diwygiedig, y naill a'r llall gyda'r un teitl, 'Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy', ond nad yw cyfeiriad at astudiaeth o ffynonellau ynni adnewyddadwy yng Nghymru yn angenrheidiol.

3 Mae'r Cyngor yn cynnig Newid Arfaethedig Pellach sy'n adlewyrchu newidiadau mewn polisi cenedlaethol, fel y manylwyd uchod, sydd wedi digwydd ers i fersiwn Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad y Cynllun gael ei baratoi. Gan gadw mewn cof y cyfarwyddyd a roddwyd mewn llythyr oddi wrth Lywodraeth Cynulliad Cymru ar 1 Gorffennaf 2003 ar bolisi cynllunio cenedlaethol a chanllawiau technegol yng nghyd-destun paratoi CDU, rwy'n fodlon ei bod yn briodol i mi

ystyried NAP 101, er fy mod yn gwerthfawrogi y bydd hyn yn destun craffu cyhoeddus trwy'r broses diwygiadau arfaethedig. Ar sail yr wybodaeth sydd ar gael ystyriaf fod y Newid Arfaethedig Pellach hwn yn gyffredinol dderbyniol, gydag un eithriad. O'i ddarllen yn llythrennol mae'r cyfeiriad at "datblygu ffynonellau o wynt ar y tir" yn anghywir a dylid rhoi yn ei le derm o'r fath a ddefnyddir yn Natganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog – "datblygu ynni gwynt ar y tir".

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0355) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 134 fel y'i haddaswyd gan NAP 101 ac y'i haddaswyd ymhellach gan y canlynol:

- ychwanegu cyfeiriad at y ffynonellau diweddaraf o bolisi a chyngor cynllunio cenedlaethol o fewn paragraff 4.5.1;
- dileu o NAP 101 "datblygu ffynonellau o wynt ar y tir" a rhoi yn ei le ffurf o eiriau ar y llinellau "datblygu ynni gwynt ar y tir";

(ARG.0356) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 135 fel y'i haddaswyd ymhellach yn unol â'r sylwadau a gynhwysir yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymdrin â Pholisi C26 (y mater cyntaf ynddynt);

(ARG.0357) na wneir unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI C26 – MELINAU GWYNT NEU FFERMYDD GWYNT

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA136
Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP99; NAP104

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|--------|------------------|
| B/760/22 | Cyngor Cefn Gwlad Cymru | | 557 |
| B/1034/14 | Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol yng Nghymru | | 557 |
| B/767/7 | Cyfeillion y Ddaear (Môn a Gwynedd) | | 557 |
| B/76/48 | Mike Webb (RSPB) | | 557 |
| B/844/13 | YDCW | | 557 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------------------|--------|------------------|
| B/790/20 | Ymddiriedolaeth Archaeolegol Gwynedd | | 557 |
| B/734/106 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 557 |
| B/734/107 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 557 |
| B/734/108 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 557 |
| B/989/1 | Future Energy Solutions | | 557 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|----------------------------------|--------|------------------|
| B/866/21 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | |
| B/76/49 | Mike Webb (RSPB) | | |

Nodyn

- Yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth 557, mae'r Cyngor yn cyfeirio at NAP 100. Ar sail rhaglen y Cyngor o Newidiadau Arfaethedig Pellach cymeraf mai gwall yw hyn a ddylai fod wedi darllen fel NAP 99.

Prif faterion

- Cadwraeth natur, yr amgylchedd hanesyddol a'r tirlun.
- Datblygiadau ynni gwynt o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn.
- A yw maen prawf 3 yn rhy gaeth.
- A ddylai datblygiadau ynni adnewyddadwy gael blaenoriaeth dros systemau trawsyrru/derbyn electromagnetig presennol.
- Goblygiadau o ran sŵn ac iechyd.
- A oes angen aralleirio ychydig ar y Polisi.
- Newidiadau Arfaethedig Pellach y Cyngor.
- Dull mynegi.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylai'r polisi gynnwys amddiffyniad ar gyfer cadwraeth natur, yr amgylchedd hanesyddol a'r tirlun

1 Mae gwrthwynebwyr yn bryderus nad yw'r Polisi yn cynnwys dull o ddiogelu buddiannau cadwraeth natur, yr amgylchedd hanesyddol a'r tirlun. Mewn ymateb mae'r Cyngor yn esbonio mai'r dull o weithredu oedd, er mwyn osgoi dyblygu diangen, osgoi cynnwys materion o fewn un polisi sy'n cael eu cynnwys mewn un arall. Cydnabyddaf y fantais o wneud hyn o ran crynoder ond mae'n amlwg nad yw'r dull hwn wedi cael ei gymhwyso'n gyson i'r holl bolisiau. Yn yr achos hwn mae'r Polisi yn un o lawer sy'n cynnwys ffurf o eiriau ar hyd y llinellau "caniateir cynigion cyn belled y gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd". Mae hyn yn rhoi'r argraff fod gan y polisi radd o hunangynhaliath o ran y materion y byddai angen eu hasesu pan gyflwynir cais cynllunio.

2 Er mwyn eglurder ymddengys y byddai'n fuddiol sicrhau nad oes dim byd o bwys yn cael ei adael allan o'r meini prawf a restrir mewn achosion o'r fath. Ar ben hyn mae amryw o enghreifftiau lle mae'r Cyngor yn cynnig meini prawf ychwanegol trwy Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad er bod materion o'r fath yn cael eu cynnwys mewn polisi arall. Gall anghysondeb o'r fath arwain at ddryswch ac awgrymaf fod y Cyngor yn ailystyried ei ddull gweithredu mewn perthynas â'r Cynllun i gyd er mwyn sicrhau agwedd fwy cyson. Ymddengys i mi y byddai nodi archeoleg ymhlith y meini prawf yn darparu amlygrwydd i fater sy'n debygol o fod yn ystyriaeth bwysig mewn rhai achosion, heb ychwanegu'n sylweddol at hyd y Polisi. Er gwaethaf pryderon y gwrthwynebwyr ynghylch effaith weledol, tirlun a chadwraeth natur, ystyriaeth fod y materion hyn yn cael sylw digonol ym meini prawf 2 a 3 y Polisi. Mae un gwrthwynebydd yn mynegi pryder arbennig ynghylch yr effaith ar fywyd gwylt yn ystod y gwaith adeiladu. Gan y byddai hyn yn cael sylw wrth ystyried yr effaith ar gadwraeth natur, nid oes angen gwneud cyfeiriad penodol at y mater.

3 Nodaf fod NA 135 yn cynnig y dylid cynnwys rhestr fanylach o'r polisiau mwyaf perthnasol mewn cysylltiad â Pholisi C26 a C27 ar ddechrau adran Ynni Adnewyddadwy'r Cynllun. Er bod hyn yn groesgyfeiriad defnyddiol ar gyfer defnyddwyr y Cynllun, dylid rhoi ystyriaeth i ehangu'r casgliad o bolisiau a restrir ymhellach, er enghraifft trwy gynnwys B3 (gosodiad adeiladau rhestredig), B4 (gosodiad ardaloedd cadwraeth), B10 (Ardaloedd Gwarchod y Tirlun), B12 (Tirluniau, Parciau a Gerddi Hanesyddol) a'r polisi newydd sy'n ymdrin â gosodiad y Parc Cenedlaethol a gynigir gan NA 99. Byddai cyflwyno croesgyfeiriad o'r fath yn mynd i'r afael â phryderon gwrthwynebwyr ynghylch effaith bosibl ffermydd gwynt ar adeiladau/ardaloedd o'r fath.

A yw'r Polisi yn ymdrin yn briodol â datblygiadau ynni gwynt o fewn AHNE Llŷn

4 Fel y noda un gwrthwynebydd, mae maen prawf 1 y DA wedi ei ysgrifennu yn y fath fodd fel ei fod yn creu gwactod polisi o ran y safleoedd o fewn yr AHNE a'r rheiny sy'n effeithio ar osodiad AHNE neu'r Parc Cenedlaethol. Ymddengys bod y Cyngor wedi ceisio llenwi'r bwlch hwn trwy gyflwyno newidiadau trwy NA 136. Yn ei fersiynau DA a Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad mae'r Polisi yn diffinio "ffermydd gwynt" fel 2 felin wynt neu fwy. Trwy awgrym, mae'r Polisi, yn ei ffurf ddiwygiedig, yn gefnogol i felinau unigol nid yn unig o fewn yr AHNE ond hefyd ar safleoedd a fyddai'n cael "ardrawiad annerbyniol ar osodiad" AHNE neu Parc Cenedlaethol. Ar ben hyn, ni chynhwysir cynlluniau o'r fath yn ail baragraff y Polisi, ac felly ni fyddai gofyn iddynt gydymffurfio â'r meini prawf sy'n dilyn ar eu hôl.

5 Cynhwysir polisi a chyngor cenedlaethol perthnasol yn Natganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS) 01/2005 ac NCT8, y naill a'r llall gyda'r un teitl, 'Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy'. Fe'u cyhoeddwyd ar ôl paratoi fersiwn Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad y Cynllun. Mae gwrthwynebydd sy'n ystyried bod agwedd y Polisi yn rhy gaeth mewn perthynas ag AHNE yn dibynnu ar ganllawiau cenedlaethol a bennir yng Nghanllawiau Polisi Cynllunio 22, ond gan nad yw hyn ond yn berthnasol i Loegr rwyf wedi asesu'r pryder hwn yng nghyd-destun y fframwaith polisi a ddarparwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru. Mae paragraff 12.8.11 o Ddatganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog yn ymdrin â Pharciau Cenedlaethol ac AHNE ac yn hysbysu na fydd "datblygu ffermydd gwynt na chynlluniau ynni adnewyddadwy graddfa fawr eraill yn briodol fel rheol" mewn ardaloedd dynodedig cenedlaethol o'r fath.

6 Yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth mae'r Cyngor yn esbonio "nad yw mewn sefyllfa i gyflwyno gwrthodiad cyffredinol ar bob tyrbin gwynt unigol yn AHNE" ar y sail y byddai gwneud hynny'n groes i'r mynegiannau diweddaraf o bolisi'r Llywodraeth. Fodd bynnag, yng nghyd-destun diogelu ardaloedd dynodedig cenedlaethol nid oes unrhyw arwydd yn Natganiad Interim y Gweinidog na'r NCT o beth a olygir wrth 'ffermydd gwynt' nac unrhyw gyfeiriad at ddatblygiadau melin wynt unigol. Felly, ymddengys i mi fod y trothwy o 2 felin yn un mympwyol nad ymddengys fod unrhyw gyfiawnhad drosto. O ran effaith debygol cynllun o'r fath ar nodweddion pwysig y naill neu'r llall o'r ardaloedd dynodedig hyn ymddengys nad oes unrhyw reswm cadarn dros gredu y byddai cynllun un felin wynt yn sylweddol fwy derbyniol na, dyweder, bâr o felinau gwynt. Yn wir, mae'n debygol mai'r felin wynt gyntaf a fyddai'n cael yr effaith weledol unigol fwyaf.

7 Mae'r pwyslais a roddir gan Lywodraeth Cynulliad Cymru ar hyrwyddo prosiectau ynni adnewyddadwy yn amlwg ac yn y tymor byr, mae'n gweld ynni gwynt fel yr un sy'n cynnig y potensial mwyaf am gynnydd yn y trydan a

gynhyrchir o ynni o'r fath. Er hyn, mae hefyd yn cydnabod yr angen i leihau i'r eithaf yr effaith ar yr amgylchedd a'r tirlun. Mae ei strategaeth yn ceisio taro cydbwysedd rhwng y buddiannau hyn trwy ganolbwyntio ar ychydig o ffermydd gwynt ar raddfa fawr mewn ardaloedd a leolwyd yn ofalus, a adnabyddir fel Ardaloedd Chwilio Strategol (AChS). Nid oes rhan o ardal y Cynllun yn disgyn o fewn dynodiad o'r fath. Mae'r NCT yn nodi, ym mharagraff 2.13, ei bod yn dderbyniol i bolisiau lleol mewn cynlluniau datblygu gyfyngu bron bob datblygiad ynni gwynt, sy'n fwy na 5MW, o fewn AChS a safleoedd tir llwyd trefol/diwydiannol. Caiff datblygiadau o dan y trothwy hwn eu diffinio fel rhai 'bach'.

8 Felly, ymddengys i mi nad oes o fewn AHNE Llŷn, nac ar safleoedd a fyddai'n effeithio ar osodiad AHNE neu'r Parc Cenedlaethol, unrhyw gyfiawnhad i'r Polisi fod dim mwy cefnogol i gynigion am unrhyw fath o felinau gwynt unigol nag, er enghraifft, am gynllun aml-felin ar raddfa fach. Awgrymaf ddileu o'r Polisi yr holl ymadroddion sy'n ceisio gwahaniaethu rhwng datblygiadau melinau unigol a ffermydd gwynt, a defnyddio'r term generig "datblygiadau twrbeini gwynt" yn eu lle. Yn unol gyda pholisi diweddaraf awgrymaf ddylid gwneud cyfeiriad penodol at ddatblygiadau twrbeini gwynt domestig cenedlaethol (yn hytrach na *sengl*) yn ychwanegol i gynlluniau sail-cymunedol cyfeirir atynt yn NAP 99. Dylai'r Cyngor ystyried os dylid mabwysiadu agwedd wahanol i ddatblygiadau o'r math yn ôl os dynt oddi mewn neu oddi allan i'r AHNE.

A yw maen prawf 3 yn rhy gaeth

9 Mewn ymateb i wrthwynebiad fod y gofyniad a bennir ym maen prawf 3, na fyddai unrhyw effaith niweidiol ar y tirlun neu nodweddion cadwraeth natur, yn rhy gaeth, mae'r Cyngor wedi cynnig aralleiriad trwy NA 136. Mae'r newid yn goleddfu "niweidiol" gydag "annerbyniol". Cytunaf â'r angen am fath o oleddfriad ond ystyriaif nad yw cyfeirio at 'dderbynioldeb' yn addas yn wyneb y ffaith y byddai'n peri i'r sawl sy'n penderfynu ffurfio barn ar dderbynioldeb cyffredinol y cynllun fel rhan o'r broses o benderfynu a fyddai'n gwrthdaro â'r polisi o dan sylw. Dylid gwneud penderfyniad ar dderbynioldeb yn ystod gam diweddarach o'r broses o benderfynu ar gais cynllunio - pan fydd yr holl ystyriaethau perthnasol yn cael eu pwysu yn erbyn unrhyw wrthdrawiad â'r cynllun datblygu. Ymadrodd mwy priodol fyddai "niwed sylweddol". Mae newidiadau eraill a gynigir gan y Cyngor yng ngeiriad y maen prawf hwn yn gwella eglurder o safbwynt yr effaith cronus.

A ddylai datblygiadau ynni adnewyddadwy gael blaenoriaeth dros systemau trawsyrru/derbyn electromagnetig presennol

10 Nodaf fod y Cyngor, mewn ymateb i wrthwynebiad sy'n awgrymu y dylid diffinio'r term "camau priodol" ym maen prawf 5, wedi ceisio hepgor y term hwn ac aralleirio'r maen prawf fel y'i traethir yn NA 136. Mae un gwrthwynebydd o'r farn fod pwysigrwydd sicrhau mwy o ddefnydd o ynni adnewyddadwy yn gymaint fel y dylai'r Polisi ddatgan y dylai datblygiadau ffermydd gwynt gael blaenoriaeth dros unrhyw ystyriaethau o ymyrraeth â systemau electromagnetig. Anghytunaf - ni fyddai'n rhesymol i Bolisi fod yn rhagnodol o ran ei gwneud yn ofynnol i un ystyriaeth gael blaenoriaeth dros un arall. Ystyriaif y byddai cyflwyno'r gair "sylweddol" i oleddfur'r term "ymyrraeth" yn taro'r cydbwysedd priodol trwy ei gwneud yn ofynnol i'r sawl sy'n penderfynu ystyried difrifoldeb unrhyw effaith ar drawsyriannau electromagnetig ynghyd â goblygiadau unrhyw effaith o'r fath wrth gloriannu a yw cynllun penodol yn gyson â'r Polisi. Byddai mewnosod 'sylweddol' yn gyson hefyd â'r newid i faen prawf 3 a awgrymir gan y Cyngor.

Goblygiadau o ran sŵn ac iechyd

11 Awgryma un gwrthwynebydd y dylid lleoli melinau gwynt bellter da i ffwrdd oddi wrth anheddau, ysgolion, ac ati, ar y sail nad yw problemau sŵn ac iechyd yn cael eu dirnad yn llawn ar hyn o bryd. Mae maen prawf 4 yn ymdrin ag effaith amgylcheddol ac effaith ar fwynderau. Yn fy marn i, mae hyn yn amddiffyniad digonol a fydd yn galluogi'r sawl a fydd yn penderfynu i ystyried effaith cynllun penodol ar breswylwyr/deiliaid adeiladau cyfagos. Nid oes angen addasu'r Polisi mewn ymateb i'r pryder hwn.

A oes angen aralleirio ychydig ar y Polisi

12 Mae'r Cyngor yn llygad ei le wrth dderbyn bod yr ymadroddion "rhagdybir o blaid" a "niweidiol" yn amhriodol fel y'u defnyddir yn y DA. Ymdrinnir â'r materion hyn yn NA 136. Mae fersiwn Gymraeg yr un Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad hefyd yn darparu cyfieithiad mwy cywir o "cumulative" ("cronsus"). Ystyrir bod y newidiadau hyn i gyd yn gwella'r Cynllun.

A ddylai'r Cynllun ymgorffori Newidiadau Arfaethedig Pellach y Cyngor

13 Mae'r Cyngor wedi cyflwyno Newidiadau Arfaethedig Pellach NAP 99 a 104. Y cyfan y mae'r olaf yn ei wneud yw cywiro'r hyn a ymddengys fel mân wallau teipio yn y fersiwn Gymraeg y dylid eu hymgorffori yn y Cynllun. Ymddengys i mi fod NAP 99 yn ceisio adlewyrchu'r newidiadau ar lefel genedlaethol y cyfeiriais atynt uchod. Wrth geisio diweddarau'r Cynllun yn y cyswllt hwn mae'r Cyngor wedi dilyn y cyngor ar bolisi cynllunio cenedlaethol newydd a chanllawiau technegol a anfonwyd at Brif Swyddogion Cynllunio gan Lywodraeth Cynulliad Cymru ym mis Gorffennaf 2003. Yn wyneb arwyddocâd y newidiadau arfaethedig a fydd yn anochel yn golygu gradd o ddehongli polisi cenedlaethol, ymddengys i mi, fodd bynnag, y gall y newidiadau hyn ysgogi ymateb oddi wrth fuddgyfranogwyr. Yn wyneb y ffaith nad oes ymgynghori cyhoeddus ar y newidiadau hyn wedi digwydd, y ffordd orau o ymdrin â'r materion hyn yw fel rhan o'r broses diwygiadau arfaethedig a fydd yn darparu fforwm i fynnu barn buddgyfranogwyr. Er gwaethaf hynny, efallai y bydd y Cyngor yn dymuno ystyried a yw wedi methu â dileu testun yn llinell agoriadol yr ail baragraff - ymddengys y dylid hepgor "neu ffermydd gwynt". Os felly, mae'r Polisi yn dawedog ynghylch ffermydd gwynt sy'n disgyn y tu allan i "gynlluniau ... cymunedol bach".

Dull mynegi

14 Mae graddau'r newidiadau a gynigir gan y Cyngor trwy NA 136 a NAP 99 yn dystiolaeth ei fod yn derbyn yr angen i newid y DA yn sylweddol a chytunaf â'r angen i addasu'r Polisi. Ystyriaf fod y newidiadau a gynigir gan NA 136 yn gam i'r cyfeiriad iawn. Er hyn, am y rhesymau a nodais yn fy asesiad o'r prif faterion blaenorol, mae yna newidiadau pellach sy'n angenrheidiol. Er mwyn eglurder, yn hytrach na cheisio addasu'r testun annigonol a gynigiwyd gan y Cyngor ers y DA, byddaf yn gosod Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad y Cyngor o'r neilltu ac yn argymhell gwelliannau i'r fersiwn DA.

15 Fel yr esboniwyd uchod mae NAP 99 yn cyflwyno newidiadau sylweddol i'r Polisi. Er yr ystyriaf fod y newidiadau y mae'n ceisio eu cyflwyno yn angenrheidiol, ar y cyfan, rwy'n ymwybodol nad yw fy asesiadau o'r newidiadau hyn yn seiliedig ar unrhyw sylwadau a allai fod wedi codi pe bai'r newid wedi bod yn destun

ymgyngori cyhoeddus. Yn yr amgylchiadau ni allaf argymhell derbyn na diwygio newid mor sylweddol i'r Cynllun. Bydd y broses diwygiadau arfaethedig yn darparu cyfle ar gyfer ymgynghori cyhoeddus ffurfiol ar y newidiadau i'r polisi hwn sy'n angenrheidiol er mwyn adlewyrchu'r polisi cenedlaethol diweddaraf.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0358) diwygio'r DA trwy ddileu'r teitl a'i ddisodli gydag "DATBLYGIADAU TWRBEINI GWYNT" a bod pob cyfeiriad arall sy'n gwahaniaethu rhwng twrbeini gwynt unigol a ffermydd gwynt yn cael eu disodli gyda'r term mwy generig "datblygiadau twrbeini gwynt";

(ARG.0359) diwygio'r DA trwy fewnosod brawddeg newydd ar ddechrau'r Polisi ar hyd y llinellau "Gwrthodir cynigion ar gyfer datblygiadau twrbeini gwynt ar safleoedd o fewn yr AHNE." oni bai ystyrir byddai coethder pellach yn fwy addas mewn ymateb i REC.0361;

(ARG.0360) diwygio'r DA trwy ddileu o baragraff agoriadol y Polisi "Rhagdybir o blaid cynigion am felinau gwynt unigol neu ffermydd gwynt" a rhoi "Caniateir cynigion am ddatblygiadau twrbeini gwynt" yn ei le, ac o fewn yr un paragraff ddileu "gan gynnwys unrhyw ddatblygiadau atodol cysylltiedig (e.e. adeiladau/adeiladweithiau, manau parcio ceir, ffensys, ffyrdd ayb)";

(ARG.0361) diwygio'r DA trwy ddileu maen prawf 1 a rhoi yn ei le "na fyddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar osodiad AHNE Llŷn neu Fôn neu Barc Cenedlaethol Eryri";

(ARG.0362) diwygio'r DA trwy fewnosod "(e.e. adeiladau/adeiladweithiau, manau parcio ceir, ffensys, ffyrdd ac ati)" ar ôl "datblygiadau atodol" ym maen prawf 2;

(ARG.0363) diwygio'r DA trwy ddileu ", ynghyd" o faen prawf 3, a mewnosod "(naill ai'n unigol neu mewn cyfuniad", mewnosod ")" ar ôl "eraill" a mewnosod "sylweddol" ar ôl "niweidiol" yn yr un maen prawf;

(ARG.0364) diwygio'r DA trwy ddileu "cymerwyd camau priodol i rwystro ymyrraeth" ym maen prawf 5. a rhoi "ni fydd y datblygiad yn creu ymyrraeth sylweddol" yn ei le, ac yn yr un maen prawf ddileu "neu, pan fo hynny'n bosibl, gellir cytuno ar fesurau lleddfu priodol" a rhoi "na ellir eu lleddfu'n ddigonol" yn ei le;

(ARG.0365) diwygio'r DA trwy gynnwys maen prawf ychwanegol sy'n ceisio diogelu archeoleg rhag niwed sylweddol;

(ARG.0366) diwygio'r DA trwy dderbyn NAP 104;

(ARG.0367) diwygio'r DA yn y fath fodd ag i adlewyrchu'r polisi a'r cyngor cynllunio cenedlaethol diweddaraf a gynhwysir yn Natganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 01/2005 ac NCT8 gan gynnwys gwahaniaethu rhwng datblygiadau twrbeini gwynt ar raddfa fawr a bach, ac yn benodol cyfeirio at gynlluniau domestig yn ogystal â rhai sail-cymunedol;

(ARG.0368) diwygio'r DA trwy ail eirio maen prawf 3 un unol a'r newidiadau a osodir allan yn NA136

(ARG.0369) na wneir unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn benodol, na dderbynnir NA 136 na NAP 99.

POLISI C27 – MATHAU ERAILL O YNNI ADNEWYDDOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA137
Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP4

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/870/27 | Gwynedd Gynladwy | | 15 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|---------------|------------------|
| B/874/3 | Peter Marston | | 558 |
| B/989/3 | Future Energy Solutions Cyf | Martin Miller | 558 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|----------------------------------|--------|------------------|
| B/866/22 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|---------------|--------|------------------|
| B/874/2004 | Peter Marston | | |

Prif faterion

- Cynlluniau pwmpio a storio.
- Datblygiadau ynni adnewyddadwy o fewn AHNE Llŷn.
- A yw brawddeg olaf paragraff 4.5.6 yn gyflawn.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Cynlluniau pwmpio a storio

1 Mewn ymateb i wrthwynebiad mae'r Cyngor wedi cyflwyno NA 137. Mae'r newid hwn yn cydnabod y cyfraniad sylweddol y gall cynlluniau pwmpio a storio ei

wneud i gynllun rheoli ynni. Yn gysylltiedig â hyn, mae'r newid hefyd yn gwahaniaethu rhwng cynlluniau datblygu ynni *adnewyddadwy* a chynlluniau datblygu ynni *cynaliadwy* ond mae'r un mor gefnogol i'r ddau fath. Er mwyn osgoi dryswch dylid newid teitl y Polisi i adlewyrchu'r gwahaniaeth hwn.

Datblygiadau ynni adnewyddadwy o fewn AHNE Llŷn

2 Yn ôl awgrym un gwrthwynebydd, er bod y Polisi yn ymdrin â datblygiadau mawr o fewn yr AHNE neu sy'n effeithio ar osodiad yr AHNE neu'r Parc Cenedlaethol, nid yw ei agwedd at ddatblygiadau llai o fewn yr ardaloedd hyn yn eglur. Ymddengys i mi fod y Polisi fel y'i hysgrifennwyd yn awgrymu ei fod yn gefnogol i ddatblygiadau llai o'r fath nid yn unig o fewn AHNE ond hefyd ar safleoedd a fyddai'n cael "ardrawiad annerbyniol ar " AHNE neu Barc Cenedlaethol. Ni ellir mai hyn yw'r bwriad - dylid adolygu'r Polisi fel ei bod yn eglur yn ei agwedd at ddatblygiadau a fyddai'n cael effaith annerbyniol ar osodiad yr ardaloedd dynodedig cenedlaethol hyn.

3 Mae'r gwrthwynebydd hefyd yn ystyried bod agwedd y Polisi yn rhy gaeth mewn perthynas ag AHNE ac mae'n dibynnu ar ganllawiau cenedlaethol a bennir yng Nghannllawiau Polisi Cynllunio 22; gan nad yw hyn ond yn berthnasol i Loegr rwyf wedi asesu'r pryder hwn yng nghyd-destun y fframwaith polisi a ddarparwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru. Cynhwysir polisi cenedlaethol a chyngor perthnasol yn Natganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS) 01/2005 ac NCT8, y naill a'r llall gyda'r un teitl, 'Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy'. Fe'u cyhoeddwyd ar ôl paratoi fersiwn Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad y Cynllun. Mae paragraff 12.8.11 o Ddatganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog yn ymdrin â Pharciau Cenedlaethol ac AHNE ac yn hysbysu na fydd "datblygu ffermydd gwynt na chynlluniau ynni adnewyddadwy graddfa fawr eraill yn briodol fel rheol" mewn ardaloedd dynodedig cenedlaethol o'r fath. Felly ni rannaf farn y gwrthwynebydd fod y Polisi yn rhy gaeth yn hyn o beth.

4 Nid yw'r Cyngor yn esbonio'r rheswm dros ddefnyddio 5MW fel ei drothwy isaf ar gyfer diffinio cynllun 'mawr' mewn perthynas â'r Polisi hwn. Er bod y ffigur hwn yn cael ei ddefnyddio yn Natganiad Polisi Interim y Gweinidog, nis cymhwysir ond ar gyfer datblygiadau ynni gwynt. Yn absenoldeb dull arall o wahaniaethu rhwng graddfa fawr a graddfa fach ystyriaif fod agwedd y Cyngor yn dderbyniol ar gyfer safleoedd o fewn AHNE, ond y dylai gynnwys amod na ddylai cynlluniau graddfa fach achosi niwed sylweddol i nodweddion arbennig yr AHNE. O ran ardaloedd y tu allan i'r AHNE, ond a allai effeithio ar osodiad naill ai'r AHNE neu'r Parc Cenedlaethol, nid ymddengys fod unrhyw gyfiawnhad dros osod trothwy maint. Yn ogystal â'r ffaith nad oes unrhyw sail polisi cenedlaethol dros wneud hynny, bydd effaith debygol cynllun ar osodiad ardaloedd o'r fath yn dibynnu nid yn unig ar ei faint ond hefyd ei bellter oddi wrth yr ardal ddynodedig. Yn hytrach dylai'r Polisi, yn syml, wrthsefyll cynlluniau a fyddai'n niweidio gosodiad ardaloedd o'r fath yn sylweddol.

A yw brawddeg olaf paragraff 4.5.6 yn gyflawn

5 Er nad awgrymwyd unrhyw newid gan y Cyngor mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn ar y dechrau, mae bellach yn derbyn yr angen i newid y testun ategol fel bod brawddeg olaf paragraff 4.5.6 yn y fersiwn Saesneg yn cynnwys

“wind powered” o flaen “renewable energy”. Gan nad yw'r newid hwn, a fynegir yn NAP 4, ond yn cywiro gwall bychan, gallaf argymhell ei gynnwys yn y Cynllun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0370) ddiwygio'r DA trwy ddileu'r teitl a rhoi ffurf o eiriau tebyg i hyn yn ei le “CYNLLUNIAU YNNI ADNEWYDDADWY A CHYNALIADWY”;

(ARG.0371) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 137 fel y'i haddaswyd ymhellach trwy ailddrafftio'r maen prawf cyntaf yn unol â'm sylwadau mewn cysylltiad â'r ail brif fater, sef cynnwys cyfeiriad at yr angen i ddiogelu AHNE Llŷn a gosodiad y ddwy AHNE a'r Parc Cenedlaethol rhag datblygiadau a fyddai'n niweidio eu nodweddion arbennig, a chyfyngu'r cyfeiriad at gynlluniau mawr i ddatblygu ynni adnewyddadwy i gynlluniau o fewn yr AHNE;

(ARG.0372) diwygio'r DA trwy dderbyn NAP 4;

(ARG.0373) na wneir unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

4.6 ADNODDAU NATURIOL - CEFNDIR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA138

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NA83

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------------------|--------|------------------|
| B/866/23 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | 237 |
| B/734/109 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 237 |

Nodyn

- Rhif cywir y blwch teitl uchod yw 4.6 nid 4.5.

Prif faterion

- A ddylai'r Cynllun gyfeirio at "ardal y cynllun" yn hytrach na "Gwynedd".
- A ddylai'r Cynllun fabwysiadu'r un derminoleg â PCC wrth ddisgrifio tir amaethyddol o ansawdd uchel.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylai'r Cynllun gyfeirio at "ardal y cynllun" yn hytrach na "Gwynedd"

1 Mae Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad NA 138 yn osgoi rhoi'r argraff fod y Cynllun yn berthnasol i'r cyfan o sir Gwynedd ac mae'n newid y dylid ei ymgorffori yn y Cynllun.

A ddylai'r Cynllun fabwysiadu'r un derminoleg â PCC wrth ddisgrifio tir amaethyddol o ansawdd uchel

2 Mae Newid Arfaethedig Pellach NAP 83 yn cyflwyno'r un term ag a geir yn PCC, sef "y tir amaethyddol gorau a mwyaf amldeffnydd", sy'n osgoi'r potensial am ddryswch a fyddai wedi codi o ganlyniad i'r term blaenorol a oedd yn cyfeirio at y tir "gorau a mwyaf cynhyrchiol". Gan gadw mewn cof natur fechan y newid hwn rwy'n fodlon ei bod yn briodol i mi ystyried NAP 83, er fy mod yn gwerthfawrogi y bydd hyn yn destun craffu cyhoeddus trwy'r broses diwygiadau arfaethedig. Bydd angen ystyried unrhyw sylwadau a dderbynnir mewn perthynas â'r newid hwn yn ofalus.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0374) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 138 fel y'i diwygiwyd ymhellach gan NAP 83;

(ARG.0375) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI C28 – DIOGELU TIR AMAETHYDDOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA139

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP78; NAP79

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/110 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 237 |
| B/844/14 | YDCW | | 237 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/844/2077 | YDCW | | 237 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2096 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | |

Nodyn

- Rwyf wedi ystyried gwrthwynebiad cyfeirnod B/866/23 (Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri) er nad yw wedi cael ei nodi yn y tabl uchod.

Prif faterion

- Diogelu tir amaethyddol graddau is.
- A ddylid ailysgrifennu'r Polisi a'r testun esboniadol er mwyn adlewyrchu'r polisi cenedlaethol yn PCC yn well.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylai'r Polisi geisio diogelu tir amaethyddol graddau is

1 Mae'r DA yn ceisio diogelu tir amaethyddol o bob ansawdd, gyda phwyslais arbennig ar dir o ansawdd uwch. Er mwyn adlewyrchu'r ffaith fod Gwynedd wedi ei nodweddu gan dir amaethyddol o ansawdd is, mae un gwrthwynebydd yn dadlau y dylai tir o'r fath gael yr un radd o amddiffyniad â thir o ansawdd uwch. Anghytunaf - nid oes unrhyw reswm cadarn dros roi mwy o amddiffyniad i'r fath ardaloedd o

dir amaethyddol na pholisiau cyffredinol gaeth y cynllun ar gyfer cefn gwlad, ac mewn rhai ardaloedd, y warchodaeth benodol a gynigir gan bolisiau cadwraeth natur. Ar y llaw arall, mae prinder cymharol tir amaethyddol o ansawdd uchel yn ardal y Cynllun yn golygu ei fod yn adnodd arbennig o werthfawr i'r diwydiant amaeth sy'n golygu fod arno angen amddiffyniad arbennig. Mae NA 139 yn dileu'r cyfeiriad at dir amaethyddol heblaw graddau 1, 2 a 3a ac felly'n sicrhau bod y Polisi yn fwy cyson â'r ymdriniaeth o ddiogelu tir amaethyddol o ansawdd uwch a bennir gan y polisi cenedlaethol.

A ddylid ailysgrifennu'r Polisi a'r testun esboniadol er mwyn adlewyrchu'r polisi cenedlaethol yn PCC yn well

2 Mae Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad NA 139 yn cyflwyno adolygiadau sy'n fwy cyson â pholisi cenedlaethol a bennir yn PCC, ond mae angen ei ail-ddrafftio er mwyn cywiro gwallau gramadegol. Mae angen hefyd newid geiriad a threfn y meini prawf fel y nodir yn NA 139 er mwyn gwella ei eglurder. Yn gyntaf, dylai "angen hollbwysig am y datblygiad" fod yn ofyniad sy'n sefyll ar ei ben ei hun sy'n rhaganghenraid ym mhob achos. Mae presenoldeb y gair "neu" yn union o flaen maen prawf 2 yn awgrymu ei fod yn ddigon bodloni'r maen prawf hwnnw'n unig. Nid oes angen gwerthuso dewisiadau eraill ond mewn amgylchiadau lle bo angen hollbwysig a fyddai'n ddigon i gyfiawnhau datblygu ar dir y mae'r Polisi yn ceisio'i ddiogelu. Ar ben hyn, dylai'r testun esboniadol gynnig arweiniad i ddatblygwyr ynghylch beth a olygir wrth "angen hollbwysig". Trwy aralleirio ac aildrefnu meini prawf rhifedig y Polisi dylai fod arwyddocâd dewisiadau eraill o safleoedd yn cael ei esbonio'n well. Er mwyn eglurder, rwyf wedi gosod NA 139 o'r neilltu yn fy argymhellion yn wyneb diffygion y testun cyfamserol hwn. Er hyn rwyf wedi ymgorffori llawer o'i gynnwys gydag argymhellion penodol.

3 Y cyfan y mae dileu maen prawf 3 o'r Polisi yn ei wneud, fel y cynigir yn Newid Arfaethedig Pellach NAP 79, yw cywiro methiant i wneud hynny wrth ddrafftio NA 139. Mae cyflwyno'r term "gorau a mwyaf aml-dddefnydd" yn lle "gorau a mwyaf cynhyrchiol" a gwmpasir yn NA 139 yn osgoi'r potensial am ddryswch trwy fabwysiadu'r disgrifiad a ddefnyddir yn PCC. Gan fod y ddau o'r newidiadau pellach hyn yn adlewyrchu polisi cenedlaethol dylid eu cynnwys yn y Cynllun.

4 Mae NAP 78 yn ceisio cywiro methiant fersiwn Gymraeg drafft Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad y Cynllun i ymgorffori'n llawn y newid a fwriadwyd ac a gyflwynwyd gan NA 139 a oedd yn ceisio rhoi "amlddefnydd" yn lle "cynhyrchiol" yn y testun esboniadol ym mharagraff 4.6.4. Fodd bynnag, mae'r fersiwn ddiweddaraf yn methu â nodi'r gair "amaethyddol" a ddylai ymddangos ar ôl "tir". Er mwyn eglurder ymadrodd byddaf yn gosod y newid pellach hwn o'r neilltu, gan ymgorffori ei effaith o fewn fy argymhellion.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0376) ddiwygio'r DA trwy ddileu "yn enwedig y tiroedd amaethyddol gorau a mwyaf cynhyrchiol (graddau 1, 2 a 3a)" a rhoi "graddau 1, 2 neu 3a" yn ei le;

(ARG.0377) diwygio'r DA trwy fewnosod "bod angen hollbwysig am y datblygiad ac" ym mrawddeg agoriadol y Polisi, yn syth ar ôl "dangos" o flaen yr atalnod colon;

(ARG.0378) diwygio'r DA trwy ddileu pob un o'r tri maen prawf a rhoi ffurf o eiriad ar y llinellau hyn yn eu lle:

"1. nad oes tir a ddatblygwyd o'r blaen ar gael;

2. nad oes tir o raddau amaethyddol is ar gael, heblaw tir ac iddo werth amaethyddol a gydnabyddir gan ddynodiad tirlun, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archeolegol sy'n gorbwysu ystyriaethau amaethyddol.";

(ARG.0379) diwygio'r DA trwy ddileu "i ddatblygu tir amaethyddol" a ", yn enwedig ar y tir gorau a mwyaf cynhyrchiol" o baragraff 4.6.4 a mewnosod "i ddatblygu'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amldeffnydd (graddau 1, 2 a 3a)" yn syth ar ôl "gynigion";

(ARG.0380) diwygio'r DA trwy gynnwys o fewn paragraff ategol 4.6.4 arwydd o beth yw angen hollbwysig;

(ARG.0381) diwygio'r DA trwy dderbyn NAP 79;

(ARG.0382) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac yn benodol, na dderbynnir NA 139 na NAP 78 ar wahân i'r graddau y maent wedi eu hymgorffori o fewn yr argymhellion uchod.

POLISI C29 – DIOGELU ADNODDAU DŴR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA140; NA141

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/776/16 | Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru | | 133 |
| B/734/111 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 133 |
| B/756/42 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 133 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2097 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 133 |

Prif faterion

- Ecosystemau dŵr croyw, cyfeirio at "ddŵr wyneb" yn lle "cyrsgiau dŵr" a "darnau agored o ddŵr".
- Y cyfeiriad at dyniad dŵr.
- Effaith ar amaethyddiaeth, bioamrywiaeth ac ati.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Ecosystemau dŵr croyw a dŵr wyneb

1 Mewn ymateb i wrthwynebiad mae Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad NA 140 yn cyflwyno cyfeiriad at ecosystemau dŵr croyw ac yn newid y termau "cyrsgiau dŵr" a "darnau agored o ddŵr" i "ddŵr wyneb". Gan fod newidiadau o'r fath yn gwella eglurder y Cynllun dof i'r casgliad y dylid eu hymgorffori.

Y cyfeiriad at dyniad dŵr

2 Yn unol ag awgrym gan wrthwynebydd, mae'r Cyngor yn cynnig, trwy NA 141, dileu'r cyfeiriad at "dyniad dŵr". Gan fod y newid hwn yn mynd i'r afael â gwall yn y DA, dylid addasu'r cynllun i'r perwyl hwn.

Yr effaith bosibl ar amaethyddiaeth, bioamrywiaeth ac ati

3 Er bod y Cyngor yn awgrymu yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth bod hwn yn fater yr ymdrinnir ag ef yn NA 141, nid yw hyn yn wir. Ni welaf reswm dros beidio â chynnwys cyfeiriad penodol at yr effeithiau ar amaethyddiaeth, bioamrywiaeth ac ati o fewn y testun ategol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0383) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 140;

(ARG.0384) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 141;

(ARG.0385) diwygio'r DA trwy ddileu "effeithiau'r gweithgareddau hyn" o ddiwedd trydedd frawddeg paragraff 4.6.6 a rhoi "effeithiau cynigion o'r fath ar amaethyddiaeth, bioamrywiaeth ac ati" yn ei le;

(ARG.0386) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI HEPGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA124; NA125; NA143

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/96 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 225 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------|--------|------------------|
| B/1341/2001 | D F Good | | 226 |
| B/1341/2004 | R Powell a S M Lloyd | | 226 |

Nodyn

- Mae gwall sillafu yn nheiti y fersiwn Saesneg.
- Ymdrinnir yn rhannol â gwrthwynebiad B/734/96 yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymdrin â Pholisi C22. Yn yr un rhan hefyd, ymdrinnir â'r gwrthwynebiadau a grybwyllir uchod i'r Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad, ynghyd â Newidiadau Arfaethedig NA 124 a 125.

Prif fater

- Darparu cyfleusterau rheoli gwastraff o fewn datblygiadau newydd.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Yn unol â darpariaethau PCC, mae gwrthwynebydd o'r farn y dylai'r CDU gynnwys polisiau sy'n cynnig y dylai unrhyw ddatblygiad newydd mawr gynnwys cyfleusterau rheoli gwastraff digonol ac effeithiol. Cytuna'r Cyngor ac mae'n cynnig Polisi Newydd trwy NA 143. Er bod maen prawf 6 o C5 yn ymdrin â'r un mater mae'n gwneud hynny mewn ffordd gyffredinol o fewn cyd-destun ystyriaethau adeiladu cynaliadwy. Mae graddau'r manylder yn y Polisi Newydd a'r ffordd y mae'n targedu datblygiadau graddfa fwy yn cyfiawnhau ei gynnwys yn y Cynllun. Awgrymaf aralleirio'r maen prawf cyntaf fel y bydd yn esbonio beth a olygir wrth 40 o unedau, trwy fewnosod 'preswyl' ar ôl 'unedau'.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0387) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 143 fel y'i haddaswyd ymhellach trwy fewnosod 'preswyl' ar ôl 'unedau' o fewn y maen prawf cyntaf;

(ARG.0388) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

**POLISI HEPGOR – DEFNYDD SAFLEOEDD DIWYDIANNOL
(DOSBARTH B2)**

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA143

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|------------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/734/95 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 644 |

Nodiadau

- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/734/95 yn y rhan o'm hadroddiad sy'n ymdrin â Pholisi C21.
- Mae'r pennawd blwch uchod yn cyfeirio at NA 143 ond rhoddir sylw i'r Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad hwn yn y rhan ac iddo'r teitl "Polisi Hepgor" o fewn y Bennod hon.

POLISI HEPGOR – SAFLEOEDD AILDDATBLYGU

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA142

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|-------------|------------------|
| B/734/160 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 299 |
| B/734/188 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 164 |
| B/985/3 | Rheilffordd Ucheldir Cymru | Graham Farr | 647 |
| B/985/1 | Rheilffordd Ucheldir Cymru | Graham Farr | 647 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------------|-------------|------------------|
| B/985/2017 | Rheilffordd Ucheldir Cymru Cyf | Graham Farr | |

Prif fater

- A ddylai'r Cynllun gynnwys polisi i ymdrin ag ardaloedd a ddynodwyd ar gyfer eu hailddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Mewn ymateb i wrthwynebiadau mae'r Cyngor wedi cyflwyno NA 142, sy'n cynnig Polisi Newydd ar 'Safleoedd Ailddatblygu'. Mae'r polisi hwn yn llenwi gwagle yn y Cynllun trwy gynnig cyswllt i'r darlennydd rhwng yr ardaloedd a nodir ar y mapiau fel ardaloedd ailddatblygu a'r gofynion manwl a bennir yn yr amrywiol briffiau datblygu, yn ogystal â chyfeirio at y posibilrwydd o brif gynlluniau. Gan ei fod yn cynnig mwy o eglurder i'r Cynllun, dylid ei ymgorffori.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0389) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 142;

(ARG.0390) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

MONITRO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP7; NAP54; NAP84

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/870/28 | Gwynedd Gynladwy | | 10 |
| B/734/112 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 307 |

Prif faterion

- A ddylid mesur y dangosydd perfformiad a'r targed ar gyfer graddfa ynni adeiladau newydd yn erbyn gofynion y Rheoliadau Adeiladu.
- A ddylid mesur y dangosydd perfformiad a'r targed ar gyfer graddfa ynni adeiladau newydd fel canran yn hytrach na rhif cyfanswm.
- Teitl yr adran monitro.
- Yr Asiantaeth Ffermio a Chadwraeth Wledig (FRCA) fel Partner Allweddol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylid mesur y dangosydd perfformiad a'r targed ar gyfer graddfa ynni adeiladau newydd yn erbyn gofynion y Rheoliadau Adeiladu

1 Byddai mesur llwyddiant y Cynllun mewn modd sy'n cynnwys bodloni'r safon isaf posib a bennwyd gan reoliad statudol arall yn ddiystyr. Mae'r Cyngor yn cydnabod hyn yn ei Newid Arfaethedig Pellach NAP 7. Mae'r newid hwn, yn hytrach na chyfeirio at gyrraedd neu ragori ar y safon a bennwyd gan Ran L o'r Rheoliadau Adeiladu, yn ymofyn mai achosion lle rhagorwyd ar y safon ofynnol yn unig a gofnodir. Fodd bynnag, mae'r newid hwn yn codi'r cwestiwn o ba mor ddefnyddiol a fyddai mesuriad o'r fath yn wyneb y ffaith y byddai gwelliant nominal ar y safon yn bodloni'r prawf er na fyddai efallai'n arwain at safon sylweddol uwch. Er bod gwrthwynebydd yn awgrymu nodi safon 10% uwch na'r hyn a geisir gan Reoliadau Adeiladu, ni ddarparwyd unrhyw dystiolaeth i gefnogi priodoldeb y ffigur hwn na goblygiadau ymarferol ceisio gorfodi gofyniad o'r fath.

2 Mae NCT8 yn cadarnhau bod Llywodraeth Cynulliad Cymru yn ystyried bod y safonau a sefydlwyd o dan y cynllun EcoGartrefi ar gyfer datblygiadau preswyl a chynllun Dull Asesu Amgylcheddol y Sefydliad Ymchwil Adeiladu (BREEAM) ar gyfer datblygiadau eraill yn ffurfio fframwaith defnyddiol ar gyfer ystyried effeithlonrwydd ynni. Byddai crybwyll BREEAM yn benodol fel ychwanegiad at EcoGartrefi yn y colofnau dangosyddion a thargedau yn fuddiol. Ar ben hyn, yn wyneb y ffaith fod safonau'r Sefydliad Ymchwil Adeiladu yn cynnwys ystod sy'n

amrywio o lwyddo i ragorol, dylid seilio gwaith monitro ar yr amrywiol gategoriau o raddfeydd. Yn wyneb gwerth defnyddio'r safonau hyn ymddengys bod cyfeirio at y Rheoliadau Adeiladu yn ddiangen, nid yn lleiaf yn wyneb yr amheuan a fynegais yn y paragraff blaenorol. Dylid dileu cyfeiriad o'r fath oni bo tystiolaeth gadarn i ddangos y byddai mesur llwyddiant ar sail bod yn well na'r Rheoliadau Adeiladu yn darparu gwybodaeth werthfawr na fyddai'n cael ei lloffa trwy'r cynlluniau EcoGartrefi a BREEAM.

A ddylid mesur y dangosydd perfformiad a'r targed ar gyfer graddfa ynni adeiladau newydd fel canran yn hytrach na rhif cyfanswm

3 O ran monitro llwyddiant y Cynllun ar gyfer lleihau effeithiau hirdymor datblygiadau ar yr amgylchedd caiff dangosyddion perfformiad eu mesur fel canran. Mae felly'n anghyson fod y targedau sy'n dilyn yn seiliedig ar gyfansymiau yn hytrach na chyfran. Ar ben hyn, mae dibyniaeth ar gyfansymiau yn amhriodol gan y gellid eu cyflawni o ganlyniad i gynnydd yn y nifer cyflawn o brosiectau datblygu, yn hytrach na thrwy fwy o bwyslais ar ailddefnyddio adeiladau ac ar adeiladau newydd yn gwella eu graddfa ynni ac yn gwneud gwell defnydd o ynni adnewyddadwy. Mae NAP 54 yn mynd i'r afael â'r anghysondeb hwn.

Teitl yr adran monitro

4 Gan mai teitl y bennod yw "Defnyddio adnoddau naturiol yn ddarbodus", nid oes unrhyw reswm dros ddefnyddio "effeithiol" yn lle'r gair olaf, fel yr awgrymwyd gan wrthwynebydd, mewn perthynas â'r penawdau a nodir o fewn yr adran monitro.

Newid y cyfeiriad at yr Asiantaeth Ffermio a Chadwraeth Wledig (FRCA) fel Partner Allweddol

5 O ganlyniad i newidiadau cyfundrefnol gan Lywodraeth Cynulliad Cymru mae'r cyfeiriad at Yr Asiantaeth Ffermio a Chadwraeth Wledig (FRCA) wedi dyddio. Mae NAP 84 yn cywiro hyn trwy roi "Is-adran Gwasanaethau Technegol, Llywodraeth Cynulliad Cymru" yn ei le.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0391) diwygio'r DA trwy dderbyn NAP 54;

(ARG.0392) diwygio'r DA trwy dderbyn NAP 84;

(ARG.0393) diwygio'r DA trwy ddileu o'r Dangosyddion Perfformiad Polisi ac o'r Targedau, y cymalau sy'n cyfeirio at y safonau a bennir gan Ran L o'r Rheoliadau Adeiladu;

(ARG.0394) diwygio'r DA trwy fewnosod derbyniad "/BREEAM" ar ôl "EcoGartrefi" fel Dangosydd Perfformiad Polisi a chynnwys cyfeiriad cyfatebol addas yn y golofn Targedau cyferbyniol;

(ARG.0395) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

CYFFREDINOL – PENNOD C

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/844/55 | YDCW | | 236 |
| B/844/52 | YDCW | | 235 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/844/53 | YDCW | | |

Nodyn

- Mae gwrthwynebiad 844/52 yn mynegi pryderon ynglŷn â 2 elfen wahanol o Bennod C – lleoli datblygiadau newydd a throsi adeiladau mewn ardaloedd gwledig. Ymdriniais â'r pryder cyntaf o fewn Polisi C1 o'r adroddiad hwn, ac â'r olaf yn C4.
- Yn ogystal fe ymdrinnir â gwrthwynebiad B/844/55 yn y rhan o'r adroddiad hwn sydd yn ymdrin â Pholisi C5.

Prif fater

- Cadwraeth ynni a chynhyrchu ynni.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Caiff y nod o sicrhau nad yw cynigion datblygu yn effeithio'n annerbyniol ar yr amgylchedd a'r gefnogaeth gyffredinol i ddarparu ynni o ffynonellau adnewyddadwy eu datgan ym Mholisiau Strategol 6 a 9 yn ôl eu trefn. Ychwanegir mwy o fanylion yn Rhan 2, Pennod C - Polisi C5 sy'n ymdrin ag adeiladu mewn modd cynaliadwy, sy'n cynnwys mesurau cadwraeth ynni, ac mae Polisiau C26 a C27 yn ymdrin ag ynni adnewyddadwy. Yn ddarostyngedig i'r sylwadau ar eiriad y polisiau hynny a nodir mewn manau eraill o'r adroddiad hwn, mae agwedd y Cynllun at y materion hyn yn cyd-fynd yn fras â chyfeiriad polisi cenedlaethol cyfredol. Mae'r gwrthwynebydd yn awgrymu y dylid nodi cadwraeth ynni fel mater o fewn briffiau datblygu. Nid yw'r briffiau hyn yn rhan o'r CDU ac felly maent y tu allan i'm cylch gorchwyl, er y gall y Cyngor ddymuno mabwysiadu'r awgrym hwn fel modd o gynyddu amlygrwydd yr ystyriaeth hon. Dof i'r casgliad nad oes angen unrhyw newidiadau i'r Cynllun mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0396) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

IARD Nwyddau Bangor, Bangor

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------------|--------|------------------|
| B/1225/3 | Network Rail Infrastructure Cyf | | 498 |

Nodyn

- Yn ogystal â'r gwrthwynebiad a gofnodir uchod, rwyf hefyd wedi ystyried gwrthwynebiad B/844/35 gan YDCW.

Prif faterion

- A ddylid diogelu terfynfa reilffordd Bangor a'i lliwio'n binc ar y Map Mewnosod.
- A oes angen am hyblygrwydd wrth ymdrin ag ailddatblygu'r safle.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Diogelu terfynfa reilffordd Bangor

1 Mae gwrthwynebydd yn gofyn am gydnabyddiaeth o derfynfa reilffordd Bangor fel Terfynfa Rheilffordd neu Lanfa i'w Warchod ar y Map Mewnosod. Mewn ymateb i hyn mae'r Cyngor yn tynnu sylw at y ffaith y byddai unrhyw gynllun ailddatblygu yn cael ei asesu yn erbyn Polisi C15, sy'n diogelu cyfleusterau terfynfeydd rheilffyrdd a glanfeydd presennol a rhai potensial. Esbonia y byddai diogelu'r derfynfa yn ystyriaeth bwysig mewn unrhyw gynllun ailddatblygu. Mae ymdriniaeth y Cynllun yn anghyson yn y cyswllt hwn - mae safleoedd ailddatblygu eraill a nodir yn y Cynllun sydd ag ardaloedd ynddynt wedi eu diogelu fel Terfynfa Rheilffordd neu Lanfa i'w Warchod ac wedi eu lliwio'n binc ar y map perthnasol. Mae'n ddiddadl y dylid diogelu ardal y derfynfa reilffordd. Yn hytrach na dibynnu ar friff datblygu neu brif gynllun ymddengys i mi y dylid sicrhau ei diogelu trwy ei dynodi gan y Cynllun. Byddai hyn nid yn unig yn darparu mwy o ddiogelwch ond hefyd yn osgoi unrhyw ddryswch posibl i ddarparu ddatblygwyr.

A oes angen am hyblygrwydd wrth ymdrin ag ailddatblygu'r safle

2 Mae'r gwrthwynebydd yn esbonio bod materion gweithredol ynglŷn â'r rheilffordd sydd angen eu datrys cyn ailddatblygu'r safle, a hefyd mae'n codi'r mater o estyniad arfaethedig i bont droed. Gan fod materion o'r fath y tu allan i gwmpas y Cynllun nid ydynt o fewn fy nghylch gorchwyl. Maent yn hytrach yn

ystyriaethau manwl y penderfynir arnynt yn y pen draw wrth drafod cais cynllunio. Esbonia'r Cyngor er y byddai yn disgwyl fel rheol i unrhyw gynllun gydymffurfio â'r briff datblygu a baratowyd ar gyfer y safle, mae hefyd yn mynnu mai rhoddi canllaw yn unig ar gyfer datblygu trwy bennu egwyddorion cyffredinol yw bwriad y briff. Dof i'r casgliad nad oes angen unrhyw newidiadau yn y cyswllt hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0397) ddiwygio'r DA trwy ddynodi y rhan berthnasol o safle Iard Nwyddau Bangor fel Terfynfa Reilffordd a Glanfa a Ddiogelir ar y Map Mewnosod;

(ARG.0398) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

BAE HIRAEI, BANGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/750/3 | John Roberts | | 502 |
| B/750/1 | John Roberts | | 502 |
| B/844/35 | YDCW | | 502 |
| B/1345/3 | Margaret Player | | 502 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/844/38 | YDCW | | 502 |
| B/790/31 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 502 |

Nodiadau

- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/844/35, gan YDCW, yn y rhan o'r adroddiad ar Safle Ailddatblygu yn Iard Nwyddau Bangor.
- Dylid darllen y rhan hon o'r adroddiad ar y cyd â rhannau sy'n ymdrin â'r Llecyn Agored a Ddiogelir yng Ngerddi Garth ac ar dir rhwng Gerddi Garth a Ffordd Islwyn. Ymdrinnir â gwrthwynebiadau B/750/1 a B/1345/3 yn y rhannau hynny, yn ôl eu trefn.

Prif faterion

- A yw'r mynediad ac ansawdd gwael yr adeiladau yn golygu nad yw'r ardal yn addas ar gyfer ei dynodi fel Safle Ailddatblygu.
- Y maes parcio wrth ymyl tafarn yr Union.
- Gwerth hanesyddol Bae Hirael.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A yw'r mynediad ac ansawdd gwael yr adeiladau yn golygu nad yw'r ardal yn addas ar gyfer ei dynodi fel Safle Ailddatblygu

1 Mewn ymateb i wrthwynebiad mae'r Cyngor yn cydnabod diffygion y fynedfa o'r briffordd i'r safle ac ansawdd yr amgylchedd adeiledig, ond esbonia mai bwriad

dynodi'r safle yn Safle Ailddatblygu, a gefnogir gan y briff datblygu, yw gweithredu fel arf i fynd i'r afael â'r problemau hyn. Mae bwriad y Cynllun yn y cyswllt hwn yn un canmoladwy. Mae'r gwrthwynebydd yn ystyried hefyd y dylid addasu'r briff datblygu er mwyn cynyddu i'r eithaf rôl y safle fel porth i'r ardal gyfagos. Er ei bod yn amlwg fod y Cyngor yn ystyried bod ei friff eisoes yn ateb y diben hwn, nid yw'n rhan o'r CDU ac mae felly'r tu hwnt i gwmpas fy adroddiad.

Y maes parcio wrth ymyl tafarn yr Union

2 Ystyria'r gwrthwynebydd ei bod yn anaddas cynnwys maes parcio'r dafarn o fewn y Safle Ailddatblygu yn wyneb prinder cyffredinol lleoedd parcio yn yr ardal. Esbonia'r Cyngor nad bwriad y Cynllun yw hyrwyddo datblygiadau newydd ar bob rhan o'r safle a bod maint yr ardal ailddatblygu yn adlewyrchu cysyllteddau rhwng gwahanol rannau o'r safle. Mae'n cyngori fod y briff datblygu wedi cael ei addasu er mwyn sicrhau bod sylw digonol yn cael ei roi i'r mater o barcio yn yr ardal. Ymddengys i mi nad yw cynnwys y safle o fewn y Safle Ailddatblygu yn rhagfarnu yn erbyn parhau i ddarparu'r cyfleuster – byddai'n rhaid i unrhyw gynnydd i ailddatblygu'r safle gael ei asesu yn erbyn meini prawf arferol rheoli datblygu, gan gynnwys ystyriaethau priffyrdd, boed mewn Safle Ailddatblygu dynodedig ai peidio.

Gwerth hanesyddol Bae Hirael

3 Teimla'r gwrthwynebydd fod gwerth hanesyddol yr ardal, fel un o'r porthladdoedd pwysicaf yng Nghymru, ac yn sgil ei chysylltiadau yn y gorffennol â'r chwareli uwchben Bethesda a Chastell Penrhyn, mor fawr fel na ddylai fod yn wrthrych cynllun ailddatblygu cynhwysfawr. Mae cynnwys y briff dylunio cysylltiedig yn atgyfnerthu'r pryderon hyn. Mewn ymateb cytuna'r Cyngor fod gwerth hanesyddol yr ardal yn nodwedd bwysig a dadleua fod y briff datblygu yn ceisio diogelu'r budd hwn.

4 Fel yr wyf wedi nodi eisoes, nid yw'r briff datblygu yn rhan o'r cynllun datblygu ac mae felly'r tu allan i'm cylch gorchwyl. Ymddengys i mi y byddai ailddatblygu'r ardal, o'i weithredu'n sensitif, â'r potensial i gyflawni llawer o fuddion, gan gynnwys gwella'r amgylchedd adeiledig. Nid oes angen i hyn fod ar draul diogelu cymeriad hanesyddol yr ardal. Mae'r angen i baratoi prif gynllun ar gyfer y safle yn darparu cyfle cynnar i ystyried nodweddion y safle sy'n teilyngu cael eu diogelu. Bydd polisiau eraill yn y Cynllun, yn enwedig ym Mhennod B, yn ei gwneud hi'n ofynnol y bydd diogelu'r amgylchedd hanesyddol yn ffactor i'w ystyried wrth benderfynu ar unrhyw gynllun i ailddatblygu'r safle.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0399) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

SAFLE RHEOLI GWASTRAFF COED BOLYN MAWR, BETHEL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA378

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/1667/2003 | A LI ac S E Parry | | 196 |

Prif fater

- A yw'r safle yn briodol fel cyfleuster rheoli gwastraff.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Er i'r safle hwn gael ei ddynodi fel rhan o'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad i'r Cynllun, a oedd yn destun ymgynghoriad cyhoeddus llawn, ni ddarparwyd unrhyw fanylion am y defnydd a ragwelwyd o'r safle, na'i faint. Cafodd manylion am ddefnydd y safle eu pennu'n ddiweddarach yn Newid Arfaethedig Pellach NAP 31 ond ni fu hyn yn destun ymarfer ymgynghori cyhoeddus ffurfiol; ni chafwyd unrhyw fanylu ar faint y safle hyd yma. Am y rhesymau y manylaf arnynt yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud â Pholisi C21, ystyriaf fod absenoldeb y manylion hyn yn golygu nad yw buddgyfranogwyr wedi cael cyfle digonol i wneud sylwadau ar unrhyw un o'r dynodiadau safleoedd rheoli gwastraff arfaethedig, ac felly ni allaf gyrraedd safbwynt ar deilyngdod dynodi'r safle penodol hwn. Bydd y weithdrefn diwygiadau arfaethedig yn darparu mecanwaith ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus llawn, a bydd hyn yn golygu y gellir gwneud penderfyniad ar y mater hwn ar sail yr wybodaeth briodol.

2 Mae'r sefyllfa ynghylch gwaredu gwastraff trwy dirlenwi/tirgodi yn y tymor byr i dymor canolig o fewn rhan ogleddol Gwynedd wedi bod yn fater sydd wedi datblygu'n gydamserol ag ymchwiliad y CDU. Gobeithir y bydd pethau'n fwy eglur erbyn yr amser y bydd y Cyngor yn paratoi ei ddiwygiadau arfaethedig i'r cynllun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0400) ddiwygio'r DA trwy ddangos y ffiniau a ragwelir ar gyfer y safle hwn a bod y Cyngor yn cynnal ymgynghoriad ffurfiol ar ei ddynodiad;

(ARG.0401) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac yn benodol, na dderbynnir NA 378.

BAE COFI / DOC VICTORIA, CAERNARFON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------------|--------|------------------|
| B/567/1 | Cymdeithas Ddinesig Caernarfon | | 1 |
| B/844/40 | YDCW | | 636 |
| B/877/1 | Ymddiriedolaeth Harbwr Caernarfon | | 636 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/969/12 | Dŵr Cymru | | 636 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-------------------------|--------|------------------|
| B/760/48 | Cyngor Cefn Gwlad Cymru | | |

Prif faterion

- Darparu doc cyhoeddus neu lithrfa.
- Diffygion posibl yn y system ddraenio.
- A ddylid ehangu'r ardal ddynodedig.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Darparu doc cyhoeddus neu lithrfa

1 Mae dynodi'r ardal hon ar gyfer ei hailddatblygu yn adlewyrchu dyheadau'r Cyngor i wella'r ardal yn amgylcheddol a chyflwyno amrywiaeth o ddefnyddiau, fel modd i ddarparu buddion cymdeithasol ac economaidd i'r ardal ehangach. Mae darparu llithrfa yn fater a godwyd gan wrthwynebydd. Gan fod hyn yn fater manwl, nid oes angen rhoi sylw iddo yn y Cynllun. Gallai darpariaeth o'r fath gael ei asesu'n ddigonol yng nghyd-destun cais cynllunio ar sail ei rinweddau unigol yng ngoleuni'r Cynllun, gan gynnwys polisiau penodol yn ymdrin â gweithgareddau morol (Polisi CH45) a chadwraeth natur (yn enwedig B14).

Diffygion posibl yn y system ddraenio

2 Gwrthwynebodd Dŵr Cymru ddynodiad y safle ar y cychwyn oherwydd pryderon yn ymwneud â diffygion yn y system ddraenio yr oedd yn ceisio'u datrys. Ar sail sylwadau'r Cyngor ymddengys bod caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roi ar gyfer datblygu'r ardal ddynodedig a bod Dŵr Cymru wedi tynnu ei wrthwynebiad yn ôl yn amodol. Datgelodd archwiliad o'r ardal ym mis Mawrth 2007 fod gwaith adeiladu ar y safle wedi datblygu'n helaeth.

A ddylid ehangu'r ardal ddynodedig

3 Awgryma un gwrthwynebydd y dylid ehangu'r ardal ailddatblygu i ymgorffori hen angorfa longau'r Lanfa Olew sydd nesaf at yr ardal ddynodedig i gyfeiriad y gogledd-ddwyrain; awgryma un arall y dylid ystyried defnyddio tir ychydig ymhellach ar hyd yr arfordir, ar ben pellaf y man parcio bysus gerllaw. Awgrymir y safleoedd hyn fel rhai sy'n addas ar gyfer darparu llithrfa ac angorfeydd cychod. Fel yr esbonnir yn fy sylwadau ar y mater cyntaf uchod, ystyriaf fod polisiâu'r Cynllun yn darparu fframwaith digonol ar gyfer asesu cynlluniau o'r fath heb yr angen i nodi'n benodol y safleoedd sy'n addas ar gyfer cyfleusterau o'r fath.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0402) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

CEI LLECHI, CAERNARFON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|--------|------------------|
| B/760/49 | Cyngor Cefn Gwlad Cymru | | 269 |
| B/844/21 | YDCW | | 269 |
| B/790/28 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 269 |
| B/1342/3 | Mike Hart, Cwmni Rheilffordd Ffestiniog | | 269 |

Nodiadau

- Er i Wrthwynebiad B/1342/3 gael ei gyflwyno ar ffurflen yn ymwneud â Briffiau Datblygu, mae'r Cyngor wedi trin rhan o'r sylw fel gwrthwynebiad a gyflwynwyd yn briodol i'r CDU ac rwyf wedi ymdrin ag ef ar sail hyn.
- Yn ogystal â'r sylwadau a restrir uchod rwyf hefyd wedi ystyried gwrthwynebiad B/790/14.

Prif faterion

- A ddylai'r ardal gael ei dynodi fel Safle Ailddatblygu.
- A ddylid ehangu'r Safle Ailddatblygu i gynnwys trac a gorsaf reilffordd dros dro Rheilffordd Ucheldir Cymru.
- A ddylid ehangu'r Safle Ailddatblygu i gynnwys Parc Coed Helen.
- Y sianel ddŵr naturiol sy'n arwain i'r Cei Llechi.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylai'r ardal gael ei dynodi fel Safle Ailddatblygu

1 Mae'r Safle Ailddatblygu hwn yn cynnwys aber a rhan o Afon Seiont a thir cyfagos, y rhan fwyaf ohono ar ochr y dref i'r afon. Mae'r safle yn cynnwys tir a ddynodwyd fel Ardal Gadwraeth Arbennig, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac Ardal Gadwraeth, mae o fewn tirlun hanesyddol a gofrestrwyd fel Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ac mae'n cynnwys adeiladau rhestredig. Mae hefyd yn cyd-ffinio â'r castell a muriau'r dref, a ddynodwyd fel Safle Treftadaeth Byd, yn ogystal ag adeiladau hanesyddol pwysig eraill. Mae gwrthwynebwyr yn mynegi pryder fod sensitifrwydd neilltuol y safle, fel yr adlewyrchir yn y dynodiadau hyn, yn gymaint fel ei fod yn anaddas ar gyfer yr ailddatblygu ar

raddfa fawr a fyddai'n debygol o ddilyn o ganlyniad i ddynodiad Safle Ailddatblygu. Mae gwrthwynebwyr yn dibynnu hefyd ar yr hyn a bortreadir fel diffygion yn y Briff Datblygu ar gyfer y safle a gwelir y rhain fel petaent yn atgyfnerthu eu pryderon.

2 Fel y mae'r Cyngor yn ei nodi, mae'r ardal hon yn gwasanaethu fel un o'r prif lwybrau i ganol y dref, gan gysylltu'r brif ffordd â maes parcio'r Cei Llechi sy'n gorwedd yng nghysgod y castell. Ar hyd y llwybr hwn mae tir ac adeiladau sy'n amharu ar ansawdd yr amgylchedd oherwydd eu cyflwr neu anaddasrwydd natur yr adeiladau neu'r defnydd o'r safleoedd. Mae effaith cronrus hyn yn amharu ar yr argraff gyntaf ffafrïol a ddisgwylid o'r dref hanesyddol bwysig hon. Am y rheswm hwn ystyriaeth fod sail gadarn i uchelgais y Cynllun o sicrhau ailddatblygu'r ardal hon fel modd o wella ansawdd amgylcheddol yr ardal yn ogystal â darparu cyfle am fuddion cymdeithasol ac economaidd.

3 Nid yw pryderon sy'n ymwneud â'r Briff Datblygu yn fater i mi gan nad yw'r ddogfen yn ffurfio rhan o'r Cynllun. Nodaf fod y Cyngor wedi awgrymu, mewn ymateb i rai o'r materion a godwyd gan wrthwynebwyr, ei fod yn bwriadu adolygu'r briff cyn cyhoeddi fersiwn derfynol. Nid yw'n dilyn y byddai dynodi'r darn eang yma o dir ar gyfer ei ailddatblygu yn arwain at ddatblygiadau unigol ar raddfa fawr. Yn wyneb sensitifrwydd y safle, dyletswyddau statudol a gofynion amrywiaeth o bolisiau arfaethedig y CDU, bydd yn angenrheidiol fod unrhyw ddatblygiad newydd yn parchu ei gyd-destun.

4 Mae'r dynodiad yn darparu cyfle am ddull cynhwysfawr o fynd ati i ddatblygu'r ardal, gan ddarparu cyfleoedd i ystyried yr amrediad llawn o ystyriaethau sy'n pennu dyluniad trefol o ansawdd da, gan gynnwys: tirlunio i sgrinio, lle bo angen hynny, y nodweddion diolwg na ellir eu hail-leoli; athreiddedd er mwyn annog symud ar droed; a sensitifrwydd o ran lleoliad a graddfa'r adeiladau a'r ffordd y cânt eu clystyru. Mae pryderon manwl ynghylch, er enghraifft, gosodiad ac amlygrwydd y castell, a'r effaith ar ecoleg yr ardal, yn faterion y byddai angen sylw ac ystyriaeth yn y dyluniad cyffredinol. Mae'r Cyngor wedi cyfeirio at brif gynllun sydd wedi bod yn destun ymgynghori cyhoeddus ac sydd wedi ei baratoi er mwyn llywio'r gwaith o ddatblygu'r ardal.

A ddylid ehangu'r Safle Ailddatblygu i gynnwys trac a gorsaf reilffordd dros dro Rheilffordd Ucheldir Cymru

5 Mewn ymateb i wrthwynebiad mae'r Cyngor yn esbonio nad yw natur dros dro'r adeilad yn darparu cyfiawnhad digonol dros gynnwys y safle o fewn yr ardal ailddatblygu, ac mae'n tynnu sylw at y gwaith paratoi helaeth a'r ymgynghori cyhoeddus sydd wedi digwydd ar sail y safle presennol.

6 Derbyniaf, fel y mae'r Cyngor yn gywir yn nodi, nad yw eithrio'r tir o dan sylw o'r ardal ddynodedig yn ei rwystro rhag cael ei ailddatblygu. Fodd bynnag, nid yw'n eglur i mi pam nad yw'r tir hwn wedi cael ei ymgorffori o fewn yr hyn a ddynodwyd fel Safle Ailddatblygu. Fel llain fechan o dir wedi ei gwasgu rhwng yr ardal ddynodedig a chledrau Rheilffordd Ucheldir Cymru byddai'n ymddangos ei fod yn rhan naturiol o ailddatblygiad yr ardal. Golyga natur dros dro'r adeilad fod ganddo'r potensial i gyflawni rôl ddefnyddiol yn y gwaith o ailddatblygu'r ardal. Er bod prif gynllun eisoes wedi ei baratoi ar gyfer yr ardal, nid ymddengys i mi y bydd cynnwys y darn bychan hwn o dir yn peryglu'r gwaith hwn, ond y byddai'n hytrach yn cywiro'r hyn a ymddengys fel anghysondeb yn y ffordd y mae ffiniau'r dynodiad wedi cael eu tynnu. Dylid newid y Cynllun fel ei fod yn ymgorffori'r tir a feddiennir gan yr orsaf reilffordd a'r ardal leol gyfagos. Gan fod y rheilffordd ei hun yn ffurfio ffin amlwg i'r ardal nid oes angen ei chynnwys o fewn y dynodiad.

A ddylid ehangu'r Safle Ailddatblygu i gynnwys Parc Coed Helen

7 Er mwyn gwella mynediad gan gerddwyr a beicwyr i Barc Coed Helen sydd gerllaw, mae gwrthwynebydd o'r farn y byddai'n fuddiol cynnwys y Parc, neu o leiaf y fynedfa iddo ger Pont yr Aber, o fewn y Briff Datblygu ac unrhyw gynlluniau ar gyfer ailddatblygu'r safle. Ymddengys i mi fod maint yr ardal ailddatblygu ddynodedig yn ddigon i alluogi ymdrin yn briodol â phwnc mynediad i'r tir agored hwn, sy'n gorwedd ar yr ochr draw i'r afon o'r dref, fel rhan o'r cynllun cyffredinol ar gyfer y safle dynodedig.

Y sianel ddŵr naturiol sy'n arwain i'r Cei Llechi

8 Mae'r Cyngor yn cydnabod pwysigrwydd diogelu'r afon rhag datblygiadau niweidiol ac yn esbonio bod materion o'r fath wedi dylanwadu ar y gwaith o baratoi'r prif gynllun ar gyfer yr ardal. Rwyf hefyd yn ymwybodol y bydd angen rhoi ystyriaeth ofalus i faterion yn ymwneud â llif dŵr o fewn yr aber a'r afon yng nghyd-destun unrhyw gynigion datblygu penodol a allai ymddangos yn ystod y cyfnod cyflwyno ceisiadau cynllunio.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0403) ddiwygio'r DA trwy ymgorffori adeilad yr orsaf reilffordd a'r ardal leol gyfagos o fewn y Safle Ailddatblygu dynodedig;

(ARG.0404) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

CILGWYN CYFEIRNOD GRID 250250 345250

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA379

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|----------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/1480/2003 | Mrs Margaret A Perry | | 196 |
| B/1669/2003 | Ramona Crocker | | 196 |
| B/1362/2003 | Mr S M Crocker | | 196 |
| B/1315/2003 | John Little | | 196 |
| B/1396/2003 | Dr Barry Kiehn | | 196 |
| B/1394/2003 | Mrs Mary Kiehn | | 196 |
| B/1579/2003 | Megan Rees | | 196 |
| B/1436/2003 | Anthony Hilton | | 196 |
| B/1355/2003 | Sandra Hilton | | 196 |
| B/1665/2003 | T Jackson | | 196 |
| B/1548/2003 | Melfyn V Spragg | | 196 |
| B/1368/2003 | Dafydd Herbert Errington | | 196 |
| B/1425/2003 | Gregory Johnston Keay | | 196 |
| B/1380/2003 | J Jones | | 196 |
| B/1575/2003 | Cara Whomsley ac Adrian Walker | | 196 |
| B/1600/2003 | Steve Eggleston a Judith Francis | | 196 |
| B/1411/2003 | Emyr Roberts | | 196 |
| B/1420/2003 | Y Tad Demetrius | | 196 |
| B/1360/2003 | Y Cynghorydd Dilwyn Lloyd | | 196 |
| B/1497/2003 | Mr Roger A Perry | | 196 |
| B/1365/2003 | John Gruffudd Williams | | 196 |
| B/1664/2003 | Llifon Glyn Hughes | | 196 |
| B/1663/2003 | Frances G Stanford-Parker | | 196 |
| B/1441/2003 | R Powell ac S M Lloyd | | 196 |
| B/1393/2003 | Louise Curd | | 196 |
| B/1670/2003 | Mr D F Good a Ms L Curd | | 196 |
| B/1473/2003 | Mr Paul Stevens | | 196 |
| B/1474/2003 | Mrs Linda Stevens | | 196 |

| | | | |
|--------------------|------------------------------------|--|------------|
| B/1428/2003 | Mr Steve Hindle | | 196 |
| B/1472/2003 | William Richard Griffiths | | 196 |
| B/1359/2003 | Elfed Vaughan Roberts | | 196 |
| B/1657/2003 | John a Clare Curtis | | 196 |
| B/1462/2003 | Mr Anderson a Miss Anderson | | 196 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|
| B/1379/2003 | Morris Jones | | |

Prif fater

- A yw'r safle yn addas fel cyfleuster rheoli gwastraff.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Er i'r safle hwn gael ei ddynodi fel rhan o'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad i'r Cynllun, a oedd yn destun ymgynghoriad cyhoeddus llawn, ni ddarparwyd unrhyw fanylion am y defnydd a ragwelwyd o'r safle, na'i faint. Cafodd manylion am ddefnydd y safle eu pennu'n ddiweddarach yn Newid Arfaethedig Pellach NAP 31 ond ni fu hyn yn destun ymarfer ymgynghori cyhoeddus ffurfiol; ni chafwyd unrhyw fanylu ar faint y safle hyd yma. Am y rhesymau y manylaf arnynt yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud â Pholisi C21, ystyriaf fod absenoldeb y manylion hyn yn golygu nad yw buddgyfranogwyr wedi cael cyfle digonol i wneud sylwadau ar unrhyw un o'r dynodiadau safleoedd rheoli gwastraff arfaethedig, ac felly ni allaf gyrraedd safbwynt ar deilyngdod dynodi'r safle penodol hwn. Mae'r adwaith cyhoeddus sylweddol i ddynodiad arfaethedig y safle hwn yn dystiolaeth nad yw'r diffygion mewn ymgynghori cyhoeddus a nodais wedi profi i fod yn gymaint o broblem ag sy'n debygol o fod yn wir gyda'r mwyafrif o safleoedd. Nid yw hyn wedi newid fy nghanfyddiadau fod yr ymarfer ymgynghori cyhoeddus wedi bod yn annigonol. Bydd y weithdrefn diwygiadau arfaethedig yn darparu mecanwaith ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus llawn, a bydd hyn yn golygu y gellir gwneud penderfyniad ar y mater hwn ar sail yr wybodaeth briodol.

2 Mae'r sefyllfa ynghylch gwaredu gwastraff trwy dirlenwi/tirgodi yn y tymor byr i dymor canolig o fewn rhan ogleddol Gwynedd wedi bod yn fater sydd wedi datblygu'n gydamserol ag ymchwiliad y CDU. Gobeithir y bydd pethau'n fwy eglur erbyn yr amser y bydd y Cyngor yn paratoi ei ddiwygiadau arfaethedig i'r cynllun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0405) ddiwygio'r DA trwy ddangos y ffiniau a ragwelir ar gyfer y safle hwn a bod y Cyngor yn cynnal ymgynghoriad ffurfiol ar ei ddynodiad;

(ARG.0406) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac yn benodol, na dderbynnir NA 379.

CAE PENFFRIDD, DEINIOLEN A CHLWT Y BONT

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA274

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|--------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/550/1 | Mrs Carys Griffiths | | |

FERODO CYFEIRNOD GRID 249650 365250

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA380

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------------|--------|------------------|
| B/228/2012 | Cyngor Cymuned Y Felinheli | | 196 |

Prif fater

- A yw'r safle yn addas fel cyfleuster rheoli gwastraff.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Er i'r safle hwn gael ei ddynodi fel rhan o'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad i'r Cynllun, a oedd yn destun ymgynghoriad cyhoeddus llawn, ni ddarparwyd unrhyw fanylion am y defnydd a ragwelwyd o'r safle, na'i faint. Cafodd manylion am ddefnydd y safle eu pennu'n ddiweddarach yn Newid Arfaethedig Pellach NAP 31 ond ni fu hyn yn destun ymarfer ymgynghori cyhoeddus ffurfiol; ni chafwyd unrhyw fanylu ar faint y safle hyd yma. Am y rhesymau y manylaf arnynt yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud â Pholisi C21, ystyriaf fod absenoldeb y manylion hyn yn golygu nad yw buddgyfranogwyr wedi cael cyfle digonol i wneud sylwadau ar unrhyw un o'r dynodiadau safleoedd rheoli gwastraff arfaethedig. Yn wir, mae'r gwrthwynebiad i'r safle hwn yn seiliedig ar ddiffyg gwybodaeth ynghylch y math o gyfleuster gwastraff a ragwelir gan y Cynllun. Ni allaf felly gyrraedd safbwynt ar deilyngdod dynodi'r safle penodol hwn. Bydd y weithdrefn diwygiadau arfaethedig yn darparu mecanwaith ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus llawn, a bydd hyn yn golygu y gellir gwneud penderfyniad ar y mater hwn ar sail yr wybodaeth briodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0407) ddiwygio'r DA trwy ddangos y ffiniau a ragwelir ar gyfer y safle hwn a bod y Cyngor yn cynnal ymgynghoriad ffurfiol ar ei ddynodiad;

(ARG.0408) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac yn benodol, na dderbynnir NA 380.

FFERM BRYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA381

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP31

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------------|--------|------------------|
| B/228/2013 | Cyngor Cymuned Y Felinheli | | 641 |

Nodyn

- Rwyf wedi ymdrin â NAP 31 yn y rhan o'm hadroddiad ar Bolisi C21.

Prif fater

- A yw'r safle yn addas fel cyfleuster rheoli gwastraff.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Er i'r safle hwn gael ei ddynodi fel rhan o'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad i'r Cynllun, a oedd yn destun ymgynghoriad cyhoeddus llawn, ni ddarparwyd unrhyw fanylion am y defnydd a ragwelwyd o'r safle, na'i faint. Cafodd manylion am ddefnydd y safle eu pennu'n ddiweddarach yn Newid Arfaethedig Pellach NAP 31 ond ni fu hyn yn destun ymarfer ymgynghori cyhoeddus ffurfiol; ni chafwyd unrhyw fanylu ar faint y safle hyd yma. Am y rhesymau y manylaf arnynt yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud â Pholisi C21, ystyriaf fod absenoldeb y manylion hyn yn golygu nad yw buddgyfranogwyr wedi cael cyfle digonol i wneud sylwadau ar unrhyw un o'r dynodiadau safleoedd rheoli gwastraff arfaethedig. Yn wir, mae'r gwrthwynebiad i'r safle hwn yn seiliedig ar ddiffyg gwybodaeth ynghylch y math o gyfleuster gwastraff a ragwelir gan y Cynllun. Ni allaf felly gyrraedd safbwynt ar deilyngdod dynodi'r safle penodol hwn.

2 Ers i'r safle gael ei ddynodi yn y fersiwn Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad, esbonia'r Cyngor fod asesiad pellach o'r safle a chynnydd wrth adnabod Pen-Hesgyn fel lle i gyflawni'r swyddogaeth gompostio a ragwelir, yn golygu nad ystyrir y safle yn addas ar gyfer dynodiad o'r fath. Mae NAP 31 yn cynnig eithrio'r safle o'r rhestr o gyfleusterau rheoli gwastraff. Nid yw hyn wedi bod yn destun ymgynghori cyhoeddus ac yn absenoldeb tystiolaeth gadarn fod y safle yn anaddas neu nad oes ei angen fel safle compostio, ni allaf wneud unrhyw sylw ar deilyngdod y Newid Arfaethedig Pellach.

3 Bydd y weithdrefn diwygiadau arfaethedig yn darparu cyfle am ymgynghori cyhoeddus ar fwriad y Cyngor i dynnu'r safle yn ôl fel man posibl ar gyfer

cyfleuster rheoli gwastraff, a bydd hyn yn golygu y gellir gwneud penderfyniad ar y mater hwn ar sail yr wybodaeth briodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0409) ddiwygio'r DA trwy ddangos y ffiniau a ragwelir ar gyfer y safle hwn a bod y Cyngor yn cynnal ymgynghoriad ffurfiol ar ei ddynodiad;

(ARG.0410) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac yn benodol, na dderbynnir NA 381.

GLYN RHONWY / COED DOCTOR, LLANBERIS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/1318/1 | Mr a Mrs S Hughes | | 366 |
| B/1317/1 | D Roberts | | 366 |
| B/1314/1 | Mrs G Stott | | 366 |
| B/303/1 | Mrs Ann Roberts | | 366 |
| B/1329/1 | Pete Frost | | 366 |
| B/760/57 | Cyngor Cefn Gwlad Cymru | | 366 |
| B/1323/1 | Malcolm a Deborah Burns | | 366 |
| B/914/1 | Llyr Jones | | 366 |
| B/676/1 | Medwyn Lloyd Roberts | | 366 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/1322/1 | Mrs M Jones | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|----------------|---------|------------------|
| B/977/1 | Adwy Eryri Cyf | H Jones | |

Nodyn

- Er bod amryw o'r sylwadau y cyfeirir atynt uchod wedi cael eu gwneud ar ffurflenni'n ymwneud â'r Briff Datblygu ar gyfer y safle, mae'r Cyngor wedi eu trin hwy fel gwrthwynebiadau a wnaed yn briodol i'r CDU. Cyn belled â bod y sylwadau'n berthnasol i'r CDU rwyf wedi rhoi sylw iddynt yn fy ystyriaeth o'r mater hwn.

Prif faterion

- Effaith bosibl ar y tirlun yn sgil dynodi'r safle.
- Effaith bosibl o ran traffig yn sgil dynodi'r safle.
- Cyfyngu rhan o'r safle i ddefnyddiau sydd o fewn Dosbarth Defnydd B1.
- Ardal Coed Doctor.

Cyflwyniad

1 Mae'r ardal o dir a ddynodwyd fel Safle Ailddatblygu yn cyd-ffinio â Llanberis, i gyfeiriad y gogledd-orllewin, rhwng yr A4086 a Ffordd Clegyr. Mae'n cynnwys chwarel lechi segur, hen storfa fomiau o'r Ail Ryfel Byd a choetir. Mae'r tir wedi bod yn wrthrych rhaglen ddiweddar i adfer tir.

2 Ar sail y Briff Datblygu drafft ar gyfer y safle a'r Gwahoddiad am Ddatganiadau o Ddiddordeb gan Ddatblygwyr a baratowyd gan y Cyngor, y mae copiau ohonynt ynghlwm wrth ei Ddatganiad o Dystiolaeth, mae'n amlwg y rhagwelir y bydd y safle yn darparu cyfleoedd cyflogaeth 'o ansawdd uchel' a 'chynaliadwy'. Nodaf wrth fynd heibio fod yr ardal a ddiffiniwyd yn y Gwahoddiad am Ddatganiadau o Ddiddordeb yn nodi safle sydd fwy na dwywaith yn fwy na'r hyn a ddangosir yn y Briff Datblygu drafft ac ar Fap Mewnosod 28 o'r CDU. O dan Bolisi D1 o fersiwn Drafft Adneuo'r Cynllun, clustnodwyd 3.73ha o dir yng Nglyn Rhonwy yn gyfan gwbl ar gyfer safleoedd cyflogaeth o ansawdd uchel sydd o fewn dosbarth defnydd B1. Ni chaiff union leoliad y 3.73ha o fewn yr ardal lawer mwy a ddynodir fel Safle Ailddatblygu (56.55ha) ei ddangos yn y cynllun nac yn sylwadau'r Cyngor i'r Ymchwiliad, er bod y Briff Datblygu yn esbonio ei fod o amgylch safle diwydiannol presennol a weithredir gan Euro/DPC. Mae NA 200 yn cyflwyno newidiadau i'r Polisi i ddarparu mwy o hyblygrwydd o ran y mathau o ddefnyddiau a fyddai'n dderbyniol trwy ganiatáu, yn ychwanegol at ddefnyddiau Dosbarth B1, ddefnyddiau eraill a fyddai'n cefnogi anghenion gweithwyr ar y safle, a hefyd yn mewnosod "Rhan o" o flaen "Glyn Rhonwy" yn y rhestr o safleoedd. Cyflwynwyd Newid Arfaethedig Pellach, NAP 114, hefyd sy'n eithrio'r safle o'r rhestr o safleoedd a nodir ym Mholisi D1.

3 Yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth, esbonia'r Cyngor ei fod wedi paratoi rhestr fer o 2 ddatganiad o ddiddordeb ar gyfer datblygu'r safle: canolfan beicio mynydd a chlwstwr o fusnesau yw un, datblygiad hamdden amlbwrpas yw'r llall.

4 Nid yw'r Cynllun yn rhoi arwydd o natur na graddfa'r datblygiad a fyddai'n dderbyniol o fewn y safle ac ychydig o fanylion sylweddol y mae'r Briff Datblygu drafft yn eu hychwanegu yn hyn o beth. Mae'r Cynllun yn trin y Safle Ailddatblygu hwn, sy'n gorwedd y tu allan i Ffin Ddatblygu Llanberis, yn yr un ffordd ag y mae wedi ymdrin â'r Safleoedd Ailddatblygu hynny sy'n gorwedd o fewn y Ffin Ddatblygu. Yn fy marn i, mae hyn yn amhriodol. Yn wahanol i safleoedd sydd o fewn aneddiadau, mae polisi cynllunio cenedlaethol a'r CDU yn gaeth, ar y cyfan, mewn perthynas â datblygu yng nghefn gwlad.

5 Nid yw dynodi safle o'r maint hwn fel Safle Ailddatblygu ar gyfer datblygiad nas manylir ar ei raddfa na'i natur, yn gweddu'n gydnaws o fewn y fframwaith cynllunio hwn. Ymddengys i mi y gall fod gan y Cyngor ddarlun cliriach o'r math o gynlluniau ailddatblygu y byddai'n fodlon eu derbyn ac y gall fod hyn wedi ei adlewyrchu yn natur y datganiadau o ddiddordeb y mae wedi eu gosod ar restr fer. Er hyn, mae angen i hyn gael ei wneud yn gliriach o fewn y Cynllun. Mae paragraff 2.8 o Gynllun Datblygu Unedol Cymru, 2001, yn cyfarwyddo bod cynigion penodol i safle yn darparu arweiniad cadarnhaol i ddatblygiadau, ac yn helpu i greu sicrwydd i ddatblygwyr a'r gymuned leol. Yn yr achos hwn, mae absenoldeb manylion yn golygu bod y datblygiad yn brin o sicrwydd digonol. Er bod hyblygrwydd yn nodwedd bwysig arall mewn Cynllun, ystyriaaf fod y diffyg cyfeiriad ar y math o weithgaredd a graddfa'r gweithgaredd a fyddai'n dderbyniol ar y safle hwn yn achosi problemau sylweddol.

6 Ymddengys i mi y byddai'n anodd cysoni polisïau'r Cynllun sy'n ceisio gwarchod buddiannau o bwysigrwydd cydnabyddedig, er enghraifft gwarchod y tirlun, gyda dynodiad sy'n rhagweld ailddatblygu'r safle hwn at bwrpas amhenodol. Ar ben hyn, yn wyneb y newidiadau i'r Cynllun sy'n effeithio ar y safle ac a wnaed ers i'r DA gael ei gyhoeddi, ymddengys nad oes gan y Cyngor ddarlun clir o'r math o ddatblygiad y byddai'n dymuno'i weld ar y safle.

7 Gall yr agwedd hon at ddatblygu'r safle, sy'n ymddangos yn benagored, fod wedi rhagfarnu buddgyfranogwyr sy'n gwneud sylwadau ar y DA - gallai ymdriniaeth fwy pendant o botensial datblygu'r safle yn y DA fod wedi denu mwy o ymateb gan y cyhoedd. Mae ystyriaethau sylfaenol yn ymwneud â sut y dylid datblygu'r safle hwn, sy'n golygu ei fod yn fater y dylid ymdrin ag ef gan y Cynllun yn hytrach na thrwy Friff Datblygu yn unig.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A yw'n addas dynodi'r safle fel Safle Ailddatblygu yng ngoleuni'r effaith bosibl ar y tirlun

8 Fel y noda un gwrthwynebydd, mae'r safle yn gorwedd yn agos at y Parc Cenedlaethol ac at Ardal Gwarchod y Tirlun, ac mae gan y safle bwysigrwydd hanesyddol o fewn y tirlun lleol. Mewn cymhariaeth â'r tir mynyddig gerllaw iddo mae'r tir yn isel, ac felly, gellir ei weld o'r tir uwch y mae llawer ohono yn boblogaidd gyda cherddwyr a beicwyr. Er gwaethaf y gweithgaredd diwydiannol blaenorol mae rhannau o'r safle yn cymathu â'r tirlun naturiol wrth i lystyfiant ailsefydlu'i hun. Rhannaf bryderon y gwrthwynebydd ynghylch effaith weledol bosibl datblygu safle o'r maint hwn.

9 Rwy'n ymwybodol y byddai natur unrhyw effaith weledol a fyddai'n codi o ailddatblygu'r safle yn dibynnu ar fanylion unrhyw gynllun – bydd dwysedd, lleoli a deunyddiau allanol ynghyd â thirlunio, i gyd yn ystyriaethau pwysig. Fodd bynnag, ymddengys i mi fod angen i'r Cynllun osod terfynau ar gyfer unrhyw ddatblygu ar y safle, megis diffinio ardaloedd sy'n addas ar gyfer codi adeiladau, cyfanswm gofod llawr unrhyw adeiladau, yn ogystal â'r amrediad bras o ddefnyddiau a fyddai'n debygol o fod yn dderbyniol. Byddai hyn yn galluogi unrhyw ddarparu ddatblygwr i werthfawrogi graddfa a natur debygol y math o ddatblygiad y gellir ei gynnwys ar y safle. Dylid ymgorffori'r wybodaeth ychwanegol hon o fewn y diwygiadau arfaethedig, er mwyn galluogi ymgynghoriad cyhoeddus llawn.

A yw'n addas dynodi'r safle fel Safle Ailddatblygu yng ngoleuni'r effaith bosibl ar draffig

10 Mae gwrthwynebydd yn mynegi pryderon ynghylch effaith y llif traffig ychwanegol a fyddai'n codi yn sgil datblygu'r safle, a allai niweidio hygyrchedd lleol ac a fyddai'n peri bod angen gwella'r rhwydwaith priffyrdd, yn enwedig i gyfeiriad y de trwy Fwlch Llanberis tuag at yr A5 yng Nghapel Curig. Er bod gan y safle fynediad uniongyrchol i'r A4086, mae ei faint yn ei gyfanrwydd yn golygu y gallai'r lefelau posibl o draffig y gellid eu denu gael effaith sylweddol iawn ar y rhwydwaith priffyrdd lleol. Nid yw'r Cynllun na'r Briff Datblygu yn darparu terfynau clir o ran y math neu raddfa'r datblygiad a fyddai'n cael ei ganiatáu ar y safle 56.55ha hwn, ar wahân i awgrymu y dylid diogelu ardal Coed Doctor a chydabod bod Euro/DPC eisoes wedi datblygu rhan o'r safle. Am yr un rhesymau ag a roddaf ynglŷn â'r mater cyntaf, credaf fod angen i'r Cynllun ddarparu mwy o fanylion ar yr

ailldatblygu a ragwelir a bod hyn yn cael ei ystyried yn ystod y cyfnod diwygiadau arfaethedig.

A ddylid cyfyngu rhan o'r safle i ddefnyddiau sydd o fewn Dosbarth Defnydd B1 yn unig

11 Mae'n amlwg fod y Cyngor yn ystyried bod nodweddion neilltuol y tir hwn a adferwyd yn golygu ei fod yn cynnig cyfle am ddatblygiad o ansawdd uchel. Nid yw'n eglur i mi beth yw diben dynodi ardal o 3.73ha o fewn y safle yn ei gyfanrwydd ar gyfer defnydd dosbarth B1 yn unig, yn enwedig gan y gallai wahardd mentrau sy'n gysylltiedig â'r diwydiant hamdden a thwristiaeth y mae'r Cyngor yn eu nodi fel defnyddiau posibl yn ei Friff Datblygu. Ni fyddai ehangu'r mathau o ddefnyddiau a ganiateid gan Bolisi D1, fel y cynigir gan NA 200, yn newid y sefyllfa'n sylweddol. Mae Rheolwr Cefnogi Busnes y Cyngor wedi gwrthwynebu'r cyfyngiad B1, ac ymddengys bod yr ystyriaeth hon wedi arwain at y Cyngor yn cynnig NAP 114.

12 Am y rhesymau yr wyf eisoes wedi eu nodi uchod ystyriaf y dylai'r Cynllun gynnwys manylion pellach ar natur unrhyw ailddatblygu ar y safle hwn. Ar sail yr wybodaeth sydd o'm blaen ar hyn o bryd, fodd bynnag, credaf y byddai cyfyngu rhan o'r safle i ddefnyddiau B1 yn unig yn ddianghenraid o gaeth gan y byddai'n rhwystro rhai gweithgareddau twristiaeth/hamdden a allai fod yn briodol ar y safle.

A ddylid eithrio ardal Coed Doctor o'r dynodiad Safle Ailddatblygu

13 Mae'n amlwg fod trigolion lleol yn gwerthfawrogi ardal Coed Doctor fel ardal hamdden anffurfiol y gellir mynd iddi'n hawdd o'r pentref ac sydd ag ecoleg gyfoethog o ran rhywogaethau. Mae'r Cyngor yn cydnabod ei phwysigrwydd yn hyn o beth trwy ei dynodi fel gwarchodfa natur leol. Mae'r ardal hefyd yn Goedlan Hynafol ac ar sail Datganiad o Dystiolaeth y Cyngor, gall hefyd gynnwys coed a ddiogelir gan orchymyn gwarchod. Er hyn, nid yw'r Cyngor yn ystyried y dylid eithrio'r safle o'r dynodiad Safle Ailddatblygu, ond mae'n derbyn y dylai ystyriaethau bioamrywiaeth ac adnodd cyhoeddus gael mwy o sylw yn y Briff Datblygu.

14 Rwy'n cydnabod bod y polisi newydd arfaethedig a gyflwynir gan NA 142 i ymdrin â safleoedd ailddatblygu yn ei gwneud hi'n ofynnol fod cynlluniau yn cydymffurfio â'r Briff Datblygu a/neu'r Prif Gynllun a gytunwyd gan y Cyngor. Fodd bynnag, mae testun esboniadol y polisi newydd yn hysbysu mai bwriad safleoedd o'r fath yw darparu cyfleoedd i wneud defnydd effeithiol o safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen neu safleoedd nas defnyddir yn llawn. Nodir cyfleoedd am amrywiaeth o ddefnyddiau yn y polisi newydd. Mewn perthynas â thir a ddatblygwyd o'r blaen, mae gwrthwynebydd yn dadlau bod dynodi ardal Coed Doctor yn gwrthdaro â Pholisi C3 o'r Cynllun yn wyneb gwerth ecolegol a threftadaeth amgylcheddol yr ardal a'i rôl fel llecyn agored pwysig. Dadleuir hefyd nad yw'r safle yn disgyn o fewn diffiniad y Llywodraeth o dir a ddatblygwyd o'r blaen gan fod gweddillion y gweithgareddau a'r adeiladau blaenorol ar y tir wedi ymdoddi i'r tirlun. Mae'r Briff Datblygu drafft, sy'n ymdrin â'r cyfan o'r Safle Ailddatblygu dynodedig, yn hysbysu na ddylai unrhyw ddatblygiad gael effaith niweidiol ar Goed Doctor gan ei fod yn safle hamdden anffurfiol bwysig ar gyfer trigolion lleol.

15 Nid oes unrhyw amheuaeth gennyf mai'r ffordd fwyaf effeithiol o ddarparu lefel briodol o amddiffyniad i ardal Coed Doctor fyddai ei heithrio o'r dynodiad

ailldatblygu yn hytrach na thrwy ymgorffori mesurau diogelu o fewn briff datblygu nad yw'n mwynhau'r un statws â'r cynllun datblygu.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0411) ddiwygio'r DA trwy gyflwyno diffiniad trwyadl o raddfa'r datblygiad a ragwelir ar y safle;

(ARG.0412) diwygio'r DA trwy addasu'r Map Mewnosod i eithrio ardal Coed Doctor o'r Safle Ailddatbygu;

(ARG.0413) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

COOKES, PENRHYNDEUDRAETH CYFEIRNOD GRID 261700 338800

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA387

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|--------|------------------|
| B/1034/2022 | Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol yng Nghymru | | 196 |

Prif fater

- A yw'r safle yn addas fel cyfleuster rheoli gwastraff.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Er i'r safle hwn gael ei ddynodi fel rhan o'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad i'r Cynllun, a oedd yn destun ymgynghoriad cyhoeddus llawn, ni ddarparwyd unrhyw fanylion am y defnydd a ragwelwyd o'r safle, na'i faint. Cafodd manylion am ddefnydd y safle eu pennu'n ddiweddarach yn Newid Arfaethedig Pellach NAP 31 ond ni fu hyn yn destun ymarfer ymgynghori cyhoeddus ffurfiol; ni chafwyd unrhyw fanylu ar faint y safle hyd yma. Am y rhesymau y manylaf arnynt yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud â Pholisi C21, ystyriaf fod absenoldeb y manylion hyn yn golygu nad yw buddgyfranogwyr wedi cael cyfle digonol i wneud sylwadau ar unrhyw un o'r dynodiadau safleoedd rheoli gwastraff arfaethedig, ac ni allaf felly gyrraedd safbwynt ar deilyngdod dynodi'r safle penodol hwn. Bydd y weithdrefn diwygiadau arfaethedig yn darparu mecanwaith ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus llawn, a bydd hyn yn golygu y gellir gwneud penderfyniad ar y mater hwn ar sail yr wybodaeth briodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0414) ddiwygio'r DA trwy ddangos y ffiniau a ragwelir ar gyfer y safle hwn a bod y Cyngor yn cynnal ymgynghoriad ffurfiol ar ei ddynodiad;

(ARG.0415) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac yn benodol, na dderbynnir NA 387.

**STAD DDIWYDIANNOL PENYGROES CYFEIRNOD GRID 246900
352500**

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA305

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------|--------|------------------|
| B/551/2008 | Cyngor Cymuned Llanllyfni | | 553 |

Prif fater

- A yw'r safle yn addas fel cyfleuster rheoli gwastraff.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Er i'r safle hwn gael ei ddynodi fel rhan o'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad i'r Cynllun, a oedd yn destun ymgynghoriad cyhoeddus llawn, ni ddarparwyd unrhyw fanylion am y defnydd a ragwelwyd o'r safle, na'i faint. Cafodd manylion am ddefnydd y safle eu pennu'n ddiweddarach yn Newid Arfaethedig Pellach NAP 31 ond ni fu hyn yn destun ymarfer ymgynghori cyhoeddus ffurfiol; ni chafwyd unrhyw fanylu ar faint y safle hyd yma. Am y rhesymau y manylaf arnynt yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud â Pholisi C21, ystyriaf fod absenoldeb y manylion hyn yn golygu nad yw buddgyfranogwyr wedi cael cyfle digonol i wneud sylwadau ar unrhyw un o'r dynodiadau safleoedd rheoli gwastraff arfaethedig. Yn wir, mae'r gwrthwynebiad yn seiliedig yn rhannol ar y diffyg gwybodaeth ynghylch y math o gyfleuster gwastraff a ragwelir. Ni allaf felly gyrraedd safbwynt ar deilyngdod dynodi'r safle penodol hwn. Bydd y weithdrefn diwygiadau arfaethedig yn darparu mecanwaith ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus llawn, a bydd hyn yn golygu y gellir gwneud penderfyniad ar y mater hwn ar sail yr wybodaeth briodol.

2 Mae'r gwrthwynebydd o'r farn hefyd y dylid defnyddio'r safle fel estyniad i'r unedau diwydiannol presennol. Fodd bynnag, nodaf ar sail arolwg o dir cyflogaeth a gomisiynwyd gan y Cyngor nad oes unrhyw angen am dir ychwanegol ar gyfer cyflogaeth yn y Dalgylch Dibyniaeth berthnasol. Ar sail yr wybodaeth sydd ar gael ystyriaf nad yw'r elfen hon o'r gwrthwynebiad yn cyfiawnhau eithrio'r safle fel cyfleuster posibl ar gyfer rheoli gwastraff.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0416) ddiwygio'r DA trwy ddangos y ffiniau a ragwelir ar gyfer y safle hwn a bod y Cyngor yn cynnal ymgynghoriad ffurfiol ar ei ddynodiad;

(ARG.0417) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac yn benodol, na dderbynnir NA 305

GWAITH FFERM GELERT, PORTHMADOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA356

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|---|--------------------|-------------------------|
| B/985/13 | Rheilffordd Ucheldir Cymru Cyf | Graham Farr | 482 |
| B/985/8 | Rheilffordd Ucheldir Cymru Cyf | Graham Farr | 482 |
| B/1342/1 | Mike Hart Cwmni Rheilffordd Ffestiniog | | 482 |
| B/985/14 | Rheilffordd Ucheldir Cymru Cyf | Graham Farr | 482 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|---------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| B/985/2015 | Rheilffordd Ucheldir Cymru Cyf | Graham Farr | 482 |

Nodiadau

- Ers i'r Cyngor baratoi'r adroddiad sgerbwd fel y'i nodir uchod, mae wedi cadarnhau bod gwrthwynebiad B/985/8 wedi cael ei dynnu'n ôl yn ddiamod ac mae gwrthwynebiadau B/985/13 a 14 wedi cael eu tynnu'n ôl yn amodol.
- Er bod Gwrthwynebiad B/1342/1 wedi cael ei gyflwyno ar ffurflen a oedd yn ymwneud â Briffiau Datblygu, mae'r Cyngor wedi trin rhan o'r sylwadau fel gwrthwynebiad a wnaed yn briodol i'r CDU ac rwyf wedi ymdrin ag ef yn unol â hynny.

Prif fater

- Ehangu'r Safle Ailddatblygu ac adolygu terfyn y ffin ddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Mae'r DA yn dynodi'r prif grŵp o adeiladau ac adeileddau sy'n gwasanaethu'r lein fach fel Safle Ailddatblygu. Mewn ymateb i wrthwynebiadau, cynigiodd y Cyngor NA 356 sy'n darparu ar gyfer ehangu'r dynodiad hwn tua'r gorllewin i gynnwys llain o dir sy'n gorwedd rhwng y ffin ddatblygu tua'r gogledd a rheilffordd

y Cambrian tua'r de. Mae'r ardal ychwanegol hon yn cynnwys rhan yn unig o'r ardal yr oedd y gwrthwynebwyr yn awyddus i'w chynnwys, lleiniau eraill o dir cyfagos yw:

- (i) llain o dir yn ymestyn tua'r gorllewin o'r ardal a ddangosir yn NA 356 a fyddai'n cynnwys gorsaf Rheilffordd Ucheldir Cymru ac a fyddai'n ymestyn cyn belled â'r briffordd (A487);
- (ii) llain gul o dir sy'n rhedeg ar hyd ochr ddeheuol Rheilffordd y Cambrian ac sy'n ffinio â'r ardal a ddynodir fel llecyn agored cyhoeddus yn y Cynllun;
- (iii) darn blaenfain o dir sy'n gorwedd rhwng y Safle Ailddatblygu a ddynodwyd yn wreiddiol a llwybr y mae'r Cynllun yn ei nodi fel y terfynau datblygu a llwybr rheilffordd i'w warchod;
- (iv) darn bychan o dir sy'n ymestyn tua'r gogledd-ddwyrain ar hyd lein Rheilffordd Ucheldir Cymru.

2 Dywed y gwrthwynebwyr fod y safleoedd hyn ym mherchnogaeth naill ai Rheilffordd Ucheldir Cymru Cyf neu Gwmni Rheilffordd Ffestiniog ac yr ystyrir eu bod yn ffurfio cydrannau pwysig o'r tir sydd ar gael i hwyluso ailddatblygu'r ardal. Rhagwelir cynllun a fyddai'n manteisio ar leoliad y safle o ran creu terfynfa reilffordd a allai ddarparu cyswllt rhwng Rheilffordd Ucheldir Cymru, Rheilffordd Ffestiniog a'r rhwydwaith rheilffyrdd cenedlaethol, yn ogystal â gwella cysylltiadau â'r dref i gerddwyr, a chan gynnwys safleoedd bws a meysydd parcio. Byddai'r cynllun nid yn unig yn darparu budd o ran trafndiaeth gyhoeddus ond hefyd yn creu cyfleoedd ar gyfer datblygu cyfleusterau twristaidd ac addysgol.

3 Nid yw'r Cyngor wedi esbonio ei benderfyniad i eithrio'r darnau hyn o dir o'r ardal ailddatblygu. Yn wyneb y ffaith fod y darn o dir a ddisgrifir yn (iv) uchod yn ymestyn i gefn gwlad o ardal adeiledig y dref, cytunaf â'r Cyngor na ddylid cynnwys yr ardal hon o fewn yr ardal ailddatblygu. Wrth gyrraedd y farn hon nodais fod gwrthwynebiad sy'n ymwneud â'r Ffin Ddatblygu fel mae'n effeithio ar yr ardal hon wedi ei dynnu'n ôl yn ddiamed. Gan gadw mewn cof berthynas gweddill y safleoedd â'r rhwydwaith rheilffyrdd lleol, eu cyflwr ffisegol a'u perthynas â'r ffurf adeiledig sydd ohoni, ni welaf unrhyw reswm dros eithrio unrhyw un ohonynt o gael eu dynodi fel Safle Ailddatblygu, er gwaethaf penderfyniad un gwrthwynebydd i dynnu ei wrthwynebiadau yn ôl yn amodol. Ymddengys i mi y byddai cynnwys yr ardaloedd hyn yn cynyddu'r hyblygrwydd i'r eithaf o ran ffurfweddu'r safle a allai fod o gymorth wrth sicrhau ailddatblygu'r ardal. Os darganfyddir yn ddiweddarach na fydd angen y cyfan neu ran o'r tir ychwanegol hwn gellir cymryd hyn i ystyriaeth wrth benderfynu ar unrhyw geisiadau cynllunio ar gyfer y safleoedd hyn yn y dyfodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0418) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 356;

(ARG.0419) diwygio'r DA trwy ehangu'r Safle Ailddatblygu i gynnwys y safleoedd a restrir (i) i (iii) uchod, y dangosir eu ffiniau ar y map sydd gyda gwrthwynebiad B/985/13 a 14;

(ARG.0420) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

SIOP FWYD Y CO-OP, PORTHMADOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------|------------------|------------------|
| B/995/1 | The Co-operative Group | Caroline Simpson | 486 |

Prif fater

- A ddylid dynodi siop fwyd y Co-op ym Mhorthmadog fel safle ailddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Esbonia'r Co-operative Group, gweithredwyr y siop fwyd ar y safle, fod patrymau manwerthu wedi newid yn sylweddol dros y blynyddoedd diwethaf yn dilyn agor archfarchnad Tesco (mae siop y Co-op wedi cau ers hynny). Awgrymir y dylai'r Cynllun ddynodi'r safle fel Safle Ailddatblygu o dan Bolisi C3 (ailddefnyddio safleoedd a ddefnyddiwyd o'r blaen) gan ei fod yn addas ar gyfer amrywiaeth o ddefnyddiau. Rwyf wedi cadw mewn cof fod y Cyngor, ers gwneud y sylwadau hyn, wedi cynhyrchu fersiwn Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad o'r Cynllun sy'n egluro'r ffordd yr ymdrinnir â safleoedd ailddatblygu trwy gyflwyno Polisi Newydd sy'n ymwneud yn benodol â Safleoedd Ailddatblygu. Ymddengys i mi nad yw ailddatblygu'r safle hwn yn codi unrhyw faterion nas ymdrinnir â hwy'n ddigonol gan amrywiaeth o bolisiau o fewn y Cynllun, megis C3 a nodwyd gan y gwrthwynebydd. Ymddengys i mi nad oes unrhyw fudd mewn dynodi'r safle fel Safle Ailddatblygu.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0421) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

Ers paratoi'r Adroddiad Sgerbwd daeth yn amlwg na chafodd gwrthwynebiad gan YDCW, ar y sail fod safle wedi cael ei hepgor o'r rhai a ddynodwyd ar gyfer ailddatblygu, ei gofnodi ar gronfa ddata'r Cyngor. Cafodd y gwall hwn ei gywiro'n ddiweddarach ac rwyf wedi ychwanegu'r gell adrodd ganlynol i ymdrin â'r mater.

SAFLE'R HEN EFAIL, PWLLHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|
| B/844/98 | YDCW | | 652 |

Prif faterion

- Dynodi safle'r Hen Efail ym Mhwllheli fel safle ailddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Ar sail ymateb y Cyngor mae'n amlwg, ers i'r gwrthwynebiad hwn gael ei wneud, fod caniatâd cynllunio i ddefnyddio'r safle fel maes parcio wedi cael ei roi a'i weithredu. Gan nad oes unrhyw reswm dros gredu y bydd y safle hwn yn dod ar gael ar gyfer ei ailddatblygu yn y dyfodol rhagweladwy, ystyriaf nad yw'n briodol ei ddynodi fel safle ailddatblygu.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0422) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

SAFLE AILDDATBLYGU TŶ GLANDŴR, TREFOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA339

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP113

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------------|--------|------------------|
| B/673/3 | Cyngor Cymuned Llanaelhaearn | | 567 |

Prif fater

- A ddylid diwygio ffiniau'r Safle Ailddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Esbonia'r Cyngor ei fod, yn dilyn trafodaethau gyda pherchennog rhan o'r safle a ddynodwyd yn wreiddiol fel Safle Ailddatblygu, wedi penderfynu newid y Cynllun i eithrio ardal a fydd o bosib ddim ar gael ar gyfer ei ailddatblygu. Mae NA 339 yn cynnig eithrio Tŷ Glandŵr o'r ardal ddynodedig. Am yr un rheswm, mae'n cynnig NAP 113 sy'n awgrymu eithrio'r rhan fwyaf o'r hanner gorllewinol sydd ar ôl o'r safle o'r dynodiad.

2 Ar sail sylwadau ffurfiol y gwrthwynebydd i'r Cyngor, ymddengys i mi ei fod yn ei hystyried hi'n annhebyg y byddai'r depo bysiau sy'n meddiannu'r rhan fwyaf o'r safle ar hyn o bryd yn gallu ail-leoli a daw i'r casgliad nad oes unrhyw fwriad i ailddatblygu'r safle "sy'n cynnwys safle Glandŵr".

3 Wrth ystyried maint unrhyw ardal i'w chlustnodi fel Safle Ailddatblygu yn y Cynllun, nid ymddengys i mi fod parodrwydd neu ddiffyg parodrwydd ar ran unrhyw berchennog tir i gytuno i gynllun o'r fath ar adeg paratoi'r cynllun yn ystyriaeth orbwysol. Yn amlwg, wrth geisio ailddatblygu safle o'r fath byddai angen cynnwys pawb o'r rhai a fyddai â budd cyfreithiol, ond yn ystod y cam hwn ni ddylai bwriad perchennog ynddo'i hun bennu maint unrhyw safle, ac nid y lleiaf o'r rhesymau am hyn yw y gall perchnogion tir a'u huchelgais newid dros oes y Cynllun. Yn yr achos hwn, ar sail y Briff Datblygu, ymddengys bod y safle a ddynodwyd yn wreiddiol wedi cael ei ddynodi oherwydd ei fod yn darparu cyfle am welliant amgylcheddol i safle sy'n effeithio ar osodiad Ardal Gadwraeth yn ogystal â darparu cyfle i osgoi'r problemau amgylcheddol sy'n gysylltiedig â llif cerbydau trwm i mewn ac allan o'r safle. Mae i ran orllewinol y safle bwysigrwydd neilltuol o safbwynt golwg y pentref oherwydd ei leoliad amlwg ar ochr stryd a'i agosrwydd at yr Ardal Gadwraeth.

4 Nid oes unrhyw dystiolaeth o sylwedd i awgrymu nad oes unrhyw ragolygon rhesymol i'r rhan yma o'r safle gael ei hailddatblygu – mae sylwadau'r Cyngor yn disgrifio'r sefyllfa fel "nad yw'r perchennog o bosib yn cytuno â'r egwyddor o gynnwys yr eiddo o fewn yr ardal ailddatblygu". Yn yr amgylchiadau ystyriaf y dylid

ei gadw o fewn yr ardal ddynodedig, ac felly gynyddu i'r eithaf hyblygrwydd y safle i gynnwys datblygiadau newydd. Ni fyddai cynnwys y cyfan o'r safle o fewn yr ardal ddynodedig yn rhwystro ystyriaeth o gais cynllunio ar gyfer datblygu rhan o'r safle, rhywbeth y byddai'n rhaid penderfynu arno yng ngoleuni'r amgylchiadau bryd hynny.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0423) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn ac yn benodol, na dderbynnir NAP 339 na NAP 113.

HEN DOMENNI LLECHI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|------------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/760/46 | Cyngor Cefn Gwlad Cymru | | 635 |

Nodyn

- Mae'r gwrthwynebiad uchod yn ymwneud â'r agwedd gyffredinol tuag at hen domenni llechi yn hytrach na phryder ynglŷn â safle penodol. Ymdrinnir ag ef felly yn y rhan o'r adroddiad ar Bolisi C14.

GWRTHWYNEBIADAU I BENNOD 'CH'

CYFLWYNIAD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA145; NA146; NA147; NA148; NA149; NA150; NA151

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhifau: NAP8; NAP45; NAP52

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|---|------------------|
| B/866/24 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | DTRh Tai |
| B/866/27 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | 534 |
| B/244/4 | Steve Eaves | | 534 |
| B/756/43 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 147 |
| B/867/18 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | DTRh Tai |
| B/867/19 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | DTRh Tai |
| B/867/20 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | DTRh Tai |
| B/867/21 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | DTRh Tai |
| B/952/22 | R C H Douglas Pennant | Guy D Evans, Carter Jonas | 534 |
| B/952/15 | R C H Douglas Pennant | Guy D Evans, Carter Jonas | 534 |
| B/959/3 | Mr K Salisbury | CDN Planning | 534 |
| B/952/10 | R C H Douglas Pennant | Guy D Evans, Carter Jonas | 534 |
| B/960/5 | Mrs Lowri Williams | Charles F Jones a'i Fab | 534 |
| B/930/4 | Dishland Cyf | Derek Prosser, Derek Prosser Associates | DTRh |
| B/866/25 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | DTRh Tai |
| B/867/22 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | 534 |

| | | | |
|----------|-------------------------------------|--------------------------------------|----------|
| B/866/26 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | DTRh |
| B/666/1 | Cyngor Cymuned Buan | | 534 |
| B/235/1 | Kenneth Williams | | 340 |
| B/983/4 | Headland Promotions | Emery Planning Partnership | DTRh |
| B/1032/5 | Mrs C Jones | | DTRh |
| B/999/9 | Rossisle Development Cyf | M Gilbert (The Planning Consultancy) | DTRh Tai |
| B/317/1 | Cymdeithas Ddinesig Bangor | | 534 |
| B/317/3 | Cymdeithas Ddinesig Bangor | | 534 |
| B/699/1 | Vernon Oldfield | | 534 |
| B/793/3 | Michael Parry | | DTRh Tai |
| B/731/8 | Iwan Rhys Edgar | | 534 |
| B/801/6 | Undeb Amaethwyr Cymru | | 38 |
| B/756/13 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 114 |
| B/1218/1 | Cyngor Cymuned Llandwrog | | 341 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|---------------------------------|------------------|
| B/994/3 | Bennet Homes Cyf | Jan Tyrer | DTRh Tai |
| B/939/1 | Dr a Mrs H M Davies | Berwyn Owen, Owen Davenport Cyf | 477 |
| B/911/11 | Awdurdod Datblygu Cymru | | DTRh |
| B/734/118 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 339 |
| B/734/116 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 336 |
| B/734/117 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 336 |
| B/734/115 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 334 |
| B/734/119 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 308 |
| B/734/120 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 309 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/113 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |
| B/734/121 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |
| B/734/114 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------------|--------|------------------|
| B/783/15 | Bwrdd yr Iaith Gymraeg | | |
| B/783/14 | Bwrdd yr Iaith Gymraeg | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2099 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 157 |
| B/844/2078 | YDCW | | 534 |
| B/867/2031 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | DTRh Tai |

Nodiadau

- Ymdriniwyd â'r gwrthwynebiadau uchod yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1: B/866/27, B/244/4, B/867/22, B/844/2078, B/756/43, B/235/1, B/801/6, B/866/24, B/867/18, B/867/19, B/867/21, B/866/25, B/866/26, B/983/4, B/1032/5, B/999/9, B/793/3, B/911/11, B/867/2031.
- Ymatebir i wrthwynebiad B/756/13 yn Natganiad 115 yr Awdurdod Cynllunio Lleol, nid 114.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/952/22 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r dyraniadau tai arfaethedig yng Nghraig y Pandy a Waun Pandy, Tregarth.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/952/15 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â statws anheddiad Llandygai.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/952/10 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â statws anheddiad Talybont.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/960/5 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Ffin Ddatblygu Mynytho.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/666/1 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â statws anheddiad Boduan.

- Ymdrinnir â gwrthwynebiadau B/317/1 a B/317/2 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 a hefyd yn y rhannau sy'n ymwneud â phob un o'r dyraniadau tir arfaethedig ar gyfer tai.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/699/1 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Testun Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol' ac yn y rhannau sy'n ymwneud â statws aneddleoedd.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiadau B/1218/1, B/867/20 a B/731/8 yn y rhannau o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 a'r 'Testun Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol'.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/756/13 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Testun Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol'.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/939/1 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â statws anheddiad Llwynhudol.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/930/4 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â hepgor dyraniadau tai yn Nalgylch Dibyniaeth Dolgellau/ Abermaw.

Prif faterion

- Cynnal cyflenwad digonol o dir ar gyfer tai.
- Datblygiad graddol y dyraniadau tir arfaethedig ar gyfer tai.
- Rheoli datblygu tai yng nghefn gwlad.
- Rôl buddsoddiad preifat.
- Pwysigrwydd darparu seilwaith.
- Cysondeb y testun Cymraeg a'r testun Saesneg.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Cynnal cyflenwad digonol o dir ar gyfer tai

1 Mae PCC (paragraff 9.2.3) yn cynghori bod yn rhaid i Awdurdod Cynllunio Lleol, wrth baratoi eu cynlluniau datblygu, sicrhau bod digon o dir yn wirioneddol ar gael neu'n dod ar gael, i ddarparu cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai, a hwnnw wedi ei farnu yn erbyn yr amcanion cyffredinol a graddfa a lleoliad y datblygiadau y darperir ar eu cyfer yn y cynllun datblygu. Dadleua un gwrthwynebydd y dylai'r cynllun gynnwys polisi sy'n sicrhau bod y lefel hon o ddarpariaeth yn cael ei chynnal. Cytuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol a thrwy NA 191, cynigia gyflwyno hyn. Dof i'r casgliad y bydd y polisi arfaethedig, a'r cyfeiriad yn y testun ategol at ddefnyddio adolygiad o'r cynllun i gywiro diffygion mewn cyflenwad sy'n codi, yn darparu'r ymrwymiad clir sy'n angenrheidiol i barhau i adolygu'r mater hanfodol hwn.

Datblygiad graddol y dyraniadau tir arfaethedig ar gyfer tai

2 Mae'r paragraff 5.2.3 y DA, wrth gefnogi polisi CH1, yn mynegi'r bwriad i ryddhau'r dyraniadau mwy o dai yn raddol. Noda gwrthwynebydd nas adlewyrchir hyn yn y polisi ei hun. Cytuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol y dylid, oherwydd bod hwn yn fater sy'n ymwneud â rheoli datblygu, ei fynegi o fewn y polisi. Cynigia trwy NA 153, addasu Polisi CH1 i ddarparu bod y dyraniadau tir ar gyfer tai a nodir felly ar y mapiau cynigion yn cael eu datblygu fesul cam. Dof i'r casgliad y bydd hyn yn peri bod y cynllun yn cydymffurfio â chyngor 'Cynlluniau Datblygu Unedol -

Cymru' (paragraff 2.14) mai polisiau'r cynllun datblygu'n unig a fydd â statws arbennig wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

Rheoli datblygu tai yng nghefn gwlad

3 Mae'r paragraff 5.1.25 y DA yn cynghori y bydd gweddill ardal y cynllun (sef yr ardal y tu allan i'r Ffiniau Datblygu) yn cael eu hystyried fel cefn gwlad agored. Ni chaniateir tai newydd yn yr ardaloedd hynny oni fo angen amaethyddol gwirioneddol. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod hyn yn rhy gaeth ac yn enwedig, y dylai ardaloedd o dir a ddatblygwyd o'r blaen gael blaenoriaeth ar gyfer eu datblygu lle bynnag y maent.

4 Mae PCC (paragraff 9.2.21) yn cynghori y dylai CDU gynnwys polisi i wrthsefyll tai newydd yng nghefn gwlad i ffwrdd oddi wrth aneddeleoedd neu ardaloedd eraill a ddynodwyd ar gyfer eu datblygu. Mae paragraff 9.3.6 yn cynghori bod angen cyfiawnhad arbennig ar dai newydd unigol yng nghefn gwlad agored. Rhoddir anheddau ar gyfer gweithwyr fferm a choedwigaeth fel enghreifftiau. Mae'n amlwg, felly, y byddai anheddau i ddiwallu anghenion eraill yn dderbyniol cyn belled ag y gellid dangos cyfiawnhad arbennig. Wrth gydnabod hyn mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig NA 149 sy'n sicrhau bod tai newydd yng nghefn gwlad yn cael eu rheoli'n llym ac y bydd angen cyfiawnhad arbennig dros hyn. Dof i'r casgliad fod hyn yn peri i'r paragraff gydymffurfio â chynghor PCC. O ran tir a ddatblygwyd o'r blaen, mae PCC (paragraff 2.7.1) yn cynghori nad yw pob safle o'r fath yn addas ar gyfer ei ddatblygu. Un ffactor i'w ystyried yw ei leoliad. Mae Polisi C3 o'r DA yn ymdrin yn benodol ag ail-ddefnyddio safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen. Mae defnyddio Ffiniau Datblygu yn darparu sail glir a chyson ar gyfer penderfynu ar yr agwedd hon.

Rôl buddsoddiad preifat

5 Mae paragraff 5.1.17, fel y'i cyflwynir gan NA 145, yn hysbysu bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol, wrth benderfynu sut i ddsbarthu'r angen a ragwelwyd am dai rhwng y Dalgylchoedd Dibyniaeth, wedi ystyried, ymysg pethau eraill, potensial lleoliadau i ddenu buddsoddiad. Mae gwrthwynebydd yn dadlau nad yw'n un o swyddogaethau cynllunio i adeiladu tai i ddenu buddsoddiad. Mae, fodd bynnag, yn amlwg o destun arfaethedig y cynllun nad hyn yw bwriad yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn hytrach, mae'n rhoi ystyriaeth i'r potensial am fuddsoddiad sector preifat i ddarparu'r tai eu hunain. Mae hyn yn cydymffurfio'n llwyr â chynghor PCC, sy'n rhagweld y bydd y sector preifat yn darparu nid yn unig anheddau i ddiwallu anghenion y farchnad ond hefyd, mewn ardaloedd penodol, anheddau ar gyfer eu dal fel tai fforddiadwy. Dof i'r casgliad na ddylid diwygio testun y cynllun mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

Pwysigrwydd darparu seilwaith

6 Dadleua gwrthwynebydd y dylai'r CDU, ymysg pethau eraill, geisio hyrwyddo datblygiadau mewn ardaloedd lle mae'r seilwaith angenrheidiol yn bod eisoes neu, lle bo diffyg, mewn ardaloedd lle gellir gwella hyn yn ddigonol. Cytuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chynigia sicrhau cyflwyno'r amcan hwn trwy NA 151. Dof i'r casgliad y bydd hyn, trwy gydymffurfio â pholisi CH16, yn hyrwyddo cysondeb mewnol y cynllun.

Cysondeb y testun Cymraeg a'r testun Saesneg

7 Noda un gwrthwynebydd mai 'gyflenwadau' ddylai'r gair 'brifion' fod o fewn paragraff 5.1.28 o fersiwn Gymraeg y DA os yw am gynnal cysondeb â'r testun Saesneg. Cytuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chynigia sicrhau hyn trwy NA 150. Dof i'r casgliad y bydd hyn yn gwella cysondeb mewnol y cynllun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0424) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 149;

(ARG.0425) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 150;

(ARG.0426) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 151;

(ARG.0427) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 153;

(ARG.0428) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 191;

(ARG.0429) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

TAI - CYFLWYNIAD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA152

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------|--------|------------------|
| B/783/4 | Bwrdd yr Iaith Gymraeg | | 279 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/122 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 279 |
| B/734/123 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 279 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|---|--------|------------------|
| B/773/2048 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | |

Prif faterion

- Perthnasedd Asesiad Effaith Ieithyddol i bolisiau unigol.
- Y berthynas rhwng ystyriaethau polisi allweddol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Perthnasedd Asesiad Effaith Ieithyddol i bolisiau unigol

1. Mae'r tabl ym mharagraff 5.2.1 o'r DA yn datgan bod Polisi A2 (Asesiad Effaith Ieithyddol) yn ystyriaeth bolisi allweddol mewn perthynas â defnyddio Polisiau CH1, CH2, CH5 ac CH8. Dadleua gwrthwynebydd y dylai asesiad o'r fath fod yn ofynnol pan gaiff pob un o'r polisiau rhwng CH1 ac CH15 eu cymhwyso.

2. Mae Polisi A2 yn darparu y bydd cynigion a fydd, oherwydd eu maint, graddfa neu leoliad, yn cael effaith annerbyniol ar gydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau, yn cael eu gwrthod. Mae'r testun ategol (paragraff 2.2.7) yn egluro y byddai'r asesiad yn ofynnol yn ystod cyfnod cais cynllunio. Fodd bynnag, esbonia'r paragraff blaenorol, 2.2.6, fod yr iaith Gymraeg wedi bod yn ystyriaeth sylfaenol yn holl gynigion y Cynllun. Felly nid yw'n angenrheidiol gwneud y croesgyfeiriad at Bolisi CH1 oherwydd yr unig adeg y câi unrhyw un o'r safleoedd perthnasol eu dyrannu ar gyfer datblygiadau tai fyddai ar

ôl ystyried, ymysg pethau eraill, effaith eu datblygu ar aneddeleodd unigol. Am y rheswm hwn cytunaf â'r Awdurdod Cynllunio Lleol y dylai'r croesgyfeiriad rhwng Polisi A2 a Pholisi CH1 gael ei ddileu gan NA 152.

3. Bwriedir Polisi A2 i fod yn berthnasol i ddatblygiadau arfaethedig o faint sylweddol. Mae'r nifer o aneddeleodd a fyddai'n codi o Bolisi CH4 (tai newydd mewn pentrefi gwledig), Polisi CH6 (safleoedd eithrio gwledig), Polisi CH7 (tai newydd yng nghefn gwlad agored), Polisiâu CH9 ac CH10 (trosi adeiladau ar gyfer defnydd preswyl), Polisi CH11 (dymchwel ac ail-adeiladu tai), Polisi CH12 (trosi tai), Polisi CH13 (trosi llooriau uwchben siopau), Polisi CH15 (preswyliaeth barhaol mewn carafannau, sialetau a chabannau) yn debyg o fod yn fach iawn ym mhob cynllun unigol. Nid yw croesgyfeiriad at Bolisi A2, felly, yn briodol mewn perthynas â'r polisiâu hyn.

4. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy NA 155, yn cynnig dileu'r gair 'mewnlenni' o Bolisi CH3. Byddai hyn yn gadael y polisi ar ffurf a fyddai'n berthnasol i bob cynnig i adeiladu tai ar safleoedd heb eu dynodi o unrhyw faint o fewn Canolfannau Lleol a Phentrefi. Yn ddamcaniaethol, felly, gallai cynlluniau ar raddfa fawr godi mewn lleoedd o'r fath. Mae croesgyfeiriad at Bolisi A2 yn briodol felly.

Y berthynas rhwng ystyriaethau polisi allweddol

5. Dadleua gwrthwynebydd bod angen, oherwydd bod Polisiâu CH3, CH4 ac CH6 yn darparu ar gyfer caniatáu cynigion datblygu o dan amgylchiadau penodol, croesgyfeirio at Bolisi B22 (Effaith ar Fwynderau). Er mwyn eglurder cytunaf â'r Awdurdod Cynllunio Lleol y dylid gwneud hyn. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig cyflawni hyn trwy NA 152.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0430) ddiwygio'r tabl ym mharagraff 5.2.1 o'r DA trwy ddileu'r croesgyfeiriad rhwng Polisi A2 a Pholisi CH1 yn unol â NA 152;

(ARG.0431) diwygio'r tabl ym mharagraff 5.2.1 o'r DA trwy fewnosod y croesgyfeiriad rhwng Polisi B22 a Pholisiâu CH3 ac CH6 yn unol â NA 152;

(ARG.0432) diwygio'r tabl ym mharagraff 5.2.1 o'r DA trwy fewnosod croesgyfeiriad rhwng Polisi A2 a Pholisi CH3;

(ARG.0433) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

TAI YN GYFFREDINOL YNG NGWYNEDD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/731/14 | Iwan Rhys Edgar | | 611 |
| B/731/7 | Iwan Rhys Edgar | | 611 |
| B/713/1 | Michael Jones | | 294 |
| B/766/3 | Plaid Cymru | | 611 |
| B/731/11 | Iwan Rhys Edgar | | 611 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-----------------------|--------|------------------|
| B/250/5 | Cyngor Cymuned Pentir | | |

Nodyn

- Ymatebir i wrthwynebiad B/713/1 ym natganiad 268 yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac nid 294, ac ymdrinnir ag ef yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Ffin Ddatblygu Penisarwaun.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiadau B/731/7, B/766/3 a B/731/11 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/731/14 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi B32.

FFINIAU DATBLYGU YN GYFFREDINOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------|--------|------------------|
| B/575/5 | Cyngor Cymuned Aberdaron | | 610 |

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol, o ystyried y diffiniad o Ffiniau Datblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Mae'r DA (paragraff 1.3.46) yn nodi bod Ffiniau Datblygu wedi cael eu dynodi ar gyfer y trefi a'r pentrefi yn ardal y cynllun. Eu pwrpas yw cyfyngu datblygu i safleoedd oddi mewn i aneddeleoedd er mwyn cadw trefn ar ddatblygu a gwarchod cefn gwlad. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylid asesu ceisiadau cynllunio ar sail teilyngdod ceisiadau unigol ac na ddylid cyfeirio at ddyfais polisi o'r fath.

2 Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraffau 2.3.2, 2.5.3 a 2.5.7) yn nodi y dylai polisiâu cynllunio hybu patrymau anheddu sy'n defnyddio adnoddau'n effeithlon ac sy'n defnyddio cyn lleied o dir â phosibl ac yn ychwanegu cyn lleied â phosibl at ymlediad trefol. Dylid lleoli prif ysgogwyr y galw am deithio mewn ardaloedd trefol yn bennaf. Dylai datblygiadau yng nghefn gwlad gael eu lleoli mewn mannau sydd oddi mewn ac yn gyffiniol i'r aneddeleoedd hynny lle y gellir eu cynnwys orau o ran meini prawf amrywiol a nodwyd. Er mwyn i'r CDU allu cydymffurfio â'r cyngor hwn mae angen iddo ddiffinio pa ardaloedd sydd o fewn aneddeleoedd a pha rai sydd y tu allan iddynt. Mae Ffiniau Datblygu'n gwneud hyn ac yn sicrhau sail glir er mwyn gwneud penderfyniadau cyson. O ganlyniad, deufaf i'r casgliad y dylent barhau fel agwedd allweddol o'r CDU.

ARGYMHELLIAD

Argymhellaf:

(ARG.0434) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

POLISI CH1 – TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD WEDI EU DYNODI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA153

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP89

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|---|------------------|
| B/288/1 | Andrew Foskett | | 506 |
| B/783/4 | Bwrdd yr Iaith Gymraeg | | 279 |
| B/915/1 | WWF Cymru | | 343 |
| B/756/44 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 148 |
| B/871/3 | Robyns Owen | | 118 |
| B/756/45 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 149 |
| B/678/3 | Cyngor Tref Tywyn | | DTRh |
| B/839/4 | Sally Miles | RPS Planning | 430 |
| B/952/20 | R C H Douglas Pennant | Guy D Evans, Carter Jonas | 506 |
| B/952/24 | R C H Douglas Pennant | Guy D Evans, Carter Jonas | 83 |
| B/952/16 | R C H Douglas Pennant | Guy D Evans, Carter Jonas | 506 |
| B/952/11 | R C H Douglas Pennant | Guy D Evans, Carter Jonas | 506 |
| B/952/8 | R C H Douglas Pennant | Guy D Evans, Carter Jonas | 506 |
| B/1032/6 | Mrs C Jones | John Alun Jones | DTRh |
| B/152/3 | David Cooper | | 506 |
| B/928/3 | Mrs M Jones | Guy D Evans, Carter Jonas | DTRh |
| B/983/5 | Headland Promotions | Emery Planning Partnership | 506 |
| B/952/3 | R C H Douglas Pennant | Guy D Evans, Carter Jonas | 506 |
| B/980/1 | Robin Jones | Gareth J White | 506 |
| B/981/1 | Mrs M Davies | Gareth J White | 506 |
| B/979/1 | Robert F Jones | Gareth J White | 506 |
| B/965/6 | Watkin Jones | Dalton Warner Davis | 506 |
| B/243/1 | I Thomas | | 370 |
| B/986/3 | Lawson Stepping & Co Cyf | Andrew Piatt / Alex McGibbon, Halliwels LLP | 506 |

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd – Adroddiad yr Arolygydd

| | | | |
|-----------------|--|--|------------|
| B/76/29 | Mike Webb (RSPB) | | 358 |
| B/959/4 | Mr K Salisbury CDN Planning | | 9 |
| B/965/4 | Watkin Jones | Dalton Warner Davis | 506 |
| B/768/5 | Gareth Dobson | | 506 |
| B/330/1 | Phil Wheeler | | 506 |
| B/952/33 | R C H Douglas Pennant | Guy D Evans, Carter Jonas | 83 |
| B/1004/3 | Joanna Thomas | | 506 |
| B/935/4 | Mr a Mrs A Davies | | 506 |
| B/1031/3 | Mr Nigel Williams | S G Williams & Associates | 118 |
| B/999/4 | Rossisle Development Cyf | M Gilbert, The Planning Consultancy | 178 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/734/126 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 344 |
| B/734/125 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 344 |
| B/734/124 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 344 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/734/127 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|--|---------------------------|-------------------------|
| B/981/4 | Mrs M Davies | Gareth J White | |
| B/322/3 | Morbaine Cyf | | |
| B/311/3 | T M Wheldon- Williams | | |
| B/355/1 | Bruce Edwards | | |
| B/767/11 | Cyfeillion y Ddaear (Môn a Gwynedd) | | |
| B/322/3 | Morbaine Cyf | | |
| B/311/3 | T M Wheldon- Williams | | |

| | | | |
|----------------|----------------------|--|--|
| B/355/1 | Bruce Edwards | | |
|----------------|----------------------|--|--|

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|-----------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/867/2032 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | 334 |
| B/844/2079 | YDCW | | 334 |

Nodiadau

- Ymdrinnir â gwrthwynebiadau B/1031/3, B/999/4, B/980/1 a B/959/4 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â hepgor dynodiadau tai yn Nalgylch Dibyniaeth Caernarfon.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiadau B/952/24 a B/952/33 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r dynodiad tai arfaethedig ger Maes Coetmor, Bethesda.
- Ymatebir i wrthwynebiad B/839/4 yn natganiad rhif 171 yr Awdurdod Cynllunio Lleol nid 430.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiadau B/243/1 a B/756/45 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Testun Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol'.
- Ymatebir i wrthwynebiad B/1031/3 yn natganiad rhif 5 yr Awdurdod Cynllunio Lleol nid 118.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/288/1 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â statws aneddeleoedd o fewn Dalgylch Dibyniaeth Llŷn.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiadau B/952/20, B/981/1, B/965/6, B/1004/3 a B/952/8 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â dynodiadau tai arfaethedig yn Nalgylch Dibyniaeth Bangor.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiadau B/952/11 a B/952/16 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â statws aneddeleoedd yn Nalgylch Dibyniaeth Bangor.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/152/3 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â dynodiadau tai arfaethedig yn Nalgylch Dibyniaeth Caernarfon.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiadau B/952/3 a B/979/1 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â hepgor dynodiadau tai yn Nalgylch Dibyniaeth Bangor.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/986/3 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â hepgor dynodiadau tai yn Nalgylch Dibyniaeth Porthmadog.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/965/4 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â hepgor dynodiadau tai yn Nalgylch Dibyniaeth Llŷn.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/935/4 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â dynodiadau tai arfaethedig yn Nalgylch Dibyniaeth Llŷn.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/783/4 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r Cyflwyniad i'r adran Tai.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/839/4 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud ag aliniad Ffiniau Datblygu yn Nalgylch Dibyniaeth Caernarfon.

Prif faterion

- Yr angen am adeiladu tai newydd yng Ngwynedd yn ei chyfanrwydd.
- Yr angen am adeiladu tai newydd yn ardal CDU Gwynedd.
- Yr angen am ddynodiadau tai yn ardal CDU Gwynedd.
- Dosbarthiad yr angen am dai rhwng gwahanol gydrannau ardal y cynllun.

- Dosbarthiad y tai a adeiledir yn y dyfodol rhwng haenau'r hierarchaeth aneddleoedd.
- Geiriad manwl polisi CH1.
- Y berthynas rhwng lleoliad dynodiadau tir ar gyfer tai a sefyllfa'r iaith Gymraeg.
- Teilyngdod dull gweithredu'r Awdurdod Cynllunio Lleol o ddatblygu'r dynodiadau tai yn raddol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Yr angen am godi tai newydd yng Ngwynedd yn ei chyfanrwydd

1. Mae PCC (paragraff 9.2.2) yn cynghori mai'r Rhagamcanion Aelwydydd Cenedlaethol ac Is-genedlaethol diweddaraf ar gyfer Cymru gan Lywodraeth y Cynulliad ddylai fod y man cychwyn ar gyfer asesu anghenion tai. Os yw Awdurdodau Cynllunio Lleol yn ceisio gwyo oddi wrth y rhain rhaid iddynt gyfiawnhau'r rhesymau dros wneud hynny.

2. Gan nad oedd y rhagamcanion aelwydydd diweddaraf ar gyfer ardal y CDU ar gael oddi wrth Lywodraeth Cynulliad Cymru pan oedd y cynllun yn cael ei baratoi, comisiynodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ynghyd ag eraill yng ngogledd Cymru, Ganolfan Ymchwil Llundain i baratoi rhagamcanion o'r fath.

3. Yn fy marn i mae'r ffaith nad oedd y rhagamcanion cenedlaethol nac is-genedlaethol ar gael, a'r angen brys i symud ymlaen â pharatoi'r CDU, yn rhesymau dilys dros i'r Awdurdod Cynllunio Lleol weithredu fel hyn. Mae i'r rhagamcanion sydd ar gael y rhinwedd o fod yn gyson rhwng Awdurdodau Cynllunio Lleol gogledd Cymru. Ni awgrymwyd ffynonellau gwell o ragamcanion gan y gwrthwynebwyr i fersiwn DA a Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad y cynllun. Mae'r rhagamcanion yn cyflwyno niferoedd yr aelwydydd ar amrywiol ddyddiadau ar gyfer y cyfan o Wynedd, sef y rhan sydd o fewn ardal y cynllun a'r rhan sydd y tu allan iddi o fewn ardal Parc Cenedlaethol Eryri.

4. Oes y cynllun yw 15 mlynedd o Ebrill 2001 hyd Ebrill 2016. Mae'r DA (paragraff 5.1.12) yn cyflwyno canlyniad rhagamcanion Canolfan Ymchwil Llundain sy'n rhagamcanu y bydd nifer yr aelwydydd yn 2001 (50840) yn cynyddu o 4410 i tua 55250 erbyn 2016.

5. Mae fersiwn Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad y cynllun yn darparu gwybodaeth ychwanegol a ddefnyddir i drosi'r niferoedd a ragamcener o aelwydydd i niferoedd a ragamcener o dai ychwanegol. Ar y sail honno rhagamcener y bydd y 57451 o dai yng Ngwynedd yn ei chyfanrwydd yn 2001 yn cynyddu o 5024 i 62475 yn 2016. Mae'r ffigyrau ar gyfer niferoedd tai yn gyson yn 13% yn fwy na'r rhai ar gyfer aelwydydd. Esboniodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn y DTRh perthnasol fod hyn yn caniatáu ar gyfer anheddau gwag, ail gartrefi a thai gwyliau. Nid yw gwrthwynebwyr wedi dadlau bod hyn yn addasiad afresymol.

6. Dadleua gwrthwynebydd y dylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol fabwysiadu strwythur CDU drafft Sir y Fflint o ran ei bolisiau tai. Hawl yr Awdurdod Cynllunio Lleol, fodd bynnag, yw penderfynu ar strwythur priodol ei ddogfennau cynllunio, gan roi sylw i amgylchiadau lleol.

7. Mae'r 5024 o anheddau newydd a ragamcener rhwng 2001 a 2016 ar gyfer y cyfan o Wynedd, sy'n cynnwys nid yn unig ardal y CDU ond hefyd Parc Cenedlaethol Eryri sy'n gorwedd y tu hwnt iddi. Er mwyn amcangyfrif y nifer o

anheddau newydd i'w hadeiladu yn ardal y CDU roedd angen tynnu o'r nifer uchod y rhai sy'n debygol o gael eu codi yn ardal y Parc Cenedlaethol.

8. Cyfeiria gwrthwynebydd at baragraff 5.1.15 o'r DA sy'n hysbysu bod 81% o boblogaeth Gwynedd gyfan yn byw o fewn ardal y CDU a'r gweddill o fewn ardal y Parc Cenedlaethol. Dadleua mai'r ffigwr ar gyfer ardal y CDU yw, yn hytrach, 82%. Nid yw'r gwahaniaeth, fodd bynnag, yn golygu llawer yn y broses a ddefnyddir i drosi rhagamcanion aelwydydd Gwynedd gyfan yn angen am ddyraniadau tir ar gyfer tai sy'n benodol i ardal y CDU.

9. Mae'r CDU (tabl 3) yn caniatáu ar gyfer adeiladu tua 627 o anheddau ar safleoedd a ganiateir (sef y rheini a oedd eisoes wedi cael caniatâd cynllunio) o fewn ardal Parc Cenedlaethol Eryri. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer Parc Cenedlaethol Eryri wedi cadarnhau yn y DTRh perthnasol fod hyn yn ffigwr rhesymol ar gyfer dyddiad sylfaenu'r cynllun (2001).

10. Mae Tabl 3 hefyd yn gwneud lwfans am adeiladu tua 293 o anheddau ar safleoedd bach a safleoedd ar hap o fewn Ardal y Parc Cenedlaethol yn ystod y cyfnod 2001 i 2016. Nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer yr ardal honno'n gwadu bod hyn yn rhagdybiaeth resymol. Cadarnhaodd y bydd yn monitro'r sefyllfa ac yn bwydo'r canlyniad i'r adolygiadau rheolaidd o'r CDU.

11. Mae gwrthwynebydd yn mynegi amheuaeth y bydd tua 920 o anheddau (sef y 627 ar safleoedd a ymrwymwyd a'r 293 a safleoedd bach a safleoedd ar hap) yn ymddangos yn ardal y Parc Cenedlaethol yn ystod oes y cynllun. Mae cyfraddau adeiladu wedi bod yn 57 o anheddau'r flwyddyn ar gyfartaledd yn ystod y cyfnod 1991 i 2005 yn yr ardal honno. Mae hyn yn gyfwerth â 855 dros 15 mlynedd ac yn ddigon agos i'r ffigwr o 920 fel nad yw'n tanseilio strategaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn sylweddol. Gellir ymdrin ag unrhyw wyriad mwy, os cyfyd, trwy adolygiad o'r CDU yn y dyfodol.

12. Yng nghyfnod y DA roedd tabl 3 wedi caniatáu ar gyfer adeiladu 40 o anheddau ar safleoedd dynodedig o fewn ardal Parc Cenedlaethol Eryri. Hepgorwyd hyn o fersiwn y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad o'r tabl hwn. Cadarnhaodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer Parc Cenedlaethol Eryri yn y DTRh perthnasol bod y 40 o unedau hyn wedi cael eu cynnig ar gyfer eu dynodi mewn cynllun datblygu sy'n ymddangos ar gyfer yr ardal honno. Nid yw'r cynllun hwn bellach yn symud ymlaen i gael ei fabwysiadu. Dof i'r casgliad fod hyn yn sail resymol dros eu hepgor o fersiwn newidiadau arfaethedig y tabl hwnnw.

13. Ar y sail hon mae'r swm o dai newydd a adeiledir i'w cynnwys o fewn ardal y CDU wedi cael ei gyfrifo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol fel 5024 llai 627 llai 293 = 4104 o anheddau.

14. Dadl un gwrthwynebydd yw, yn hytrach na seilio'r angen am dai ar gyfer ardal y CDU ar y rhagamcanion aelwydydd/anheddau ar gyfer y cyfan o Wynedd ac wedyn gwneud lwfans am y rhan o'r cyflenwad a fyddai'n debyg o godi o fewn ardal Parc Cenedlaethol Eryri, y byddai wedi bod yn well seilio'r cynllun ar ddata penodol i ardal y CDU o'r cychwyn. Ni wnaeth y gwrthwynebydd, fodd bynnag, nodi bod data neu ragamcanion gwell o'r fath yn bod, na cheisio dangos y byddai hyn wedi arwain at gasgliadau pur wahanol.

Yr angen am ddynodiadau tai o fewn ardal CDU Gwynedd

15. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig diwallu'r angen am amcangyfrif o 4104 o dai newydd yn ardal y CDU mewn nifer o ffyrdd. Fel yn 2001 roedd wedi nodi 991 o dai nad oeddent wedi cael eu hadeiladu eto ar safleoedd a oedd â chaniatâd cynllunio. Mae'r tai hyn ar safleoedd sy'n cael eu hadolygu gan yr Astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai a gynhelir yn rheolaidd. Ni chyflwynwyd unrhyw ddadleuon rhesymegol i daflu amheuan ar eu cyfraniad tebygol i'r stoc dai yn ystod oes y cynllun.

16. Yn ystod cyfnod y DA ymgorfforodd tabl 3 lwfans o 1497 o dai yr oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhagweld y byddent yn cael eu hadeiladu yn ystod oes y cynllun ar safleoedd bach a safleoedd ar hap. Dywedir bod hyn yn seiliedig ar barhad tueddiadau yn y gorffennol lle'r oedd, ar gyfartaledd, 92 o dai newydd wedi cael eu codi bob blwyddyn ar safleoedd o'r fath yn ardal y CDU. Mae adeiladu 92 o unedau bob blwyddyn, fodd bynnag, yn arwain at gyfanswm o 1380 o unedau, nid y 1497 y cyfeirir atynt. Cywirir hyn yn fersiwn Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad tabl 3.

17. Nododd gwrthwynebydd fod, yn fersiwn Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad tabl 3, y nodyn wrth golofn 5 yn datgan bod 'ar gyfartaledd 92 o unedau ar gael yn ardal y cynllun' pryd y dylai ddweud bod y rhain wedi cael eu hadeiladu. Cytunodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol mai hwn oedd y pwyslais cywir ac mae wedi cynnig NAP 52 i sicrhau hyn.

18. Cafodd dibynadwyedd y rhagdybiaeth y bydd 92 o dai yn cael eu hadeiladu bob blwyddyn ar safleoedd bach a safleoedd ar hap yn ystod oes gyfan y cynllun ei gwestiynu gan wrthwynebwyr oherwydd ei fod yn seiliedig ar 4 blynedd yn unig o brofiad. Nid oes data dibynadwy blaenorol ar gael, fodd bynnag, ar gyfer y cyfan o ardal y cynllun. Dadleuodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol fod cynhwysedd safleoedd o'r fath sy'n dod ymlaen ers dyddiad sail y cynllun, sef 2001, yn cadarnhau nad oes, hyd yma unrhyw sail dros gasglu bod hyn yn rhagdybiaeth afresymol. Yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r 'Testun Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol' rwyf wedi argymhell ail-dynnu Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi fel eu bod yn cyfateb yn nes â'r ardal adeiledig bresennol. Ni fydd hyn yn cael yr effaith o leihau'r potensial i safleoedd bach a safleoedd ar hap ddod ymlaen. O fewn Ffiniau Datblygu aneddeleoedd o bob maint, bydd polisiau CH2 ac CH3 yn darparu'r fframwaith y gellir datblygu safleoedd bach a safleoedd ar hap o'u mewn, tra bydd Polisi CH6 (fel y mae'n amodol ar NA 158) yn darparu'r fframwaith i dai godi ar safleoedd Eithrio Gwledig sy'n ffinio'n uniongyrchol â Ffiniau Datblygu Pentrefi a Chanolfannau lleol.

19. Mae'r nifer o dai y mae angen dyrannu tir ar eu cyfer o fewn ardal y CDU dros oes y cynllun, felly, yn 4104 llai 991 llai 1380 = 1733. Pan roddir ystyriaeth i'r rhifau negyddol o fewn dwy o'r Dalgylchoedd Dibyniaeth a ddangosir yn nhabl 3, a phan gaiff y rhain eu trin fel sero, gellir ystyried cynhwysedd y dyraniadau tir sy'n angenrheidiol ar gyfer tai i fod tua 1807 o dai.

20. Yn atodiad 3, mae'r DA yn cynnig dyrannu ardaloedd penodol o dir i ddiwallu'r angen hwn. Yn y cyfnod Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad, trwy NA 233, mae'n cynnig newidiadau i'r rhain. Rwy'n ystyried y gwrthwynebiadau a wnaed i'r dyraniadau tir arfaethedig hyn ar gyfer tai ar sail penodol-i-safle yn rhywle arall yn yr adroddiad hwn. Os derbynnir fy argymhellion byddai cyfanswm o 63.86 ha o dir yn cael ei ddyrannu ar gyfer tai trwy holl ardal y CDU gyda chynhwysedd (fel y datganwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol) o tua 1608 o dai.

21. Nid yw dwysedd cyfartalog datblygiadau'r dynodiadau arfaethedig hyn ond tua 25 o anheddau'r hectar. Dadleua gwrthwynebwyd fod dwysedd arfaethedig y safleoedd a ddynodwyd yn rhy isel. Maent yn cyfeirio at ganfyddiadau'r Asesiad Amgylcheddol Strategol a'r Arfarniad Cynladwyedd ar y cyd o Ddrafft Adneuo CDU Gwynedd a wnaed ar gyfer yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Roedd hwn yn cynghori bod datblygiadau o tua 25 o dai'r hectar yn cynrychioli defnydd aneffeithlon o dir. Mewn rhai enghreifftiau mae dwysedd isel yn briodol, er enghraifft mewn ardaloedd mwy anhygyrch ac anghysbell. Ond mewn canol trefi ac mewn bothau trafndiaeth gyhoeddus, dylai dwysedd datblygiadau fod yn uwch, sef dros 30 o dai'r hectar.

22. Mae PCC (paragraff 9.2.12) yn cynghori y dylid annog dwyseddau uwch ar safleoedd hygyrch, lle bo hynny'n briodol, ond y bydd angen i'r rhain gael eu dylunio'n ofalus er mwyn sicrhau amgylchedd o safon uchel. Am y rhesymau a roddaf yn fy ystyriaeth o'r dynodiadau tai arfaethedig fesul safle, y rhai yr argymhellaf eu cadw yn y cynllun yw'r rhai sydd, ymysg pethau eraill, yn darparu cyfleoedd ar gyfer mynediad at amrywiaeth resymol o gyfleusterau trwy foddau cynaliadwy o drafndiaeth. Maent, felly, mewn lleoedd lle byddai dwyseddau uwch na chyfartaledd o 25 o dai'r hectar yn briodol.

23. Gellid sicrhau'r cyfanswm angenrheidiol o 1807 o anheddau ar y 63.86ha o'r dynodiadau arfaethedig yr wyf wedi barnu eu bod yn dderbyniol pe byddai cyfartaledd dwysedd y datblygiadau'n cael ei godi ychydig i 28.3 o anheddau'r hectar. Pe codid y cyfartaledd dwysedd i 30 o anheddau'r hectar byddai hyn yn cynhyrchu tua 1915 o anheddau ar y safleoedd dynodedig. Byddai'r gweddill o tua 100 o unedau dros ben yr angen a amcangyfrifwyd ar gyfer cynhwysedd y safleoedd dynodedig yn darparu amddiffyniad rhag unrhyw rwystrau annisgwyl mewn datblygu ar y safleoedd hynny. Byddai'n dal i ddarparu posibilrwydd o ddwyseddau uwch ac is na'r cyfartaledd hwn ar safleoedd unigol er mwyn adlewyrchu eu nodweddion neilltuol.

24. Dadleua gwrthwynebwyd fod angen dynodi safleoedd ychwanegol ar gyfer tai oherwydd bod rhai safleoedd penodol o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn anaddas ar gyfer datblygiadau ac yn annhebyg o gael eu datblygu, neu oherwydd bod angen darparu 'lwfans llithriad' i ddiogolledu am unrhyw fethiant i weithredu safleoedd sy'n addas. Ymdriniaf â materion yn ymwneud ag addasrwydd safleoedd a'u gallu i gael eu datblygu yn fy ystyriaeth o'r dynodiadau arfaethedig fesul safle mewn rhan arall o'r adroddiad hwn. Dim ond y rhai hynny yr ystyriaaf y gellid eu datblygu'n fuddiol a gynhwysir yn y 63.86ha o dir ar gyfer tai y cyfeiriaf ato uchod. Bydd y cynhwysedd anheddau ychwanegol a fyddai'n codi o gynyddu'r dwysedd datblygu cyfartalog i 30 o anheddau'r hectar yn diwallu'r angen am lwfans llithriad.

25. Yn fy marn i, byddai, p'run bynnag, yn anghywir gwneud unrhyw ddarpariaeth bellach ar gyfer dyraniadau tai marchnad yn ardal y cynllun yn ei chyfanrwydd y tu hwnt i'r rheini sy'n ffurfio'r 63.86ha am y rhesymau canlynol. Yn gyntaf, mae PCC (paragraff 2.3.2) yn cynghori y dylai polisïau a chynigion cynllunio hyrwyddo patrymau anheddiad effeithlon o ran adnoddau sy'n lleihau i'r eithaf y tir a gymerir.

26. Yn ail, mae cyfanswm cynhwysedd y dynodiadau arfaethedig, ynghyd â'r safleoedd ymrwymedig (gyda chaniatâd cynllunio) a'r rhagdybiaethau rhesymol ynghylch safleoedd bach a safleoedd ar hap yn ddigonol i ddiwallu'r angen a nodwyd ar gyfer oes 15 mlynedd y cynllun ar ei hyd. Mae PCC (paragraff 9.2.3.) yn cyfyngu ei ganllawiau mewn perthynas â swm y tir ar gyfer tai i'w ddynodi mewn cynlluniau datblygu i'r cyngor y dylai'r rhain sicrhau bod digon o dir yn wirioneddol ar gael neu'n dod ar gael, i ddarparu cyflenwad 5 mlynedd yn unig o dir ar gyfer

tai. Os yw digwyddiadau nas rhagwelwyd yn cyfyngu'n sylweddol ar y cyflenwad tir ar gyfer tai, mae digon o bosibiliadau i ymdrin â hyn gan adolygiadau'r cynllun, y mae paragraff 1.1.38 y DA yn cadarnhau y byddant yn cael eu cynnal bob blwyddyn. Mae'r swm o gyflenwad dros ben yr angen 5 mlynedd yn ddigon i rwystro unrhyw argyfwng godi o ran cyflenwad.

27. Yn drydydd, mae'r angen am 4178 o anheddau yn ystod oes y cynllun (991 o ymrwymadau a 1380 o safleoedd bach/ safleoedd ar hap ynghyd â 1807 o ddynodiadau) yn gyfwerth â thua 278 o anheddau bob blwyddyn am 15 mlynedd. Mae angen tua 1390 o anheddau dros 5 mlynedd. Byddai'r ymrwymadau yn unig yn diwallu 991 o'r rhain gan adael dim ond 399 o unedau i'w darganfod. Byddai parhad o'r gyfradd yn y gorffennol o 92 o unedau ar safleoedd bach a safleoedd ar hap, dros 5 mlynedd, yn cyfrannu 460 o anheddau. Felly gellir diwallu mwy nag angen 5 mlynedd PCC heb unrhyw ddynodiadau o gwbl.

28. Yn bedwerydd, roedd nifer yr anheddau a gwblhawyd mewn gwirionedd yn ardal y cynllun dros 3 blynedd gyntaf cyfnod y cynllun tua 188 y flwyddyn ar gyfartaledd. Dim ond 75% o'r hyn y darperir ar ei gyfer gan y cynllun yw hyn. Mae hyn yn cefnogi casgliad fod yr amcangyfrif o'r angen am dai, os rhywbeth, yn tueddu i fod braidd yn hael.

29. Yn bumed, fel rwyf eisoes wedi ei nodi mae'r ffigyrau a ragamcendir ar gyfer aelwydydd am 2001 a 2016 wedi cael eu chwyddo 13% i gynhyrchu ffigyrau rhagamcanion y stoc dai. Mae'r 13% hwn yn caniatáu ar gyfer anheddau gwag, ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Fodd bynnag, mewn lleoedd lle mae galw mawr am ail gartrefi a chartrefi gwyliau (sef y pentrefi yn yr Ardaloedd Marchnadoedd Tai Arfordirol a Gwledig) nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gwneud unrhyw ddynodiadau ar gyfer tai marchnad. Caiff y dynodiadau eu gwneud yn unig lle nad oes galw am y mathau hyn o anheddau. Mae'r cynllun felly'n rhoi ystyriaeth yn ei angen am dai i fath o dai sy'n annhebyg o gael eu cymryd ar gyfraddau'r gorffennol. Mae felly'n gadael cynhwysedd dros ben i ddiwallu mathau eraill o angen am dai.

30. O'u cymryd at ei gilydd mae'r ffactorau hyn yn ddigon o gyfiawnhad dros beidio â chynyddu ffigwr y tir gofynnol ar gyfer tai. Wrth gyrraedd y farn hon rwyf wedi nodi bod rhai gwrthwynebwyr yn dadlau bod mecanwaith rhagweld yr angen am dai yn aneglur a nas manylir arno o fewn y cynllun, neu y gallai cydrannau unigol o'r cyfrifiad fod wedi rhoi gwerthoedd gwahanol ac y gallai'r rhain, o bosibl, fod wedi arwain at amcangyfrif uwch.

31. Dadleua un gwrthwynebydd fod cyfrif dwbl rhwng yr 'ymrwymadau' a'r rhagdybiaethau a wneir mewn perthynas â'r anheddau sy'n debyg o godi ar safleoedd bach a safleoedd ar hap. Mae'r categori cyntaf yn seiliedig ar safleoedd gyda chaniatâd cynllunio y gwyddys amdanynt mewn gwirionedd. Rhagdybiaeth yw'r ail gategori ynghylch cynhwysedd safleoedd bach ac ar hap ar gyfer tai a ddaw ymlaen am ganiatâd cynllunio a'u cymeradwyo yn y dyfodol, sy'n seiliedig ar dueddiadau yn y gorffennol. Ni all, felly, fod cyfrif dwbl rhyngddynt.

Dosbarthiad yr angen am dai rhwng gwahanol gydrannau ardal y cynllun

32. Ar ôl nodi cyfanswm y dynodiadau tai sy'n ofynnol, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi dosbarthu'r rhain rhwng gwahanol gydrannau ardal y CDU. Mae wedi ceisio gwneud hyn mewn ffordd a oedd yn hyrwyddo patrwm aneddeleoedd cynaliadwy ac felly, wedi rhoi sylw i faint aneddeleoedd a'r amrywiaeth o wasanaethau, cyfleusterau a chyfleoedd sydd ar gael ynddynt. Mae hefyd wedi

ceisio adlewyrchu daearyddiaeth ardal fawr ac amrywiol y cynllun ac effaith nodweddion ffisegol wrth rwystro symudiad rhwng tarddiad a chyrchfannau teithiau.

33. Cafodd Dalgylchoedd Dibyniaeth felly eu diffinio gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol i grynhoi ardaloedd swyddogaethol trwy adlewyrchu'r ffordd y canfyddir bod trigolion yn defnyddio cyfleusterau a gwasanaethau ardal ac yn teithio rhyngddynt. Wrth ddiffinio eu cwmpas ymgynghorodd y Cyngor ag Awdurdodau Cynllunio Lleol cyfagos. Mae'r Dalgylchoedd Dibyniaeth weithiau'n ymestyn y tu hwnt i ffiniau Gwynedd yn ei chyfanrwydd i adlewyrchu gweithgareddau a phatrymau teithio gwirioneddol y trigolion. Mae eu prif ddefnydd wedi bod wrth lunio polisiau mewn perthynas â thir ar gyfer tai, ond dywedwyd hefyd iddynt gael rôl wrth gynllunio ar gyfer manwerthu, tir cyflogaeth ac amrywiol gynlluniau adfywio.

34. Mae'r nodiadau ar gyfer tabl 3 yn disgrifio ymarferiad llywio a oedd yn cyfeirio nifer anghymesur o dai newydd i'w hadeiladu i Ddalgylchoedd Dibyniaeth penodol. Gwnaed hyn gan Grŵp Llywio'r Cynllun Datblygu Unedol a ffurfiwyd o aelodau etholedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Defnyddiwyd amrywiol lefelau a phatrymau o lywio a gwnaed penderfyniadau gwleidyddol ar sail proffiliau poblogaeth penodol pob Dalgylch Dibyniaeth, ynghyd ag effaith gwahanol lefelau o adeiladu tai arnynt. Y nod oedd hyrwyddo patrwm aneddleoedd cynaliadwy trwy lywio'r mwyafrif o ddatblygu tua'r lleoedd mwyaf cynaliadwy ac ar yr un pryd, cefnogi'r aneddleoedd llai a oedd yn bwysig ar gyfer cynnal y diwylliant brodorol lleol. Dadleuodd gwrthwynebwyr fod proses sydd mor seiliedig ar reddf yn brin o'r trylwyredd technegol angenrheidiol.

35. Yn y DTRh perthnasol nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn gallu dangos y sail dechnegol ar gyfer diffinio ffiniau Dalgylchoedd Dibyniaeth na chyfiawnhau'r dosbarthiad gwirioneddol rhwng y Dalgylchoedd Dibyniaeth ar unrhyw sail ar wahân iddo gael ei wneud gan aelodau etholedig a'i fod yn adlewyrchu barn wleidyddol. Nid oedd gwrthwynebwyr, fodd bynnag, yn awgrymu dosbarthiad gwahanol ar sail dadleuon rhesymegol a mesuradwy. Nid oes, felly, unrhyw sail y gallaf ddod i gasgliad y dylai dosbarthiad y dyraniadau tai rhwng Dalgylchoedd Dibyniaeth gael ei newid mewn unrhyw ffordd benodol. Mae'n amlwg, fodd bynnag, fod y defnydd o Ddalgylchoedd Dibyniaeth wedi arwain at hyrwyddo patrwm aneddleoedd anghynaliadwy trwy'r ffordd y mae eu ffiniau wedi cael eu hystyried gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol fel diffiniadau haearnaidd sy'n cyfyngu'n ormodol ar ddosbarthiad dyraniadau tai.

36. Cadarnhaodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol os oedd, o fewn Dalgylch Dibyniaeth benodol, brinder safleoedd digonol i leoli'r dynodiadau tai angenrheidiol o fewn yr aneddleoedd mwyaf e.e. Canolfan Drefol, oherwydd rhwystrau datblygu, ei fod wedi ceisio dod o hyd i safleoedd eraill o fewn yr un Dalgylch Dibyniaeth yn hytrach na chwilio am gyfleoedd mewn anheddiad o statws cyffelyb mewn Dalgylch Dibyniaeth gyfagos. Golygai hyn yn aml ddargyfeirio dynodiadau i Ganolfannau Lleol a hyd yn oed i Bentrefi. Cyfeiriaf at y problemau sy'n deillio o hyn yn yr isadran ganlynol.

37. Nid yw daearyddiaeth wirioneddol ardal y cynllun, p'run bynnag, yn cefnogi dull o'r fath. Mae Bangor a Chaernarfon mewn gwahanol Ddalgylchoedd Dibyniaeth, fel y mae Cricieth a Phwllheli ond nid oes unrhyw rwystr ffisegol anorfod rhyngddynt. Yn wir, mae'n bosibl byw yn un, a gweithio, siopa neu fynychu ysgol mewn un arall trwy gymryd taith fer iawn ar hyd coridor o drafnidiaeth gyhoeddus dda.

38. Mae'r diffyg gwybodaeth ar sail dechnegol diffinio ffiniau'r Dalgylchoedd Dibyniaeth, y diffyg sail amlwg a rhesymegol dros ddsbarthu'r ffigyrau o'r tir gofynnol ar gyfer tai rhyngddynt ac anaddasrwydd amlwg ffiniau'r Dalgylchoedd Dibyniaeth mewn llawer o achosion yn cyfuno i'm hargyhoeddi bod y broses hon yn brin ei hygrededd. Yn fy ystyriaeth o rinweddau pob dynodiad unigol o dir ar gyfer tai, a'r gwrthwynebiadau iddynt, ac mewn perthynas â hepgor y rhain ac aliniad Ffiniau Datblygu, rwyf wedi rhoi ystyriaeth i nodweddion y safle a theilyngdod ei leoliad o ran cynaladwyedd. Nid wyf wedi rhoi sylw sylweddol i'r angen am barchu cyfansymiau rheoledig yr angen am dir ar gyfer tai o fewn ffiniau Dalgylchoedd Dibyniaeth unigol.

Dosbarthiad y tai a adeiledir yn y dyfodol rhwng haenau'r hierarchaeth aneddeleodd

39. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau, o amrywiol safbwyntiau, fod y CDU yn cynnig canolbwyntio adeiladu tai newydd yn ormodol yn yr aneddeleodd mwy ac yn enwedig, yng Nghanolfan Is-ranbarthol Bangor neu ei fod yn cynnig y gwrthwyneb, canolbwyntio'n ormodol ar yr aneddeleodd llai ac yn enwedig pentrefi niferus ardal y cynllun.

40. Mae PCC (paragraff 2.5.3) yn cynghori y dylid lleoli cynhyrchwyr mawr o alw am deithio, megis tai, o fewn ardaloedd trefol presennol neu mewn lleoliadau eraill a gaiff, neu a allai gael, eu gwasanaethu'n dda gan drafnidiaeth gyhoeddus neu y gellir eu cyrraedd trwy gerdded neu seiclo. Mae PCC (paragraff 9.2.9) yn cynghori y dylai Awdurdod Cynllunio Lleol, wrth benderfynu pa safleoedd i'w dynodi ar gyfer tai, ystyried lleoliad a hygyrchedd safleoedd datblygu posibl o ran swyddi, siopau a gwasanaethau trwy foddau heblaw'r car. Mae'n glir mai'r mwyaf yw'r ganolfan, yna'r mwyaf yw'r sgop i leihau'r defnydd o'r car.

41. Yng nghyd-destun ardal y CDU, mae'r canolfannau trefol presennol yn cynnwys y Ganolfan Is-ranbarthol, y Canolfannau Trefol a'r Canolfannau Lleol. Mae rhai Pentrefi, ond nid pob un, yn cael eu gwasanaethu'n dda gan drafnidiaeth gyhoeddus. Ym mlynnyddoedd cynnar oes y cynllun, fodd bynnag, mae'r mwyafrif o safleoedd lle rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer tai, a'r tai a gwblhawyd, wedi eu lleoli yn y Canolfannau Lleol, y Pentrefi a'r Pentrefi Gwledig.

42. Yn Ebrill 2001 mae'n rhaid bod dosbarthiad y safleoedd tai ymrwymedig (y rhai gyda chaniatâd cynllunio) y cyfeirir atynt yn nhabl 3 o'r DA wedi adlewyrchu'r polisiâu a oedd yn rhagflaenu'r CDU. O'r cyfanswm cynhwysedd hwn dim ond tua 15.8% oedd yn y Ganolfan Is-ranbarthol a 14.8% pellach yn y Canolfannau Trefol. Rhwng popeth roedd tua 69.4% yn y Canolfannau Lleol, y Pentrefi a'r Pentrefi Gwledig.

43. Yn Ebrill 2002 roedd cynhwysedd y safleoedd â chaniatâd cynllunio yn y Ganolfan Is-ranbarthol wedi disgyn i 9.6% o'r cyfanswm ac yn y Canolfannau Trefol i 12.6%. Roedd y cynhwysedd yn y Canolfannau Lleol, y Pentrefi a'r Pentrefi Gwledig wedi codi i 77.8%.

44. Yn Ebrill 2004 roedd cynhwysedd y safleoedd â chaniatâd cynllunio yn y Ganolfan Is-ranbarthol wedi disgyn eto i 8.3% o'r cyfanswm ac yn y Canolfannau Trefol roedd wedi codi, ond dim ond i 14.3%. Roedd y caniatadau cynllunio yn y Canolfannau Lleol, y Pentrefi a'r Pentrefi Gwledig wedi aros yn gyson ar 77.4%

45. O'r anheddau a gwblhawyd mewn gwirionedd yn ystod 3 blynedd gyntaf oes y cynllun (o 2001/2 i 2003/4) dim ond tua 15.9% oedd yn y Ganolfan Is-ranbarthol

a 15.2% yn y Canolfannau Trefol. Roedd y tai a gwblhawyd yn y Canolfannau Lleol, y Pentrefi a'r Pentrefi Gwledig yn 68.9% o'r cyfanswm.

46. Yn y CDU (fersiwn DA) dosberthir cynhwysedd y dynodiadau arfaethedig ar gyfer tai marchnad fel a ganlyn: tua 38.8% i'r Ganolfan Is-ranbarthol, 25.6% i'r Canolfannau Trefol, ond 35.6% i'r Canolfannau Lleol a'r Pentrefi.

47. Yn y CDU (fersiwn Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad) dosberthir cynhwysedd y dynodiadau ar gyfer tai marchnad fel a ganlyn: tua 35% i'r Ganolfan Is-ranbarthol a 24% i'r Canolfannau Trefol, ond cyfeirir 41% o hyd i'r Canolfannau Lleol a'r Pentrefi.

48. Os derbynnir fy argymhellion, mewn perthynas â'r dynodiadau tai arfaethedig yn ystod cam y DA, yn amodol ar y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad, byddai dosbarthiad yr anheddau a adeiladir arnynt tua 39.1% i'r Ganolfan Is-ranbarthol, 23.3% i'r Canolfannau Trefol a 37.6% i'r Canolfannau Lleol a'r Pentrefi.

49. Dof i'r casgliad fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ceisio llywio patrwm datblygiadau tai newydd draw oddi wrth ddsbarthiad anghynnaladwy'r gorffennol, ond bod y raddfa o newid a gynigir yn ymylol ar y gorau. Yn sicr nid yw'n gyfystyr â'r math o ail-gyfeirio dramatig o ddatblygu sydd ei angen er mwyn cyflawni amcanion PCC. Mae'n achos pryder fod tua 70% o gynhwysedd yr ymrwymadau (safleoedd gyda chaniatâd cynllunio) sy'n ffurfio rhan mor fawr o gyfanswm yr adnodd tir, yn yr aneddleoedd llai. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ceisio cyfiawnhau ei benderfyniad yn y cyfnod newid cyn-ymchwiliad i leoli 41% o gynhwysedd y dyraniadau tai newydd yn y Canolfannau Lleol a'r Pentrefi (37.6% os derbynnir fy argymhellion) ar y sail ei fod yn adlewyrchiad o amgylchiadau neilltuol ardal y cynllun gyda'i phoblogaeth wledig wasgaredig, ac fel ymgais i gynnal cyfleusterau lleol (hyd yn oed er na fyddai'n debygol o ddenu rhai newydd) ac felly'n osgoi sefyllfa sy'n gwaethygu o drigolion gwledig yn gorfod teithio ymhellach ar gyfer cyfleusterau o ddydd i ddydd.

50. Fodd bynnag, er mwyn hyrwyddo patrwm aneddleoedd cynaliadwy mae'n angenrheidiol lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd yn y Canolfannau Lleol a'r Pentrefi fel y gellir ei gynyddu yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Fel ffactor gyfrannol wrth gyflawni'r llywio angenrheidiol hwn, mae'n angenrheidiol na chaiff unrhyw ddynodiadau ychwanegol o dai marchnad ar ben y rhai yr wyf wedi eu cymeradwyo yn fy adroddiad o blith y rhai a gynigir yn y camau DA a Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad, eu gwneud yn y Canolfannau Lleol a'r Pentrefi. Am yr un rheswm mae'n angenrheidiol cyfyngu ar nifer y tai newydd sy'n codi mewn aneddleoedd o'r fath o safleoedd ar hap. Gellir cyflawni hyn trwy dynnu'r Ffiniau Datblygu yn dyn o'u cwmpas. Os derbynnir fy argymhellion i fe fydd datblygiad preswyl yn dal i ddigwydd yn y Canolfannau Lleol a'r Pentrefi yn ystod oes y Cynllun trwy: y rhai a gafodd eu hadeiladu ers Ebrill 2001; yr ymrwymadau ar safleoedd heb eu datblygu sydd gan ganiatâd cynllunio; y safleoedd ar hap o fewn y Ffiniau Datblygu a gafodd eu hail-dynnu; safleoedd eithrio gwledig sydd du allan i ond yn union ar ymyl y Ffiniau Datblygu; y dynodiadau tai gynigwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yr wyf wedi eu cefnogi; ac unrhyw ddynodiadau a gaiff eu gwneud gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer 100% tai fforddiadwy. Mae felly'n amlwg nad yw derbyn fy argymhelliad yn golygu gwaharddiad llwyr ar adeiladu tai yn y Canolfannau Lleol a'r Pentrefi yn y dyfodol. Yn lle hynny fe fyddai'n hyrwyddo'r ail-gyfeirio angenrheidiol mewn datblygu er mwyn gwireddu amcanion PCC.

51. Os derbynnir fy argymhellion ar y mater hwn bydd yn bodloni pryderon llawer o wrthwynebwyr trwy gynyddu i'r eithaf y cyfleoedd i ddefnyddio moddau

trafnidiaeth cynaliadwy, gan leihau ôl-troed amgylcheddol Gwynedd, a darparu cyfle i adeiladu anheddau angenrheidiol ar yr un pryd.

52. Noda gwrthwynebydd nad yw'r DA yn cynnig unrhyw ddynodiadau o dir ar gyfer tai ym mhentref Llanbedrog. Dadleua fod angen y rhain yno er mwyn hyrwyddo patrwm aneddleoedd cynaliadwy. Am y rhesymau a roddaf yn yr isadran hon, dof i'r casgliad na ddylid gwneud unrhyw ddynodiadau tai marchnad agored tu hwnt i'r rhai 'rwyf yn eu cefnogi ym Mhentrefi ardal y CDU.

Geiriad manwl Polisi CH1

53. Mae fersiwn DA Polisi CH1 yn darparu ar gyfer caniatáu cynigion i adeiladu tai ar safleoedd a ddynodwyd fel rhai i'w defnyddio ar gyfer tai, fel y nodwyd yn y tabl. Bydd rhagdybiaeth yn erbyn datblygu'r safleoedd hyn ar gyfer unrhyw ddefnydd heblaw ar gyfer tai. Dadleua gwrthwynebydd nad yw'r polisi mewn gwirionedd yn dyrannu tir ar gyfer tai. Ystyriaf fod y geiriau a ddefnyddir yn y polisi yn nodi'n glir mai'r safleoedd y cyfeirir atynt yw'r rhai y bwriedir eu datblygu ar gyfer tai.

54. Dadleua gwrthwynebydd arall y byddai brawddeg olaf Polisi CH1 y DA yn gwahardd defnyddio unrhyw ran o safle a ddynodwyd ar gyfer tai i ddibenion megis addysg neu lecyn agored. Cytuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol a thrwy NA 153, cynigia dynnu ymaith y gwaharddiad hwn. Cytunaf oherwydd byddai geiriad y DA yn rhwystro cyfoddefnyddiau tir sy'n perthyn yn agos o ran swyddogaeth. Yn groes i safbwyntiau gwrthwynebydd yn y cyfnod newid cyn-ymchwiliad, byddai'n lleihau'r rhagolygon o sicrhau patrwm datblygu cynaliadwy. Mae'r gwrthwynebydd yn nodi hefyd fod diffyg eglurder yng ngeiriad y polisi o ran pa dabl y cyfeirir ato. Dadleua y byddai ei ystyr yn gwella pe gwnaed cyfeiriad uniongyrchol ar Atodiad 3, y map cynigion a swyddogaeth y Briffiau Datblygu. Cytuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol a thrwy NA 153, cynigia newid geiriad a strwythur y polisi i gynnwys y cyfeiriadau hyn. Dof i'r casgliad y byddai hyn yn gwella eglurder mynegiant y polisi ond nodaf fod y geiriad a gynigir gan NA 153 yn hepgor y gair angenrheidiol 'caniateir'. Cynigia'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy NAP 89, fewnosod hyn. Mae hyn yn angenrheidiol er mwyn eglurder.

Y berthynas rhwng lleoliad dynodiadau tir ar gyfer tai a sefyllfa'r iaith Gymraeg

55. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi osgoi'n fwriadol gwneud dynodiadau ar gyfer tai marchnad yn y pentrefi sydd o fewn yr hyn y mae wedi ei ddiffinio fel ardaloedd tai marchnad arfordirol a gwledig er mwyn lleihau'r potensial i dai gael eu prynu yno gan bobl o'r tu allan i Wynedd sy'n ceisio cartrefi gwyliau neu ail gartrefi. Mae wedi gwneud hyn oherwydd yr ystyrir bod unigolion o'r fath yn llai tebygol na phobl leol i siarad Cymraeg. Dadleua gwrthwynebwyr y dylid gwneud dynodiadau ar gyfer tai marchnad yn y pentrefi hyn mewn cydnabyddiaeth o dueddiadau sydd wedi hen sefydlu'u hunain. Dadleua eraill mai mewnfydwyr i rai aneddleoedd neilltuol sydd wedi cynnal a chyfoethogi'r diwylliant Cymreig.

56. Mae PCC (paragraff 2.10.1) yn cynghori y dylai'r system gynllunio defnydd tir roi ystyriaeth i anghenion a buddiannau'r iaith Gymraeg ac wrth wneud hyn, gyfrannu at ei lles. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'r gwrthwynebwyr yn wynebu cyfyng gyngor. Os oes dynodiadau o dai marchnad mewn anheddiad penodol gallant ddenu pobl o ddiwylliant anghymreig ac felly, wanhau'r gwedd cymdeithasol. Os nad yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gwneud dynodiadau o'r fath, fodd bynnag, yna ni all plant y boblogaeth frodorol aros yn y pentref na

dychwelyd iddo. Byddai hyn hefyd yn gwanhau'r gwead cymdeithasol. Yn absenoldeb dynodiadau newydd yn yr aneddeuoedd sy'n boblogaidd, ni fydd y galw'n diflannu. Yn hytrach na hynny bydd yn chwyddo pris y stoc dai bresennol, gan ei wthio ymhellach fyth o gyrraedd pobl leol. Hefyd bydd absenoldeb tai marchnad a godir o'r newydd yn arwain at absenoldeb tai fforddiadwy newydd a fyddai wedi bod yn gysylltiedig â hynny.

57. Ni all yr Awdurdod Cynllunio Lleol geisio rheoli meddiant anheddau ar sail ieithyddol (PCC, paragraff 2.10.3). Fodd bynnag, mae PCC yn cynghori y dylai fod yn nod gan Awdurdod Cynllunio Lleol i ddarparu ar gyfer dosbarthiad eang a graddoli datblygiadau tai, gan roi ystyriaeth i allu gwahanol ardaloedd a chymunedau i gynnwys y datblygiad heb erydu safle'r iaith Gymraeg. Gall polisiâu priodol mewn CDU ynghylch graddfa lleoliad a graddoli cyffredinol ddatblygiadau newydd gynorthwyo yn y nod hwnnw. Mae dull yr Awdurdod Cynllunio Lleol o wahaniaethu rhwng aneddeuoedd lle mae galw am ail gartrefi a chartrefi gwyliau a'r rhai lle nad ydynt (y pentrefi yn yr ardaloedd marchnad trefol, noswyllo ac ôl-ddiwydiannol) a gwneud dynodiadau ar gyfer tai marchnad yn y categori olaf yn unig, yn seiliedig ar y cyngor hwn. Dof i'r casgliad y bydd hyn yn cyflawni'r amcan dymunol o gynnal safle'r iaith Gymraeg a diwylliant Cymru trwy'r system gynllunio defnydd tir i'r graddau y mae canllawiau polisi cynllunio'r Llywodraeth yn ei ganiatáu.

Teilyngdod dull gweithredu'r Awdurdod Cynllunio Lleol o ddatblygu'r dynodiadau tai yn raddol

58. Mae'r DA (paragraff 5.1.19) yn cynnig y dylai rhai o'r dynodiadau arfaethedig neilltuol ar gyfer tai gael eu datblygu'n raddol trwy rannu eu cynhwysedd rhwng dau gyfnod datblygu. Byddai hyn yn caniatáu i gyflymdra datblygiad adlewyrchu effaith tai newydd ar y cyfleusterau neu'r cyfleoedd gwaith sydd ar gael mewn aneddiad ac ar ei wead cymdeithasol.

59. Mae'r DA (ym Mholisi Strategol 10) yn cyflwyno crynodeb o'r dull o ddatblygu'n raddol y safleoedd a ddynodwyd o fewn pob Dalgylch Dibyniaeth ar gyfer y cyfnodau 2001 i 2011 a 2012 i 2016. Cynigir dileu'r tabl hwn gan NA 29 ond ni chynigir dim i'w roi yn ei le. Cynigiodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y DTRh, fod y safleoedd dynodedig yn cael eu datblygu'n raddol yn y ffordd ganlynol. Byddai'r safleoedd sydd i'w datblygu'n raddol yn cael eu dangos ar y map cynigion gyda'r llythyren 'G'. Byddai'r rhesymau dros ddatblygu'n raddol y safleoedd neilltuol yn cael eu cyflwyno yn y ddogfen Briff Datblygu berthnasol. Pan wneir cais am ganiatâd cynllunio, byddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ar safleoedd o'r fath, yn trafod gyda'r datblygwr fanylion y datblygu graddol a gymhwysid, gan roi sylw i ffactorau lleol. Mae gwrthwynebwyr yn bryderus na fyddai'r dull hwn o weithredu'n darparu'r sicrwydd angenrheidiol mewn perthynas â lefelau adeiladu tai yn y dyfodol a bod y cyfeiriad at y Briffiau Datblygu yn rhoi statws gormodol i'r dogfennau hynny yn y broses benderfynu.

60. Mae PCC (paragraff 3.1.2) yn dweud mai bwriad CDU yw darparu sylfaen gadarn ar gyfer penderfyniadau rhesymegol a chyson ar geisiadau ac apeliadau cynllunio. Ym mharagraff 3.1.6 mae'n cynghori y dylai CDU roi sicrwydd i ddatblygwyr a'r cyhoedd ynghylch y math o ddatblygiad a fydd yn cael ei ganiatáu ar leoliad penodol. Am y rhesymau hyn cytunaf â'r gwrthwynebwyr y dylai'r dull gweithredu a fwriedir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol gael ei wneud yn amlwg yn y cynllun. Byddai'r bwriad a ddatgenir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol i drafod manylion y dulliau o ddatblygu graddol gyda'r datblygwyr yn ystod cyfnod cais

cynllunio'n galluogi i gyfradd twf y datblygiad adlewyrchu'r amgylchiadau ar y pryd (ac yn caniatáu i'r datblygwr gyflwyno asesiad o'r rheini bryd hynny) yn hytrach na'r rhai sy'n berthnasol ar adeg paratoi'r CDU. Byddai dull gweithredu o'r fath yn cynyddu i'r eithaf y cyfle i ddarparu tai newydd ac yn gwarchod buddiannau o bwysigrwydd cydnabyddedig.

61. Byddai'r dull hwn o weithredu felly, yn cynyddu sicrwydd y bydd datblygu tai yn mynd yn ei flaen ar gyfradd mor gyflym ag y bydd amgylchiadau yn caniatáu ar y pryd. Gan mai'r cyfan y byddai'r Briff Datblygu'n ei gyflwyno fyddai'r rhesymau pam fod angen datblygu graddol, heb y manylion gwirioneddol ynghylch hyn (a fyddai'n cael eu penderfynu trwy drafodaethau) ni fyddai'r dogfennau hyn yn amodi'r penderfyniad cynllunio ei hun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0435) adolygu cynhwysedd y dynodiadau tai arfaethedig gyda'r amcan o godi dwysedd cyfartalog y rhain i o leiaf 30 o anheddau'r hectar;

(ARG.0436) diwygio'r DA trwy ddisodli'r nodyn ar gyfer colofn 5 o dabl 3 gan y testun a gyflwynir yn y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad, yn amodol ar ddisodli'r cyfeiriad yn y drydedd frawddeg at y 92 o unedau newydd ar gael gan destun i gadarnhau bod yr unedau hyn wedi cael eu hadeiladu mewn gwirionedd;

(ARG.0437) diwygio'r DA i ymgorffori dull gweithredu'r Awdurdodau Cynllunio Lleol i ddatblygu'n raddol y safleoedd a ddynodwyd ar gyfer tai fel a ganlyn: fod y safleoedd i'w datblygu'n raddol i gael eu dangos ar y map cynigion gyda'r llythyren 'G'. Caiff y rhesymau dros ddatblygu'r safleoedd penodol yn raddol eu cyflwyno yn y ddogfen Briffiau Datblygu. Pan wneir cais am ganiatâd cynllunio bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ar safleoedd o'r fath, yn trafod manylion y dulliau graddol a ddefnyddir gyda'r datblygwr, gan roi sylw i ffactorau lleol a fydd yn berthnasol bryd hynny;

(ARG.0438) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 153 fel y cynigir ei newid gan NAP 89;

(ARG.0439) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI CH2 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD HEB EU DYNODI SYDD ODDI MEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN ISRANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Mae'r rhan yma yn destun Newid Arfaethedig Pellach Rhif: NAP58

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------|
| B/999/6 | Rossisle Development Co. Cyf | M Gilbert | 507 |
| B/330/3 | Phil Wheeler | | 507 |
| B/1032/7 | Mrs C Jones | John Alun Jones | 507 |
| B/960/3 | Mrs Lowri Williams | Charles F Jones a'i Fab | 507 |
| B/983/6 | Headland Promotions | Emery Planning Partnership | 507 |
| B/987/3 | Mr Tim Singh | Geraint Lewis Associates | 507 |
| B/967/3 | Mr Aled Wyn Evans | John Alun Jones | 454 |
| B/966/3 | D W a P Worsley | John Alun Jones | 507 |
| B/965/3 | Watkin Jones | Dalton Warner Davis | 538 |
| B/288/3 | Andrew Foskett | | 507 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|--------------------------------|--|------------------|
| B/1005/6 | British Telecommunications CCC | Mandip Dhillon (RPS) | |
| B/982/1 | Mr Brian Jones | Gareth J White, Gareth White Partnership | |

Nodiadau

- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/967/3 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â dynodiadau tai a adawyd allan yn Nalgylch Dibyniaeth Porthmadog.
- Ymdrinnir â'r elfen o wrthwynebiad B/999/6 sy'n ymwneud â thir yn Llainwen, Llanberis, yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â hepgor o ddynodiadau tai yn Nalgylch Dibyniaeth Caernarfon.

- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/330/3 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/987/3 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud ag aliniad Ffiniau Datblygu yn Nalgylch Dibyniaeth Tywyn.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/966/3 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud ag aliniad Ffiniau Datblygu yn Nalgylch Dibyniaeth Llŷn.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/288/3 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â statws aneddeleoedd yn Nalgylch Dibyniaeth Llŷn.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/965/3 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â hepgor dynodiadau tai yn Nalgylch Dibyniaeth Llŷn.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, o ystyried cwmpas y polisi.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Mae Polisi CH2 y DA yn darparu ar gyfer caniatáu, mewn egwyddor, dai newydd ar safleoedd heb eu dynodi o fewn Ffiniau Datblygu'r Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Dadleua gwrthwynebwyr y dylid ehangu cwmpas y polisi i ganiatáu datblygiadau ar hap o fewn Canolfannau Lleol a Phentrefi. Gwnaed darpariaeth o'r fath eisoes, fodd bynnag, gan Bolisi CH3.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0440) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

“TESTUN TAI FFORDDIADWY AR GYFER ANGEN LLEOL”

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA154
Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP46; NAP96; NAP97

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| B/575/11 | Cyngor Cymuned Aberdaron | | 533 |
| B/731/12 | Iwan Rhys Edgar | | 533 |
| B/1042/4 | Owen Davenport Cyf | | 533 |
| B/768/6 | Gareth Dobson | | 533 |
| B/866/30 | Parc Cenedlaethol Eryri | | 533 |
| B/932/4 | Mrs P Owen | Ron Douglas, Douglas Planning | 533 |
| B/762/2 | Alan Osbourne ac Ann Vaughan Jones | | 99 |
| B/667/4 | Glyn Thomas | | 369 |
| B/867/23 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | 533 |
| B/866/29 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | 533 |
| B/727/1 | Cyng Dafydd Glyn Owen | | 533 |
| B/118/4 | Dyfed C Thomas | | DTRh |
| B/824/1 | Dafydd Henry Williams | | 29 a DTRh Tai Fforddiadwy |
| B/876/1 | Beryl Fretwell | | 369 |
| B/243/1 | I Thomas | | 37 |
| B/357/1 | M Jones | | 490 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/870/29 | Gwynedd Gynladwy | | 533 |
| B/870/32 | Gwynedd Gynladwy | | 533 |

| | | | |
|------------------|--|--|------------|
| B/734/129 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 533 |
| B/734/128 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 490 |
| B/734/130 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 490 |
| B/911/5 | Cyngor Tref Tywyn | | 533 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/870/33 | Gwynedd Gynladwy | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|---|---------------|-------------------------|
| B/589/3 | Wyn Hobson | | |
| B/866/28 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | |
| B/870/31 | Gwynedd Gynladwy | | |
| B/870/30 | Gwynedd Gynladwy | | |
| B/553/1 | Christopher William Jones | | |
| B/555/1 | Partneriaeth Cymunedau'n Gyntaf Llŷn | | |
| B/767/11 | Cyfeillion y Ddaear (Môn a Gwynedd) | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/734/2196 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 490 |
| B/589/2004 | Wyn Hobson | | 490 |
| B/734/2216 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 490 |

Nodiadau

- Ymatebir i wrthwynebiad B/243/1 yn natganiad 370, nid 37, yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

- Yn wyneb eu rhyngberthynas agos â'r rhan yma rwyf wedi ymdrin â'r mwyafrif o'r gwrthwynebiadau i Bolisiau CH3, CH4, CH5 ac CH6 yma.

Prif faterion

- Diffiniad tai fforddiadwy.
- Yr angen am dai fforddiadwy yn ardal y cynllun.
- Y dull arfaethedig ar gyfer sicrhau tai fforddiadwy.
- Teilyngdod datblygiadau preswyl pellach mewn Pentrefi Gwledig.
- Teilyngdod diddymu hawliau datblygu a ganiateir o dai fforddiadwy a ganiatawyd o dan Bolisiau CH3 ac CH4.
- Fframwaith canllawiau'r Llywodraeth.
- Eglurder y cynllun.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Diffiniad tai fforddiadwy

1. Mae'r DA (paragraff 5.2.8) yn seilio'i bolisi ynghylch tai fforddiadwy ar farn y Gymdeithas Lywodraeth Leol y dylai'r diffiniad o fforddiadwyedd ddeillio o'r berthynas rhwng incwm yr aelwyd, prisiau tai a rhenti. Noda fod gwahaniaeth i'w wneud rhwng tai sydd ar gael i'w prynu am bris y gellir ei fforddio, o safbwynt cyflogau lleol, y mae'n eu dosbarthu fel 'Tai Fforddiadwy Angen Lleol' a thai sydd ar gael i'w rhentu oddi wrth landlord cymdeithasol cofrestredig am bris fforddiadwy, a elwir yn 'Dai Fforddiadwy Cymdeithasol'. Roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ar adeg y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad yn ystyried y ddau derm hyn i fod yn ddiangen a thrwy NA 154, cynigiodd eu dileu. Fodd bynnag, cyflwynodd NCT2 (Mehefin 2006) yn ddiweddarach system ddosbarthu sy'n debyg iawn i'r hyn yw yn y DA.

2. 'Tai Rhent Cymdeithasol' yw'r rhai a ddarperir gan awdurdodau lleol fel landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. 'Tai Canolraddol' yw lle mae prisiau neu renti'n uwch na rhai rhent cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti'r farchnad. Cyfeirir at bob math arall o dai fel 'Tai Marchnad'. Dof i'r casgliad y byddai'n gwella dealltwriaeth o'r CDU ac yn sicrhau cysondeb yn y dyfodol gydag ardaloedd cyfagos petai'r CDU yn mabwysiadu'r derminoleg a ddefnyddir yn NCT2. Nodaf fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig sicrhau hyn trwy NAP 46. Ni fu hyn yn destun ymgynghori cyhoeddus ac ni fu modd cynnal dadl lawn ar ei deilyngdod. Dylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried yn ofalus unrhyw sylwadau a wneir yn y cyswllt hwn pan ddaw hi'n adeg diwygiadau.

3. Dadleua gwrthwynebydd y dylai'r diffiniad o'r angen am dai fforddiadwy ym mharagraff 5.2.17 y DA gynnwys aelwydydd sy'n byw mewn tai sy'n rhy fawr ar gyfer eu hanghenion neu'n rhy anodd iddynt eu cynnal a'u cadw. Cytuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol a thrwy NA 154, cynigia fewnosod y maen prawf fod 'yr annedd yn anaddas yn sgil gofynion a gysylltir ag anabledd, salwch tymor hir neu anawsterau corfforol tymor hir eraill'. Dof i'r casgliad y byddai hyn yn bodloni pryderon y gwrthwynebydd.

Yr angen am dai fforddiadwy yn ardal y cynllun

4. Cyngor NCT2 yw y dylid cyfiawnhau gofynion cynllun datblygu mewn perthynas â thai fforddiadwy trwy gyfeirio at Asesiad diweddar o'r Farchnad Dai Leol. Mae polisïau'r CDU yn seiliedig ar asesiad o'r fath a wnaed ym mis Gorffennaf

2000 ac a gyhoeddwyd yn 2002, sydd, yn ôl dadl yr Awdurdod Cynllunio Lleol, yn dangos diffyg sylweddol o dai fforddiadwy ledled ardal y CDU. Mae gwrthwynebwyr yn mynegi pryder fod y gwaith hwn wedi ei wneud yn rhy bell yn ôl i gael ei ystyried fel sylfaen gadarn ar gyfer y cynllun. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cyfeirio at waith a wnaed yn fwy diweddar i ddiweddarau'r asesiad hwn ac sy'n cefnogi'r casgliad fod ei ganfyddiadau'n dal yn ddilys. Cynhaliwyd y diweddaraf o'r astudiaethau hyn yn 2004/05. Dangosodd hyn fod yr angen am dai fforddiadwy, yn hytrach na'n lleihau, wedi cynyddu ers 2000. Dylai'r lefel o angen a fynegwyd yn y CDU felly, gael ei ystyried fel isafswm. Cadarnha'r Awdurdod Cynllunio Lleol y gwneir asesiadau pellach a fydd yn darparu gwybodaeth ar gyfer adolygu'r cynllun yn y dyfodol.

5. Mae NCT2 yn cynghori y dylai polisiâu cynlluniau datblygu fod yn seiliedig ar asesiad cyfoes o'r amrediad llawn o anghenion tai ledled ardal y cynllun dros oes y cynllun. Dangosodd Asesiad o'r Farchnad Dai Leol Gorffennaf 2000 fod y galw uchaf a'r diffyg mwyaf o dai fforddiadwy yn ardaloedd Bangor, Caernarfon a Phorthmadog. Dadleua gwrthwynebwyr y dylid cyfyngu polisiâu perthnasol y CDU i'r ardaloedd hynny. Er mai'r rhain oedd yr ardaloedd a oedd yn cynnwys y niferoedd uchaf o'r rhai mewn angen, dof i'r casgliad fod y ganran o aelwydydd sydd angen tai fforddiadwy ledled ardal yr astudiaeth yn ddigon i gyfiawnhau cymhwyso'r polisiâu perthnasol i'r cyfan o ardal y CDU.

6. Dangosodd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol fod angen creu isafswm o 130 o dai fforddiadwy bob blwyddyn. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau fod y ffigwr hwn ar gyfer Gwynedd yn ei chyfanrwydd ac nad yw'r astudiaeth yn darparu'r sail ar gyfer dosbarthu hwn rhwng ardal y CDU a gweddill Gwynedd. Cytunaf â'r Awdurdod Cynllunio Lleol y byddai'n rhesymol hollti'r cyfanswm ar sail y gyfran o'r boblogaeth yn y ddwy ardal. Ar y sail honno byddai angen tua 81% o'r ffigwr blynyddol, rhyw 105 o unedau, o fewn ardal y CDU. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau mai'r ffigwr 105 y flwyddyn yw'r nifer o dai fforddiadwy sydd eu hangen i ddiwallu anghenion o bob ffynhonnell, nid yn unig yr aelwydydd hynny a fyddai'n bodloni meini prawf Polisiâu CH3 (sy'n ymdrin â thai annedd newydd ar safleoedd heb eu dynodi o fewn canolfannau lleol a phentrefi), ac CH4 (sy'n ymdrin â thai annedd newydd mewn pentrefi gwledig).

7. Mae isafswm o 105 o dai fforddiadwy bob blwyddyn am 15 mlynedd yn dod i ryw 1575 o anheddau. Mae Atodiad 3 o'r CDU, yn y cam Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad, yn dangos y byddai tua 561 o anheddau fforddiadwy yn codi o'r safleoedd a ddynodwyd. Am y rhesymau a roddaf yn fy ystyriaeth o'r dynodiadau arfaethedig ar gyfer tai fesul safle unigol, mewn rhan arall o'r adroddiad hwn, argymhellais ddileu rhai dynodiadau arfaethedig penodol. Yr wyf, fodd bynnag, wedi argymhell cynnal cyfanswm cynhwysedd y safleoedd a ddynodwyd ar gyfer tai trwy gynnydd bychan yn nwysedd y datblygiadau. Dof i'r casgliad felly ei bod hi'n dal yn bosibl i tua 560 o anheddau fforddiadwy ddeillio o'r safleoedd a ddynodwyd.

8. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau mai ychydig iawn o anheddau fforddiadwy a fydd yn codi o'r safleoedd ymrwymedig (sef y rhai gyda chaniatâd cynllunio) y cyfeirir atynt yn Nhabl 3 y CDU. Byddai'r gweddill o ryw 1014 o anheddau fforddiadwy, pe'i cyflawnid, yn cyfrif am ryw 73% o'r 1380 o dai y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhagdybio a fydd yn codi ar safleoedd bach a safleoedd ar hap yn ystod oes y cynllun. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cyfaddef ei bod yn gwbl bosibl na fydd y targed o 105 o dai bob blwyddyn yn cael ei sicrhau. Er mwyn i hyn ddigwydd, mae'n cydnabod bod yn 'rhaid i'r holl gardiau ddisgyn yn y lle iawn'. Mae hyn yn atgyfnerthu fy nghasgliad y dylai'r polisiâu mewn perthynas â Thai Fforddiadwy gael eu gweithredu ledled ardal y cynllun.

Y dull arfaethedig ar gyfer sicrhau tai fforddiadwy

9. Mae Polisi CH5 yn darparu, yn y cam DA, y bydd yn rhaid i gynigion i ddatblygu 10 neu fwy o anheddau ar safleoedd a ddynodwyd ar gyfer tai neu ar safleoedd ar hap o 10 neu fwy o anheddau, os cânt eu caniatáu, ymgorffori canran o dai fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol Cyffredinol. Bydd y gyfran hon yn amrywio o safle i safle. Bwriedir Tai Fforddiadwy Angen Lleol Cyffredinol ar gyfer cartrefu pobl sydd wedi byw neu weithio yn y Dalgylch Dibyniaeth sy'n cynnwys y safle neu o fewn ardal Cyngor Cymuned yn ffinio â hi am gyfnod di-dor o 10 mlynedd yn union cyn cyflwyno'r cais cynllunio neu gymryd meddiant o'r eiddo. Mae pobl sydd wedi byw y tu allan i'r Dalgylch Dibyniaeth ond sydd wedi byw ynddi o'r blaen am gyfnod di-dor o 10 mlynedd neu fwy, a'r rheini sy'n byw y tu allan i'r Dalgylch Dibyniaeth ond sydd wedi byw yno yn y gorffennol am gyfnod o gyfanswm o 10 mlynedd gan gynnwys cyfnod di-dor o 5 mlynedd neu fwy o fewn cyfnod o 20 mlynedd, hefyd yn gymwys o dan amodau Angen Lleol Cyffredinol.

10. Mae Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad NA 157 yn mynnu bod rhaid darparu canran o anheddau fforddiadwy ar bob safle a ddynodwyd ar gyfer tai waeth beth fo'u cynhwysedd. Rhaid i hyn gael ei ddarparu hefyd ar safleoedd ar hap o 5 neu fwy o anheddau sy'n dod ar gael yn y Ganolfan Is-ranbarthol neu yn y Canolfannau Trefol.

11. Mae Polisi CH3 yn darparu, yn y cam DA, mai'r unig amgylchiadau lle caniateir adeiladu anheddau ar safleoedd mewnlenni ar hap o fewn Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi yw lle byddant yn darparu Tai Fforddiadwy Angen Lleol Cyffredinol. Mae NA 155 yn cynnig dileu'r cyfeiriad at fewnlenni.

12. Mae Polisi CH6 yn darparu, yn y cam DA, y bydd cynigion am anheddau fforddiadwy ar safleoedd gwledig addas sy'n union ar gyrion Ffiniau Datblygu Pentrefi yn cael eu caniatáu fel eithriad i'r polisiau tai arferol cyn belled â bod, ymysg pethau eraill, Angen Lleol Cyffredinol am Dai Fforddiadwy wedi cael ei ddangos. Mae NA 158 yn cynnig y dylai'r hyblygrwydd ar gyfer Safleoedd Eithrio Gwledig o'r fath weithredu nid yn unig ar dir yn union ar gyrion Pentrefi ond hefyd yn union ger Canolfannau Lleol.

13. Mae Polisi CH4, yn y cam DA, yn darparu ar gyfer caniatáu cyfanswm o 2 annedd newydd mewn Pentrefi Gwledig yn ystod 10 mlynedd gyntaf oes y cynllun. Lle bo hyn wedi digwydd, caniateir un annedd ychwanegol yn ystod 5 mlynedd olaf y cynllun. Bydd cael caniatâd cynllunio'n dibynnu, ymysg pethau eraill, ar ddangos Angen Lleol Cymunedol am dai fforddiadwy. Mae'r cysyniad o 'Angen Lleol Cymunedol' yn fwy cyfyng nag 'Angen Lleol Cyffredinol', oherwydd ystyria'r Awdurdod Cynllunio Lleol fod i Bentrefi Gwledig gymeriad mwy sensitif na'r aneddeleoedd mwy o safbwynt cymdeithasol, diwylliannol, ieithyddol a ffisegol.

14. Er mwyn cymhwyso o dan amodau 'Angen Lleol Cymunedol' rhaid i unigolion fod wedi byw yn yr ardal y Cyngor Cymuned am gyfnod di-dor o 10 mlynedd yn union cyn cyflwyno'r cais cynllunio perthnasol neu gymryd meddiant o'r eiddo o dan sylw. Neu mae'n rhaid iddynt fod wedi byw yn yr ardal honno am gyfnod di-dor o 10 mlynedd neu fwy yn y gorffennol. Bydd pobl hefyd yn gymwys os ydynt wedi byw neu weithio am gyfnod di-dor o 10 mlynedd neu fwy o fewn 4 milltir 'fel yr hed y frân' o ganol Pentref Gwledig.

15. Mae NA 156 yn ceisio newid testun Polisi CH4. Mae testun ar goll yn y geiriad arfaethedig a bwriedir iddo ddarllen fel 'mewn Pentrefi Gwledig cynigion ar gyfer datblygiadau preswyl sy'n cynnwys un neu ddwy uned yn unig a ganiateir'.

Mae hyn eto'n amodol ar y gofyniad fod Angen Lleol Cymunedol am annedd fforddiadwy wedi cael ei brofi.

16. Mae gwrthwynebwyr yn mynegi pryder fod y targedau a bennwyd ar gyfer y canrannau o gartrefi fforddiadwy ar safleoedd a ddynodwyd naill ai'n rhy uchel, ac y byddant, mewn rhai achosion, yn rhwystro datblygiad a fyddai'n hyfyw'n ariannol, neu'n rhy isel ac nad ydynt yn adlewyrchu anghenion lleol. Nodant nad yw'r cynllun DA, mewn perthynas â Pholisi CH5, yn adlewyrchu cyngor NCT2 (paragraff 10.9) y dylai'r ganran o dai fforddiadwy a bennwyd ar gyfer pob safle a ddynodwyd ar gyfer tai fod yn ddangosol ac nid yn rhagnodol. Cytuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol fod hyn yn angenrheidiol a thrwy NA 157, cynigia gyflwyno testun i gadarnhau bod y ffigyrau canran yn rhai dangosol ac y bydd yn trafod y targedau dangosol hyn, lle bo hynny'n berthnasol, ac yn unol â chyngor PCC (paragraff 10.10), gyda datblygwyr i gynnwys elfen o dai fforddiadwy ar safleoedd sy'n ddarostyngedig i'r polisi.

17. Noda gwrthwynebwyr fod dull o'r fath yn angenrheidiol ym mhob achos ac felly, nad yw'r geiriau 'lle bo'n berthnasol' yn briodol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y Datganiad Technegol Rhanbarthol, yn cytuno â'r farn hon. Cytunaf innau hefyd fod angen trafodaethau ym mhob achos ac y byddant yn galluogi i nodweddion penodol pob safle gael eu hadlewyrchu yn y niferoedd o dai fforddiadwy a ddarperir.

18. Mae gwrthwynebwyr yn mynegi pryder fod Polisi CH5 y DA, fel y cynigir ei newid gan NA 157, yn pennu bod canran o Dai Fforddiadwy Angen Lleol Cyffredinol yn ofynnol ar safleoedd dynodedig o bob cynhwysedd. Ofnant y bydd hyn, ar y safleoedd bychain, yn erydu proffidioldeb i'r graddau lle bydd y safle yn amhosibl ei ddatblygu ac na fydd tai fforddiadwy yn cael eu darparu o gwbl. Am y rheswm hwn dadleuant y byddai'r polisi yn wrthgynhyrchiol.

19. Mae NCT2 (paragraffau 10.3 i 10.8) yn cynghori y gellir gosod trothwyon (trothwy cynhwysedd safleoedd ar gyfer datblygiadau preswyl ar safleoedd wedi eu dynodi a heb eu dynodi y gellir ceisio elfen o dai fforddiadwy yn ychwanegol ato) ar gyfer ardal y cynllun yn ei chyfanrwydd, neu y gellir gosod trothwyon gwahanol ar gyfer gwahanol rannau o ardal y cynllun. Wrth bennu trothwyon cynhwysedd safleoedd a thargedau penodol i safle dylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol gydbwysu'r angen am dai fforddiadwy yn erbyn hyfywedd safleoedd.

20. Mae NCT2 (paragraff 10.6) yn rhoi enghraifft: os disgwylir y bydd 90% o'r holl dai a gwblheir ar safleoedd o lai na 5 o unedau, yna gall fod yn briodol ceisio tai fforddiadwy ar safleoedd o 3 neu fwy o unedau. Bydd hyfywedd safleoedd yn ffactor allweddol wrth benderfynu ar drothwyon, yn enwedig ar safleoedd bychain. Cydnabyddaf fod yr holl ddynodiadau tir ar gyfer tai yn y CDU yn rhai ac iddynt gynhwysedd o 5 neu fwy o anheddau, ac yr adlewyrchir hyn yn y trothwy diwygiedig arfaethedig ar gyfer safleoedd ar hap ym Mholisi CH5. Gan ddibynnu ar amgylchiadau safleoedd penodol, gall trothwy o 5 annedd fod yn un priodol. Fodd bynnag, yn wyneb y pwyslais a roddir yn NCT2 ar hyfywedd safleoedd (na fydd unrhyw ddatblygiad, gan gynnwys tai fforddiadwy, yn digwydd hebdo) a'r sylweddoliad (paragraff 10.10) y gall fforddiadwyedd tai newid dros gyfnod cymharol fyr, mae'n angenrheidiol i'r CDU gymryd agwedd mwy hyblyg na'r hyn a gynigir gan Bolisi CH5.

21. Er mwyn cydymffurfio â'r cyngor yn NCT2 (paragraff 10.10) dylai Awdurdod Cynllunio Lleol drin trothwyon yn ogystal â thargedau tai fforddiadwy penodol i safle (canrannau) fel rhai dangosol. Dylai'r cynllun, fodd bynnag, gadarnhau y

bydd, trwy drafodaethau gyda'r datblygwyr, ddisgwyliad cryf y byddai targed dangosol yn cael ei ddarparu.

22. Mae gwrthwynebwyr yn mynegi pryder y gall darpar ddatblygwyr geisio gweithredu dull tameidiog o ddatblygu safle tai fesul lleiniau o dir a fyddai, yn unigol, yn disgyn yn is na'r trothwy lle byddai cyfran o dai fforddiadwy yn ofynnol. Cytuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol fod hyn yn achos pryder a thrwy NAP 49, cynigia adolygu'r geiriad i fynd i'r afael â hyn. Ni fu'r Newid Arfaethedig Pellach hwn yn destun ymgynghori cyhoeddus ac ni fu modd cynnal dadl lawn ar ei deilyngdod. Os ystyria'r Awdurdod Cynllunio Lleol fod y newid hwn yn briodol, yna dylai fynd ar ei drywydd yn y cyfnod diwygiadau.

23. Mae paragraff 5.2.38 o'r DA yn cyfeirio at darged o rhwng 10% a 50% ar gyfer darparu tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n destun Polisi CH5. Dadleua gwrthwynebydd y dylai'r paragraff hwn, er mwyn sicrwydd, gyfeirio at y targedau dangosol a gyflwynir yn Atodiad 3 ac yn y Briffiau Datblygu. Cytuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chynigia sicrhau hyn trwy NA 157.

24. Mae'r DA (paragraff 5.2.8) yn cynnig, ymysg pethau eraill, y dylai o leiaf 1% o berchnogaeth tai fforddiadwy gael ei drosglwyddo i'r Awdurdod Lleol. Dadleua gwrthwynebwyr nad yw hyn yn angenrheidiol er mwyn sicrhau y byddant yn parhau ar gael fel anheddau fforddiadwy. Cytuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac o ystyried yr ansicrwydd cyffredinol ynghylch cyfreithlondeb y dull hwn o weithredu, cynigia trwy NA 154, dynnu ymaith y gofyniad hwn. Dof i'r casgliad fod amodau a/neu ymrwymadau cynllunio yn ddigonol i sicrhau bod yr anheddau yn parhau i fod ar gael er mwyn diwallu'r angen am gartrefi fforddiadwy heb yr angen am berchnogaeth rannol gan yr Awdurdod Lleol.

25. Dadleua gwrthwynebwyr nad yw bob amser yn ddymunol cyfyngu ar feddiannaeth tai fforddiadwy i'r rhai sy'n cydymffurfio â'r diffiniad o Angen Lleol Cyffredinol a gyflwynir yn y DA. Mae pob un o'r Dalgylchoedd Dibyniaeth yn cynnwys aneddleoedd sylweddol, nad yw eu poblogaethau yn or-sensitif i nodweddion newydd-ddyfodiaid. Gallai gweithwyr hanfodol o'r tu allan i ardal y CDU neu drigolion o Wynedd o'r tu allan i'r Dalgylch Dibyniaeth berthnasol fod ag angen dilys i fyw oddi mewn neu gerllaw'r Ganolfan Is-ranbarthol, Canolfan Drefol neu Ganolfan Leol.

26. Mae NCT2 (paragraffau 10.16 a 10.17) yn cynghori bod yn rhaid i Awdurdodau Cynllunio Lleol ddatgan yn eu cynlluniau datblygu eu diffiniad o angen lleol am dai fforddiadwy, ac mae'n rhagweld bod yr ardal lle byddai anghenion yn cael eu hystyried fel rhai 'lleol' yn gallu cynnwys y pentref neu grŵp o bentrefi, ardal y Cyngor Cymuned, ward etholiadol neu grŵp o wardiau neu'r cyfan o ardal yr awdurdod lleol. Fodd bynnag, mae paragraff 10.16 yn cadarnhau bod yr angen am neilltuo o'r fath wedi ei gyfyngu i ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Nid oes, felly, unrhyw sail dros ei gymhwyso ar gyfer datblygu tai yn y Ganolfan Is-ranbarthol, Canolfannau Trefol na Chanolfannau Lleol.

27. Dadleua gwrthwynebwyr na ddylai safleoedd ar hap o fewn Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi gael eu cyfyngu i Dai Fforddiadwy Angen Lleol Cyffredinol yn unig oherwydd byddai hyn yn dileu'r potensial am gefnogaeth ariannol oddi wrth elfen gysylltiedig o Dai Marchnad. Byddai'n achosi i'r broses ddatblygu ddibynnu ar gyllid sector cyhoeddus. Bydd hyn, yn ei dro, yn anodd ei gydgyssylltu oherwydd yr ansicrwydd cynhenid sy'n codi o ddibyniaeth ar safleoedd ar hap a fydd yn ei gwneud hi'n anodd i ddarparwyr seilwaith wybod lle i ddarparu cynhwysedd uwch o flaen cais cynllunio. Dadleuant y byddai dull yr Awdurdod

Cynllunio Lleol o weithredu'n lleihau, yn hytrach na chynyddu'r rhagolygon o gyflawni'r lefelau angenrheidiol o dai fforddiadwy.

28. Dadleua gwrthwynebwyr eraill y byddai pobl gyda chysylltiadau personol â Chanolfannau Lleol a Phentrefi, ond a all fforddio prynu tai ar y farchnad, yn cael eu rhwystro rhag byw yn yr aneddeleodd hynny yn y dyfodol. Pwysleisiant y dylai pobl o'r fath gael yr un faint o gyfle i fyw yn y lleoedd hynny â'r rheiny sydd angen tai fforddiadwy.

30. Dadleua'r Awdurdod Cynllunio Lleol fod graddau'r angen am dai fforddiadwy yn cyfiawnhau ei ddull o weithredu, ac er mwyn hyrwyddo datblygiadau o'r fath, mae wedi mynd ati'n fwriadol i osod Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi yn y fath fodd ag i gynnwys ardaloedd niferus o gefn gwlad agored oddi mewn iddynt. Cadarnhaodd yn y DTRh perthnasol y bwriadwyd y rhain i annog ceisiadau cynllunio am dai fforddiadwy o dan amodau Polisi CH3 ar y sail yr ystyrid y rhain fel safleoedd ar hap. Trwy benderfynu ymlaen llaw lle dylai datblygiadau o'r fath fynd, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, i bob pwrpas, yn gwneud ffug ddynodiadau ar gyfer datblygiadau tai, ond yn cyfyngu'r anheddau a godir ar y safleoedd hynny i Dai Fforddiadwy Angen Lleol Cyffredinol yn unig. Dadleua gwrthwynebwyr fod y dull hwn o weithredu'n erydu gosodiad gwledig llawer o aneddeleodd bychain, yn arwain at ansicrwydd ynghylch lleoliad datblygiadau yn y dyfodol ac yn rhoi gormod o bwyslais ar dai fforddiadwy o gymharu â thai marchnad. Dadleuir bod angen yr olaf mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi er mwyn cynnal eu bywiogrwydd cymdeithasol a masnachol.

31. Mae PCC (paragraff 9.1.1) yn datgan bod Llywodraeth y Cynulliad yn ceisio sicrhau mai canlyniad cyffredinol datblygiadau tai newydd mewn pentrefi, trefi neu ar gyrion aneddeleodd yw cymysgedd o dai fforddiadwy a thai marchnad. Ym mharagraff 9.1.2 mae'r ddogfen honno'n hyrwyddo cymunedau o ddaliadaethau cymysg. Ym mharagraff 9.2.14 mae'n pwysleisio'r dymunoldeb, o safbwynt cynllunio, y dylai datblygiadau tai newydd mewn ardaloedd gwledig a threfol ymgorffori cymysgedd a chydbwysedd rhesymol o fathau a meintiau o dai i ddarparu ar gyfer amrywiaeth o anghenion. Ym mharagraff 9.2.16 cynghora PCC fod y gofyniad i geisio cyfran o dai fforddiadwy gan ddatblygwyr yn berthnasol i safleoedd a ddynodwyd a rhai heb eu dynodi (safleoedd ar hap). Ailadroddir y cyngor hwn yn NCT2 (paragraff 10.5). Mae felly'n amhriodol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynnig, trwy Bolisi CH3, y dylid cyfyngu pob hap-safle mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi i ddatblygu tai fforddiadwy yn unig.

32. Os caniateir i'r ffug-ddynodiadau barhau yn y cynllun byddai'n rhaid iddynt, yn unol â chanllawiau PCC ac NCT2, fod ar gael ar gyfer datblygiadau anheddau marchnad a rhai fforddiadwy. O ystyried cyngor NCT2 (paragraff 9.1) fod yn rhaid i'r gyfran o dai fforddiadwy mewn datblygiad fod yn realistig, byddai'n debygol mai tai marchnad a fyddai'n tra-arglwyddiaethu mewn datblygiadau o'r fath. Am y rhesymau a roddaf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad nad oes unrhyw angen am ddynodiadau ychwanegol o dai marchnad yn ardal y cynllun yn ei chyfanrwydd ar ben y rhai a gymeradwyaf yn yr adroddiad hwn. Ar ben hyn, er mwyn hyrwyddo patrwm aneddeleodd cynaliadwy, dylid rheoli'n llym y posibilrwydd o ddatblygu tai yn y Canolfannau Lleol a'r Pentrefi. Am y rheswm hwn, mae'n angenrheidiol ail-lunio Ffiniau Datblygu pob un o'r aneddeleodd yn y categorïau neilltuol hyn fel eu bod yn amgáu ardal adeiledig gyfunol wirioneddol pob un ohonynt yn dynn, gan gyfyngu ar y posibilrwydd o ddatblygiadau tai ar hap.

33. Byddai dull gweithredu o'r fath yn cydymffurfio â'r hyn a ddatgenir yw diben Ffiniau Datblygu yn y DA (paragraff 1.3.47) sef eu bod yno i gyfyngu datblygiadau i

safleoedd sydd o fewn aneddeleedd er mwyn rheoleiddio a diogelu cefn gwlad. Byddai cael gwared ar y ffug-ddynodiadau felly'n hyrwyddo cysondeb mewnol y cynllun cyfan.

34. Gellir anwybyddu unrhyw bryder y byddai ail-lunio Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi fel hyn yn lleihau'r cyfle i safleoedd ar hap wneud y cyfraniad a ragwelir ganddynt i gyflenwad cyffredinol y tir ar gyfer tai, oherwydd mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y camau DA a Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad, wedi rhagdybio na fydd safleoedd o'r fath ond yn diwallu Angen Lleol Cyffredinol am Dai Fforddiadwy, yn unol â darpariaethau Polisi CH3. Gellir caniatáu tai o'r fath mewn ardaloedd gwledig sy'n union ar gyrion Ffiniau Datblygu ar Safleoedd Eithrio Gwledig a ail-luniwyd yn dynn o dan amodau polisi CH6.

35. Os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argyhoeddedig fod angen datblygiadau ar gyfer 100% o dai fforddiadwy ar safleoedd penodol mewn aneddeleedd penodol, cyngor NCT2 (paragraffau 10.1, 10.9 a 10.12) yw y dylid cyflawni'r rhain trwy ddynodiadau o dir i'r perwyl hwn. Fe fyddai Ffiniau Datblygu'r aneddeleedd perthnasol wrth gwrs yn cael eu diffinio i gynnwys dynodiadau o'r fath. Fe ddylai safleoedd o'r fath fod, yn unol a'r cyngor yn NCT2, mewn llefydd lle mae tystiolaeth wedi dangos yr angen am dai fforddiadwy er mwyn cyfrannu at greu cymunedau cytbwys a chynaliadwy. Dylid dewis y safleoedd ar sail meini prawf a welir yn y cynllun datblygu (e.e. hygyrchedd i swyddi, siopau a gwasanaethau trwy ddulliau teithio ar wahan i'r car, a'r potensial i wella hygyrchedd o'r fath). Mae safleoedd o'r fath yn debygol o fod yn fychan o ran eu graddfa ac yn fychan o ran eu niferoedd, o'i gymharu a'r cyfanswm o safleoedd sydd ar gael yn ardal yr awdurdod cynllunio lleol.

36. Pwysleisir swyddogaeth bwysig dynodiadau ffurfiol penodol o dir ar gyfer tai fforddiadwy gan gyngor NCT1 (paragraffau 7.1.1 i 7.1.3) ei bod yn hanfodol monitro'r niferoedd o dai fforddiadwy a godir bob blwyddyn, ac y dylai'r monitro hwn gael ei wneud mewn perthynas â safleoedd sydd wedi cael caniatâd cynllunio neu sydd wedi cael eu dynodi mewn cynllun datblygu. Gwelir dynodiad safleoedd ar gyfer tai fforddiadwy, felly, fel elfen hanfodol o ddull cynllun datblygu sy'n caniatáu monitro. Mae'n elfen hanfodol o'r dull o gynllunio, monitro a rheoli.

37. Byddai dull g weithredu o'r fath yn bodloni gwrthwynebwyr sy'n bryderus fod y cynllun yn brin o sicrwydd o ran maint a lleoliad y ddarpariaeth o dai fforddiadwy. Nid yw gadael elfen sylweddol o'r cyflenwad o dai fforddiadwy i safleoedd ar hap yn darparu unrhyw fecanwaith i'r Awdurdod Cynllunio Lleol lywio darpariaeth o'r fath i'r ardaloedd a ganfuwyd fel y rhai a oedd fwyaf angen hyn. Byddai'r cynlluniau ar hap a ragwelir o dan Bolisi CH3 y DA ar gyfer 100% tai fforddiadwy. Ni fyddent felly'n elwa o groes-gymhorthdal cynllun sy'n cynnwys tai marchnad. Oni ellid eu cefnogi gan ddarparwr cyllid ni fyddent yn darparu unrhyw anheddau o gwbl. Mae cylchoedd cyllidebol asiantaethau cyllido'n dibynnu ar sicrwydd buddsoddiad. Ni allant ddygydd ag ansicrwydd a fydd modd datblygu safle ai peidio.

38. Byddai defnyddio dynodiadau ffurfiol hefyd yn cynyddu'r radd o sicrwydd y byddai ardaloedd penodol yn cael eu datblygu yn ystod oes y cynllun ac fel agwedd o hyn, trwy roi canllawiau i ddarparwyr gwasanaethau, y tebygolrwydd y bydd y seilwaith angenrheidiol yn ei le erbyn yr amser y ffurfir prosiect datblygu. Byddai gwneud dynodiadau ffurfiol penodol ar gyfer 100% o dai fforddiadwy hefyd yn galluogi i'r Ffiniau Datblygu gael eu tynnu'n dynn o amgylch ardaloedd adeiledig aneddeleedd yn y mannau lle na wneir dynodiadau. Byddai hyn yn sicrhau, fel y dadleua gwrthwynebydd, fod hap-safleoedd Eithrio Gwledig ar gyfer tai fforddiadwy, er eu bod y tu hwnt i'r Ffin Ddatblygu, mewn gwirionedd ar dir sydd ar y ffin ag aneddeleedd fel y cynghora NCT2 (paragraff 10.13). Fel mae Polisi CH6 y

CDU yn sefyll, Safleoedd Eithrio Gwledig yw'r rheini sy'n cyd-ffinio'n uniongyrchol â Ffin Ddatblygu Pentrefi a Chanolfannau Lleol. Pan fo ffiniau o'r fath wedi eu gosod yn llac golyga hyn y gellid cymeradwyo Safleoedd Eithrio Gwledig mewn lleoedd lle nad ydynt yn cyd-ffinio â'r ardal adeiledig mewn gwirionedd.

39. Mae PCC (paragraff 9.2.15) yn cyngori, os yw Awdurdod Cynllunio Lleol wedi dangos yr angen am dai fforddiadwy, dylent gynnwys polisiau ar gyfer hyn yn eu cynlluniau datblygu ar gyfer yr ardal lle canfuwyd yr angen. Dywed yr Awdurdod Cynllunio Lleol fod angen tai fforddiadwy ledled ardal y cynllun, ond dangosodd ei Aseiad ei hun o'r Farchnad Dai Leol ym mis Gorffennaf 2000 fod y galw uchaf a'r diffyg mwyaf yn ardaloedd Bangor, Caernarfon a Phorthmadog. Byddai gwneud dynodiadau ffurfiol ar gyfer tai fforddiadwy yn galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gydymffurfio â chyngor PCC trwy addasu'r ddarpariaeth yn ôl y galw. Gallai, fel y dywed sy'n angenrheidiol, wneud dynodiadau ledled ardal y cynllun ond gwneud nifer cyfatebol fwy yn y mannau lle canfuwyd angen. Nid yw'r 'dull Ffiniau Datblygu llac' gyda'i ffug-ddynodiadau yn ei alluogi i gydymffurfio â chyngor PCC oherwydd nid yw'n darparu unrhyw gyfle am y llywio angenrheidiol, trwy'r cynllun datblygu, i'r rhannau o'r CDU sydd mewn mwyaf o angen.

40. Byddai'r dull hwn o ddynodi, yn ogystal, yn galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i roi sylw i amgylchiadau lleol neilltuol, e.e. y tai teras rhatach sydd ar gael yn y pentrefi ôl-ddiwydiannol. Mewn lleoedd o'r fath gallai'r dynodiadau roi pwyslais bwriadol ar ddarparu tai fforddiadwy i ddiwallu gofynion arbenigol penodol, e.e. anheddau i gartrefu aelwydydd mwy.

Teilyngdod datblygiadau preswyl pellach mewn Pentrefi Gwledig

41. Cynigia'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy Bolisi CH4, ganiatáu nifer penodol o ddatblygiadau preswyl o fewn aneddeleoedd a ddsberthir fel Pentrefi Gwledig, cyn belled â'u bod wedi eu cyfyngu i dai fforddiadwy i ddiwallu galw sy'n codi o fewn ardal ofodol gyfyngedig a ddiffinnir gan y term 'Angen Lleol Cymunedol'. Dadleua gwrthwynebwyr mewn amrywiol ffyrdd fod datblygiadau preswyl pellach o unrhyw fath yn amhriodol yn y lleoliadau hyn, neu y gallai nifer mwy o dai newydd gynnal gwasanaethau cymunedol lleol.

42. Mae PCC (paragraff 9.2.21) yn cyfarwyddo bod yn rhaid i dai newydd yng nghefn gwlad sydd draw o aneddeleoedd presennol a gydnabyddir mewn cynlluniau datblygu neu ardaloedd eraill a ddynodwyd ar gyfer eu datblygu, gael eu rheoli'n llym. Noda hefyd fod grwpiau ynysig o anheddau mewn llawer rhan o gefn gwlad. Gall mewnlenni bylchau bychain neu fân estyniadau sensitif i grwpiau o'r fath fod yn dderbyniol, ond mae llawer yn dibynnu ar gymeriad yr ardal o gwmpas, patrwm datblygiad a hygyrchedd at brif drefi a phentrefi. Mae gan y CDU felly swyddogaeth bwysig wrth benderfynu a ddylid ystyried ardaloedd penodol fel aneddeleoedd.

43. Caiff y meini prawf ar gyfer diffinio Pentref Gwledig eu pennu mewn Papur Cefndir ar gyfer yr ymchwiliad. Yn y ddogfen honno datgenir yn glir nad yw Pentrefi Gwledig yn cynnwys cyflenwad digonol o wasanaethau neu gyfleusterau. Ymddengys i mi nad oes sail gadarn dros gredu y bydd datblygiadau o fewn Pentrefi Gwledig yn cynnal gwasanaethau hanfodol, yn wyneb annigonolrwydd presennol darpariaeth o'r fath. O ran cynnal bywiogrwydd cymunedol ni ellir eu gwahaniaethu oddi wrth grwpiau gwasgaredig eraill a thai annedd ynysig sydd wedi eu gwasgaru mewn llawer rhan o gefn gwlad ardal y Cynllun – er eu bod yn ffurfio rhan o gymunedau gwledig maent yn brin o'r priodoleddau ffisegol sy'n nodweddu pentrefi.

44. O archwilio'r Pentrefi Gwledig arfaethedig mae'n amlwg i mi fod eu diffiniad a'r ffordd o'u dewis yn gwbl fympwyol. Nid oes unrhyw gysondeb yn y dull o gynnwys neu eithrio anheddau oddi mewn iddynt o un Pentref Gwledig i'r nesaf. Nid oes ganddynt ddim nodweddion anheddiad, yn hytrach y cyfan ydynt yw datblygiadau preswyl gwasgarog yng nghefn gwlad agored.

45. Mae Polisi CH4 i bob pwrpas yn hyrwyddo datblygu yng nghefn gwlad agored, yn groes i gyngor PCC, heb unrhyw fudd pendant o ran cydlynid diwylliannol. Mae natur arbennig ardal y CDU, gyda'i lluosogrwydd o eiddo preswyl gwasgarog a llac yn ei gwneud hi'n neilltuol o agored i drefoli'r tirlun gwledig. Byddai'r nifer o Bentrefi Gwledig arfaethedig, a'r lefel o ddatblygu a ragwelir ar gyfer pob un ohonynt, yn arwain at raddfa o adeiladu tai a fyddai'n parhau ac yn atgyfnerthu patrwm datblygu anghynladwy'r gorffennol y cyfeiriais ato yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1.

46. Mae'r cysyniad o Angen Lleol Cymunedol yn defnyddio prawf sy'n ymwneud â hyd preswyliaeth mewn ardaloedd a ddiffiniwyd. Byddai'n galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i weithredu dull mwy dewisol o ddatblygu yn y Pentrefi Gwledig nag yn y Canolfannau Lleol a'r Pentrefi. Byddai'n sicrhau y byddai'r cyfleoedd datblygu a fyddai'n codi mewn aneddleoedd o'r fath yn cael eu neilltuo i ddiwallu galw oddi mewn i'r ardal leol, felly'n diogelu cymeriad mwy sensitif cymunedau o'r fath o ran ffactorau cymdeithasol, diwylliannol ac ieithyddol. Nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol, fodd bynnag, yn y DTRh perthnasol, yn gallu cyfeirio at unrhyw ymchwil penodol a oedd yn dangos natur na graddfa'r gwahaniaethau hyn. Yn wir, yn ystod gwrandawriad roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn bod rhai Pentrefi Gwledig yn rhannu'r un Cyngor Cymuned â rhannau o'r ardaloedd adeiledig mwyaf yn ardal y Cynllun, ac o'r herwydd y byddai'r preswylwyr trefol hyn yn cymhwyso i fyw yn yr 'aneddleoedd' hyn yng nghefn gwlad. Dof i'r casgliad fod y cysyniad o Angen Lleol Cymunedol yn brin o gyfiawnhad sy'n argyhoeddi. Y cyfan a wna yw ychwanegu haen o gymhlethdod i'r cynllun sy'n seiliedig ar reddf yn hytrach nag ar wybodaeth.

47. Mae hyn, ynghyd â'm casgliad ar effeithiau niweidiol y polisi ar y rhagolygon o sicrhau patrwm aneddleoedd cynaliadwy, yn fy argyhoeddi y dylid dileu Polisi arfaethedig CH4 o'r cynllun ac y dylai'r ardaloedd y bwriedir eu dosbarthu fel Pentrefi Gwledig yn y DA, yn hytrach, gael eu hystyried fel rhan o gefn gwlad lle bo polisi yn y cwestiwn. Gwerthfawrogaf fod yr awdurdod cynllunio lleol yn edrych ar y ddarpariaeth o dai fforddiadwy mewn Pentrefi Gwledig fel rhai sy'n cwrdd ag angen lleol. Fodd bynnag, o gofio fy nghasgliadau ar y berthynas oferol rhwng yr angen am, a'r cyflenwad o, dir ar gyfer tai yn y rhan yma o'r adroddiad, sy'n ymwneud a Pholisi CH1 a'r lle i gael tai fforddiadwy o'r dynodiadau ffurfiol a'r safleoedd eithrio gwledig a gyfeiriaf atynt yn gynharach yn y rhan yma, nid oes cyfiawnhad am ddarpariaeth gydadferol i ddisodli'r hyn a gollwyd trwy ddileu Polisi CH4.

Teilyngdod diddymu hawliau datblygu a ganiateir o dai fforddiadwy a ganiatawyd o dan Bolisiau CH3 ac CH4

48. Mae fersiynau'r DA o Bolisiau CH3 ac CH4 yn cyfeirio at ddiddymu hawliau datblygu a ganiateir o anheddau a adeiladwyd fel tai fforddiadwy. Mae Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 35/95, ynglŷn ag amodau cynllunio, yn cynghori mai o dan amgylchiadau eithriadol yn unig y dylid diddymu'r rhyddid a ddarperir gan fecanweithiau datblygiadau a ganiateir, ac wedyn dim ond lle byddai effeithiau difrifol ar fwynderau yn deillio o beidio gwneud hyn. Nid oes goddefeb neilltuol ar gyfer tai fforddiadwy. Dadleua gwrthwynebwyr fod hyn yn golygu bod yn rhaid cyfiawnhau tynnu ymaith hawliau datblygu a ganiateir mewn achosion penodol ac

nid eu gosod fel gwaharddiad hollgynhwysfawr. Maent yn tynnu sylw hefyd at wrthdaro posibl â Pholisi C5 (8) y DA 'Adeiladu mewn Modd Cynaliadwy' sy'n cydnabod gwerth darparu adeiladau am oes y gellir eu hailddefnyddio neu eu haddasu'n hawdd ar gyfer defnydd yn y dyfodol.

49. Cynigia NA 155 ac NA 156 newid y cyfeiriad at ddi-ddymu hawliau datblygu a ganiateir i gyfeiriad at ddefnyddio amod cynllunio i reoli hawliau datblygu a ganiateir. Byddai'n rhaid i amod o'r fath, er mwyn iddo fod yn ddilys, gydymffurfio â chyngor Cylchlythyr 35/95, gan gynnwys y dylai fod yn angenrheidiol, yn berthnasol i gynllunio, yn berthnasol i ganiatáu'r datblygiad ac yn rhesymol ym mhob cyswllt arall. Dof i'r casgliad y byddai hyn yn darparu cyfle digonol i'r buddgyfranogwyr ddadlau a oes cyfiawnhad neu beidio dros amod o'r fath mewn achos penodol. Hyd yn oed pe bai hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu tynnu'n ôl gan amod, byddai'n dal yn agored i unigolyn wneud cais am ganiatâd cynllunio i ehangu ei gartref. Byddai'r polisi a gynnigir trwy NA 192 yn darparu'r sail ar gyfer y rheolaeth angenrheidiol.

50. Dadleua gwrthwynebydd fod geiriad Polisi CH3 y DA a fyddai'n ei gwneud yn ofynnol i rwymedigaeth fod ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio er mwyn cyfyngu ar feddiannaeth tŷ annedd fforddiadwy, yn defnyddio terminoleg amhriodol. Gellid defnyddio amod cynllunio a/neu un o amryw o ffurfiau o rwymedigaeth cynllunio. Cytuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol a thrwy NA 155, cynigia aralleirio maen prawf 3 o Bolisi CH3 i gyflwyno geiriad mwy cyffredinol sy'n sicrhau hyn. Dof i'r casgliad fod hyn yn cydymffurfio â chyngor NCT2 (paragraff 12.1).

Fframwaith canllawiau'r Llywodraeth

51. Mewn perthynas â Safleoedd Eithrio Gwledig a ganiateid gan Bolisi CH6, dadleua gwrthwynebydd y byddai datblygiad o'r fath yn ymestyn aneddeleoedd i gefn gwlad, yn groes i amcan y CDU i ddarparu amddiffyniad effeithiol i'r amgylchedd. Caiff ymagwedd bolisi o'r fath, fodd bynnag, ei hyrwyddo'n amlwg gan PCC (paragraffau 10.13 a 10.14).

52. Dadleua gwrthwynebydd arall mai'r unig adegau y dylid caniatáu Safleoedd Eithrio Gwledig sy'n union ar gyrion aneddeleoedd yw ar ôl di-hysbyddu'r posibilïadau o ddatblygu safleoedd oddi mewn iddynt. Cynghora NCT2 (paragraff 10.13) y gellir adeiladu Tai Fforddiadwy Eithrio Gwledig ar dir o fewn neu'n ffinio ar aneddeleoedd gwledig presennol. Nid yw'n cynghori y dylai un math o safle gael blaenoriaeth dros y llall. Am y rheswm hwn ni fyddai'n briodol sicrhau hyn, fel y cynigir gan faen prawf ym mholisi CH6 fel y mae'n amodol ar NAP 73.

53. Dadleua gwrthwynebydd ei bod yn anghywir i bolisi CH3 (fel y bwriedir ei newid gan NA 155), ddibynnu ar Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) ar gyfer ei weithredu'n gyson. Mae Cynlluniau Datblygu Unedol – Cymru (paragraffau 2.12 i 2.16) yn cynghori y dylai polisiau CDU osgoi manylu'n ormodol. Dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol felly ystyried defnyddio CCA fel modd o ddarparu canllawiau manylach ar y ffordd y bydd polisiau CDU yn cael eu gweithredu mewn amgylchiadau neu ardaloedd penodol.

54. Dadleua gwrthwynebydd fod cynigion y CDU mewn perthynas â thai fforddiadwy yn gaeth i'r graddau eu bod yn torri darpariaethau'r Ddeddf Hawliau Dynol. Mater i lys ei benderfynu yw hyn. Rwyf i wedi cael fy arwain gan gyngor PCC a NCT2 wrth baratoi'r adroddiad hwn.

55. Noda gwrthwynebydd nad yw'r cyfeiriad ym mharagraff 5.2.14 y DA at Gylchlythyr 6/98 yn briodol oherwydd bod y canllawiau hyn yn berthnasol i Loegr

yn unig. Cytuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol a thrwy NA 154, cynigia ddileu hyn. Cytunaf fod hyn yn angenrheidiol er mwyn sicrhau cywirdeb trefniadol y cynllun.

Eglurder y cynllun

56. Dadleua gwrthwynebydd y byddai eglurder a chysondeb gweithredu'r cynllun yn cael ei wella petai'r tabl ym mharagraff 5.2.1 yn cael ei newid i sicrhau na fydd safleoedd yr ystyrir hwy'n addas ar gyfer tai fforddiadwy yn angenrheidiol ar gyfer defnyddiau eraill, ac i sicrhau y bydd y materion a godir ym mharagraff 5.2.31 yn cael eu hystyried. Cytuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol a thrwy NA 152, cynigia groesgyfeirio polisi CH3 at bolisiau generig allweddol B21, B22, B24 ac CH31. Dof i'r casgliad y byddai hyn yn sicrhau bod y sylw angenrheidiol yn cael ei roi i ystyriaethau perthnasol.

57. Mae gwrthwynebydd yn mynegi pryder y byddai Polisi CH3 yn rhwystro adeiladu annedd fforddiadwy a fyddai ar ffurf tŷ unllawr 3 ystafell wely. Nid oes dim yn y polisi i rwystro codi anheddau o ddyluniadau penodol. Mae'r polisi yn ymwneud â natur y safle (safleoedd ar hap), wedyn lleoliad (o fewn Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi), natur yr angen am dai sydd i'w ddiwallu (Tai Fforddiadwy Angen Lleol Cyffredinol) a'r modd o sicrhau'r agwedd olaf hon yn barhaol i'r dyfodol. Y cyfan sy'n ofynnol ym maen prawf 2 (yn amodol ar NA 155) yw bod maint, cynllun, dyluniad a'r deunyddiau'n gymesur â'r angen penodol am gartref fforddiadwy.

58. Mae gwrthwynebydd yn tynnu sylw at y ffaith fod meini prawf a fwriedir ar gyfer cyflawni dibenion sy'n union yr un fath wedi eu geirio mewn ffyrdd gwahanol ym Mholisiau CH3 ac CH4, yn y cyfnod Newidiadau Cyn-Ymchwiliad,. Noda hefyd wallau teipio. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig Newid Arfaethedig Pellach i gywiro'r rhain. Mae, fodd bynnag, yn ymrwymo i gyflwyno cywiriadau yn ddiweddarach. Os caiff fy argymhelliad am Bolisi CH4 ei dderbyn yna fe fydd hynny'n datrys y broblem o ran anghysondeb geiriad.

59. Noda gwrthwynebydd fod maen prawf 2 o Bolisi CH6 y DA yn aneglur. Cytuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol a thrwy NA 158, cynigia roi yn ei le eiriau i'r perwyl 'bydd y datblygiad yn ffurfio estyniad rhesymol i'r Pentref neu'r Ganolfan Lleol'. Dof i'r casgliad fod hyn yn ffurf briodol o eiriad.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0441) ddiwygio'r DA trwy fabwysiadu'r termau 'Tai Rhent Cymdeithasol', 'Tai Canolraddol' a 'Thai Marchnad' fel y bo'n briodol yn unol â'r diffiniad o'r rhain a gyflwynir yn NCT2;

(ARG.0442) diwygio'r DA i gadarnhau bod yr amcangyfrif o'r angen am 130 o anheddau fforddiadwy'r flwyddyn yn ymwneud â Gwynedd yn ei chyfanrwydd a bod yr amcangyfrif ar gyfer ardal y CDU yn 105 o anheddau;

(ARG.0443) diwygio'r DA trwy ail-dynnu Ffiniau Datblygu'r aneddleoedd yn y categorïau Canolfannau Lleol a Phentrefi fel eu bod yn dilyn ymyl wirioneddol yr ardal adeiledig gyfunol (ar wahan i'r llefydd lle caiff dynodiadau tai eu cynnwys) ac yn eithrio ardaloedd o gefn gwlad agored;

(ARG.0444) diwygio'r DA i sicrhau dileu o Bolisi CH3 y gofyniad y bydd y

cyfan o gynhwysedd safleoedd ar hap o fewn Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi ar gyfer Tai Fforddiadwy Angen Lleol Cyffredinol a rhoi yn ei le ofyniad y dylai fod cyfran o gynhwysedd tai pob safle (i'w benderfynu trwy drafodaeth gyda'r datblygwr) ar gyfer hyn;

(ARG.0445) diwygio'r DA i gadarnhau y bydd y gofyniad i ddangos y bydd datblygiad yn diwallu angen a ganfuwyd am dai fforddiadwy sy'n codi o fewn ardal ddaearyddol benodol fel y'i diffinnir gan y term 'Angen Lleol Cyffredinol' yn y DA yn cael ei gyfyngu i ddatblygiadau mewn aneddeleoedd a ddosberthir fel Pentrefi. Dylid newid y term hwn o 'Angen Lleol Cyffredinol' i 'Angen Lleol' yn syml, ond cadw'r un diffiniad gofodol. Yn yr holl aneddeleoedd eraill, er y dylai canran o dai fforddiadwy fod yn ofynnol ar safleoedd cymwys, yn rhai a ddynodwyd a rhai ar hap, ni ddylai fod unrhyw gyfyngiad ar darddiad daearyddol preswylwyr posibl;

(ARG.0446) fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn adolygu'r angen i safleoedd gael eu datblygu ar gyfer 100% o dai fforddiadwy ac os gellir cyfiawnhau'r rhain, diwygio'r DA trwy wneud dynodiadau ffurfiol ar gyfer y rhain;

(ARG.0447) diwygio fersiwn y DA o bolisi CH5 trwy dderbyn NA 157 yn amodol ar yr amod y bydd trothwy'r cynhwysedd safleoedd y bydd angen elfen o dai fforddiadwy arnynt, a hefyd y ganran benodol i safle o hyn, yn cael eu hystyried fel rhai dangosol, ac yn ddarostyngedig, ym mhob achos, i drafodaeth rhwng yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r datblygwr pan gyflwynir cais cynllunio gan roi sylw i economeg datblygu'r safle;

(ARG.0448) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 157 i'r graddau y mae'n ymwneud â'r cyfeiriad ym mharagraff 5.2.38 at fanylion y targedau dangosol ar gyfer tai fforddiadwy yn Atodiad 3 a'r briffiau datblygu;

(ARG.0449) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 152 i'r graddau y mae'n ymwneud â chroesgyfeiriadau at Bolisi CH3;

(ARG.0450) diwygio'r DA i ddileu'r gofyniad fod o leiaf 1% o berchnogaeth anheddau fforddiadwy yn cael ei drosglwyddo i'r awdurdod lleol yn unol â NA 154;

(ARG.0451) diwygio'r DA trwy ddileu Polisi CH4;

(ARG.0452) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 154 i'r graddau y mae'n ymwneud â mewnosod y meini prawf ym mharagraff 5.2.17 sy'n ymwneud ag anaddasrwydd annedd presennol;

(ARG.0453) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 154 i'r graddau y mae'n ymwneud â dileu'r cyfeiriad at Gylchlythyr 6/98;

(ARG.0454) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 155 i'r graddau y mae'n cyflwyno maen prawf 3 i Bolisi CH3;

(ARG.0455) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 155 ac NA 156 i'r graddau y mae'r rhain yn ymwneud â rheoli hawliau datblygu a ganiateir;

(ARG.0456) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 158 i'r graddau y mae'n ymwneud â maen prawf 2 Polisi CH6;

(ARG.0457) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 192;

(ARG.0458) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI CH3 – TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD MEWNLENWI SYDD HEB EU DYNODI ODDI MEWN FFINIAU DATBLYGU CANOLFANNAU LLEOL A PHENTREFI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA155

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------|
| B/727/3 | Cyng Dafydd Glyn Owen | | DTRh |
| B/734/131 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 508 |
| B/832/3 | Selwyn Hughes | | DTRh |
| B/871/4 | Robyns Owen | | DTRh |
| B/872/3 | Nia Wynne Thomas | | 91 |
| B/878/3 | Balfours | | 470 |
| B/726/8 | Tom Brooks | | 508 |
| B/867/24 | Home Builders Federation | | DTRh |
| B/734/133 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 508 |
| B/839/3 | Sally Miles | RPS Planning | DTRh |
| B/734/132 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 508 |
| B/930/6 | Dishland Cyf | Derek Prosser Associates | DTRh |
| B/999/8 | Rossisle Development Co Cyf | M Gilbert, The Planning Consultancy | DTRh |
| B/932/3 | Mrs P Owen | Ron Douglas, Douglas Planning | 472 |
| B/952/12 | R C H Douglas Pennant | Guy D Evans, Carter Jonas | 508 |
| B/952/21 | R C H Douglas Pennant | Guy D Evans, Carter Jonas | 508 |
| B/960/6 | Mrs Lowri Williams | Charles F Jones a'i Fab | 169 |
| B/586/1 | Dafydd Williams | | DTRh |
| B/1026/3 | Shirley Williams | Suzanne Williams | DTRh |
| B/1042/3 | Owen Davenport Cyf | | DTRh |
| B/267/1 | Peter a Sharon Wyn Grace | | 508 |
| B/246/8 | Jan Tyrer | | DTRh |
| B/983/7 | Headland Promotions | Emery Planning Partnership | DTRh |

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd – Adroddiad yr Arolygydd

| | | | |
|-----------------|---------------------------------------|----------------------------------|-------------|
| B/1032/8 | Mrs C Jones | John Alun Jones | DTRh |
| B/1005/7 | British Telecommunications CCC | Mandip Dhillon (RPS) | DTRh |
| B/952/17 | R C H Douglas Pennant | Guy D Evans, Carter Jonas | 508 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--------------------------------|----------------------|-------------------------|
| B/911/6 | Awdurdod Datblygu Cymru | | 508 |
| B/922/3 | T Banks | Mr Mike Banks | 508 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|
| B/118/3 | Dyfed C Thomas | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| B/744/1 | Sioned Lewis | | |
| B/603/3 | D H Lewis | | |
| B/723/3 | William Lewis | | |
| B/921/3 | Mr a Mrs H Griffiths | Guy D Evans, Carter Jonas | |
| B/723/1 | William Lewis | | |
| B/745/1 | Sian Lewis | | |
| B/743/3 | Nia Lewis | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|------------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/734/2194 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 508 |
| B/726/2022 | Tom Brooks | | 189 |
| B/734/2197 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 508 |
| B/734/2217 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 508 |

Nodiadau

- Ymdrinnir â'r gwrthwynebiadau canlynol yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Testun Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol': B/726/2022, B/734/131, B/726/8, B/734/133, B/734/132, B/267/1, B/911/6, B/734/2194, B/734/2197, B/734/2217, B/727/3, B/867/24, B/839/3, B/930/6, B/999/8, B/932/3, B/960/6, B/586/1, B/1026/3, B/1042/3, B/246/8, B/983/7, B/1032/8, B/1005/7, B/871/4.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/872/3 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud ag aliniad Ffin Ddatblygu Rhostryfan.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiadau B/932/3 a B/878/3 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud ag aliniad Ffin Ddatblygu Penrhyndeudraeth.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiadau B/952/17 a B/952/12 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â statws aneddleoedd yn Nalgylch Dibyniaeth Bangor.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/952/21 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â hepgor dynodiadau ar gyfer tai yn Nalgylch Dibyniaeth Bangor.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/922/3 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â dynodiadau tir arfaethedig ar gyfer tai yn Nalgylch Dibyniaeth Llŷn.

POLISI CH4 – TAI NEWYDD MEWN PENTREFI GWLEDIG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA156

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP59

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|------------------------------|------------------|
| B/246/6 | Jan Tyrer | | DTRh |
| B/1219/1 | Peter Williams | | 509 |
| B/952/26 | R C H Douglas Pennant | Guy D Evans, Carter Jonas | DTRh |
| A/138/1 | Guy Evans | | 509 |
| B/727/4 | Cyng Dafydd Glyn Owen | | 509 |
| B/197/1 | Cyngor Cymuned Pistyll | | 509 |
| B/952/18 | R C H Douglas Pennant | Guy D Evans, Carter Jonas | 509 |
| B/924/1 | Arglwydd Newborough | Guy D Evans, Carter Jonas | DTRh |
| B/952/13 | R C H Douglas Pennant | Guy D Evans, Carter Jonas | 509 |
| B/734/134 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 509 |
| B/734/135 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 509 |
| B/734/136 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 509 |
| B/756/46 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 150 |
| B/871/5 | Robyns Owen | | DTRh |
| B/867/25 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | DTRh |
| B/726/9 | Tom Brooks | | 509 |
| B/288/4 | Andrew Foskett | | 477 |
| B/288/5 | Andrew Foskett | | 477 |
| B/683/1 | Alison Jones | | 509 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|----------------------|--------|------------------|
| B/24/1 | Llinos Jones | | |
| B/870/34 | Gwynedd Gynaladwy | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| B/734/2195 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 509 |
| B/734/2198 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 509 |
| B/952/2036 | R C H Douglas Pennant | Guy D Evans (Carter Jonas) | 509 |
| B/924/2023 | Arglwydd Newborough | Guy D Evans (Carter Jonas) | 509 |

Nodiadau

- Ymdrinnir â'r gwrthwynebiadau canlynol yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Testun Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol': B/756/46, B/1219/1, A/138/1, B/727/4, B/197/1, B/734/134, B/734/135, B/734/136, B/726/9, B/683/1, B/734/2195, B/734/2198, B/952/2036, B/924/2023, B/246/6, B/952/26, B/924/1, B/871/5, B/867/25.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiadau B/288/4 a B/288/5 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â statws aneddleoedd o fewn Dalgylch Dibyniaeth Llŷn.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiadau B/952/18 a B/952/13 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â statws aneddleoedd yn Nalgylch Dibyniaeth Bangor.

POLISI CH5 – TAI FFORDDIADWY ODDI MEWN FFINIAU DATBLYGU

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA157
 Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP47; NAP48;
 NAP49; NAP50; NAP57

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|----------------------|------------------|
| B/727/5 | Cynghorydd Dafydd Glyn Owen | | 518 |
| B/756/47 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 151 |
| B/867/26 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | DTRh |
| B/931/3 | Clwb Chwaraeon a Chymdeithasol y Mountain Rangers | | 518 |
| B/1005/8 | British Telecommunications CCC | Mandip Dhillon (RPS) | DTRh |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/138 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 518 |
| B/734/137 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 518 |
| B/911/7 | Awdurdod Datblygu Cymru | | 518 |
| B/870/35 | Gwynedd Gynaladwy | | 518 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/767/10 | Cyfeillion y Ddaear (Môn a Gwynedd) | | |
| B/844/33 | YDCW | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|----------------------|--------|------------------|
| B/771/1 | Gruffudd Eifion Owen | | |

| | | | |
|-----------------|--------------------------------------|---|--|
| B/1030/1 | Prifysgol Cymru Bangor | Sian Kilner, Kilner Planning | |
| B/589/1 | Wyn Hobson | | |
| B/107/3 | Owain Rowlands | | |
| B/553/4 | Christopher William Jones | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/867/2033 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | 518 |
| B/756/2100 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 158 |
| B/322/2012 | Morbaine Cyf | | 518 |

Nodiadau

- Ymdrinnir â'r gwrthwynebiadau canlynol yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Testun Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol': B/756/47, B/756/2100, B/727/5, B/734/138, B/870/35, B/734/137, B/911/7, B/867/2033, B/322/2012, B/867/26, B/1005/8.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/931/3 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â hepgor dynodiadau tai yn Rhosgadfan.

POLISI CH6 – TAI FFORDDIADWY AR SAFLEOEDD EITHRIO GWLEDIG SY’N UNION AR GYRION PENTREFI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA158

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP73

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|----------------------|------------------|
| B/727/6 | Cynghorydd Dafydd Glyn Owen | | 510 |
| B/726/10 | Tom Brooks | | 188 |
| B/246/1 | Jan Tyrer | | DTRh |
| B/575/4 | Cyngor Cymuned Aberdaron | | 510 |
| B/1005/9 | British Telecommunications | Mandip Dhillon (RPS) | DTRh |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/844/15 | YDCW | | 510 |
| B/734/139 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 510 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/140 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |

Cefnogwyr i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|---------------------|--------|------------------|
| B/725/3 | Keith Owen Price | | |
| B/581/3 | Clwb Golff Abersoch | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2101 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 159 |

Nodyn

- Ymdrinnir â'r gwrthwynebiadau canlynol yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Testun Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol': B/756/2101, B/726/10, B/727/6, B/575/4, B/844/15, B/734/139, B/246/1, B/1005/9.

POLISI CH7 – TAI NEWYDD YNG NGHEFN GWLAD AGORED

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA159
 Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP10; NAP14

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|-------------------------|------------------|
| B/961/1 | British Holiday & Home Parks Assoc. Cyf, Cangen Gwynedd a Môn | Charles F Jones a'i Fab | 49 |
| B/959/5 | Mr K Salisbury | CDN Planning | 513 |
| B/1042/1 | Owen Davenport Cyf | | 49 |
| B/734/142 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 513 |
| B/734/141 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 49 |
| B/575/12 | Cyngor Cymuned Aberdaron | | 513 |
| B/871/6 | Robyns Owen | | 118 |
| B/801/3 | Undeb Amaethwyr Cymru | | 49 |
| B/870/36 | Gwynedd Gynaladwy | | 49 |
| B/733/1 | Margaret Shakespeare | | 49 |
| B/724/1 | Chris Dixon | | 49 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-------------------|--------|------------------|
| B/870/37 | Gwynedd Gynaladwy | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2102 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 160 |
| B/733/2004 | Margaret Shakespeare | | 49 |
| B/724/2004 | Chris Dixon | | 49 |

Nodiadau

- Ymatebir i wrthwynebiad B/756/2102 yn natganiad 49 yr Awdurdod Cynllunio Lleol nid 160.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/871/6 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Testun Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol'.

Prif faterion

- Hyrwyddo patrwm aneddeuoedd cynaliadwy.
- Cwmpas y polisi.
- Y potensial am anheddau fforddiadwy yng nghefn gwlad.
- Y potensial i ailddatblygu tir y tu hwnt i ymyl aneddeuoedd.
- Anghenion llety wardeiniaid safleoedd carafannau.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Hyrwyddo patrwm aneddeuoedd cynaliadwy

1. Mae Polisi CH7 y DA yn darparu ar gyfer gwrthod adeiladu anheddau newydd yng nghefn gwlad oni bai fod angen gwirioneddol i gynnal a chefnogi gweithgareddau ar uned amaethyddol neu goedwigaeth sefydledig. Bydd yn angenrheidiol i'r cynigion gydymffurfio â meini prawf penodedig.

2. Dadleua gwrthwynebwyr y dylai'r CDU ddarparu cwmpas llawer ehangach ar gyfer datblygu anheddau mewn ardaloedd gwledig pan fo'r rhain yn gysylltiedig â diwydiannau bwthyn. Byddai trefniant o'r fath, fel yr awgryma'r gwrthwynebwyr, yn lleihau teithiau i'r gwaith y rheini sy'n gweithio yn y galwedigaethau hynny i'r eithaf. Mae ar unigolion a theuluoedd, fodd bynnag, angen mynediad at amrediad llawer ehangach o gyfleusterau, gwasanaethau a chyfleoedd na gwaith yn unig. Byddai'r angen i gyrraedd ysgolion, siopau, cyfleusterau iechyd ac adloniant yn ysgogi teithiau hir. I'r graddau na fyddai gwasanaeth bws mynych i amrywiaeth eang o gyrchfannau ar gael, byddai hyn yn ysgogi defnydd ceir preifat yn groes i gyngor PCC.

3. Byddai cynlluniau o'r fath, oherwydd eu lleoliad, yn hyrwyddo patrwm aneddeuoedd anghynaliadwy hyd yn oed pe baent, fel y dadleua'r gwrthwynebwyr, o ddyluniad effaith isel, wedi eu hadeiladu o ddeunyddiau ailgylchadwy sydd ar gael yn lleol. Yn groes i farn y gwrthwynebwyr, byddai eu lleoliad, yn bell o aneddeuoedd, yn rhoi iddynt ôl-troed ecolegol sylweddol. Dadleua'r gwrthwynebwyr y byddai anheddau isel eu heffaith yn defnyddio deunyddiau a thechnegau cynaliadwy yn unig yn y gwaith o'u hadeiladu ac y rhoddid ystyriaeth i ddefnyddio amodau cynllunio er mwyn sicrhau eu bod yn cael eu symud ymaith os rhoddir y gorau i'w meddiannu. Eu lleoliad arfaethedig yng nghefn gwlad agored, fodd bynnag, yn hytrach na'u dyluniad a'u deunyddiau, yw'r hyn sy'n annerbyniol o safbwynt strategol.

4. Mae'r un gwrthwynebwyr yn dadlau y dylid rhoi blaenoriaeth i gynlluniau o'r fath os meddiennir hwy gan bobl leol. Ni ddylai'r system gynllunio wahaniaethu rhwng unigolion yn y ffordd honno. Maent hefyd yn ceisio datganoli swyddogaethau

Awdurdod Cynllunio Lleol i Gynghorau Cymuned. Mae materion sy'n ymwneud â strwythur llywodraeth leol y tu hwnt i gwmpas yr ymchwiliad hwn.

Cwmpas y polisi

5. Mae gwrthwynebwyr yn dehongli fersiwn DA Polisi CH7 fel petai'n cyfyngu ar y posibilrwydd y gallai tai newydd gael eu caniatáu yng nghefn gwlad i'r rheini sy'n gwasanaethu unedau amaethyddol a choedwigaeth. Mae PCC (paragraff 9.3.6) yn cynghori bod angen cyfiawnhad arbennig ar dai newydd arunig yng nghefn gwlad. Cyfeirir at anheddau sy'n angenrheidiol i alluogi gweithwyr fferm neu goedwigaeth fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato fel enghreifftiau yn unig. Cytuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a thrwy NA 159 yn amodol ar NAP 10 a NAP 14, cynigia ehangu cwmpas y polisi fel ei fod yn berthnasol nid yn unig i anheddau sy'n angenrheidiol ar gyfer gweithwyr llawn amser a gyflogir yn bennaf mewn amaethyddiaeth neu goedwigaeth, ond hefyd y rheini a gyflogir yn bennaf mewn diwydiannau gwledig eraill seiliedig ar y tir neu rai sy'n ennill eu bywoliaeth trwy weithgaredd lawn amser sy'n darparu gwasanaeth hanfodol i amaethyddiaeth neu goedwigaeth. Dof i'r casgliad fod hyn yn peri bod y polisi yn cydymffurfio â chynghor PCC.

6. Gan na fu NAP 10 a NAP 14 yn destun ymgynghoriad cyhoeddus ni fu modd cynnal dadl lawn ar eu teilyngdod. Os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno dilyn yr agweddau hynny dylai wneud hynny trwy'r weithdrefn ddiwygiadau.

7. Dadleua gwrthwynebydd y dylai'r gair 'uned' o fewn maen prawf 4 o'r polisi y bwriedir ei newid, gael ei ddilyn gan y geiriau 'ar y safle' ('within the complex'). Mae'n amlwg, fodd bynnag, o strwythur y polisi fod y gair 'uned' yn cyfeirio at yr uned fferm, coedwigaeth neu fusnes. Byddai geiriad ychwanegol o'r fath felly yn ddiwerth.

Y potensial am anheddau fforddiadwy yng nghefn gwlad

8. Dadleua gwrthwynebydd y dylai'r CDU ddarparu'r potensial i anheddau unigol fforddiadwy gael eu hadeiladu yng nghefn gwlad. Mae PCC (paragraff 9.3.6) yn cynghori y dylid rheoli'n llym unrhyw adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad agored draw oddi wrth aneddeleodd sefydledig. Ym mharagraff 9.2.22 y mae, fodd bynnag, yn rhagweld datblygu preswyl ar Safleoedd Eithrio Gwledig sy'n union ar gyrion aneddeleodd gwledig ar gyfer tai fforddiadwy. Gwneir darpariaeth o'r fath gan bolisi CH6 y DA.

Y potensial i ailddatblygu tir y tu hwnt i ymyl aneddeleodd

9. Dadleua gwrthwynebydd y byddai polisi CH7 y DA yn atal ailddatblygu tir a ddatblygwyd o'r blaen y tu hwnt i Ffiniau Datblygu aneddeleodd. Mae PCC (paragraff 2.7.1) yn cynghori nad yw pob tir a ddatblygwyd o'r blaen yn addas ar gyfer ei ddatblygu. Gall hyn fod, ymysg pethau eraill, oherwydd ei leoliad. Mae PCC (paragraff 9.3.6) yn cynghori y dylid rheoli'n llym unrhyw adeiladu tai newydd neu ddatblygiad newydd arall yng nghefn gwlad draw oddi wrth aneddeleodd sefydledig. Mae felly'n gwbl briodol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol roi sylw i berthynas safleoedd penodol ag ardaloedd adeiledig cyfunol aneddeleodd. Bydd diffinio Ffiniau Datblygu yn y cynllun yn fodd i wneud penderfyniadau cyson yn y cyswllt hwn. Mae Polisi C3 yn ymdrin yn benodol ag ail-ddefnyddio safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen.

Anghenion llety wardeiniaid safleoedd carafannau

10. Dadleua gwrthwynebydd fod y mwyafrif o safleoedd carafannau presennol wedi eu lleoli yng nghefn gwlad agored, a'u bod angen, mewn llawer o achosion, bresenoldeb warden neu reolwr trwy'r flwyddyn. Er mwyn denu a chadw'r staff gorau ystyrir ei bod yn angenrheidiol darparu lle i fyw mewn annedd adeiledig parhaol ar y safle neu'n agos iddo. Mae PCC (paragraff 9.3.6) yn cynghori y dylid rheoli'n llym unrhyw adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad agored. Mae'r cyfiawnhad arbennig y cyfeirir ato'n ddarostyngedig i'r cafeat y dylai fod absenoldeb llety gerllaw. Mae gan safleoedd o'r fath, trwy ddiffiniad, lety ar ffurf carafannau, sialetau a chabanau.

11. Mae'r un gwrthwynebydd, mewn perthynas â gwrthwynebiad B/961/3 i baragraffau 5.2.72 a 5.2.73 o'r DA, yn dadlau fod 'carafannau a gynhyrchwyd i safon BS3632 wedi eu cynllunio ar gyfer holl amodau tywydd y DU. Os darperir y rhain nid oes unrhyw reswm pam na all wardeniaid safleoedd carafannau fyw ynddynt trwy'r flwyddyn.' Nid oes felly unrhyw gyfiawnhad dros annedd parhaol cyn belled ag y darperir carafannau sy'n cydymffurfio â'r safon hon. Mae polisi CH15 y DA yn darparu ar gyfer preswyliaeth barhaol carafannau sefydlog, sialetau a chabanau gan warden y safleoedd hynny.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0459) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 159 fel y cynigir ei ddiwygio ymhellach gan NAP 10 a NAP 14;

(ARG.0460) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI CH8 – AIL GARTREFI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA160; NA161

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------|
| B/871/7 | Robyns Owen | | 118 |
| B/726/11 | Tom Brooks | | 511 |
| B/867/27 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | 511 |
| B/867/1 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | 511 |
| B/246/4 | Jan Tyrer | | 511 |
| B/1032/9 | Mrs C Jones | John Alun Jones | 511 |
| B/983/8 | Headland Promotions | Emery Planning Partnership | 511 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/143 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 511 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/844/32 | YDCW | | |
| B/734/144 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------|--------|------------------|
| B/870/38 | Gwynedd Gynladwy | | |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, o safbwynt y graddau y gellir gweithredu'r polisi yn gyson.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae polisi CH8 y DA yn darparu ar gyfer gwrthod tai newydd a fyddai'n arwain at gynnydd yn nifer yr ail gartrefi, mewn cymuned lle mae'r rhain eisoes yn ffurfio cyfran uchel o'r stoc dai. Mae'r testun ategol (paragraff 5.2.54) yn hysbysu yr ystyrir cyfeiriadau at ail gartrefi, cartrefi gwyliau neu dai haf i gyd i fod yr un peth. Cynigia'r Awdurdod Cynllunio Lleol trwy NA 160 a NA 161 ddiwygio rhan o'r testun ategol a dileu rhan bellach o hyn.
2. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau mewn amrywiol ffyrdd nad yw'r polisi yn ddigon cryf ac y dylai ddarparu rhwystr llymach i adeiladu ail gartrefi, neu mai'r unig ffordd i gyflawni ei amcanion yw os newidir Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 i osod ail gartrefi mewn categori gwahanol i gartrefi a feddiennir fel prif annedd.
3. Oherwydd na fyddai'n bosibl gwybod gydag unrhyw radd dderbyniol o sicrwydd ar adeg penderfynu ar gais cynllunio a fyddai annedd penodol yn cael ei ddefnyddio rywbryd yn y dyfodol fel ail gartref ai peidio, ni fyddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gwybod pa geisiadau cynllunio i'w gwrthod a pha rai i'w caniatáu. Ni fyddai'r polisi felly'n cyfrannu at fframwaith ar gyfer gwneud penderfyniadau rhesymegol a chyson fel sy'n ofynnol gan 'Cynlluniau Datblygu Unedol – Cymru' (paragraff 1.12).
4. Os rhoddir caniatâd cynllunio am fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon y byddai'n cael ei ddefnyddio fel prif gartref aelodau'r aelwyd, gallai annedd gael ei werthu'n ddiweddarach a'i ddefnyddio fel ail gartref heb yr angen am unrhyw ganiatâd cynllunio pellach. Ni ellid gorfodi amod cynllunio sy'n ei gwneud hi'n ofynnol iddo gael ei feddiannu fel prif gartref teulu, oherwydd yn wyneb maint ardal y CDU, byddai angen lefel o fonitro a dadansoddi manwl o symudiadau llw o breswylwyr na ellid ei gynnal yn ymarferol. Ni fyddai, felly'n cydymffurfio â chyngor Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 35/95. Am y cyfan o'r rhesymau hyn dof i'r casgliad y dylid dileu polisi CH8 o'r cynllun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0461) ddiwygio'r DA trwy ddileu polisi CH8;

(ARG.0462) na dderbynnir NA 160 a NA 161;

(ARG.0463) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI CH9 – TROSI ADEILADAU ODDI MEWN FFINIAU DATBLYGU AR GYFER DEFNYDD PRESWYL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA162; NA163; NA164

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP60

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------|
| B/1032/10 | Mrs C Jones | John Alun Jones | 512 |
| B/1005/10 | British Telecommunications CCC | Mandip Dhillon (RPS) | 512 |
| B/1042/5 | Owen Davenport Cyf | | 512 |
| B/246/3 | Jan Tyrer | | DTRh |
| B/575/13 | Cyngor Cymuned Aberdaron | | 512 |
| B/960/7 | Mrs Lowri Williams | Charles F Jones a'i Fab | 512 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|--------|------------------|
| B/773/20 | Chris Wynne Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru | | |
| B/575/15 | Cyngor Cymuned Aberdaron | | |
| B/790/21 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/154/3 | Sue Cooper | | |

Nodyn

- Dywed yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn awr nad yw gwrthwynebiad B/575/15 wedi cael ei dynnu'n ôl yn ddiamod. Ymatebir iddo gan ddatganiad 651 yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac ymdrinnir ag ef yn y rhan hon.

Prif faterion

- Fframwaith cyngor polisi cenedlaethol.
- Y cyfnod marchnata fel llety gwyliau.
- Swyddogaeth Aberdaron fel cyrchfan ymwelwyr.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Fframwaith cyngor polisi cenedlaethol

1. Mae polisi CH9 y DA yn darparu ar gyfer caniatáu cynigion i drosi adeiladau ar gyfer defnydd preswyl oddi mewn i Ffiniau Datblygu aneddleoedd, cyn belled â bod, ymysg pethau eraill, brawf o Angen Lleol Cyffredinol am Dŷ Fforddiadwy, os yw'r adeilad wedi ei leoli mewn Canolfan Ardal, Canolfan Leol neu Bentref. Nid yw'r term 'Canolfan Ardal' yn un a ddefnyddir gan y CDU wrth gategoreiddio'r hierarchaeth aneddleoedd. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig dileu'r geiriad hwn trwy NA 162 a NAP 60. Bydd y newidiadau hyn yn hyrwyddo cysondeb mewnol y cynllun ac ymgorfforir hwy o fewn fy Argymhellion.

2. Dadleua gwrthwynebwyr nad yw cyfyngu caniatâd cynllunio i gynlluniau sy'n diwallu angen lleol gwirioneddol am dai fforddiadwy yn cydsynio â chyngor PCC. Am y rhesymau a roddaf ym mharagraff 26 o'r rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Testun Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol' cytunaf â hwy i'r graddau y mae'n ymwneud ag aneddleoedd sy'n uwch yn yr hierarchaeth na Phentrefi. Mae'r dadleuon hynny'r un mor berthnasol i dai newydd sy'n deillio o ddatblygu tir ag i drosi adeiladau presennol. Am y rhesymau hyn dof i'r casgliad y dylid diwygio maen prawf 1 o bolisi CH9 ac y dylid aralleirio paragraff olaf y polisi er mwyn tynnu ymaith y cyfeiriad at breswyliaeth anheddau mewn Canolfannau Lleol gan rai sydd ag Angen Lleol Cyffredinol am Dai Fforddiadwy yn unig.

Y cyfnod marchnata fel llety gwyliau

3. Mae ail faen prawf polisi CH9 yn ei gwneud hi'n ofynnol nad yw'r cynllun trosi'n arwain at golli llety gwyliau gwasanaethol yn unrhyw un o'r prif ganolfannau gwyliau a restrir yn y testun ategol. Gwneir eithriad os cyflwynir tystiolaeth gadarn fod yr eiddo wedi cael ei farchnata'n aflwyddiannus fel llety gwyliau ar werth am gyfnod parhaol o ddeuddeg mis. Dadleua gwrthwynebydd fod hyn yn gyfnod annigonol ond nid yw'n awgrymu dewis arall. Yn fy marn i, byddai ymestyn y cyfnod gwag y tu hwnt i ddeuddeg mis yn peryglu achosi malltodd i'w ardal leol gyfagos mewn amgylchiadau lle mae delwedd yr ardal yn agwedd hanfodol o'i hatyniad fel cyrchfan wyliau.

Swyddogaeth Aberdaron fel cyrchfan ymwelwyr

4. Dadleua gwrthwynebydd y dylid cynnwys Aberdaron yn y rhestr o aneddleoedd gwyliau y cyfeirir atynt ym mharagraff 5.2.59 y DA. Cytuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chynigia sicrhau hyn trwy NA 164. Dof i'r casgliad y bydd hyn yn ateb pryderon y gwrthwynebydd.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0464) ddiwygio'r DA trwy ddileu "un o'r Canolfannau Lleol neu" o faen prawf 1 polisi CH9;

(ARG.0465) diwygio'r DA trwy ddileu "Canolfannau Lleol neu" o baragraff olaf polisi CH9;

(ARG.0466) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 164;

(ARG.0467) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI CH10 – TROSI ADEILADAU ODDI MEWN PENTREFI GWLEDIG AC YNG NGHEFN GWLAD AGORED AR GYFER DEFNYDD PRESWYL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA165

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|----------------------|------------------|
| B/790/22 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 30 |
| B/773/21 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | 30 |
| B/801/4 | Undeb Amaethwyr Cymru | | 30 |
| B/1005/11 | British Telecommunications CCC | Mandip Dhillon (RPS) | 514 |

Prif faterion

- Fframwaith polisi cynllunio cenedlaethol.
- Y berthynas â pholisiau eraill y CDU.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Fframwaith polisi cynllunio cenedlaethol

1. Mae Polisi CH10 y DA yn nodi na chaniateir trosi adeiladau ar gyfer defnydd preswyl mewn Pentrefi Gwledig a chefn gwlad agored heb i'r ymgeisydd ddarparu prawf na ellir sicrhau defnydd economaidd addas i'r adeilad yn gyntaf. Bydd yn rhaid i gais cynllunio am gynllun o'r fath fodloni meini prawf penodedig. Mae'r cyntaf o'r rhain, a thrydedd ran y polisi, yn ymwneud â dangos Angen Lleol Cymunedol am Dŷ Fforddiadwy a'r trefniadau a wneir i sicrhau bod hyn yn parhau i'r dyfodol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig NA 165 i wella eglurder y geiriad perthnasol ac ail-leoli'r cyfeiriad at dai fforddiadwy o drydedd ran y polisi i faen prawf newydd 4.

2. Dadleua gwrthwynebwyr fod y maen prawf o orfod dangos Angen Lleol Cymunedol yn rhy gaeth. Ystyriant y byddai'n rhwystro ailddatblygu buddiol. Mae PCC (paragraff 7.6.10) yn awgrymu y gall y cyfraniad gaiff ei wneud trwy drosi adeilad gwledig er mwyn cwrdd ag angen cydnabyddedig am dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol gyfiawnhau gweithrediad o'r fath hyd yn oed mewn ardaloedd lle mae creu cyflogaeth leol yn flaenoriaeth. Ni ddylai'r elfen yma o'r Polisi gael ei weld fel cyfyngiad rhy gaeth. Am y rhesymau a roddaf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Testun Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol' deuais i'r casgliad y

dylai'r ardaloedd y cynigir gan y DA eu dosbarthu fel Pentrefi Gwledig, yn hytrach, gael eu hystyried yn syml fel rhan o gefn gwlad o ran polisi. Os caiff fy argymhelliad ar y mater yma ei dderbyn fe fydd rhaid dileu'r cyfeiriad i Bentrefi Gwledig o bennawd a thestun polisi CH10 yn ogystal ag o unrhyw fan arall lle'r ei welir yn y cynllun.

3. Dadleua gwrthwynebwyr na ddylai fod yn angenrheidiol dangos na ellir sicrhau defnydd economaidd addas i'r adeilad cyn caniatáu trosi ar gyfer defnydd preswyl. Mae PCC (paragraff 7.6.9) yn cynghori fod swyddogaeth bwysig i ail-ddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig presennol o ran diwallu anghenion ardaloedd gwledig ar gyfer datblygiadau masnachol a diwydiannol yn ogystal ag ar gyfer twristiaeth, chwaraeon a hamdden. Dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol fabwysiadu agwedd gadarnhaol at drosi adeiladau gwledig at ddefnydd busnes. Mae hyn yn cefnogi'r dull a fabwysiadwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas â'r agwedd hon o Bolisi CH10.

Y berthynas â pholisiau eraill y CDU

4. Dadleua gwrthwynebwyr y dylid, pan benderfynir ar gais cynllunio ar gyfer trosi adeilad gwledig, rhoi ystyriaeth i ddiogelu agweddau hanesyddol a thraddodiadol yr adeilad gwreiddiol a darparu ar gyfer gofalu am rywogaethau a warchodir. Dylid darllen y cynllun fel cyfanrwydd. Mae maen prawf 4 o bolisi C4 yn darparu ar gyfer cadw unrhyw nodweddion cynhenid traddodiadol hanesyddol neu bensaerniol o'r adeilad. Mae Polisi B19 yn sicrhau diogelu rhywogaethau a'u cynefinoedd sydd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol a lleol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0468) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 165 yn amodol ar ddileu'r cyfeiriad at Bentrefi Gwledig o'r pennawd a thestun Polisi CH10, ac o'r manau eraill lle gellir gweld y term yma yn y cynllun;

(ARG.0469) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI CH11 – DYMCHWEL AC AIL-ADEILADU TAI MEWN PENTREFI GWLEDIG AC YNG NGHEFN GWLAD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA166; NA152

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|-----------------|------------------|
| B/1032/11 | Mrs C Jones | John Alun Jones | 515 |
| B/801/5 | Undeb Amaethwyr Cymru | | 37 |
| B/756/48 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 152 |
| B/575/16 | Cyngor Cymuned Aberdaron | | 515 |
| B/683/3 | Alison Jones | | 515 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|--------|------------------|
| B/773/22 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | 515 |
| B/790/23 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 515 |
| B/776/17 | Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru | | 515 |

Cefnogwyr y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|--------------|--------|------------------|
| B/773/2048 | Chris Wynne | | |

Nodyn

- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/756/48 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH12.

Prif faterion

- Diffiniad tŷ annedd.
- Dewisiadau eraill heblaw dymchwel.
- Cymaroldeb adeiladau newydd a rhai hen.
- Yr angen i sicrhau dymchwel.
- Y berthynas â pholisïau eraill y CDU.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Diffiniad tŷ annedd

1. Mae Polisi CH11 y DA yn darparu ar gyfer caniatáu cynigion i ddymchwel annedd neu anheddau sydd mewn cyflwr gwael mewn Pentrefi Gwledig neu yng nghefn gwlad a chymeradwyo datblygu unedau byw newydd ar y safle cyn belled â'u bod yn cydymffurfio â meini prawf penodedig. Y cyntaf o'r rhain yw bod yr adeilad sy'n bod eisoes yn dŷ annedd mewn gwirionedd.

2. Dadleua gwrthwynebydd y dylai'r polisi gynnwys diffiniad o'r term 'tŷ annedd'. Nid yw hyn yn angenrheidiol oherwydd mae cylchlythyrau perthnasol y Llywodraeth yn rhan o'r fframwaith o gyngor y mae'n rhaid rhoi sylw iddo pan fo Awdurdodau Cynllunio Lleol yn penderfynu ar geisiadau cynllunio. Mae Cylchlythyr 03/2005 (paragraffau 69 i 71) yn cadarnhau nad yw'r term 'tŷ annedd' yn cael ei ddiffinio yn y Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd. Mae'r cwestiwn a yw adeilad penodol yn dŷ annedd, felly'n gwestiwn ffeithiol. Nodwedd gyffredin yr holl adeiladau y gellir yn gyffredinol eu disgrifio fel anheddau yw eu bod yn adeiladau sydd fel rheol yn cynnwys y cyfleusterau ar gyfer bywyd domestig preifat o ddydd i ddydd. Mae'r meini prawf ar gyfer penderfynu a ddylai defnydd adeilad penodol gael ei ddsbarthu o fewn C3 (Dosbarth Defnydd Anheddau) gynnwys dull y defnydd a chyflwr ffisegol yr adeiladau. Mae'r agwedd olaf hon o gyngor Cylchlythyr 03/2005 yn cadarnhau na ddylid, yn groes i farn amryw o wrthwynebwyr, ystyried hen dai sydd bellach mewn cyflwr adfeiliedig fel anheddau i ddibenion y polisi hwn.

Dewisiadau eraill heblaw dymchwel

3. Mae ail faen prawf Polisi CH11 yn ei gwneud hi'n ofynnol nad oes unrhyw bosibilrwydd rhesymol o atgyweirio, trosi nac ehangu'r adeilad presennol heb ailadeiladu helaeth. Dadleua gwrthwynebydd nad yw hyn yn briodol. Mae PCC (paragraff 9.3.6) yn cynghori, fodd bynnag, y dylid cyfyngu'n llym ar adeiladu unrhyw dai newydd neu ddatblygiadau eraill newydd yng nghefn gwlad agored draw oddi wrth aneddleoedd sefydledig. Felly mae angen archwilio'r defnydd posibl o weithdrefnau nad ydynt yn cynnwys datblygu cyn troi at weithredu sy'n gwneud hynny.

Cymaroldeb adeiladau newydd a rhai hen

4. Mae pumed maen prawf polisi CH11 yn ei gwneud hi'n ofynnol fod yn rhaid i'r adeilad beidio â bod o faint, graddfa na dyluniad anghymesur o gymharu â'r gwreiddiol. Dadleua gwrthwynebydd y gallai'r annedd wreiddiol ei hun fod yn groes i gymeriad yr ardal leol. Mae PCC (paragraff 9.3.6) yn cadarnhau mai cymeriad yr ardal yw'r ffactor pwysig. Cytuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol a thrwy NA 166,

cynigia ymgorffori'r cymhwyster hwn i'r maen prawf. Dof i'r casgliad y bydd hyn yn gwneud i'r polisi gydymffurfio â fframwaith canllawiau polisi cynllunio cenedlaethol.

Yr angen i sicrhau dymchwel

5. Dadleua gwrthwynebydd fod angen cyflwyno ym Mholisi CH11 y gofyniad sy'n bresennol ym Mholisi B5 na ddylai dymchwel yr adeilad presennol ddigwydd hyd nes bydd contract wedi cael ei osod a fydd yn sicrhau ailddatblygu'r safle. Cytuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chynigia sicrhau hyn trwy NA 166.

6. Mae Polisi B5 yn ymwneud, fodd bynnag, â dymchwel adeiladau mewn ardaloedd cadwraeth. Mewn ardaloedd o'r fath mae adeiladau unigol yn gwneud cyfraniad i gymeriad yr ardal leol ac mae'n bwysig sicrhau eu bod yn cael eu hail-godi. Yn yr amgylchiadau a ragwelir gan Bolisi CH11 mae'r anheddau presennol yng nghefn gwlad. Byddai eu symud ymaith yn llwyr yn cyfoethogi cymeriad hanfodol agored yr ardal wledig yn hytrach na thynnu oddi wrtho. Nid yw felly'n briodol i fewnosod yr elfen hon o NA 166.

7. Dadleua gwrthwynebwyr y dylid, pan benderfynir ar gais cynllunio o dan y polisi hwn, rhoi ystyriaeth i ofalu am rywogaethau a warchodir. Dylid darllen y cynllun fel cyfanrwydd. Mae Polisi B19 yn sicrhau diogelu rhywogaethau a'u cynefinoedd sydd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol a lleol. Bydd NA 152 yn mewnosod croesyfeiriad rhwng Polisiau CH11 a B19.

8. Am y rhesymau a roddaf yn y rhan sy'n ymdrin â 'Thai Fforddiadwy i gwrdd ag Angen Lleol' 'rwyf wedi dod i'r casgliad y dylai'r ardaloedd a gynigir yn y DA fel Pentrefi Gwledig gael eu hadnabod yn lle hynny fel rhan o gefn gwlad yn nhermau polisi. Os caiff f'argymhelliad am hyn ei dderbyn fe fydd yn ofynnol dileu'r cyfeiriad at Bentrefi Gwledig o'r pennawd a chynnwys Polisi CH11.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0470) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 152;

(ARG.0471) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 166 cyn belled ag Y mae'n ymwneud â maen prawf 5 yn unig;

(ARG.0472) diwygio'r DA trwy ddileu cyfeiriad at Bentrefi Gwledig o bennawd a thestun Polisi CH11;

(ARG.0473) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI CH12 – TROSI TAI I FFLATIAU, I YSTAFELLOEDD BYW-A-CHYSGU NEU I DAI MEWN PRESWYLIAETH LLUOSOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA167

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/145 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 516 |

Nodyn

- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/756/48 yn y rhan yma.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol o safbwynt diogelu'r iaith Gymraeg a diwylliant Cymru a darparu tai fforddiadwy.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae polisi CH12 y DA yn darparu na fydd cynigion i newid defnydd anheddau neu adeiladau preswyl eraill yn fflatiau, ystafelloedd byw-a-chysgu neu unedau preswyliaeth lluosog ond yn cael eu caniatáu os na fydd hyn yn arwain at orddarpariaeth o'r math hwn o lety mewn stryd neu ardal benodol lle bydd neu lle gallai hyn gael effaith niweidiol ar gymeriad cymdeithasol ac amgylcheddol.

2. Dadleua gwrthwynebwyr y dylid rhoi ystyriaeth hefyd i'r effaith niweidiol y gallai'r ddarpariaeth o ail gartrefi, trwy'r broses hon, ei chael ar yr iaith Gymraeg a diwylliant Cymru ac ar y cyfleoedd i sicrhau tai fforddiadwy ychwanegol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig NA 167 i ymdrin â'r materion hyn. Byddai hwn yn ychwanegu maen prawf ychwanegol a fyddai'n ei gwneud yn ofynnol i'r unedau annedd newydd ddarparu llety i ddiwallu Angen Lleol Cyffredinol am Dai Fforddiadwy a hynny heb arwain at gynnydd annerbyniol yn y nifer o ail gartrefi mewn dinas, tref neu ardal Cyngor Cymuned.

3. Mae PCC (paragraff 2.10.1) yn cynghori y dylai'r system cynllunio defnydd tir ystyried anghenion a buddiannau'r iaith Gymraeg ac wrth wneud hynny, gyfrannu at ei lles. Mae paragraff 2.10.3 yn cynghori, fodd bynnag, na all Awdurdodau Cynllunio Lleol geisio rheoli preswyliaeth anheddau ar sail ieithyddol. Gallant ddarparu ar gyfer dosbarthiad eang a graddoli datblygiadau tai, gan roi ystyriaeth i allu gwahanol ardaloedd a chymunedau i gynnwys y datblygiad heb erydu safle'r iaith Gymraeg. Gall polisiau cyffredinol priodol mewn CDU ynghylch graddfa lleoliad a graddoli datblygiadau newydd gynorthwyo yn y nod hwn. Deuais i'r casgliad, mewn perthynas â Pholisi CH1, fod dull gweithredu'r Awdurdod Cynllunio Lleol o ran dosbarthiad cyffredinol dynodiadau tir ar gyfer tai yn cydymffurfio â'r cyngor hwn.

4. Ni fyddai maen prawf arfaethedig ychwanegol Polisi CH12 yn gydnaws ag ef, fodd bynnag. Mae dosbarthu aneddleoedd yn rhai sy'n debygol neu'n annhebygol o fod yn ddeniadol i brynwyr o'r tu allan i Wynedd yn seiliedig ar ryw ymchwil ystadegol. Byddai penderfyniad am y math o bobl a fyddai'n preswyllo mewn fflatiau unigol o fewn strydoedd unigol yn seiliedig ar ddyfalu pur. Ni fyddai'r maen prawf, felly, yn darparu'r sail ar gyfer gwneud penderfyniadau cyson fel sy'n ofynnol yn ôl PCC. Mae'r maen prawf hefyd yn amodi ei ymdriniaeth trwy ei gwneud yn ofynnol na ddylai'r cynnydd mewn ail gartrefi o ganlyniad i drosi tŷ yn fflatiau fod yn 'annerbyniol'. Ni roddir unrhyw ganllawiau ynghylch graddfa'r datblygiad a fyddai'n dderbyniol neu'n annerbyniol i'r sawl fyddai'n penderfynu.

5. Am y rhesymau a roddaf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymdrin â 'Testun Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol' mae'n amlwg fod polisi cynllunio cenedlaethol yn ceisio hyrwyddo cymunedau sy'n gymysg o ran daliadaeth, ymysg pethau eraill. Nid oes, felly, unrhyw sail dros gyfyngu trosi'n fflatiau i'r rhai a fyddai'n cynhyrchu tai fforddiadwy. Am y cyfan o'r rhesymau hyn dof i'r casgliad na ddylid diwygio polisi CH12 yn unol â NA 167.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0474) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac yn benodol, na dderbynnir NA 167.

POLISI CH14 – SAFLEOEDD SIPSIWN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA168

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/146 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 517 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/49 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, o safbwynt y modd y mynegir y polisi.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Polisi CH14 y DA a'i destun ategol yn darparu'r fframwaith ar gyfer penderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer safleoedd Sipsiwn. Dadleua'r gwrthwynebydd y dylai'r geiriau Sipsiwn a Theithwyr yr Oes Newydd ddechrau gyda phrif lythrennau. Cytuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chynigia sicrhau hyn trwy NA 168.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0475) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 168;

(ARG.0476) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

POLISI CH15 – PRESWYLIAETH BARHAOL MEWN CARAFANNAU, SIALETAU A CHABANAU

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA169

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP55

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------|
| B/870/39 | Gwynedd Gynladwy | | 41 |
| B/575/17 | Cyngor Cymuned Aberdaron | | 41 |
| B/961/3 | British Holiday & Home Parks Assoc. Cyf, Cangen Gwynedd a Môn | Charles F Jones a'i Fab | 41 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------|
| B/961/2009 | British Holiday & Home Parks Assoc. Cyf, Cangen Gwynedd a Môn | Charles F Jones a'i Fab | 41 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol o safbwynt hyrwyddo patrwm aneddleoedd cynaliadwy.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Polisi CH15 y DA yn darparu ar gyfer gwrthod cynigion i ddefnyddio carafannau sefydlog, sialetau neu gabanau ar gyfer defnydd preswyl parhaol ac eithrio mewn amgylchiadau a bennir. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy NAP 55, yn egluro y bwriedir i'r polisi fod yn berthnasol i unedau presennol. Dadleua gwrthwynebwy'r byddai unedau o'r fath, os adeiledir hwy i'r Safon Brydeinig berthnasol ac os lleolir hwy yn gywir, yn gallu darparu llety cysurus y gellid ei feddiannu ym mhob tywydd. Gallai eu hól-troed ecolegol fod yn llai na'r hyn yw gydag annedd confensiynol.

2. Nid ansawdd adeiladwaith yr unedau yw hanfod y ddadl, fodd bynnag, ond eu lleoliad. Mae'r mwyafrif o garafannau, sialetau a chabanau presennol wedi eu lleoli fel rheol y tu hwnt i ardaloedd adeiledig aneddleoedd yng nghefn gwlad agored. Mae PCC (paragraff 9.3.6) yn cynghori y dylai datblygiadau newydd yng

nghefn gwlad agored gael eu rheoli'n llym. Byddai meddiannaeth barhaol o'r unedau hyn yn gyfystyr â sefydlu aneddeleoedd newydd sylweddol yng nghefn gwlad agored ymhell o wasanaethau cefnogol. Byddai hyn yn ysgogi teithiau maith ar gyfer cyfleoedd o ran siopau, addysg, iechyd, hamdden a chyflogaeth. Byddai'n hyrwyddo patrwm aneddeleoedd anghynladwy sy'n groes i gyngor PCC (paragraff 9.1.1) a phatrwm aneddeleoedd tameidiog sy'n groes i baragraff 9.3.1.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0477) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

POLISI CH16 – DARPARIAETH O ISADEILEDD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA170

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/147 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 238 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, o safbwynt swyddogaeth systemau carthffosiaeth nad ydynt yn rhan o'r garthffos gyhoeddus.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r DA, ym mholisi CH16, yn darparu ar gyfer gwrthod caniatâd cynllunio i ddatblygu onid oes darpariaeth ddigonol o isadeiledd angenrheidiol. Mae paragraff ategol 5.3.3 yn datgan y rhoddir ystyriaeth i systemau preifat lle bydd hi'n amhosibl cysylltu â'r brif garthffos gyhoeddus. Mae'r gwrthwynebydd yn tynnu sylw at gyngor Cylchlythyr 10/99 y dylid cysylltu â systemau carthffosiaeth preifat os nad yw cysylltiad â'r brif system yn ddichonadwy o safbwynt cost ac/neu ymarferoldeb. Cytuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol fod angen ymgorffori'r cyngor hwn ym mharagraff 5.3.3 a chynigia sicrhau hyn trwy NA 170.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0478) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 170;

(ARG.0479) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

POLISI CH18 – OFFER TELATHREBU

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA171; NA172

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------|
| B/1005/12 | British Telecommunications Cyf | Mandip Dhillon (RPS) | 134 |
| B/1001/1 | Mobile Operators Association | Norman Gillan, Mono Consultants | 134 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------------|--------|------------------|
| B/1225/6 | Network Rail Infrastructure Cyf | | 134 |
| B/734/149 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 134 |
| B/734/148 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 134 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2103 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 134 |

Prif faterion

- Cwmpas y polisi.
- Yr ystyriaeth sydd i'w rhoi i gyfyngiadau technegol a gweithredol ar leoli.
- Goblygiadau pryderon iechyd i'r broses o wneud penderfyniadau.
- Effaith datblygiadau ar ddiogelwch ffyrdd.
- Tynnu ymaith offer nad oes ei angen mwyach.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Cwmpas y polisi

1. Mae polisi CH18 y DA yn darparu ar gyfer caniatáu cynigion am offer telathrebu cyn belled ag y bodlonir yr holl feini prawf a bennwyd. Pwysleisia gwrthwynebydd fod yr ystyriaethau perthnasol cyn belled ag y mae Awdurdod Cynllunio Lleol yn y cwestiwn wedi eu cyfyngu i leoliad a dyluniad. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cydnabod mai swyddogaeth polisiau'r CDU yw darparu'r fframwaith ar gyfer penderfynu ar geisiadau cynllunio mewn perthynas â'r gweithgareddau hynny a ddiffinnir fel datblygiadau ac sydd arnynt angen caniatâd cynllunio. Mae felly, trwy NA 171 yn cynnig amodi geiriad gwreiddiol y polisi i gyfyngu ei gymhwyso i'r cynigion hynny am offer telathrebu sydd angen dyfarniad penodol o ganiatâd cynllunio. Dof i'r casgliad y bydd hyn yn sicrhau'r gwahaniaeth angenrheidiol rhwng y rhain a'r cynigion hynny sydd yn ddatblygiadau a ganiateir.

Yr ystyriaeth sydd i'w rhoi i gyfyngiadau technegol a gweithredol ar leoli

2. Mae'r polisi, ym maen prawf 1, yn darparu bod yn rhaid i ddatblygiadau telathrebu ddefnyddio strwythurau neu adeiladau presennol priodol oni phroffir yn glir y bydd hyn yn effeithio'n annerbyniol ar ei effeithiolrwydd gweithredol. Dadleua gwrthwynebydd nad yw hyn yn adlewyrchu yn ddigonol y cyfyngiadau technegol a gweithredol a wynebwr gan weithredwyr. Mae PCC (paragraff 12.13.2) yn cynghori bod rhannu mastiau a safleoedd yn cael ei annog yn gryf lle mae hynny'n cynrychioli'r ateb amgylcheddol gorau posibl mewn achos penodol. Dylid gwneud defnydd hefyd o adeiladau a strwythurau eraill sy'n bod eisoes i leoli antenau newydd. Pwysleisia paragraff 12.12.2 fod yn rhaid i ymdrechion i leihau i'r eithaf effaith gosodiadau o'r fath fod yn gyson â gofynion gweithredol. Ystyriaf fod geiriad arfaethedig maen prawf 1, yn y DA, yn gyson â'r cyngor hwn. Mae aralleiriad arfaethedig maen prawf 1 trwy NA 171 a'r testun ategol trwy NA 172 yn darparu pwyslais ychwanegol yn y cyswllt hwn ac am y rheswm hwnnw, dylid eu derbyn.

3. Noda gwrthwynebydd y bydd, o dan rai amgylchiadau, y cynnydd yn uchder a/neu faint gorsaf delathrebu bresennol o ganlyniad i rannu mast yn cael effaith fwy niweidiol ar gymeriad a gwedd ardal, neu ar fwynder, na chodi mast ychwanegol. Cafodd maen prawf 2, yng nghyfnod y DA, a maen prawf 1, yng nghyfnod y Newidiadau Arfaethedig eu drafftio gyda hyblygrwydd digonol i sicrhau bod y ffactorau hyn yn cael eu hystyried.

Goblygiadau pryderon iechyd i'r broses o wneud penderfyniadau

4. Mae maen prawf 3 yn ei gwneud hi'n ofynnol fod datganiad yn ogystal â thystiolaeth yn angenrheidiol gan ymgeisydd i gadarnhau y bydd, ar ôl ei osod, yr offer telathrebu yn gweithredu'n unol â'r canllawiau ar ddiogelwch y cyhoedd. Mae gwrthwynebwyr yn cyfeirio at y cyngor yn PCC (paragraff 12.13.8), sef os yw'r datblygiad yn bodloni canllawiau'r Comisiwn Rhyngwladol ar Amddiffyn rhag Ymbelydriad Anioneiddiol (International Commission on Non-Ionising Radiation Protection - ICNIRP) ni ddylai fod angen i Awdurdodau Cynllunio Lleol, wrth brosesu cais am ganiatâd cynllunio, ystyried ymhellach yr agweddau iechyd a'r pryderon amdanynt. Cytuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol mai hwn yw'r dull iawn o weithredu a chynigia sicrhau hyn trwy NA 171. Mae'r testun y bwriedir ei newid ym maen prawf 3 yn dal i gynnwys y gair 'tystiolaeth' fodd bynnag, y gellid ei ddehongli fel prawf yn ogystal â darparu tystysgrif ICNIRP. Am y rheswm hwn

credaf fod angen diwygio geiriad maen prawf 3 i gyfyngu'r gofyniad ar yr ymgeisydd i ddarparu tystysgrif ICNIRP yn unig.

Effaith datblygiadau ar ddiogelwch ffyrdd

5. Mae maen prawf 4 y DA yn pennu bod yn rhaid i'r offer telathrebu fod yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd. Dadleua gwrthwynebydd fod hyn yn rhy gaeth. Rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Ymdrinnir â'r mater hwn ym Mholisi CH31. Er mwyn crynoder dylid dileu maen prawf 4 o Bolisi CH18.

Tynnu ymaith offer nad oes ei angen mwyach

6. Dadleua gwrthwynebydd y dylai'r polisi fynnu bod offer telathrebu'n cael ei symud ymaith pan na fydd ei angen mwyach. Mae maen prawf 5 y DA yn sicrhau hyn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0480) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 171 yn amodol ar eirio maen prawf 3 fel a ganlyn 'fod y datblygiad wedi ei ardystio i gydymffurfio â chanllawiau ICNIRP';

(ARG.0481) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 172;

(ARG.0482) ddiwygio'r DA trwy ddileu maen prawf 4 o Bolisi CH18;

(ARG.0483) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI CH19 – ARWYDDION

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|------------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/734/151 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 334 |
| B/734/152 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |
| B/734/150 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |

POLISI CH20 – RHWYDWAITH BEICIO, LLWYBRAU A HAWLIAU TRAMWY

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA173

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP108

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/575/18 | Cyngor Cymuned Aberdaron | | 32 |
| B/649/1 | Don Mathew | | 32 |
| B/76/30 | Mike Webb (RSPB) | | 32 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/756/51 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 32 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|-------------------------|---------------|-------------------------|
| B/870/41 | Gwynedd Gynladwy | | 32 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|------------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/734/2202 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 32 |

Cefnogwyr y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/756/2104 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 32 |

Prif faterion

- Cwmpas y polisi.
- Integreiddio datblygiadau newydd gyda'r rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy.
- Effaith llwybrau beicio ar fuddiannau cadwraeth natur.
- Ariannu'r gwaith o gynnal a chadw llwybrau.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Cwmpas y polisi

1. Mae Polisi CH20 y DA yn darparu ar gyfer diogelu a hyrwyddo pob rhan o'r rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy trwy amrywiol weithrediadau a bennwyd. Dadleua gwrthwynebydd y dylai wneud darpariaeth benodol ar gyfer creu llwybrau beicio newydd mewn lleoliadau lle mae amodau i feicwyr yn beryglus ar briffyrdd presennol. Bwriad y polisi yw diogelu, ymysg pethau eraill, llwybrau beicio presennol. Mater i broses Polisi a Rhaglen Drafnidiaeth y Cyngor yn hytrach na'r CDU yw nodi diffygion yn y rhwydwaith drafnidiaeth bresennol a ffurfio cynigion i fynd i'r afael â'r rhain.

Integreiddio datblygiadau newydd gyda'r rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy

2. Os yw datblygiad arfaethedig yn effeithio ar hawl tramwy, dadleua gwrthwynebydd y dylai'r llwybr gael ei ymgorffori yn y cynllun hwnnw lle bo hynny'n bosibl. Cytuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chynigia sicrhau hyn trwy NA 173. Mae'r geiriad newydd arfaethedig yn ymgorffori hyblygrwydd digonol i sicrhau cynnal parhad y llwybr, naill ai trwy ei ymgorffori yn y datblygiad neu trwy ei ddargyfeirio neu greu un newydd yn ei le. Mae testun arfaethedig fersiwn Saesneg NA 173, fodd bynnag, yn gadael y gair 'be' allan ar ôl y gair 'cannot'. Cynigir mewnosod y testun angenrheidiol hwn gan NAP 108.

Effaith llwybrau beicio ar fuddiannau cadwraeth natur

3. Dadleua gwrthwynebydd y gall y defnydd o llwybrau beicio gael effaith niweidiol ar fywyd gwylt o ganlyniad i'r aflonyddwch a achosir gan feicwyr yn mynd heibio. Rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd, fodd bynnag. Mae Polisi B19 y DA yn darparu'r amddiffyniad angenrheidiol i rywogaethau a'u cynefinoedd sydd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol a lleol.

Ariannu'r gwaith o gynnal a chadw llwybrau

4. Dadleua gwrthwynebydd na ddylai llwybrau cyhoeddus nas defnyddir yn aml ond derbyn cyllid cyfyngedig ar gyfer eu cynnal a'u cadw. Nid yw gwneud penderfyniadau ynglŷn â dyrannu'r gyllideb gynnal a chadw ar gyfer llwybrau cyhoeddus yn rhan o'r broses Cynllunio Gwlad a Thref.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0484) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 173 fel y mae'n amodol ar NAP 108;

(ARG.0485) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI CH21 – GWARCHOD LLWYBR HEN REILFFYRDD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA174, NA386

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--|---------------|------------------|
| B/985/4 | Rheilffordd Ucheldir Cymru Cyf | Graham Farr | 31 |
| B/870/40 | Gwynedd Gynladwy | | 31 |
| B/964/1 | Mike Hart – Cwmni Rheilffordd Ffestiniog | Peter Marston | 31 |
| B/985/9 | Rheilffordd Ucheldir Cymru Cyf | Graham Farr | 31 |
| B/985/5 | Rheilffordd Ucheldir Cymru Cyf | Graham Farr | 31 |
| B/1225/7 | Network Rail Infrastructure Cyf | | 31 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/153 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 31 |

Cefnogwyr y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|--|---------------|------------------|
| B/985/2019 | Rheilffordd Ucheldir Cymru Cyf | Graham Farr | 31 |
| B/964/2008 | Mike Hart – Rheilffordd Ffestiniog Cyf | Peter Marston | 31 |
| B/985/2018 | Rheilffordd Ucheldir Cymru Cyf | Graham Farr | 31 |
| B/756/2170 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 31 |
| B/985/2020 | Rheilffordd Ucheldir Cymru Cyf | | 31 |

Nodyn

- Mae gwrthwynebiadau B/985/4, B/985/5 a B/985/9 wedi eu tynnu'n ôl yn amodol.
- Mae'r rhan o'r adroddiad hwn sydd yn ymdrin gyda 'Llwybr Rheilffordd a Warchodir, Porthmadog' hefyd yn berthnasol i'r polisi hwn. Mae yn cynnwys fy argymhelliad mewn perthynas â NA 386.

Prif faterion

- Cywirdeb testun y polisi.
- Y flaenoriaeth sydd i'w rhoi i elfennau o'r polisi.
- Y potensial i ailagor llwybrau rheilffyrdd.
- Integreiddio testun y polisi â'r map cynigion.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Cywirdeb testun y polisi

1. Mae fersiwn Polisi CH21 y DA yn darparu ar gyfer diogelu llwybrau hen reilffyrdd rhag datblygiadau a fyddai'n arwain at amrywiol ganlyniadau annymunol. Yn ei elfen olaf mae'n cyfeirio'n anghywir at hen Reilffordd Ucheldir Gogledd Cymru yn lle Rheilffordd Ucheldir Cymru. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig cywiro hyn trwy NA 174.

Y flaenoriaeth sydd i'w rhoi i elfennau o'r polisi

2. Dadleua gwrthwynebydd mai'r brif flaenoriaeth ynglŷn â hen reilffyrdd ddylai fod eu hailddefnyddio fel rheilffyrdd. Yr unig achosion lle dylid ystyried dewisiadau eraill megis eu defnyddio ar gyfer cerddwyr neu feicwyr neu i ddibenion ecolegol yw os nad yw eu hailagor fel rheilffordd yn ymarferol. Cytuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol a thrwy NA 174, cynigia ddileu testun y DA sy'n rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio rhai hen reilffyrdd fel llwybrau beicio. Yn syml byddai'r testun arfaethedig o'i newid fel hyn yn gwarchod llwybrau hen reilffyrdd rhag datblygiad a fyddai'n rhwystro eu defnyddio yn y dyfodol fel llwybrau beicio/cerdded neu eu hailagor fel rheilffyrdd ysgafn neu drwm neu a fyddai'n cael effaith niweidiol ar eu swyddogaeth fel coridor bywyd gwyllt. Byddai'r strwythur polisi o'i adolygu fel hyn yn caniatáu i flaenoriaeth gael ei roi i unrhyw un o'r defnyddiau hyn yn y dyfodol pe gellid gwneud cais rhesymol drosto. Nid yw'n fuddiol rhoi blaenoriaeth i unrhyw un o'r dewisiadau hyn yn y cyfnod o ffurfio'r CDU, fel y mae'r gwrthwynebydd yn dadlau o'i blaid, oherwydd byddai'n rhwystro dewis arall sy'n ymddangos fel dewis hyfyw a dymunol yn ddiweddarach.

Y potensial i ailagor rheilffyrdd

3. Mae paragraff 5.3.11 o'r DA sy'n cefnogi Polisi CH21 yn hysbysu y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn parhau i archwilio'r posibilrwydd o ailagor y rheilffordd o Fangor i Gaernarfon ac o Gaernarfon i Lanberis. Dadleua gwrthwynebydd y dylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol hefyd archwilio'r posibilrwydd o ailagor yr hen reilffordd rhwng Caernarfon a Phwllheli. Mae testun y DA yn seiliedig ar waith technegol a

wnaed rai blynyddoedd yn ôl gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Nid oes unrhyw archwiliad tebyg wedi ei wneud ynglŷn â'r hen reilffordd y cyfeiria'r gwrthwynebydd ati. Nid oes, felly, unrhyw sail dros gasglu y gallai ailagor y rheilffordd honno fod yn bosibl yn ystod oes y cynllun. Er mwyn osgoi'r posibilrwydd o falltod, ac o gadw mewn cof baragraff 1.23 o Gynlluniau Datblygu Unedol Cymru, 2001 ar y pwnc, ni ddylid cyfeirio at gynllun o'r fath yn nhestun ategol Polisi CH21.

Integreiddio testun y polisi â'r map cynigion

4. Mae gwrthwynebwyr wedi sylwi ar nifer o anghysonderau rhwng testun Polisi CH21 a'r map cynigion mewn perthynas ag aliniad rheilffyrdd. Cytuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chynigia NA 386 i gywiro'r gwall hwn. Noda gwrthwynebydd pellach fod y polisi yn awgrymu y dangosir pob llwybr hen reilffordd o fewn strategaeth beicio Gwynedd ar y map cynigion pan nad yw hyn yn wir. Cadarnha'r Awdurdod Cynllunio Lleol mai rhai yn unig o'r llwybrau hyn sydd wedi cael eu dangos fel hyn. Oherwydd nad oes ganddo unrhyw reolaeth dros welyau'r traciau rheilffyrdd a nodwyd yn Strategaeth Beicio Gwynedd, ac oherwydd nad oes unrhyw gynigion a gymeradwywyd na chaniatâd cynllunio penodol yn eu lle ar gyfer unrhyw un ohonynt, mae'n bryderus y byddai dangos yr holl llwybrau ar y map cynigion yn camarwain defnyddwyr y cynllun trwy roi disgwyliad afrealistig y byddai'r cynlluniau hyn yn cael eu gweithredu. Cytunaf â'r Awdurdod Cynllunio Lleol, am y rhesymau hyn, ei bod yn iawn yn hytrach na dangos y cyfan o'r llwybrau posibl ar y map cynigion, na ddylid cyfeirio atynt o gwbl o fewn Polisi CH21. Byddai hyn yn cael ei gyflawni trwy NA 174.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0486) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 174;

(ARG.0487) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI CH22 - Y RHWYDWAITH RHEILFFYRDD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA175

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|---------------|------------------|
| B/964/3 | Mike Hart – Cwmni Rheilffordd Ffestiniog | Peter Marston | 239 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|--------------|--------|------------------|
| B/649/3 | Don Mathew | | 239 |

Cefnogwyr y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|---|---------------|------------------|
| B/964/2009 | Mike Hart – Cwmni Rheilffordd Ffestiniog | Peter Marston | 239 |
| B/985/2016 | Rheilffordd Ucheldir Cymru Cyf | Graham Farr | 239 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, o safbwynt hyrwyddo rhwydwaith teithio integredig.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Polisi CH22 y DA yn darparu ar gyfer caniatáu cynigion ar gyfer gwelliannau i wasanaethau a chyfleusterau teithwyr a busnesau mewn gorsafoedd rheilffyrdd presennol ac ar hyd rheilffyrdd sy'n cyfrannu at rwydwaith teithio integredig, cyn belled ag y bodlonir meini prawf a bennwyd. Dadleua gwrthwynebydd nad yw hyn yn cefnogi datblygu gorsafoedd rheilffyrdd fel manau trosglwyddo rhwng gwahanol foddau o drafndiaeth. Mae'r term 'rhwydwaith teithio integreiddiedig' yn ddigon eang i gwmpasu integreiddio, nid yn unig rhwng amrywiol wasanaethau rheilffyrdd ond rhwng y rhain a moddau eraill o drafndiaeth. Yn wir, mae elfen derfynol paragraff ategol 5.3.12 yn cadarnhau fod hyn yn wir.

2. Mewn ymateb i'r gwrthwynebiad mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig NA 175 mewn perthynas â'r polisi hwn. Am y rhesymau a nodir uchod, ystyriaf nad yw hyn yn angenrheidiol er mwyn ymateb i bryderon y gwrthwynebydd hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0488) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn ac yn benodol, na dderbynnir NA 175.

POLISI CH23 – FFYRDD NEWYDD A GWELLIANNAU FFYRDD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/649/4 | Don Mathew | | 33 |
| B/767/8 | Cyfeillion y Ddaear (Môn a Gwynedd) | | 33 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/154 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol o safbwynt effaith cynlluniau priffyrdd ar yr economi a'r amgylchedd.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Polisi CH23 y DA yn darparu ar gyfer caniatáu cynigion i wella ffyrdd presennol a rhannau newydd o ffyrdd, cyn belled ag y bodlonir gofynion a meini prawf a bennwyd. Dadleua gwrthwynebydd na ddylai cynlluniau o'r fath gael effaith negyddol ar yr economi leol. Mae testun cychwynnol y polisi yn nodi cyfiawnhad economaidd fel agwedd hanfodol o asesu cynllun. Mae'r ddau wrthwynebydd yn pwysleisio pwysigrwydd ystyriaethau amgylcheddol ac yn enwedig, yr angen i osgoi cynnydd mewn allyriadau nwyon tŷ gwydr.

2. Mae PCC (paragraff 8.1.2 ac 8.1.5) yn cynghori bod Cynllun Strategol Llywodraeth Cynulliad Cymru 'Cynllun i Gymru 2001' yn ei ymrwymo i ddatblygu system drafndiaeth integredig, effeithiol a hygyrch sy'n cefnogi economi sy'n tyfu. Dylai awdurdodau lleol sicrhau wrth gynllunio seilwaith trafndiaeth newydd, gan gynnwys ffyrdd, fod eu dull o weithredu'n gydnaws â'r 'New Approach to Appraisal'. Dylent sicrhau bod yr amrediad lawn o gynlluniau posibl, gan gynnwys atebion heblaw gwella ffyrdd, yn cael eu hystyried.

3. Mae'n amlwg, felly, nad yw ystyriaethau amgylcheddol yn rhoi fetu ar gynlluniau priffyrdd. Yn hytrach maent yn ystyriaeth bwysig i'w pwysu ynghyd â rhai eraill, gan gynnwys cefnogaeth ffactorau economaidd, yn y broses o wneud penderfyniad. Mae Polisi CH23 yn cefnogi'r dull hwn trwy roi pwyslais ar y ffactorau economaidd a'r ffactorau amgylcheddol yn ei eiriad cychwynnol a hefyd trwy bwysleisio pwysigrwydd ystyried dewisiadau eraill (sef rhai heblaw gwella ac

adeiladu ffyrdd). Am y rhesymau hyn dof i'r casgliad fod polisi CH23 yn rhoi pwysau priodol i ffactorau economaidd ac amgylcheddol yng nghyd-destun polisi a chanllawiau cynllunio'r Llywodraeth.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0489) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI CH24 – GWARCHOD LLWYBRAU FFYRDD ARFAETHEDIG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA176

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--|--------------------------------|------------------|
| B/985/11 | Rheilffordd Ucheldir Cymru Cyf | Graham Farr | 240 |
| B/993/1 | Mike Gilbert Llywodraeth Cynulliad Cymru | Nigel Murphy Halcrow Group Cyf | 240 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/155 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 240 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|--------------|--------|------------------|
| B/649/5 | Don Mathew | | 240 |

Nodyn

- Mae gwrthwynebiad B/985/11 wedi'i dynnu'n ôl yn ddiamod.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/993/1 yn y rhan o'r adroddiad hwn ar safleoedd penodol sy'n ymdrin â Ffordd Osgoi Porthmadog/Tremadog/Minffordd yn Nalgylch Dibyniaeth Porthmadog.

Prif fater

- A yw'r DA yn addas, gyda golwg ar y disgrifiad o Ffordd Osgoi Ogleddol Penygroes.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Mae paragraff 5.3.17 y DA yn nodi, ymysg pethau eraill, y bydd asesiad pellach yn archwilio'r posibilrwydd o ddarparu ffordd gyswllt i'r gogledd o Benygroes o'r chwareli i ffordd yr A470. Mae gwrthwynebydd yn tynnu sylw at y ffaith mai'r briffordd berthnasol yw'r A487(T). Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig cywiro'r paragraff fel agwedd ar NA 176. Am y rhesymau a nodaf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r Ffordd Liniaru Ogleddol, Penygroes, o fewn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon yn y rhan o'r adroddiad sy'n delio â safleoedd penodol, rwyf wedi dod i'r casgliad na ddylid diogelu tir ar gyfer y cynllun hwnnw. Nid yw'n addas, felly, diwygio'r DA drwy NA 176.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0490) na ddylid diwygio'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn, ac yn benodol, na ddylid derbyn NA 176.

POLISI CH25 – PARC AWYR CAERNARFON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|---|--|-------------------------|
| B/649/6 | Don Mathew | | |
| B/970/3 | General Aviation Awareness Council | Anna Bloomfield, Bloomfields Cyf. | |

POLISI CH26 – ARDRAWIAD DATBLYGIADAU AR DEITHIAU

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------------|--------|------------------|
| B/1225/8 | Network Rail Infrastructure Cyf | | 271 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------|--------|------------------|
| B/649/7 | Don Mathew | | 271 |
| B/870/42 | Gwynedd Gynladwy | | 271 |
| B/870/49 | Gwynedd Gynladwy | | 271 |

Prif fater

- A yw'r DA yn addas o safbwynt dealltwriaeth o'r testun ategol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae paragraff 5.4.3 y DA, sy'n ategu Polisi CH26, yn cyflwyno hierarchaeth o ddefnyddwyr trafndiaeth. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau, gan fod 'ymwelwyr mewn bysus' yn cael eu cynnwys y dylid hefyd gynnwys 'ymwelwyr ar y rheilffordd'. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau bod y term "defnyddwyr cludiant cyhoeddus" o fewn yr hierarchaeth yn cyfeirio at deithwyr ar fysiau ac ar drenau. Nid oes angen, felly, am y categori ychwanegol a fyn y gwrthwynebydd. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn hysbysu bod y term 'ymwelwyr mewn bysus' o fewn testun y DA yn cyfeirio at 'ymwelwyr mewn bysus moethus preifat' er mwyn eu gwahaniaethu oddi wrth ymwelwyr ar gludiant cyhoeddus. Dylid gwneud hyn yn eglur er mwyn sicrhau dealltwriaeth.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0491) ddiwygio'r DA trwy roi'r term 'ymwelwyr mewn bysus moethus preifat' yn lle'r term 'ymwelwyr mewn bysus' ym mharagraff 5.4.3;

(ARG.0492) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

POLISI CH27 – GWARCHOD A GWELLA CYSYLLTIADAU I GERDDWYR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA177

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/156 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 272 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|--|---------------|------------------|
| B/964/4 | Mike Hart – Cwmni Rheilffordd Ffestiniog | Peter Marston | 272 |
| B/870/43 | Gwynedd Gynladwy | | 272 |
| B/649/8 | Don Mathew | | 272 |

Prif fater

- A yw'r DA yn addas, o safbwynt y cam perthnasol o'r broses caniatâd cynllunio.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Pan fydd datblygiad yn derbyn caniatâd, mae elfen derfynol Polisi CH27 y DA yn nodi y caiff amodau neu ymrwymadau cynllunio eu defnyddio i sicrhau bod unrhyw lwybr troed sy'n gyson â'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn cael ei ddarparu. Mae'r gwrthwynebydd yn nodi y gall y manylion a gymeradwyir fod yn wahanol i'r rhai sy'n destun y cais cynllunio gwreiddiol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig, drwy NA 177, newid geiriad y polisi i gyfeirio at lwybrau troed a nodir yn y manylion a gymeradwywyd. Rwy'n dod i'r casgliad y bydd hyn yn ychwanegu eglurder angenrheidiol at destun y cynllun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0493) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 177;

(ARG.0494) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

POLISI CH28 – MYNEDIAD I BAWB

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|---|----------------------|-------------------------|
| B/649/9 | Don Mathew | | |
| B/870/44 | Gwynedd Gynladwy | | |
| B/964/5 | Mike Hart – Cwmni Rheilffordd Ffestiniog | Peter Marston | |

POLISI CH29 – DARPARU AR GYFER BEICWYR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA178

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/649/10 | Don Mathew | | 35 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|---|---------------|------------------|
| B/964/6 | Mike Hart – Cwmni Rheilffordd Ffestiniog | Peter Marston | 35 |
| B/870/45 | Gwynedd Gynladwy | | 35 |

Prif fater

- A yw'r DA yn addas o safbwynt hyrwyddo diogelwch ar y ffyrdd.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Polisi CH29 y DA yn nodi y caiff cynigion datblygu eu gwrthod oni bai eu bod, ymysg pethau eraill, yn darparu mynediad clir a diogel i'r safle i feicwyr ynghyd â chysylltiadau o'r fath i rwydwaith beicio sy'n bodoli eisoes neu sydd yn yr arfaeth. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cyflwyno mesurau, gan gynnwys parthau 20 milltir yr awr, er mwyn gwella diogelwch ar y ffyrdd ar gyfer pawb, yn enwedig yr ifanc a'r oedrannus. Dylid darllen y cynllun fel cyfanwaith. Mae Polisi CH31 yn mynnu y caiff cynigion datblygu eu derbyn dim ond os ydynt, ymysg pethau eraill, yn sicrhau bod mesurau arafu traffig priodol yn cael eu darparu mewn cysylltiad ag unrhyw gynllun sy'n debygol o arwain at gynnydd sylweddol mewn traffig. Mewn perthynas â Pholisi CH29 yn benodol, byddai NA 178 yn sicrhau y byddai llwybrau beicio ar draws y safle penodol nid yn unig yn ddeniadol ac yn uniongyrchol, ond hefyd yn ddiogel. Nid yw gwella'r ddarpariaeth bresennol ar gyfer beicwyr yn fater y gellir ymdrin ag ef drwy'r CDU.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0495) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 178;

(ARG.0496) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

POLISI CH30 – GWELLA HYGIRCHEDD GYDA CHLUDIANT CYHOEDDUS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|---|----------------------|-------------------------|
| B/870/46 | Gwynedd Gynladwy | | |
| B/964/7 | Mike Hart – Cwmni Rheilffordd Ffestiniog | Peter Marston | |
| B/752/1 | Awdurdod Rheilffyrdd Strategol | | |
| B/1225/9 | Network Rail Infrastructure Cyf | | |

POLISI CH31 – DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|-----------------------------|---------------|-------------------------|
| B/649/11 | Don Mathew | | |
| B/870/47 | Gwynedd Gynladwy | | |

POLISI CH32 – LONYDD BACH CEFN GWLAD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/756/52 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | |
| B/870/48 | Gwynedd Gynladwy | | |
| B/649/12 | Don Mathew | | |

POLISI CH33 – CYFLEUSTERAU PARCIO CYHOEDDUS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA179

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/157 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 274 |

Prif fater

- A yw'r DA yn addas o safbwynt y rôl a fwriedir ar gyfer cyfleusterau parcio cyhoeddus.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Polisi CH33 y DA yn nodi y caiff cyfleusterau parcio cyhoeddus eu cymeradwyo cyn belled â bod y meini prawf a nodir yn cael eu bodloni. Mae'r paragraff cysylltiedig 5.4.16 yn egluro bod darparu meysydd parcio cyhoeddus mewn manau strategol yn gallu annog y defnydd o ddulliau eraill o drafnidiaeth megis cludiant cyhoeddus a rhannu ceir ar gyfer gweddill y daith. Mae'r gwrthwynebydd yn pwysleisio eu rôl bosibl wrth sicrhau bod rhan olaf y daith yn cael ei chwblhau ar droed. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a thrwy NA 179, yn ymhelaethu ar y testun er mwyn cyfeirio'n benodol at hyn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0497) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 179;

(ARG.0498) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

POLISI CH34 – CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA180

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/158 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 275 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------|-------------------|------------------|
| B/923/10 | Tesco Stores Cyf | Paul Lester (DPP) | 275 |

Prif fater

- A yw'r DA yn addas o safbwynt dylanwad parcio ceir ar y dewis o ddull o drafndiaeth ac ar batrwm datblygiad.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae DA Polisi CH34 yn nodi y caiff cynigion ar gyfer datblygiadau newydd, estyniadau i ddatblygiadau sy'n bodoli eisoes neu newid defnydd eu gwrthod oni bai fod cyfleusterau parcio oddi ar y stryd yn cael eu darparu yn unol â safonau parcio ceir y Cyngor. Dylid ystyried amryw o ffactorau penodol. Mae'r gwrthwynebydd yn pwysleisio y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol fabwysiadu dulliau integredig o reoli traffig. Mae parcio ceir yn dylanwadu'n fawr ar y dewis o ddull o drafndiaeth ac ar batrwm datblygiad. Dylid gweithredu safonau parcio ceir ar lefelau uchafswm.

2. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a thrwy NA 180, yn cynnig newid testun paragraff ategol 5.4.17 er mwyn cyfeirio'n benodol at rôl parcio ceir ar gyfer lleihau'r nifer o deithiau ceir. Bydd y newid a gynigiwyd yn cyflwyno geiriad newydd i'r polisi er mwyn cadarnhau mai'r uchafsymiau yw safonau parcio'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd hefyd yn cadarnhau, os oes angen lle i barcio oddi ar y stryd ac nad yw'r datblygwr yn cynnig hyn ar ei safle, ac nad oes modd manteisio ar ddarpariaeth sy'n bodoli eisoes, caiff y cynnig i ddatblygu ei gymeradwyo ar yr amod y gwneir cyfraniad at y gost o wella hygyrchedd i'r safle drwy ddulliau trafndiaeth gynaliadwy, neu at y gost o ddarparu llefydd parcio oddi ar y stryd yn rhywle arall yn yr ardal. Rwy'n dod i'r casgliad bod Polisi CH34, yn amodol ar y newid arfaethedig hwn, yn rhoi cyfle i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ddefnyddio parcio ceir preifat fel elfen bwysig o ddull integredig o sicrhau patrwm datblygu cynaliadwy.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0499) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 180.

(ARG.0500) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

POLISI CH35 – CYFLEUSTERAU ADDYSGOL, IECHYD A CHYMUNEDOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA181

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP53

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|-----------------------------|------------------|
| B/49/3 | Maldwyn Lewis | | 276 |
| B/990/1 | Gwasanaeth Cenedlaethol Rheoli Troseddwyr | Paul Dickinson & Associates | 276 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------|
| B/1030/6 | Prifysgol Cymru, Bangor | Sian Kilner, Kilner Planning | 276 |

Prif faterion

- Lefel cyfraniad y datblygwr at ddarparu cyfleusterau ysgol.
- Fframwaith polisi addas er mwyn gallu datblygu carchar.
- Y rhagolygon y caiff Ysbyty Cymunedol ei adeiladu ger Tremadog.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Lefel cyfraniad y datblygwr at ddarparu cyfleusterau ysgol

1. Mae Polisi CH35 y DA yn nodi y caiff cynigion i ddatblygu cyfleusterau newydd at ddibenion addysgol, iechyd a chymunedol, neu estyniadau i gyfleusterau sy'n bodoli eisoes, eu caniatáu cyn belled â bod y meini prawf a nodwyd yn cael eu bodloni. Pan gaiff datblygiad preswyl newydd ei ganiatáu ac na ellir diwallu anghenion addysgol y plant sy'n byw yn yr anheddau newydd gan ysgol sy'n bodoli eisoes, defnyddir amodau neu ymrwymadau cynllunio i sicrhau bod y datblygwr yn darparu neu'n cyfrannu at y cyfleusterau sy'n angenrheidiol i ddiwallu'r anghenion hynny. Mae gwrthwynebydd yn pwysleisio y dylai lefel unrhyw gyfraniad o'r fath fod yn gysylltiedig â hyfywdra economaidd cyffredinol datblygu'r safle ac na ddylai fod ar lefel sy'n rhwystro datblygu'r safle. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, a thrwy NA 181, yn cadarnhau y bydd lefel y cyfraniad yn destun trafodaeth rhyngddo â'r datblygwr. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol hefyd yn cynnig NAP 53 a fyddai'n ymestyn yr amrediad o gyfleusterau perthnasol o ysgolion i wasanaethau cymunedol eraill. Ni fu hyn yn destun ymgynghori

cyhoeddus ac ni fu modd cynnal trafodaeth lawn ynglŷn â'i rinweddau. Os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno mynd ar drywydd hyn dylai wneud hynny yn ystod y cam diwygiadau.

Fframwaith polisi priodol er mwyn gallu datblygu carchar

2. Mae gwrthwynebydd sy'n gyfrifol am weinyddu'r gwasanaeth carchardai yng Nghymru a Lloegr wedi nodi bod Gwynedd yn perthyn i ardal flaenoriaeth wrth geisio darparu llefydd carchar ychwanegol mewn ymateb i'r cynnydd sylweddol yn y galw amdanynt. Mae'r gwrthwynebydd yn awyddus i weld tir yn cael ei neilltuo i adeiladu'r fath gyfleuster neu gyd-destun polisi ar gyfer penderfynu ynglŷn â chais.

3. Er bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cysylltu ag ef, nid yw'r gwrthwynebydd wedi darparu tystiolaeth fod angen carchar yng Ngwynedd, wedi nodi pa nodweddion safle sy'n addas nac wedi cynnig safle penodol. Nid oes, felly, sail dros neilltuo tir ar gyfer safle penodol ar hyn o bryd. Os cyflwynir cais cynllunio, mae Polisi CH35 a pholisiau generig eraill yn darparu'r fframwaith ar gyfer penderfynu yn ei gylch.

Y rhagolygon y caiff Ysbyty Cymunedol ei adeiladu ger Tremadog

4. Mae Polisi CH35 y DA yn nodi, ymysg pethau eraill, y caiff safle yn Nhremadog a ddangosir ar y map cynigion ei ddiogelu ar gyfer adeiladu Ysbyty Cymunedol newydd. Mae gwrthwynebydd yn dadlau na ddylid gwneud hyn gan fod safle gwahanol yn fwy addas ar gyfer hyn. Serch hynny, rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer adeiladu'r ysbyty hwn ar y safle yn Nhremadog. O ganlyniad mae amgylchiadau wedi newid ers y gwrthwynebiad.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0501) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 181;

(ARG.0502) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI CH36 – GWARCHOD CYFLEUSTERAU PRESENNOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA182

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|-----------------------------|------------------|
| B/990/3 | Gwasanaeth Cenedlaethol Rheoli Troseddwyr | Paul Dickinson & Associates | 278 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/159 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 278 |

Nodyn

- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/990/3 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH35.

Prif fater

- A yw'r DA yn addas gyda golwg ar y cysondeb rhwng y polisiau.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Polisi CH36 y DA yn nodi y caiff cynigion i newid defnydd adeiladau a defnyddir fel cyfleusterau addysgol, iechyd a chymunedol i ddibenion gwahanol eu gwrthod oni bai fod meini prawf penodol yn cael eu bodloni. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r rhain fod yn gyson â darpariaethau Polisi Strategol 13. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a thrwy NA182, yn cynnig ychwanegu maen prawf ychwanegol i sicrhau na fydd y defnydd newydd yn cael effaith annerbyniol ar yr amgylchedd nac ar fwynderau'r trigolion lleol. Rwy'n dod i'r casgliad y bydd hyn yn sicrhau cysondeb mewnol y cynllun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0503) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 182;

(ARG.0504) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI CH37 – DATBLYGIADAU ADDYSG BELLACH AC ADDYSG UWCH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA183

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/1030/8 | Prifysgol Cymru Bangor | | 280 |

Prif fater

- A yw'r DA yn addas gyda golwg ar nodweddion campws Prifysgol Cymru, Bangor.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Mae Polisi CH37 y DA yn nodi y caiff cynigion ar gyfer adeiladau newydd neu estyniadau i adeiladau sy'n bodoli eisoes ar gampws sefydliadau addysg bellach neu addysg uwch eu caniatáu os bodlonir y meini prawf a nodwyd. Mae'r gwrthwynebydd yn nodi nad yw'r categorïau o adeiladau y cyfeirir atynt yn cynnwys llety preswyl myfyrwyr, a bod y geiriad yn rhagdybio bod y fath sefydliadau addysgol ar un safle yn hytrach nag ar nifer o safleoedd fel yn achos Prifysgol Cymru, Bangor. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno y dylai geiriad y polisi adlewyrchu'r agweddau hyn ac yn cynnig NA 183 i sicrhau hyn. Rwy'n dod i'r casgliad y bydd hyn yn darparu datganiad o gwmpas y polisi sy'n berthnasol i nodweddion gweithredol sefydliadau addysg bellach ac uwch.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0505) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 183;

(ARG.0506) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

POLISI CH38 - MYNWENTYDD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA184; NA185; NA267

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP109

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/708/1 | Steffan Jones | | 284 |
| B/708/3 | Steffan Jones | | 284 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------------|--------|------------------|
| B/776/18 | Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru | | 284 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2127 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 284 |

Prif faterion

- Effaith datblygu ar ddŵr arwyneb a dŵr daear.
- Y lefel o sicrwydd ym mynegiant y cynnig ar gyfer safle Cae Phillips.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Effaith datblygu ar ddŵr wyneb a dŵr daear

1 Mae Polisi CH38 y DA yn nodi y caiff cynigion ar gyfer mynwentydd newydd ac estyniadau i fynwentydd sy'n bodoli eisoes eu caniatáu cyn belled â bod meini prawf penodol yn cael eu bodloni. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r rhain gynnwys y gofyniad na fydd datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ddŵr arwyneb na dŵr daear. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a thrwy NA184, yn cynnig mewnosod y gofyniad hwn fel elfen o faen prawf 4. Rwy'n dod i'r casgliad, o ystyried natur y datblygiad arfaethedig, bod hwn yn ofyniad hanfodol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig NAP 109 i sicrhau bod y testun hwn yn cael ei gyflwyno fel maen prawf ar ei ben ei hun.

Y lefel o sicrwydd ym mynegiant y cynnig ar gyfer safle Cae Phillips.

2. Mae elfen derfynol Polisi CH38 yn hysbysu bod Cae Phillips yng Nghaernarfon wedi'i ddiogelu ar gyfer darparu estyniad i fynwent Llanbeblig. Mae gwrthwynebydd yn dadlau, er bod y posibilrwydd hwn wedi'i archwilio, mae'r polisi yn ei fynegi i raddau rhy sicr o lawer. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a thrwy NA 184 ac NA 185, yn cynnig aralleirio'r elfen hon o'r polisi a'r testun ategol er mwyn cadarnhau bod tir wedi'i nodi fel safle addas posibl ar gyfer datblygu mynwent yn y tymor hir pan fydd mynwent gyhoeddus Llanbeblig yn llawn. Mae'r un gwrthwynebydd yn dadlau y dylid addasu'r map cynigion i ddangos ffin gywir lle cyn chwarae i'w warchod Cae Phillips. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig NA 267 i sicrhau hyn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0507) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 184 yn amodol NAP 109;

(ARG.0508) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 185;

(ARG.0509) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 267;

(ARG.0510) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

CYFLWYNIAD – CHWARAEON A HAMDDEN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA186

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------------------|--------|------------------|
| B/866/31 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | 81 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/161 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |

Prif fater

- A yw'r DA yn addas o ystyried maint ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae paragraff 5.6.1 y DA yn hysbysu bod cyfleusterau hamdden drefol ar gael mewn ardaloedd trefol penodedig gan gynnwys Dolgellau. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau nad yw'n briodol cyfeirio at y dref hon yn nhestun y cynllun gan ei bod y tu allan i ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig dileu'r cyfeiriad ati drwy NA 186. Bydd hyn yn tawelu pryderon y gwrthwynebydd.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0511) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 186;

(ARG.0512) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI CH40 – DIOGELU MEYSYDD CHWARAE A LLECYNNAU CHWARAE, A LLECYNNAU AGORED O WERTH ADLONIADOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA187

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/1231/1 | Kevin Williams – Gweithgor Partneriaeth Plant Gwynedd | | 614 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|------------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/734/162 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 204 |
| B/734/163 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 204 |

Nodyn

- Ymatebir i wrthwynebiad B/1231/1 yn natganiad 347 yr Awdurdod Cynllunio Lleol nid 614.

Prif faterion

- Y derminoleg a ddefnyddir.
- Y sail ar gyfer asesu pa mor ddigonol yw'r ddarpariaeth.
- Rhinweddau nodi llecyn chwarae yn Ninas Dinlle.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Y derminoleg a ddefnyddir

1. Mae Polisi CH40 y DA yn ceisio diogelu meysydd chwarae, llecynnau chwarae a llecynnau agored o werth adloniadol. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod angen egluro'r termau a ddefnyddir a'r modd y maent yn berthnasol i'w gilydd. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, a thrwy NA 187, yn cynnig newid y polisi er mwyn cyfeirio at 'leccynnau agored o werth adloniadol' yn unig, gan fynd ymlaen i'w diffinio ym mharagraff ategol 5.6.4 fel 'meysydd ffurfiol gyda chyfarpar chwarae, llecynnau chwarae, llefydd agored anffurfiol, parciau trefol a rhandiroedd'. Rwy'n dod i'r casgliad bod hyn yn egluro cwmpas y polisi a'r modd y mae'r amrywiol dermau yn berthnasol i'w gilydd.

Y sail ar gyfer asesu pa mor ddigonol yw'r ddarpariaeth

2. Mae Polisi CH40 y DA yn nodi, ymysg pethau eraill, y caiff cynigion a fyddai'n arwain at golli llecynnau agored o werth adloniadol eu gwrthod oni bai nad oes angen y cyfleuster bellach neu fod y ddarpariaeth sy'n weddill yn ddigonol i ddiwallu'r angen. Mae gwrthwynebydd yn holi sut y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn gwybod natur y sefyllfa mewn unrhyw leoliad penodol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau ei fod yn cadw cofnod o'r cyfleusterau sydd o dan reolaeth yr awdurdod lleol. Bydd hefyd yn cynnal arolygon o gyfleusterau cymunedol drwy ei ardal. Gyda'i gilydd bydd y rhain yn cyflwyno asesiad cynhwysfawr o'r cyflenwad hyd at raddfa ofodol fechan. Yna gellir asesu hyn yn erbyn safonau'r Gymdeithas Meysydd Chwarae Cenedlaethol y cyfeirir atynt ym mharagraff 5.6.7 y DA. Rwy'n dod i'r casgliad bod y ffynonellau hyn yn ddigonol i alluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i weithredu Polisi CH40 yn effeithiol.

Rhinweddau nodi llecyn chwarae yn Ninas Dinlle

3. Mae gwrthwynebydd yn nodi nad yw'r llecyn chwarae yn Ninas Dinlle yn cael ei ddangos ar y map cynigion. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau mai'r rheswm am hyn yw ei fod y tu hwnt i'r Ffin Ddatblygu ar gyfer yr anheddiad. Mae paragraff 5.6.4 y DA yn cadarnhau bod Polisi CH40 yn diogelu ardaloedd o'r fath. Nid oes angen, felly, iddo gael ei ddangos ar y map cynigion.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0513) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 187;

(ARG.0514) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI CH41 – DARPARU LLECYNNAU AGORED A MANNAU CHWARAE AWYR AGORED MEWN DATBLYGIAD TAI NEWYDD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA188

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|-------------------------------------|------------------|
| B/867/28 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | 592 |
| B/867/3 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | M Gilbert, The Planning Consultancy | 592 |
| B/773/31 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | 592 |
| B/756/53 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 70 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/166 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 592 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------------|--------|------------------|
| B/867/2034 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | 592 |

Prif faterion

- Y lefel o sicrwydd ym mynegiant y polisi.
- Graddfa datblygiad cysylltiedig.
- Amgylchiadau gweithredu'r polisi.
- Natur y cyfleuster sydd i'w ddarparu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Y lefel o sicrwydd ym mynegiant y polisi

1. Mae Polisi CH41 y DA yn nodi y bydd angen fel rheol i ddatblygiad newydd o 10 neu fwy o anheddau ddarparu llecyn agored addas a man chwarae awyr agored

fel rhan ganolog o'r cynllun yn unol â safonau'r Gymdeithas Genedlaethol Meysydd Chwarae. Gwneir darpariaeth yn ogystal ar gyfer amgylchiadau lle nad oes modd sicrhau hyn ar y safle datblygu.

2. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod y defnydd o'r term 'fel rheol' yn cyflwyno elfen o ansicrwydd gan nad oes modd gwybod ymlaen llaw a fydd y polisi yn weithredol mewn achos penodol ai peidio. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a thrwy NA188, yn cynnig newid testun y polisi er mwyn dileu'r amod hwn ac egluro y bydd y polisi yn cael ei weithredu mewn ardaloedd lle na all y llecyn agored sy'n bodoli cwrdd ag anghenion y datblygiad tai arfaethedig. Rwy'n dod i'r casgliad y bydd hyn yn sicrhau sail ar gyfer gwneud penderfyniadau cyson fel sy'n ofynnol yn ôl 'Cynlluniau Datblygu Unedol - Cymru'. Byddai hefyd yn bodloni pryderon gwrthwynebydd arall y dylai darpariaeth ond fod yn ofynnol yn yr ardaloedd hynny lle ceir prinder. Bydd y cyfeiriad yn rhan derfynol y polisi at y defnydd o amodau a/neu rwymedigaethau cynllunio i sicrhau hyn yn golygu, drwy weithredu'r cyngor yng nghylchlythyr y Swyddfa Gymreig 35/95, y bydd yr hyn sy'n ofynnol yn deg ac yn rhesymol mewn perthynas â'r datblygiad sydd i'w ganiatáu.

3. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r polisi geisio trafod y mater hwn gyda datblygwyr, yn hytrach na gwneud darparu llecynnau agored a mannau chwarae awyr agored yn ofynnol. Mae NA 188 yn cynnig disodli'r gair 'gofynnol' gyda 'disgwyllir'. Yn ogystal â hyn mae paragraff ategol 5.6.6, y bwriedir ei gadw, yn egluro y bydd llacio ar delerau'r polisi os oes modd 'dangos' cyflenwad digonol o'r fath adnoddau. Mae hyn yn cadarnhau bod trafodaeth yn ganolog i weithredu'r polisi.

4. Mae gwrthwynebydd yn cynnig lefel benodol o gyfraniad gan y datblygwr ar gyfer y darparu llecynnau agored a mannau chwarae awyr agored lle nad yw'r rhain i'w darparu ar y safle. Bydd y cyfeiriad at drafodaeth rhwng yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r datblygwr yn sicrhau, fodd bynnag, bod yr hyn sy'n ofynnol yn deg ac yn rhesymol mewn perthynas â'r datblygiad sydd i'w ganiatáu yn unol â gofynion Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 35/95. Ni fyddai manylu ar raddfa'r cyfraniad yn ystod y cam cynllunio yn sicrhau'r raddfa angenrheidiol o hyblygrydd.

Graddfa datblygiad cysylltiedig

5 Mae gwrthwynebydd yn dadlau na ellir ystyried datblygiad o 10 annedd yn ddatblygiad sylweddol ac felly y dylid gosod trothwy uwch ar gyfer gweithredu'r polisi. Rwy'n cytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol y gall datblygiad o'r fath raddfa fod yn sylweddol yng nghyd-destun y patrwm datblygu yng Ngwynedd ac o ystyried mai bach yw llawer o'r aneddiadau.

Amgylchiadau gweithredu'r polisi

6. Mae gwrthwynebydd yn dehongli y bydd NA 188 yn dileu'r cyfeiriad at safonau'r Gymdeithas Genedlaethol Meysydd Chwarae. Mae'n dadlau y dylid cadw'r cyfeiriad er mwyn gosod sail ar gyfer unrhyw asesiad o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol mewn achos penodol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau, ac mae darllen y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad yn cadarnhau, nad yw NA 188 yn cynnig dileu'r geiriau hyn.

Natur y cyfleuster sydd i'w ddarparu

7. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r polisi hefyd geisio'r hyn y mae'n ei alw'n "enillion bioamrywiaeth". Dylid darllen y cynllun fel cyfanwaith. Byddai polisiau eraill yn gwarchod adnoddau bioamrywiaeth bresennol. Mae Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 35/95 (paragraff 25) yn cadarnhau nad yw'n ddigonol i amod gael ei gysylltu ag amcan cynllunio. Mae'n rhaid i natur y datblygiad neu ei effaith ar ei gyffiniau ei gyfiawnhau hefyd. Ni fyddai'r angen am weithredu i warchod neu hybu bioamrywiaeth yn codi o reidrwydd o bob datblygiad tai arfaethedig.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0515) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 188;

(ARG.0516) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI CH43 – DATBLYGIADAU HAMDDEN MASNACHOL AR RADDFA FAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|------------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/734/167 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |

POLISI CH44 – CHWARAEON A CHYFLEUSTERAU HAMDDEN YNG NGHEFN GWLAD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/575/19 | Cyngor Cymuned Aberdaron | | 593 |

Prif fater

- A yw'r DA yn addas, o ystyried effaith canolfannau merlota/marchogaeth ar lif traffig diogel a dirwystr.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Polisi CH44 y DA yn nodi y caiff cynigion ar gyfer chwaraeon a chyfleusterau hamdden yng nghefn gwlad sydd angen lleoliad gwledig mewn gwirionedd, eu cymeradwyo ar yr amod y gellir bodloni meini prawf penodol. Mae'r gwrthwynebydd yn mynegi'r farn mai dim ond mewn mannau lle nad yw merlota a marchogaeth yn achosi perygl ar lonydd gwledig y dylid caniatáu canolfannau merlota/marchogaeth. Ymdrinnir â'r agwedd hon ym maen prawf 4 sy'n mynnu bod yn rhaid i ganolfannau o'r fath fod â mynediad diogel at lwybrau ceffylau addas.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0517) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

POLISI CH45 – GWEITHGAREDDAU MORWROL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA189

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|---------------|------------------|
| B/734/168 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 71 |
| B/734/169 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 71 |
| B/1034/15 | Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol yng Nghymru | Chris Lambert | 71 |

Prif faterion

- Y gofyniad i brofi bod angen y datblygiad.
- Yr effaith ar fuddiannau gwarchod natur.
- Y defnydd o dermau priodol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Y gofyniad i brofi bod angen datblygiad.

1. Mae Polisi CH45 yn nodi y caiff cynigion ar gyfer datblygiad a fydd yn gwella ac yn ymestyn yr amrywiaeth o gyfleusterau morwrol o fewn marinas presennol neu'n gwella ansawdd y ddarpariaeth ar gyfer cychod neu'n uwchraddio'r cyfleusterau mewn porthladdoedd presennol eu cymeradwyo ar yr amod y bodlonir meini prawf penodol. Y maen brawf cyntaf yw y gellir profi bod angen y datblygiad. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod hyn yn gam dianghenraid. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig dileu'r maen prawf hwn drwy NA 189. Rwy'n dod i'r casgliad y bydd testun y cynllun o'r herwydd yn cydymffurfio â fframwaith polisi a chanllawiau cynllunio'r Llywodraeth.

Yr effaith ar fuddiannau gwarchod natur

2. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r polisi fynnu bod unrhyw gynigion a ystyrir o dan delerau'r polisi yn ymateb i unrhyw effaith a gaiff y datblygiad ar fuddiannau gwarchod natur. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a thrwy NA 189, yn cynnig ychwanegu maen prawf 3 i sicrhau hyn. Fodd bynnag, dylid darllen y cynllun fel cyfanwaith. Mae Polisiâu B14, B15 a B16 yn darparu gwarchodaeth i safleoedd o arwyddocâd rhyngwladol, cenedlaethol, rhanbarthol a lleol o ran

gwarchod natur. Nid oes angen, felly, dyblygu'r warchodaeth hon ym Mholisi CH45.

Y defnydd o dermau priodol

3. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod y defnydd o'r gair 'porthladdoedd' yn fwy derbyniol na 'harbws' yn elfen 'b' fersiwn Gymraeg y polisi. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig sicrhau hyn drwy NA 189.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0518) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 189 dim ond i'r graddau y mae'n ymwneud â dileu maen prawf 1 y DA, a'r defnydd o'r gair 'porthladdoedd' yn lle 'harbws' yn fersiwn Gymraeg y polisi;

(ARG.0519) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI CH46 – CYFLEUSTERAU STORIO CYCHOD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA190

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/170 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 72 |

Prif fater

- A yw'r DA yn addas, o ystyried yr angen i sicrhau bod y meini prawf perthnasol yn cael eu mynegi'n glir.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Polisi CH46 y DA yn nodi y caiff cynigion ar gyfer cyfleusterau storio cychod ar safleoedd anymwrthiol eu cymeradwyo. Mae'n parhau trwy nodi y caiff cynigion ar gyfer cyfleusterau storio cychod sy'n gysylltiedig â safleoedd carafannau teithiol neu sefydlog ac ar raddfa sy'n fwy na gofynion y safle penodol, eu gwrthod. Mae gwrthwynebydd yn dadlau mai'r brif ystyriaeth yw a yw'r safle arfaethedig yn anymwrthiol ai peidio. Pe byddai man storio cychod ar safle carafannau gyda'r fath rinwedd efallai y byddai'n briodol storio cychod yno, hyd yn oed pe byddai'r niferoedd yn uwch na'r hyn a grëwyd gan ofynion y safle, gan y byddai hyn yn lleihau'r galw mewn mannau anaddas yn rhywle arall. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a thrwy NA 190, yn cynnig ail-lunio'r polisi er mwyn sicrhau'n syml bod cychod yn cael eu storio mewn lleoliadau cuddiedig. Rwy'n dod i'r casgliad bod y geiriad hwn yn cyfleu amcanion yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r gwrthwynebydd.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0520) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 190;

(ARG.0521) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

MONITRO – PENNOD 6

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------|--------|------------------|
| B/783/6 | Bwrdd yr Iaith Gymraeg | | 536 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/171 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 536 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------|--------|------------------|
| B/870/50 | Gwynedd Gynladwy | | |

Nodyn

- Mae'r gwrthwynebiad hwn yn ymwneud â monitro Pennod 5, nid Pennod 6.

Prif fater

- A yw'r DA yn addas o ystyried yr angen i osgoi dyblygu o fewn y cynllun.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau, gan fod Polisi A2 yn cynnwys goblygiadau ar gyfer polisïau tai unigol sydd o fewn Pennod 5, dylai'r darpariaethau a wneir ar gyfer monitro polisïau'r bennod honno gynnwys cyfeiriad at y polisi hwnnw. Ceir darpariaeth ar gyfer monitro Polisi A2 yn adran 2.3 o'r DA, fodd bynnag. Er mwyn sicrhau mynegiant cryno o bolisïau'r CDU ni ddylid gwneud unrhyw gyfeiriad ychwanegol at fonitro Polisi A2.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0522) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

CYFFREDINOL – PENNOD CH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------|
| B/731/9 | Iwan Rhys Edgar | | 535 |
| B/839/1 | Sally Miles | RPS Planning | 535 |
| B/768/10 | Gareth Dobson | | 535 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|
| B/844/53 | YDCW | | |

Nodyn

- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/731/9 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n berthnasol i Bolisi CH1.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/839/1 yn y rhannau o'r adroddiad hwn sy'n berthnasol i destun Polisi CH1, 'Tai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol' a'r rhannau sy'n berthnasol i aliniad Ffiniau Datblygu aneddiadau unigol.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/768/10 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n delio â Pholisi B21.

POLISI CH - POLISI'AU HEPGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA192; NA191

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/734/132 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 508 |
| B/756/50 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 153 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/117 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 336 |

Nodyn

- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/734/132 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n berthnasol i'r testun Tai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/756/50 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n berthnasol i Bolisi CH1.

Prif fater

- A yw'r DA yn addas o ystyried fframwaith cyngor Polisi Cynllunio'r Llywodraeth.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae PCC (paragraff 9.2.3) yn cynghori y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol sicrhau bod digon o dir ar gael mewn gwirionedd, neu y daw tir digonol yn rhydd, i ddarparu cyflenwad tir 5 mlynedd ar gyfer adeiladu tai. Dylid barnu hyn yn erbyn yr amcanion cyffredinol a graddfa a lleoliad y datblygiad y darperir ar ei gyfer yn y cynllun datblygu. Mae gwrthwynebydd yn nodi nad yw'r DA yn cynnwys polisi i gynnal y lefel honno o ddarpariaeth. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno bod hyn yn angenrheidiol ac mae'n cynnig cyflwyno hyn drwy NA 191. Rwy'n ystyried bod y newid arfaethedig hwn yn angenrheidiol er mwyn i'r CDU gydymffurfio â fframwaith polisi a chyngor cynllunio'r Llywodraeth.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0523) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA191;

(ARG.0524) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GWRTHWYNEBIADAU I BENNOD 'D'

CYFLWYNIAD – PENNOD 6

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA194; NA195; NA198; NA199

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/870/54 | Gwynedd Gynladwy | | 607 |
| B/756/54 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 69 |
| B/756/55 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 69 |
| B/768/9 | Gareth Dobson | | 606 |
| B/783/16 | Bwrdd yr Iaith Gymraeg | | 606 |
| B/783/11 | Bwrdd yr Iaith Gymraeg | | 606 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/870/51 | Gwynedd Gynladwy | | 73 |
| B/870/52 | Gwynedd Gynladwy | | 607 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------------|---|------------------|
| B/954/6 | Bourne Leisure Cyf | Margaret Baddeley, Nathaniel Lichfield a Phartneriaid | |
| B/870/53 | Gwynedd Gynladwy | | |
| B/783/17 | Bwrdd yr Iaith Gymraeg | | |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|---|--------|------------------|
| B/756/2105 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | |

Nodyn

- Mae'r rhan hon yn ymdrin â Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad NA 197.

Prif faterion

- Perthnasedd twf economaidd.
- Cwmpas y cynllun.
- Rôl y cynllun mewn perthynas â hyrwyddo adnoddau adnewyddadwy a thechnoleg gwybodaeth.
- Y berthynas rhwng yr iaith Gymraeg ac adfywiad economaidd.
- Gwahanol ystyron rhai geiriau penodol.
- Statws y testun rhagarweiniol mewn perthynas â thwristiaeth.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Perthnasedd twf economaidd

1. Mae'r DA (paragraff 6.1.1) yn hysbysu mai nod y CDU yw cynorthwyo i godi safonau byw a chreu cyfleoedd cyflogaeth yng Ngwynedd. Mae paragraff 6.1.17 yn cadarnhau mai un o amcanion allweddol y cynllun yw hybu twf economaidd cynaliadwy a thwf mewn cyflogaeth ar draws ardal y cynllun. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau na ddylai'r CDU geisio hybu twf economaidd, creu cyfoeth a chodi safonau byw yn benodol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, a thrwy NA 196, yn cynnig dileu'r cyfeiriad at 'dwf economaidd' a rhoi 'datblygiad' yn ei le. Trwy NA 194 mae'n cynnig dileu'r cyfeiriad at godi safonau byw a rhoi cyfeiriad at wella ansawdd bywyd y trigolion lleol yn ei le.

2. Mae PCC (paragraffau 7.1.2 i 7.1.6) yn cadarnhau bod Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi ymrwymo, ymysg pethau eraill, i sicrhau cynnydd economaidd yng Nghymru. Rhaid cynyddu nifer ac ansawdd swyddi. Rhaid lleihau anweithgarwch economaidd. Rhaid atgyfnerthu perfformiad economaidd er mwyn codi cynnyrch mewnwladol crynswth y pen yng Nghymru. Mae creu cyfoeth ac ansawdd amgylcheddol i'w gweld yn fwyfwy cysylltiedig â'i gilydd. Dylid cynorthwyo busnesau i fod mor gystadleuol â phosibl. Mae pob cymuned angen cyfleoedd cyflogaeth newydd. Dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ffurfio a gweithredu polisiau cynllunio defnydd tir er mwyn, ymysg pethau eraill, datblygiad sy'n creu cyfoeth.

3. Mae'n eglur, felly, bod testun y DA ym mharagraffau 6.1.1 a 6.1.17, sy'n cyfeirio at godi safonau byw, hyrwyddo twf economaidd cynaliadwy a thwf mewn cyflogaeth, yn adlewyrchu amcanion Llywodraeth Cynulliad Cymru yn llawer

agosach nag a fyddai'r geiriad a gynigir gan NA 194 ac NA 196. Am y rheswm hwn dylid cadw testun y DA o fewn y cynllun.

Cwmpas y cynllun

4. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r CDU sicrhau y caiff cyfoeth ei ailddosbarthu rhwng yr unigolion sy'n ffurfio poblogaeth Gwynedd. Mae'r fath weithredu y tu hwnt i gwmpas y broses Gynllunio Gwlad a Thref.

Rôl y cynllun mewn perthynas â hyrwyddo adnoddau adnewyddadwy a thechnoleg gwybodaeth

5. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y gellid hyrwyddo datblygiad economaidd cynaliadwy trwy gyfuniad o dechnoleg gwybodaeth a'r defnydd o ffynonellau ynni adnewyddadwy. Rhaid darllen y cynllun fel cyfanwaith. Mae Polisiâu C26 a C27 yn darparu'r fframwaith ar gyfer gwneud penderfyniadau ar gynigion i ddatblygu ffynonellau ynni adnewyddadwy. Mae Polisi D11 yn darparu'r cyd-destun ar gyfer gwneud penderfyniadau yn ymwneud â busnesau a leolir yn y cartref. Bydd y rhain yn golygu y gellir manteisio ar dechnoleg gwybodaeth heb yr angen i deithio rhwng lleoliadau cartref a gwaith.

Y berthynas rhwng yr iaith Gymraeg ac adfywiad economaidd

6. Mae gwrthwynebydd yn nodi rôl datblygiad economaidd yn ardal y cynllun wrth leihau allfudo ymysg pobl ifanc i chwilio am gyflogaeth. Mae'n cydnabod y bydd hyn yn cynorthwyo i gynnal statws yr iaith Gymraeg yng Ngwynedd, ond mae'n dadlau y dylid gwneud y cysylltiad hwn yn fwy amlwg yn nhestun y cynllun. Dylid darllen y cynllun fel cyfanwaith. Mae'r berthynas bositif a negyddol sy'n bodoli rhwng datblygu a chynnal yr iaith Gymraeg a diwylliant Cymru yn cael eu mynegi ym mholisi A2 a'i destun ategol.

Gwahanol ystyron rhai geiriau penodol

7. Mae paragraff 6.2.1 y DA yn hysbysu bod gan gynllunio rôl i'w chwarae wrth gynnal a datblygu'r economi. Mae'n cadarnhau bod y CDU yn dynodi safleoedd penodol ar gyfer mentrau creu swyddi ac yn cynnig fframwaith polisi sy'n darparu ar gyfer pob math o fenter a fyddai'n creu cyflogaeth ac yn cyfrannu tuag at yr economi leol.

8. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod y gair 'cynnal' ('sustaining') yn amhriodol yn y cyd-destun hwn oherwydd dryswch posibl gyda'r cysyniad o ddatblygiad cynaliadwy. Gall y gair yma hefyd olygu 'cefnogi', fodd bynnag. Mae gan lawer o eiriau sawl ystyr ac mae'n rhaid dehongli'r ystyr cywir o'r cyd-destun. Mae'n eglur ym mharagraff 6.2.1 bod y gair 'cynnal' ('sustaining') yn golygu 'cefnogi' yr economi. Nid oes, felly, angen rhoi gair arall yn ei le fel y cynigir yn NA 197.

9. Mae'r un gwrthwynebydd yn dadlau nad yw'n iawn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ddarparu ar gyfer pob math o fentrau. Yn wahanol i'r hyn a gred y gwrthwynebydd, fodd bynnag, nid yw'r testun yn awgrymu y byddai cynigion am

ddatblygiadau ar gyfer pob math o fenter yn cael eu cymeradwyo. Yn syml, mae'n datgan, fel sy'n ofynnol, bod angen i'r cynllun gael fframwaith polisi sy'n cefnogi gwneud penderfyniadau mewn perthynas â'r amrediad llawn o geisiadau cynllunio a all ddod i law.

Statws y testun rhagarweiniol mewn perthynas â thwristiaeth

10. Mae gwrthwynebydd yn beirniadu testun paragraff 6.1.8 o'r DA ar y sail nad yw'n strategaeth dwristiaeth a fynegwyd yn dda. Mae'n amlwg, fodd bynnag, na fwriedir iddo gyflawni'r rôl honno. Darn o destun rhagarweiniol yn unig ydyw i bolisiau'r CDU ar dwristiaeth. Mae agwedd strategol y Cyngor at dwristiaeth (sy'n gysylltiedig â llawer mwy na materion defnydd tir) yn cael ei chyflwyno yn y drafft 'Strategaeth Twristiaeth Gwynedd'. Bydd hwn yn destun ymgynghoriad cyhoeddus maes o law.

11. Mae gwrthwynebydd yn mynegi pryder ynglŷn â'r diffiniad o dwristiaeth gynaliadwy a gyflwynir ym mharagraff 6.1.9 o'r DA. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau bod hwn yn deillio o ddogfen Bwrdd Croeso Cymru - 'Cyflawni'n ein Potensial: Strategaeth Dwristiaeth i Gymru', sydd ei hun yn dyfynnu'r diffiniad a ddefnyddir gan Sefydliad Twristiaeth y Byd. Serch hynny, oherwydd camgyfieithu, mae fersiwn Saesneg y CDU yn cyfeirio at y 'World Tourism Institute' yn hytrach na'r 'World Tourism Organisation'. Mae'n cynnig NA 195 i gywiro hyn. Rwy'n cytuno bod hyn yn angenrheidiol er mwyn sicrhau cysondeb rhwng y fersiynau Cymraeg a Saesneg o destun y cynllun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0525) na ddylid derbyn NA 194;

(ARG.0526) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 195;

(ARG.0527) na ddylid derbyn NA 196;

(ARG.0528) na ddylid derbyn NA 197;

(ARG.0529) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI D1 – SAFLEODD CYFLOGAETH SAFON UCHEL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA200

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|---------------------------|------------------|
| B/911/15 | Awdurdod Datblygu Cymru | | 586 |
| B/911/14 | Awdurdod Datblygu Cymru | | 586 |
| B/790/24 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 586 |
| B/952/4 | RCH Douglas Pennant | Guy D Evans, Carter Jonas | 586 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/844/16 | YDCW | | 586 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/911/2020 | Awdurdod Datblygu Cymru | | 586 |
| B/911/2021 | Awdurdod Datblygu Cymru | | 586 |

Nodyn

- Mae'r polisi yma yn amodol ar NAP 114.
- Ymdrinnir â'r rhan o wrthwynebiad B/790/24 sy'n ymwneud â'r estyniad arfaethedig i Barc Menai yn y rhannau o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi D3 a'r rhan ar safleoedd penodol sy'n delio â Pharc Menai, Bangor.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/952/4 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi D3.

Prif faterion

- Y ddarpariaeth sydd i'w gwneud ar gyfer defnyddiau ategol.
- Statws cynllunio Parc Busnes, Porthmadog.
- Diogelu'r adnodd archeolegol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Y ddarpariaeth sydd i'w gwneud ar gyfer defnyddiau ategol

1. Mae'r DA, ym mholisi D1, yn nodi y caiff tir ac unedau ar 'Safleoedd Cyflogaeth Safon Uchel' eu diogelu yn benodol ar gyfer mentrau cyflogaeth/busnes sydd o fewn defnydd Dosbarth B1. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod rhaid i'r polisi ddarparu ar gyfer datblygu defnyddiau ategol ar y fath safleoedd. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno y gallai'r rhain fod yn asedau gwerthfawr a allai gynorthwyo i ddenu a chadw gweithwyr, a thrwy hynny, gefnogi hyfywedd yr ardal gyflogaeth gyfan. Rwy'n cytuno â'r Awdurdod Cynllunio Lleol y dylid, serch hynny, gyfyngu'n benodol ar gwmpas datblygiad y rhain fel eu bod yn diwallu anghenion gweithwyr mentrau o fewn y 'Safle Cyflogaeth Safon Uchel' yn hytrach na chwsmeriaid yn gyffredinol. Byddai hyn yn osgoi symudiadau traffig ychwanegol a fyddai'n arwain at dagfeydd yn yr ardaloedd cyflogaeth ac at batrymau busnes a fyddai'n erydu canol trefi sefydledig. O ganlyniad, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig sicrhau hyn drwy NA 200. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig, drwy NAP 114, mireinio geiriad y polisi arfaethedig a'i destun ategol. Byddai hyn yn gwella ei ramadeg a thrwy hynny'n cynorthwyo dealltwriaeth. Nid yw, fodd bynnag, wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus ac ni fu'n bosibl cynnal trafodaeth lawn ar ei rinweddau. Os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno mynd ar drywydd hyn dylai wneud hynny yn ystod y cam diwygiadau.

Statws cynllunio Parc Busnes, Porthmadog

2. Yn ystod y cam DA mae'r tabl yn nhestun ategol Polisi D1 yn cyfeirio, ymysg pethau eraill, at Barc Busnes, Porthmadog fel Safle Cyflogaeth Safon Uchel. Mae testun y polisi ei hun yn cadarnhau bod y rhain i'w diogelu'n benodol ar gyfer mentrau sy'n disgyn o fewn Dosbarth Defnydd B1. Mae gwrthwynebydd yn dadlau nad yw'r briodol i ddweud ei fod yn perthyn i gwmpas y polisi hwnnw gan ei fod eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio ar gyfer defnyddiau B1, B2 a B8. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a thrwy NA 200, yn cynnig dileu'r cyfeiriad at y safle hwn o'r tabl. Nid yw, fodd bynnag, yn y cam Newid Cyn-Ymchwiliad, yn bwriadu cyfeirio at y safle yma yn unrhyw ran arall o'r cynllun. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau mai amryfusedd yw hyn ac yn cynnig, drwy NAP 115, mewnosod cyfeiriad at y safle hwn yn y tabl sy'n ymwneud â Pholisi D2. Rwy'n cytuno bod hyn yn angenrheidiol er mwyn cywirdeb. Serch hynny, gan na fu'r Newid Arfaethedig Pellach hwn yn destun ymgynghoriad cyhoeddus ni fu'n bosibl cynnal trafodaeth lawn ar ei rinweddau. Os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno mynd ar drywydd hyn dylai wneud hynny drwy'r weithdrefn ddiwygiadau.

Diogelu'r adnodd archeolegol

3. Mae gwrthwynebydd yn nodi bod y safle yng Nglyn Rhonwy, Llanberis wedi'i gynnwys o fewn y tabl sy'n rhestru'r Safleoedd Cyflogaeth o Ansawdd Uchel diffiniedig yn nhestun ategol Polisi D1. Mae'n dadlau bod gan y tir yma fuddiannau archeolegol y dylid cyfeirio atynt. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau, yn ystod y cam Newidiadau Cyn-Ymchwiliad drwy NA 200, ei fod yn ceisio diogelu rhan yn unig o ardal Glyn Rhonwy fel Safle Cyflogaeth o Ansawdd Uchel a'r gweddill fel 'Safle Ailddatblygu'. Yna, drwy Newid Arfaethedig Pellach NAP 114 mae'n cynnig dileu'r ardal yn llwyr o'r categori 'Safle Cyflogaeth Safon Uchel' fel y

gellir ei dynodi'n 'Safle Ailddatblygu'. Fel agwedd o'i statws fel 'Safle Ailddatblygu' câi 'Briff Datblygu' ei baratoi ar gyfer yr ardal hon. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau y bydd hwn yn cynnwys cyfeiriad at yr adnodd archeolegol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0530) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 200;

(ARG.0531) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI D2 – SAFLEODD DIWYDIANNOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA201

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|---------------------------|------------------|
| B/952/5 | RCH Douglas Pennant | Guy D Evans, Carter Jonas | 587 |
| B/875/1 | RPS Planning | | 587 |
| B/756/56 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 55 |
| B/773/32 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | 587 |
| B/866/33 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | 587 |
| B/911/13 | Awdurdod Datblygu Cymru | | 587 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|--------|------------------|
| B/911/2019 | Awdurdod Datblygu Cymru | | 587 |
| B/880/2004 | Dr Sheila Roberts Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru | | 587 |

Nodyn

- Mae'r rhan yma o'r DA yn amodol ar NAP 115.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiadau B/756/56 a B/952/5 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n berthnasol i Bolisi D3.

Prif faterion

- Yr angen i gadw adnodd tir ar gyfer defnyddiau B1, B2 a B8.
- Y ddarpariaeth sydd i'w gwneud ar gyfer defnyddiau ategol.
- Yr effaith ar erddi a pharciau cofrestredig.
- Y cyfeiriad at drefi y tu allan i ardal y cynllun.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Yr angen i gadw adnodd tir ar gyfer defnyddiau B1, B2 a B8

1 Mae polisi D2 y DA yn nodi y caiff tir ac unedau ar safleoedd diwydiannol eu diogelu ar gyfer mentrau diwydiannol/busnes neu fentrau eraill sy'n perthyn i Ddosbarth B1, B2 neu B8. Ni chymeradwyir unrhyw ddatblygiad neu newid defnydd unedau sy'n bodoli'n barod sydd y tu hwnt i'r Dosbarthiadau Defnydd hyn ar safle diwydiannol dynodedig. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod y polisi yn rhy gaeth ac y dylai ganiatáu datblygiad o fewn dosbarthiadau heblaw B1, B2 a B8.

2 Fodd bynnag, gan fod rhinwedd mewn cynnal banc tir diwydiannol a bod gan ambell i ddefnydd diwydiannol nodweddion sy'n rhwystro ei leoli mewn ardaloedd o ddefnydd cymysg, mae PCC (paragraff 7.2.7) yn cynghori na ddylai'r safleoedd a bennwyd ar gyfer datblygiad diwydiannol gael eu defnyddio ar gyfer manwerthu, hamdden neu ddatblygiad tai a fyddai'n bosibl eu lleoli yn rhywle arall.

3 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cynnig, drwy NA 201, y caniateir cynigion ar gyfer datblygiad nas cynhwysir o fewn Dosbarthiadau B1, B2 neu B8 os ydynt ar gyfer cyfleusterau busnes ategol ar raddfa fach sy'n darparu gwasanaeth yn benodol ar gyfer gweithwyr y diwydiant/busnes a leolir ar y safle, neu os ydynt yn darparu cyfleusterau rheoli gwastraff neu ddefnydd arall *sui generis* sydd â nodweddion tebyg i ddefnyddiau Dosbarth B2 neu B8. Gall y gweithgareddau hyn greu lefel o gyflogaeth debyg i ddefnyddiau B1, B2 a B8 ac maent y fath o weithgaredd sydd raid eu lleoli ar y safle i gefnogi'r mentrau sydd yno, neu y byddai'n anodd eu lleoli yn rhywle arall, oherwydd eu nodweddion. Rwy'n dod i'r casgliad na ddylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol fynd ymhellach na hyn wrth ehangu cwmplas Polisi D2. Yn dilyn hyn mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig, drwy NAP 115, mireinio geiriad y polisi ymhellach. Gan na fu hyn yn destun ymgynghoriad cyhoeddus ni fu'n bosibl cynnal trafodaeth lawn ar ei rinweddau. Os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno mynd ar drywydd hyn dylai wneud hynny yn ystod y cam diwygiadau.

4 Mae gwrthwynebydd pellach yn dadlau y dylid tynnu'r holl dir sydd heb ei ddatblygu ar hyn o bryd o 'Safle Cookes' ym Mhenrhyndeudraeth. Mae'r anheddiad wedi'i ddynodi fel Canolfan Leol. Mae ganddo rôl arwyddocaol felly mewn darparu ystod eang o fathau o gyflogaeth leol er mwyn cefnogi incwm lleol a thrwy hynny, yr ystod ehangaf posibl o gyfleusterau a gwasanaethau. Wrth ystyried cyngor PCC (paragraff 7.1.2) bod rhaid cynyddu nifer ac ansawdd y swyddi a lleihau anweithgarwch economaidd, yn enwedig mewn ardaloedd llai llewyrchus, ynghyd â'r cyngor ym mharagraff 7.1.5 i gynyddu llwyddiant economaidd ardaloedd trefol a gwledig, rwy'n dod i'r casgliad ei bod yn hanfodol cadw'r cyfle a gyflwynir gan Safle Cookes ar gyfer datblygu defnyddiau B1, B2 a B8.

Y ddarpariaeth sydd i'w gwneud ar gyfer defnyddiau ategol

5. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod rhaid i Bolisi D2 ddarparu ar gyfer datblygu defnyddiau ategol ar safleoedd a nodwyd. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno y gallai'r rhain fod yn asedau gwerthfawr a allai gynorthwyo i ddenu a chadw gweithwyr, a thrwy hynny, gefnogi hyfywedd yr ardal gyflogaeth yn ei

chyfanrwydd. Rwy'n cytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, fodd bynnag, y dylid cyfyngu'n sylweddol ar gwmpas y rhain fel eu bod yn darparu ar gyfer anghenion gweithwyr y diwydiannau/busnesau a leolir ar y safle yn hytrach na chwsmeriaid yn gyffredinol, er mwyn osgoi creu symudiadau cerbydau ychwanegol a allai arwain at dagfeydd yn yr ardaloedd cyflogaeth ac at batrymau busnes a fyddai'n erydu canol trefi sefydledig. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig sicrhau hyn drwy NA 201.

Yr effaith ar erddi a pharciau cofrestredig

6. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y byddai NA 201, drwy ragweld datblygiad cyfleusterau rheoli gwastraff ar safleoedd Polisi D2, yn erydu lleoliad y parc a'r ardd gofrestrredig yn Neuadd y Faenol. Serch hynny, mae ardal gyflogaeth gyfagos Parc Menai yn destun Polisi D1. Nid yw Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad NA 201 yn berthnasol i hyn. Byddai Polisi D1 yn cadw'r cyfyngiad i ddefnyddiau B1 a chefnogi cyfleusterau ar raddfa fach. Byddai'n cadw'r gofyniad bod graddfa, cynllun, deunyddiau, gosodiad a thirlunio unrhyw ddatblygiad o'r ansawdd uchaf i gyd-fynd â'r amgylchedd lleol.

Y cyfeiriad at drefi y tu allan i ardal y cynllun

7. Mae gwrthwynebydd yn nodi bod y rhestr o safleoedd sy'n destun Polisi D2 yn cyfeirio at sawl anheddiad sydd y tu hwnt i ardal y CDU, yn ardal Parc Cenedlaethol Eryri. Ni restrir unrhyw safleoedd mewn perthynas â'r rhain, fodd bynnag. Felly, nid oes amod polisi mewn perthynas â thir y tu hwnt i ardal y CDU.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0532) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 201;

(ARG.0533) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI D3 - DYNODI TIR YCHWANEGOL AR GYFER CYFLOGAETH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA202; NA203; NA204

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--|----------------------------|------------------|
| B/1216/3 | Peter M Welford | | 180 |
| B/753/3 | Cyrnol R H Gilbertson Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru | | 180 |
| B/1341/3 | Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol yng Nghymru | Chris Lambert | 180 |
| B/1034/16 | Dr Sheila Roberts | | 180 |
| B/774/1 | John D L Jones | | 602 |
| B/604/3 | Mathew Saunders Y Gymdeithas Henebion | | 180 |
| B/756/57 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 58 |
| B/879/3 | Michael Tree | | 180 |
| B/790/25 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 180 |
| B/827/3 | WL Banks | | 180 |
| B/844/17 | YDCW | | 180 |
| B/866/34 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | 583 |
| B/952/6 | RCH Douglas Pennant | Guy Evans, Carter Jonas | 582 |
| B/140/3 | Thomas Lloyd | | 180 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/870/55 | Gwynedd Gynaladwy | | 180 |
| B/911/12 | Awdurdod Datblygu Cymru | | 180 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|---------------|------------------|
| B/879/2004 | Michael Tree | | 180 |
| B/1034/2025 | Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol yng Nghymru | Chris Lambert | 180 |
| B/815/2003 | Joanna Davidson | | 180 |
| B/774/2006 | John D L Jones | | 105 |

Nodyn

- Ymdrinnir â'r gwrthwynebiadau canlynol yn y rhan o'r adroddiad hwn ar safleoedd penodol sy'n ymwneud â'r tir ym Mharc Menai, Bangor: B/1216/3, B/753/3, B/1341/3, B/1034/16, B/604/3, B/879/3, B/790/25, B/827/3, B/844/17, B/140/3, B/870/55, B/911/12, B/879/2004, B/1034/2025, B/815/2003.
- Ymdrinnir â'r gwrthwynebiadau canlynol yn y rhan o'r adroddiad hwn ar safleoedd penodol sy'n ymwneud â'r tir ym Mryn Llangedwydd: B/774/1, B/774/2006.

Prif faterion

- Yr ymchwil a'r dadansoddiad sy'n sail i ddynodi tir cyflogaeth ychwanegol.
- Rhinweddau'r tir sy'n ffinio â'r Cae Criced yn Llandygai fel safle cyflogaeth.
- Cwmpas polisiâu'r CDU.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Yr ymchwil a'r dadansoddiad sy'n sail i ddynodi tir cyflogaeth ychwanegol

1. Mae Polisi D3 yn nodi'r safleoedd ychwanegol y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig y dylid eu dynodi ar gyfer dibenion cyflogaeth. Mae gwrthwynebydd yn mynegi'r farn nad yw'r cynigion hyn yn cael eu cefnogi gan ymchwil a dadansoddiad o batrymau'r angen am dir ar gyfer cyflogaeth, faint ohono sydd ar gael a'i ansawdd.

2. Mae Papur Cefndir yr Ymchwiliad 'Tir Cyflogaeth (Diwydiannol a Swyddfeydd)' yn disgrifio'r astudiaethau a gynhaliwyd i gefnogi paratoi'r CDU. Yn 2000 cynhaliodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yr 'Astudiaeth Cynhwysedd Tir Diwydiannol Gwynedd' i asesu'r ddarpariaeth bresennol o safleoedd diwydiannol a busnes yn ardal y CDU a hefyd o fewn ardal gyfagos Parc Cenedlaethol Eryri. Dilynydd hyn gan 'Asesiad o Safleoedd sydd ar Gael 2001' i asesu addasrwydd y safleoedd oedd ar gael i ddiwallu anghenion yr holl sectorau cyflogaeth yn awr ac yn y dyfodol. Roedd canlyniadau'r arfarniadau hyn yn fewnbwn pwysig i'r DA o'r CDU.

3. Mae'r Papur Cefndir yn disgrifio 'Astudiaeth Tir Cyflogaeth Gwynedd 2005' a gynhaliwyd gan ymgynghorwyr ar ran yr Awdurdod Cynllunio Lleol er mwyn rhagweld y galw am dir cyflogaeth yng Ngwynedd hyd at 2016 ac ail-asesu cynhwysedd safleoedd diwydiannol a busnes a oedd yn bodoli'n barod. Darparodd hyn sail ar gyfer y dadansoddiad manwl a gynhaliodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol i nodi'r angen am yr amrywiol fathau o safleoedd cyflogaeth o fewn yr amrywiol Dalgylchoedd Dibyniaeth yn ardal y CDU. Rwy'n dod i'r casgliad bod polisiau tir cyflogaeth y CDU wedi'u seilio ar ymchwil a dadansoddiad a gofnodwyd yn dda ac a oedd ar gael i wrthwynebwyr fel rhan o broses yr ymchwiliad.

Rhinweddau'r tir sy'n ffinio â'r Cae Criced yn Llandygai fel safle cyflogaeth

4. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynyddu cyfanswm y tir arfaethedig ar gyfer dyraniadau cyflogaeth ychwanegol, ac yn enwedig, y dylai ardal sy'n ffinio â'r Cae Criced yn Llandegai fod yn rhan o'r dynodiad hwn. Yn benodol mae'r gwrthwynebydd yn nodi'r angen i ddarparu tir ychwanegol at ddefnydd swyddfa yn ardal Bangor.

5. Roedd 'Astudiaeth Tir Cyflogaeth Gwynedd 2005', y cyfeiriaf ato yn yr isadran flaenorol, yn seiliedig ar ddadansoddiad sector manwl o'r tueddiadau yn y galw am dir cyflogaeth. Ystyriai y dylai rhyw 53ha fod ar gael drwy Wynedd gyfan yn y cyfnod 2001-2016, gan gynnwys ardal Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri. Ar ôl caniatáu ar gyfer y tir a ddefnyddid ym mlynnyddoedd cynnar cyfnod y cynllun, newidiwyd hyn i ryw 40ha am y cyfnod 2005-2016. Byddai 21ha ar gyfer datblygiad B1 (swyddfa a diwydiant ysgafn), a 19ha ar gyfer B2 a B8 (diwydiant cyffredinol, storio a dosbarthu). Nododd yr astudiaeth fod prinder tir i'w ddatblygu fel swyddfeydd yn ardal Bangor. Daeth i'r casgliad y dylai rhyw 11.0ha o'r 21ha o'r tir swyddfa o fewn Gwynedd gyfan fod ar gael ar safleoedd o ansawdd uchel.

6. Yn y cam DA mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig bodloni rhan o'r gofyniad hwn drwy ddynodi 3.85 ha o dir fel estyniad i Barc Menai. Yn y cam Newid Cyn-Ymchwiliad mae'n cynnig newid hyn i 7.98ha. Am y rhesymau a nodaf yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud â gwrthwynebiadau i safleoedd penodol ar yr estyniad arfaethedig i safle Parc Menai deuthum i'r casgliad na ddylid dynodi unrhyw dir cyflogaeth ychwanegol yno. Yn lle hynny rwyf wedi dod i'r casgliad y dylid nodi'r tir cyflogaeth angenrheidiol o ansawdd uchel at ddefnydd swyddfa o fewn y safle cyflogaeth ymrwymedig ym Mryn Cegin. Mae rhyw 36ha yn bodoli ar y safle hwnnw. Ar adeg yr ymchwiliad roedd wedi derbyn caniatâd cynllunio ac roedd y seilwaith ategol yn cael ei osod. Yn ôl 'Astudiaeth Tir Cyflogaeth Gwynedd 2005' mae gan y safle'r nodweddion angenrheidiol i greu parc busnes o ansawdd uchel a'r cynhwysedd i ddarparu'r 11.0ha gyfan sy'n angenrheidiol ar gyfer y pwrpas hwn yn ardal Bangor. Gallai'r 36ha ym Mryn Cegin dderbyn dyraniad o'r maint yna gan gadw mwy na digon o gynhwysedd i ddarparu'r 19ha o dir ar gyfer defnyddiau B2 a B8 y nodwyd ei fod yn angenrheidiol ar gyfer Gwynedd gyfan, yn cynnwys ardal y Parc Cenedlaethol.

7. Mae PCC (paragraff 2.3.2) yn cynghori y dylai cynigon a pholisiau cynllunio hyrwyddo aneddiadau ar batrwm sy'n defnyddio adnoddau yn effeithiol er mwyn lleihau'r defnydd o dir. Gan fod y tir angenrheidiol ar gyfer holl ddibenion tir cyflogaeth ardal Bangor, yn cynnwys defnyddiau swyddfa ansawdd uchel, i'w gael

ar safle ymrwymedig Bryn Cegin, ni fyddai'n addas cymeradwyo datblygu tir ychwanegol ger y Cae Criced yn Llandygai i'r diben hwn.

Cwmpas polisiâu'r CDU

8. Mae gwrthwynebydd yn dadlau nad yw'n briodol i'r CDU gyfeirio at ardaloedd o fewn Parc Cenedlaethol Eryri. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a thrwy NA 205, yn cynnig dileu troednodyn Rhif 1 Polisi D3. Rwy'n dod i'r casgliad y bydd hyn yn tawelu pryderon y gwrthwynebydd.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0534) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 204;

(ARG.0535) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI D4 - SAFLEOEDD "CYMYDOG GWael"

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA205

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP37; NAP40; NAP41; NAP42; NAP43; NAP44

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/773/33 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | 584 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/734/172 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 584 |
| B/756/58 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 59 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|---|---------------|-------------------------|
| B/567/2005 | Cymdeithas Ddinesig Caernarfon | | 8 |

Nodyn

- Er i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gyflwyno gwrthwynebiad B/567/2005 o fewn yr Adroddiad Sgerbwdd sy'n sail i'r adroddiad yma, mae'n cadarnhau yn ei ddatganiad Rhif 8 (paragraff 4.2), nad yw'n ystyried bod hwn yn wrthwynebiad a wnaed yn briodol i'r Newid Cyn-Ymchwiliad Arfaethedig NA 205, gan ei fod yn ymwneud â'r egwyddor o ddefnyddio'r tir yn Griffith's Crossing, Caernarfon fel 'Safle Cymydog Gwael', tra bod y newid arfaethedig wedi'i gyfyngu i agweddau cyflwyniadol y polisi. O ystyried cyngor 'Cynlluniau Datblygu Unedol - Arweiniad i'r Gweithdrefnau' (paragraff 1.7) mae'n glir bod gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol y disgrisiwn i benderfynu a ddylai'r Arolygydd ystyried gwrthwynebiadau na wnaed hwy'n briodol ai peidio. Oherwydd safiad yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ni fyddaf yn ystyried y gwrthwynebiad hwn.

Prif faterion

- Integreiddio'r Datganiad Ysgrifenedig a'r Map Cynigion.
- Cyfnod effeithiol y polisi.
- Effaith datblygiad ar amwynder preswyl.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Integreiddio'r Datganiad Ysgrifenedig a'r Map Cynigion

1 Mae Polisi D4 y DA yn cyflwyno agwedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol at benderfynu ynglŷn â cheisiadau cynllunio ar gyfer datblygiadau sy'n ymwneud â 'Diwydiannau Cymydog Gwael'. Cyflwynir rhestr o'r rhain yn y testun ategol. Mae gwrthwynebydd yn nodi nad yw'r safleoedd hyn yn cael eu nodi ar y Map Cynigion ac yn dadlau bod angen gwneud hyn. Mae'n credu hefyd y dylid cynnwys y rhestr o safleoedd o fewn y polisi ei hun gan y bwriedir i'r rhestr lywio penderfyniadau ynglŷn â cheisiadau cynllunio. Rwy'n cytuno y byddai'r ddau newid hwn yn gwella eglurder y cynllun. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu cyflawni'r newid i strwythur y Datganiad Ysgrifenedig drwy NA 205. Nid yw wedi llwyddo i sicrhau bod y safleoedd yn cael eu nodi ar y Map Cynigion yn ystod y cam hwnnw, ond mae'n ceisio cyflawni hyn drwy Newidiadau Arfaethedig Pellach NAP 37, NAP 40, NAP 41, NAP 42, NAP 43 a NAP 44. Oherwydd na fu'r Newidiadau Arfaethedig Pellach hyn yn destun ymgynghoriad cyhoeddus ni fu'n bosibl cynnal trafodaeth lawn, er enghraifft ar faint amrediad y safleoedd penodol. Os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn credu bod rhinwedd i'w gynigion i'r perwyl hwn dylai fynd ar eu trywydd yn ystod y cam diwygiadau.

Cyfnod effeithiol y polisi

2 Mae gwrthwynebydd yn nodi bod safle Cookes ym Mhenrhyndeudraeth, a restrir o dan bolisi D4, wedi bod yn wag a heb ei ddatblygu ers 3 blynedd. Mae'n dadlau, oherwydd y rhesymau hyn, nad oes galw amdano ac felly y dylid dileu ei ddynodiad. Bwriedir i'r CDU wneud darpariaeth ar gyfer datblygu a defnyddio tir am y cyfnod cyfan hyd at 2016. Nid yw'r ffaith ei fod yn wag ar hyn o bryd, felly, yn arwydd nad yw'r dynodiad yn un cadarn.

Effaith datblygiad ar amwynder preswyl

3 Mae gwrthwynebydd yn mynegi pryder y gallai datblygiad ar y 'Safleoedd Cymydog Gwael' a nodwyd niweidio amwynder preswyl. Mae'n dadlau y dylai'r polisi gynnwys cafeat na ddylai datblygiad dorri Deddf Hawliau Dynol 1988 (Rhan 8). Mae'r ddeddfwriaeth hon yn rhan o'r fframwaith cyffredinol sy'n rheoli gweithredoedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Nid oes felly angen cyfeirio'n benodol ati o fewn polisiau penodol y CDU. Mae 'Cynlluniau Datblygiad Unedol - Cymru' (paragraff 2.8) yn cynghori y dylai polisiau a chynigion CDU fod yn berthnasol i'r datblygiad a/neu ddefnydd arall o dir. Ni ddylent ddyblygu darpariaethau prosesau deddfwriaethol eraill. O safbwynt effaith cynigion datblygu ar amwynder preswyl mae Polisi B22 y CDU yn nodi y caiff cynigion sy'n cael effaith annerbyniol ar fwynderau cymunedau lleol eu gwrthod.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0536) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA205;

(ARG.0537) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI D5 – ANGHENION LLEOLI ARBENNIG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA206

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/175 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 74 |
| B/734/174 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 74 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/844/2080 | YDCW | | 74 |

Prif faterion

- Agwedd y cynllun at y rhyngberthynas rhwng elfennau polisiau.
- Dealltwriaeth o'r polisi.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Agwedd y cynllun at y rhyngberthynas rhwng elfennau polisiau

1. Mae Polisi D5 y DA yn cyflwyno agwedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol at benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer diwydiannau a busnesau sydd ag anghenion lleoli arbennig. Mae'n diffinio'r rhain fel achosion lle mae angen eu lleoli yn agos at ffynhonnell eu deunyddiau crai neu adnoddau naturiol eraill. Mae ail faen prawf y polisi yn rhoi blaenoriaeth i'r defnydd o dir sydd eisoes wedi'i ddatblygu. Mae gwrthwynebydd yn dadlau mai un yn unig o blith nifer eang o feini prawf angenrheidiol yw hwn. Fel enghraifft mae'n cyfeirio at y ffaith fod lleihau'r defnydd o dir amaethyddol da a mwyaf amldefnydd hefyd yn ffactor pwysig.

2. Mae paragraff 6.2.2 y DA yn pwysleisio na ddylid darllen polisiau ar eu pen eu hunain. Dylai defnyddwyr y cynllun ddarllen y ddogfen fel cyfanwaith. Mae Polisi C3 yn mynegi'r flaenoriaeth sydd i'w rhoi i ailddefnyddio tir sydd eisoes wedi'i ddatblygu. Am y rhesymau hyn rwy'n cytuno nad oes angen cyfeirio at hyn ym Mholisi D5. Rwy'n nodi bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig sicrhau y caiff y maen prawf hwn ei ddileu drwy NA 206. Pe derbynid y Newid Cyn-Ymchwiliad arfaethedig hwnnw'n llawn, byddai gweddill y polisi yn cynnwys dyblygiad amlwg o ran geiriad. Fodd bynnag, gan nad oes unrhyw wrthwynebiad wedi'i gyflwyno'n briodol i hyn nid fy lle i yw ymhél â'r mater.

Dealltwriaeth o'r polisi

3. Mae'r fersiwn DA o'r polisi hwn yn hepgor y gair angenrheidiol 'if' o'r frawddeg, rhwng y geiriau 'approved' ac 'all' yn y fersiwn Saesneg. Byddai hyn yn cael ei ddatrys trwy dderbyn NA 206.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0538) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 206 i'r graddau y mae'n berthnasol i aralleirio'r frawddeg gyntaf a dileu maen prawf 2 Polisi D5;

(ARG.0539) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI D6 - EHANGU MENTRAU PRESENNOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|-------------------------------|---|-------------------------|
| B/954/7 | Bourne Leisure Cyf | Margaret Baddely, Nathaniel Lichfield a Phartneriaid | |

Nodyn

- Mae'r polisi yma wedi ei rhifo fel D8 yn y fersiwn Cymraeg o'r DA.

POLISI D7 – UNEDAU DIWYDIANNOL/BUSNES ODDI MEWN I FFINIAU DATBLYGU

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA207; NA209

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|------------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/734/176 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 75 |

Nodyn

- Gwneir gwrthwynebiad B/734/176 i Bolisi D8 y DA (Gweithdai Gwledig neu Unedau Diwydiannol/Busnes ar raddfa fach oddi allan i Ffiniau Datblygu). Ymdrinnir ag ef yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n berthnasol i'r polisi hwnnw.
- Mae'r polisi yma wedi ei rhifo fel D6 yn y fersiwn Cymraeg o'r DA.

**POLISI D8 - GWEITHDAI GWLEDIG NEU UNEDAU DIWYDIANNOL/BUSNES
AR RADDFA FACH ODDI ALLAN I FFINIAU DATBLYGU**

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/57 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 53 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------|--------|------------------|
| B/870//57 | Gwynedd Gynladwy | | |

Nodyn

- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/734/176 yn y rhan hon o'r adroddiad. Ceir ymateb iddo yn natganiad 75 yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
- Er nad oes cyfeiriad at hyn yn y blwch pennawd uchod, mae'r Cyngor yn cynnig diwygio'r Polisi hwn a'r testun ategol drwy gyflwyno NA 207.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/870/56 yn y rhan hon o'r adroddiad. Ceir ymateb iddo yn natganiad 604 yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
- Mae'r polisi yma wedi ei rhifo fel D7 yn y fersiwn Cymraeg o'r DA.

Prif fater

- A yw'r DA yn addas o safbwynt y cysyniad o angen lleol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Polisi D8 y DA yn nodi y caiff cynigion i adeiladu gweithdai neu unedau diwydiannol/busnes ar raddfa fach y tu allan i Ffiniau Datblygu eu cymeradwyo ar yr amod y profwyd angen am y datblygiad ac mai'r safle arfaethedig yw'r lleoliad mwyaf addas ar gyfer diwallu'r angen hwnnw. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y gall anawsterau godi wrth benderfynu a fydd cais cynllunio penodol yn bodloni angen lleol ac wrth sicrhau bod yr unedau a gymeradwywyd yn cael eu llenwi gan fentrau sy'n diwallu'r fath anghenion yn barhaol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno nad y cysyniad o angen lleol yw'r un priodol. Mae'n cynnig, drwy NA 207, ymysg pethau eraill, i ddileu'r cyfeiriad at angen lleol a rhoi'r cysyniad o 'cyflogaeth ddilys nad yw'n hapfasnachol sydd ar raddfa fach' yn ei le yn y testun ategol. Rwy'n dod i'r casgliad y bydd hyn yn sicrhau bod yr unedau a gymeradwyir wedi'u cyfyngu i rai a fydd yn diwallu angen a nodwyd cyn cyflwyno'r cais cynllunio. Byddai hyn yn rhwystro datblygu cyflogaeth yng nghefn gwlad agored heblaw mewn amgylchiadau lle byddai hyn yn amlwg yn cefnogi'r economi lleol.

2. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn ei ddatganiad rhif 75, yn mynegi'r farn bod Polisiâu D8 a D10 y DA yn delio ag addasu adeiladau presennol y tu allan i Ffiniau Datblygu, ac felly, i osgoi dryswch, bod yn rhaid dileu Polisi D10 y DA. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig cyflawni hyn drwy NA 209. Fodd bynnag, mae'r polisi hwn yn delio gydag adeiladau mewn trefi a phentrefi yn ogystal ag yn yr ardaloedd gwledig a allai fod yn addas ar gyfer defnydd diwydiannol neu fusnes. Mae'n eglur, felly, nad yw cwmpas Polisi D10 y DA wedi'i gyfyngu i dir sydd y tu allan i Ffiniau Datblygu yn unig. Hefyd mae Polisi D8 y DA yn ymwneud ag *adeiladu* gweithdai neu unedau diwydiannol/busnes ar raddfa fach (y tu allan i Ffiniau Datblygu) tra bod Polisi D10 y DA yn cyfeirio at *drosi* adeiladau i'r pwrpas hwnnw. Mae'n eglur felly, bod Polisiâu D8 a D10 y DA wedi'u bwriadu ar gyfer dibenion tra gwahanol mewn lleoliadau gwahanol. Nid oes sail, felly, i ddadleuon yr Awdurdod Cynllunio Lleol dros gyfiawnhau NA 209.

3. Yn y cyfnod Newidiadau Cyn-Ymchwiliad, mewn perthynas â fersiwn Saesneg y cynllun, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, drwy NA207, yn cynnig newid geiriad Polisi D8 y DA a'i ail-enwi'n Bolisi D7. Mae ei Newidiadau Cyn-Ymchwiliad arfaethedig niferus yn gadael statws Polisi D7 y DA mewn cyflwr cwbl ansicr. Nid yw'n bosibl dehongli ohonynt a yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu cadw'r polisi DA hwn yn y cynllun neu ei ddileu ohono. Dylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried y mater hwn ac os bydd angen, gwneud eu bwriad yn eglur yn y cam diwygiadau.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0540) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 207 yn amodol ar ystyriaeth bellach gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r rhif polisi sydd i'w roi i destun Polisi D8 y DA, ar ôl ystyried a yw Polisi D7 y DA i'w gadw yn y cynllun ai peidio;

(ARG.0541) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn, ac yn benodol, na ddylid derbyn NA 209.

POLISI D9 – ADEILADAU AC ADEILADWEITHIAU FFERM

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA208

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/177 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 206 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/870/58 | Gwynedd Gynladwy | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/790/2039 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 206 |
| B/844/2081 | YDCW | | 206 |

Prif fater

- A yw'r DA yn addas o safbwynt geiriad y prawf fod angen y datblygiad.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Polisi D9 y DA yn nodi y caiff cynigion i godi adeiladau ac adeiladweithiau at ddibenion amaethyddol eu cymeradwyo, ar yr amod bod modd profi bod angen amaethyddol gwirioneddol am y datblygiad ac y gellir bodloni'r holl feini prawf a nodwyd. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylid rhoi sylw i delerau'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir 1995 (Rhan 6) sy'n mynnu'n syml bod angen rhesymol am y datblygiad at ddibenion amaethyddol o fewn yr uned honno. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a thrwy NA 208, yn cynnig cyflwyno'r gwelliant hwn. Rwy'n dod i'r casgliad y bydd hyn yn bodloni pryderon y gwrthwynebydd. Mae gwrthwynebwy'r eraill yn mynegi pryder na fyddai'r newid geiriad arfaethedig yn eglur. Dyma ffurf ar eiriau, fodd bynnag, a ddefnyddiwyd dros gyfnod maith yn sgil gweithredu'r Gorchymyn uchod. Mae corff sylweddol o gyfraith achos ar gael, felly, a fydd yn cynorthwyo gyda chysondeb wrth weithredu'r polisi.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0542) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 208;

(ARG.0543) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI D10 – ADDASU ADEILADAU AR GYFER DEFNYDD DIWYDIANNOL NEU FUSNES

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA209

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/178 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 76 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-------------------|--------|------------------|
| B/870/59 | Gwynedd Gynaladwy | | |

Prif fater

- A yw'r DA yn addas o safbwynt perthnasedd y maen prawf sy'n ymwneud â cholli swyddi.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Polisi D10 y DA yn nodi y caiff cynigion i newid defnydd adeiladau at ddefnydd diwydiant neu fusnes ar raddfa fach eu cymeradwyo os gellir cyfiawnhau'r lleoliad a ddewiswyd a bodloni'r holl feini prawf a nodwyd. Mae maen prawf 3 yn mynnu nad yw'r adeilad yn cael ei ddefnyddio mwyach a/neu nad oes ei angen mwyach ar gyfer ei bwrpas gwreiddiol. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau, o ystyried cyngor NCT6 (paragraff 12) nad yw'n arferol ystyried a oes angen adeilad ar gyfer pwrpas amaethyddol neu bwrpas arall mwyach. Mae'r cyngor hwnnw'n berthnasol i aildefnyddio/addasu adeiladau gwledig yn unig – mae Polisi D10 y DA yn berthnasol i adeiladau mewn lleoliadau gwledig a threfol. O dderbyn bod newid defnydd adeiladau mewn ardaloedd trefol o un math o ddefnydd gweithredol i un arall yn ffurf angenrheidiol a derbyniol ar ddatblygu, ac y byddai maen prawf 2 yn diogelu cymeriad ac edrychiad ei gyffiniau ynghyd ag amwynder a swyddogaeth defnyddiau tir cyfagos, nid yw maen prawf 3 yn berthnasol nac yn angenrheidiol yn y naill fath o leoliad na'r llall. Rwy'n dod i'r casgliad y dylid ei ddileu o'r polisi.

2. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn fod Polisiâu D8 a D10 y DA yn delio â materion tebyg ac felly, y dylid dileu D10. Mae'n cynnig NA 209 i gyflawni hyn. Am y rhesymau a nodais yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi D8 rwyf wedi dod i'r casgliad na fyddai hyn yn briodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0544) ddiwygio'r DA trwy ddileu maen prawf 3 o Bolisi D10;

(ARG.0545) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA ac yn benodol, na ddylid derbyn NA 209.

POLISI D11 - BUSNESAU A LEOLIR YN Y CARTREF

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA210

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/870/60 | Gwynedd Gynladwy | | 77 |

Prif fater

- A yw'r DA yn addas o safbwynt eglurder y testun.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Polisi D11 y DA yn cyflwyno'r dull y dylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei ddilyn wrth benderfynu ynghylch ceisiadau cynllunio sy'n cynnig defnyddio rhan o anheddiad ar gyfer busnesau bach wedi'u lleoli yn y cartref. Mae'r gwrthwynebydd yn nodi bod problemau gramadegol yn nhestun paragraff ategol 6.2.29. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig cywiro hyn drwy NA 210. Rwy'n dod i'r casgliad y byddai hyn yn sicrhau'r eglurder angenrheidiol ym mynegiant y polisi.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0546) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 210;

(ARG.0547) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI D12 – ATYNIADAU A CHYFLEUSTERAU

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA212

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------|--|------------------|
| B/783/10 | Bwrdd yr Iaith Gymraeg | | 588 |
| B/954/8 | Bourne Leisure Cyf | Margaret Baddely, Nathaniel Lichfield a Phartneriaid | 588 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------|------------------------------|------------------|
| B/1030/10 | Prifysgol Cymru Bangor | Sian Kilner, Kilner Planning | 588 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------|--------|------------------|
| B/870/61 | Gwynedd Gynladwy | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------|--|------------------|
| B/954/2013 | Bourne Leisure Cyf | Margaret Baddely, (Nathaniel Lichfield a Phartneriaid) | 588 |

Prif faterion

- A yw agwedd y Polisi at hygyrchedd yn addas.
- A yw'r Polisi yn cyfyngu'n ormodol ar gyfleusterau presennol y tu allan i'r Ffiniau Datblygu.
- A yw'r Polisi yn berthnasol i safleoedd carafannau.
- Ystyriaethau yn ymwneud â'r iaith Gymraeg a chymunedau lleol.
- Y troednodyn yn cyfeirio at Strategaeth Twristiaeth Gwynedd.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A yw agwedd y Polisi at hygyrchedd yn addas

1. Mae gwrthwynebydd yn honni bod agwedd y Polisi at hygyrchedd trafndiaeth gyhoeddus yn gwrthdaro â Pholisi CH30 sy'n delio'n benodol â'r pwnc. Mae'r Cyngor yn gwadu bod maen prawf 4 D12 yn gwrthdaro ag CH30 am resymau na chânt eu hegluro'n glir yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth. Er bod D12 yn mynnu bod safle yn "wirioneddol hygyrch i wahanol ddulliau teithio", mae CH30 yn mynnu bod system trafndiaeth gyhoeddus ddigonol ar gael neu fod posibilrwydd clir o ddarparu system o'r fath yn y dyfodol mewn amgylchiadau lle byddai cais yn arwain at gynnydd sylweddol yn y nifer o deithiau mewn cerbydau preifat. Mae'n mynd ymlaen i nodi y dylid ystyried trafndiaeth gyhoeddus wrth baratoi cynllun yn ogystal ag ystyried sut i sicrhau'r gwelliannau angenrheidiol i'r system. Yn fy marn i ddylid delio â'r mater hwn yn y ffordd fwy dealladwy a amlinellir yn CH30 a dylid naill ai ddileu maen prawf 4 o D12 neu ei ddefnyddio fel ffordd o groesgyfeirio at y polisi perthnasol.

2. Mae gwrthwynebydd arall yn ystyried na ddylai'r angen am hygyrchedd amrywiaeth o ddulliau trafndiaeth fodoli yn achos cynlluniau a fyddai'n cynrychioli gwelliant i gyfleuster sy'n bodoli eisoes. Rwy'n ystyried bod yr agwedd a amlinellir yn CH30 yn delio â'r pwynt hwn mewn ffordd sy'n taro cydbwysedd rhesymol rhwng caniatáu i fenter bresennol ddatblygu a sicrhau bod egwyddorion trafndiaeth gynaliadwy yn cael eu dilyn. Yn wahanol i faen prawf 4 D12, byddai dibynnu ar CH30 yn golygu na fyddai'n ofynnol i gynlluniau na fyddent yn arwain at gynnydd sylweddol mewn traffig, megis gwelliant cymharol fach i gyfleusterau presennol a gynlluniwyd i gynnal yn hytrach na chynyddu nifer yr ymwelwyr yn sylweddol, gael eu gwasanaethu gan drafnidiaeth gyhoeddus.

A yw'r Polisi yn cyfyngu'n ormodol ar gyfleusterau presennol y tu allan i'r Ffiniau Datblygu

3. Mae gwrthwynebwyr yn ystyried bod y Polisi yn cyfyngu'n ormodol, yn enwedig mewn perthynas â datblygiad y tu allan i ffiniau aneddiadau. Mae'r Cyngor yn pwysleisio pwysigrwydd taro cydbwysedd rhwng caniatáu atyniadau a chyfleusterau twristiaeth a cheisio rhwystro datblygiad a fyddai'n niweidiol i'r amgylchedd adeiledig neu naturiol ar yr un pryd. Mae'r Polisi yn llai caeth yn ei ffurf ddiwygiedig na'r fersiwn DA. Mae'n ceisio caniatáu datblygiad y tu allan i aneddiadau ar yr amod nad oes lleoliadau addas o fewn yr anheddiad a'i fod yn perthyn i un o 3 categori. Yn fras mae'r rhain yn cynnwys bod y datblygiad yn defnyddio adeilad sy'n bodoli eisoes neu dir a ddatblygwyd o'r blaen; bod y cynllun yn dibynnu ar "weithgaredd hanesyddol neu naturiol"; neu ei fod yn ffurfio estyniad i adeilad sy'n bodoli eisoes neu'n gysylltiedig ag adnodd twristiaeth sy'n bodoli eisoes.

4. Mae gwrthwynebydd yn haeru bod y Polisi, yn ei ffurf ddiwygiedig, yn rhy gaeth. Rwy'n anghytuno, er fy mod yn credu y gellid mynegi'r meini prawf yn well. Byddai'r tri maen prawf i gyd yn elwa o gael eu hail-ysgrifennu er mwyn iddynt gysylltu'n well yn ramadegol â'r cymal sy'n gysylltiedig â hwy drwy farc atalnodîr colon, a hefyd fel eu bod yn cael eu mynegi'n fwy eglur. Er enghraifft, ym maen

prawf 3 mae'r termau 'adnodd' a 'gweithgaredd naturiol' yn anaddas yn y cyddestun a dylai "or" ddarllen "of" y tro cyntaf y mae'n ymddangos yn y Saesneg. Dylid diwygio maen prawf 2 i'w gwneud yn eglur ei fod yn cynnwys darparu atyniadau neu gyfleusterau i wasanaethu menter dwristiaeth sydd eisoes yn bodoli, gan gynnwys rhai sy'n darparu llety i ymwelwyr. Mae'r Polisi fel y mae yn gwrthddweud ei hun - mae'n datgan, yn ddiamedod, y caiff cynigion sy'n bodloni un o'r meini prawf a rhestrir fel 1, 2, neu 3 eu cymeradwyo. Fodd bynnag mae'n amlwg y bwriedir i'r fath gynigion fodloni pob gofyniad a nodir yn 4 i 7 yn ogystal - dylid gwneud hyn yn eglur yn y Polisi. Rwyf wedi tybio mai camgymeriad yw'r cyfeiriad at "Fwynderau" ym mhennawd y Polisi yn NA 212 ac nad oes bwriad i newid y gair "Chyfleusterau" sy'n ymddangos mewn fersiwn blaenorol o'r Cynllun.

5. Mae maen prawf 4 yn mynnu bod pob cynnig yn gyson â Strategaeth Twristiaeth Gwynedd yn nhermau datblygu marchnadoedd arbenigol penodol neu gefnogi thema arbennig mewn man penodol. Rwy'n cytuno gyda gwrthwynebydd fod hyn yn ofyniad afresymol o feichus yn nhermau caniatáu i fentrau presennol barhau i ddatblygu mewn ymateb i ofynion newidiol eu cwsmeriaid. Yn hyn o beth byddai'n tynnu'n groes i nod y Cynllun o geisio cynnal diwydiant twristiaeth ffyniannus. Ymddengys i mi y dylid cynnwys eithriad i'r gofyniad hwn ar gyfer atyniadau neu gyfleusterau sy'n ategol i fentrau presennol.

A yw'r Polisi yn berthnasol i safleoedd carafannau

6. Mae gwrthwynebydd yn credu y dylai paragraff esboniadol 6.3.5 egluro nad yw'r Polisi yn berthnasol i safleoedd carafannau. Tynnir sylw at sylw a wnaed gan swyddog a gynhwysir mewn adroddiad i Bwyllgor Amgylchedd y Cyngor a oedd yn ystyried gwrthwynebiadau i'r fersiwn Drafft Adnewo o'r Polisi hwn. Mae'n dweud nad yw'r Polisi "yn berthnasol i safleoedd carafannau" ("not applicable to caravan sites"). Mewn ymateb mae'r Cyngor yn egluro yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth bod y darn a ddyfynnir o adroddiad y pwyllgor yn cynnwys camgymeriad yn y cyfieithiad o'r Gymraeg. Dylai fod wedi darllen: "nad yw'r Polisi yma yn berthnasol i gynigion am feysydd carafannau" ("this Policy is not applicable to proposals for caravan sites"). Mae'r gwahaniaeth y mae'n ceisio'i gyfleu rhwng y ddau fersiwn hyn yn arwyddocaol - mae'n golygu y bwriedir y Polisi ar gyfer 'atyniadau a chyfleusterau' ar safleoedd carafannau, ond nid cynigion ar gyfer safleoedd carafannau. Mae'r agwedd hon yn gyson â'r Cynllun sy'n delio â D12 o dan y pennawd "Atyniadau a Chyfleusterau" ond mae'r amrywiol fathau o lety ar gyfer twristiaid yn dod o dan bennawd ar wahân sef "Llety Ymwelwyr". Serch hynny, yn hytrach na gadael i'r darllenydd ddod i'w gasgliad ei hun am y gwahaniaeth, rwy'n ystyried y dylid ei nodi'n glir yn y Cynllun, o fewn testun esboniadol D12 mae'n debyg.

Ystyriaethau yn ymwneud â'r iaith Gymraeg a chymunedau lleol

7. Mae'r Cyngor yn egluro ei fod wedi penderfynu peidio â chynnwys meini prawf mewn polisiau os ymdrinnir â materion o'r fath mewn polisiau eraill. Mewn ymateb i wrthwynebiad mae'n nodi bod materion yn ymwneud â'r effaith ar yr iaith Gymraeg a chymunedau lleol yn dod o dan Bolisi A2. Fel y mae'r Cyngor ym mynd ymlaen i nodi, mae'r rhagarweiniad i'r isadran Twristiaeth yn pwysleisio y dylid darllen y cynllun fel cyfanwaith. Mae'r rhagarweiniad hefyd yn nodi A2 fel ystyriaeth polisi allweddol, er ei fod yn cyfeirio'n anghywir at deitl y Polisi yn y

Drafft Adneuo, gan gywiro hyn yn NA 211. Mae pwnc cysondeb termau wrth restru meini prawf y cyfeirir atynt mewn polisiau eraill yn un sy'n codi dro ar ôl tro yn yr adroddiad hwn. Yn yr achos hwn, er mwyn bod yn gryno, rwy'n cytuno â'r Cyngor nad oes angen nodi'r ystyriaethau hyn ymysg meini prawf D12.

Y troednodyn yn cyfeirio at Strategaeth Twristiaeth Gwynedd

8. Cyfeirir at Strategaeth Twristiaeth Gwynedd yn y Polisi gyda chroesgyfeiriad at droednodyn sy'n amlinellu perthnasedd y Strategaeth. Mae gwrthwynebydd yn awgrymu: dileu'r troednodyn; darparu crynodeb llawnach yn rhywle arall; ac addasu'r Polisi i fynnu bod cynlluniau yn gyson â'r Strategaeth. Mae'r awgrym olaf hwn yn mynd ymhellach na fersiynau Drafft Adneuo a Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad y Cynllun sy'n mynnu bod cynigion yn gyson â nodau'r Strategaeth cyn belled â'u bod yn ceisio datblygu marchnadoedd arbenigol neu thema arbennig ar gyfer cyrchfannau penodol. Yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth mae'r Cyngor yn cytuno i ddileu'r troednodyn ac yn egluro ei fod yn bwriadu cyflwyno rhestr o dermau ar ddiwedd y ddogfen. Yn wir mae'n awgrymu bod NA 212 yn dileu'r cyfeiriad troednodyn ond nid yw'n gwneud hynny. Ymddengys i mi bod agwedd y fersiwn Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad o'r Polisi at y Strategaeth yn addas a bod cadw'r troednodyn hefyd yn addas ac nad oes angen unrhyw newid mewn perthynas â hyn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0548) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 212 fel y'i haddaswyd ymhellach drwy:

- **aralleirio meini prawf 1 i 3 fel eu bod yn cysylltu'n well â'r frawddeg flaenorol, yn fwy eglur o ran mynegiant a bod maen prawf 2 yn egluro ei fod yn cynnwys darparu atyniadau a chyfleusterau i wasanaethu mentrau twristiaeth, gan gynnwys y rhai sy'n darparu llety i ymwelwyr;**
- **aralleirio'r Polisi er mwyn ei gwneud yn eglur bod rhaid i gynigion gwrdd ag un o'r gofynion a rhestrir yn 1 i 3 a bod rhaid i bob cais fodloni'r gofynion sy'n weddill;**
- **egluro na fyddai disgwyl i gynigion a fyddai'n darparu atyniadau neu gyfleusterau a fyddai'n ategol i fentrau twristiaeth sy'n bodoli eisoes fodloni gofynion maen prawf 4;**
- **dileu maen prawf 7 neu roi cyfeiriad at yr angen i gydymffurfio â Pholisi CH30 yn ei le;**
- **mewnosod brawddeg o fewn testun esboniadol y Polisi i nodi nad yw'r Polisi yn ymwneud â darparu llety i ymwelwyr.**

(ARG.0549) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI D13 - LLETY GWYLIAU GWASANAETHOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA213

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/246/5 | Jan Tyrer | | 207 |
| B/734/179 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 207 |
| B/870/62 | Gwynedd Gynaladwy | | 207 |

Nodyn

- Mae'n ymddangos bod y testun mewn perthynas â'r Polisi yn NA 213 yn anghyflawn. Yn y fersiwn DA mae pwyntiau 1 a 2 yn dilyn pwyntiau a a b. Gan nad yw'n ymddangos bod 1 a 2 wedi eu dileu yn NA 213 rwy'n cymryd mai camgymeriad yw eu hepgor ac rwyf wedi delio â'r Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad ar y sail mai'r bwriad yw cadw'r meini prawf hyn.

Prif faterion

- A yw agwedd y Polisi at hygyrchedd yn addas.
- Y cyfeiriad at lety "hunan gwasanaethol".

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A yw agwedd y Polisi at hygyrchedd yn addas

1. Cyfyd gwrthwynebiad i drydydd maen prawf y Polisi sy'n mynnu bod y safle yn hygyrch i amrywiaeth o ddulliau trafndiaeth ac eithrio'r car. Honnir ei bod yn afrealistig disgwyl i bob llety gwasanaeth newydd yn ardal y Cynllun fodloni'r gofyniad yma. I'r perwyl hwn rwy'n ystyried ei fod yn arwyddocaol bod y testun esboniadol yn cyfeirio at brinder o westai o ansawdd a llety gwasanaeth eraill gan egluro bod y Polisi yn gefnogol i'r fath ddatblygiad mewn egwyddor oherwydd y buddiannau economaidd y gallant eu darparu. Mae un gwrthwynebydd yn awgrymu y dylid cymhwyso'r maen prawf fel y gellid defnyddio amgylchiadau arbennig neu hyfywedd busnes i gyfiawnhau eithriad i'w nod cyffredinol. Mae gwrthwynebydd arall yn ystyried y gallai dangos bod ôl-troed ecolegol y datblygiad yn llai cyfiawnhau'r defnydd o geir preifat. Gan fod maen prawf 1 yn ei gwneud yn ofynnol lleoli cynlluniau adeiladu o'r newydd o fewn Ffin Ddatblygu neu ddefnyddio tir a ddatblygwyd eisoes mae'n amlwg y bydd y potensial o wasgaru'r fath lety i leoliadau anghysbell yn gyfyngedig. Mae NA 213 yn awgrymu cymhwyso'r gofyniad drwy ychwanegu "oni bai fod amgylchiadau eithriadol" ac egluro y gall hyn fod yn gymwys i gynigion ar raddfa fach.

2. Am resymau y cyfeiriais atynt mewn perthynas â Pholisi D12, credaf y dylai'r Polisi ddibynnu ar Bolisi CH30 er mwyn sicrhau agwedd gyson a dealladwy at y

mater hwn. Mae'r polisi hwn, sy'n ystyried effaith faterol unrhyw gynnydd yn y defnydd o geir, yn taro cydbwysedd addas rhwng caniatáu datblygu llety gwasanaeth y gwelir ei fod o fudd i economi'r ardal ac annog patrymau trafndiaeth cynaliadwy. Bydd angen naill ai ddileu maen prawf 3 neu roi croesgyfeiriad at CH30 yn ei le. Bydd hefyd angen diwygio'r testun esboniadol fel y nodir yn NA 213 er mwyn adlewyrchu'r newid hwn.

Y cyfeiriad at lety "hunan gwasanaethol"

3. Mae NA 213 yn cywiro'r cyfeiriad anghywir at "self" mewn perthynas â llety gwyliau gwasanaethol sy'n ymddangos yn y fersiwn Saesneg o'r Drafft Adneuo.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0550) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 213 fel y'i haddaswyd drwy:

- **gadw maen prawf 1 a 2 fel y'u nodir yn y DA;**
- **dileu maen prawf 3 ac os bernir bod angen, rhoi cyfeiriad at yr angen i gydymffurfio â Pholisi CH30 yn ei le;**
- **diwygio'r testun esboniadol i adlewyrchu'r newid a argymhellir yn y pwynt bwled cyntaf uchod;**

(ARG.0551) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI D14 – LLETY GWYLIAU HUNAN WASANAETHOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA214

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------|
| B/783/9 | Bwrdd yr Iaith Gymraeg | | 589 |
| B/948/1 | Mr Myfyr Jones | Berwyn Owen, Owen Davenport Cyf | 589 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/870/64 | Gwynedd Gynladwy | | 589 |
| B/870/63 | Gwynedd Gynladwy | | 589 |

Nodyn

- Er nad yw gwrthwynebiad B/948/1 yn wrthwynebiad i'r polisi hwn fel y cyfryw rwyf wedi ymdrin ag ef o dan yr adran hon oherwydd ei fod yn ymwneud â llety gwyliau hunan gwasanaethol.

Prif faterion

- A yw'r cyfeiriad at "or-ddarpariaeth" yn ddigon manwl.
- Ystyriaethau yn ymwneud â'r iaith Gymraeg a'r gymuned leol.
- A ddylid ymdrin â pharciau gwyliau hunan gwasanaethol fel pe baent wedi eu lleoli o fewn cefn gwlad agored.
- A ddylid ail ysgrifennu paragraff 6.3.12.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A yw'r cyfeiriad at "or-ddarpariaeth" yn ddigon manwl.

1. Nid oes amheuaeth na ddylai'r Polisi wneud ei orau i rwystro gorddarpariaeth o safbwynt llety hunan gwasanaethol, ond cred y gwrthwynebydd bod angen rhagor o fanylion am y mater. Mae'r Cyngor wedi ceisio ymateb i'r pryder hwn yn ei Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad. Mae NA 214 yn rhoi brawddeg ychwanegol i mewn i baragraff ategol - "Rhoddir ystyriaeth i ganlyniadau arolygon wneir gan y Cyngor a mudiadau eraill". Mae geiriad annigonol y frawddeg hon yn fater y byddaf yn ymdrin ag ef yn y trydydd prif bwnc. O osod hynny ar un ochr, mae'n amlwg nad yw'r frawddeg hon yn cyd-fynd â Datganiad o Dystiolaeth y

Cyngor ar y pwynt hwn; mae'n cyfeirio at ddefnyddio ffynonellau gwybodaeth fewnol yn *unig* wrth asesu gorddarpariaeth. Ymddengys i mi y dylai'r testun eglurhaol gynnig mwy o eglurder ar y ffynonellau gwybodaeth y bydd yn eu defnyddio i fesur 'darpariaeth'.

2. Agwedd hollbwysig nad yw ymateb y Cyngor yn ymdrin â hi yw ystyr "gor-ddarpariaeth". Yn gyntaf mae'n ofynnol diffinio hyn fel bod ei berthynas â chynllunio yn glir. Heb ddiffiniad o'r fath gallai gwrthwynebiadau godi ar sail y byddai gor-ddarpariaeth yn niweidio buddiannau busnes menter sydd yno eisoes yn unig. Rwy'n cymryd yn ganiataol mai'r hyn y mae'r Polisi yn ceisio ei osgoi yw niwed posibl oherwydd effaith cronus gormodedd o lety o'r fath mewn ardal benodol h.y. pan fydd darpariaeth ddirlawn. Mae hyn yn codi'r cwestiwn ai 'gor-ddarpariaeth' yw'r term mwyaf addas yn y cyswllt hwn. Mae Paragraff 6.3.12 yn cyfeirio at "crynhoad" a/neu or-ddarpariaeth" er nad yw i'w weld yn nodi bod y gwahaniaeth hwn o unrhyw bwys. Ymddengys i mi mai'r unig beth y mae cyfeirio at y ddau derm yn ei wneud yw creu dryswch ac nad oes galw amdano. Bydd diffinio beth mae'r Cyngor yn ceisio ymateb iddo yn y cyswllt hwn yn ei alluogi i benderfynu a fyddai 'gor-grynhoad' efallai yn derm gwell. Unwaith y caiff hyn ei egluro, dylai nodi pa feini prawf a ddefnyddir i fesur a fyddai darpariaeth arfaethedig yn ormodol - hynny yw, y fethodoleg a fabwysiedir i benderfynu pan fydd gor-ddarpariaeth/gor-grynhoad wedi ei gyrraedd neu yn debygol o gael ei gyrraedd. Ymddengys i mi y gallai cymal a ddefnyddir ym maen prawf 4 o D18 fod yn addas - "ni fydd y datblygiad bwriadedig yn mynd y tu hwnt i allu rhesymol (e.e. amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol, y rhwydwaith ffyrdd, mwynderau ayyb) y cyffiniau i gynnwys datblygiadau o'r fath".

Ystyriaethau yn ymwneud â'r iaith Gymraeg a'r gymuned leol

3. Mae'r Cyngor yn egluro ei fod wedi penderfynu peidio â chynnwys meini prawf mewn polisiau pan gaiff materion o'r fath eu trafod gan bolisiau eraill. Mewn ymateb i wrthwynebiad mae'n nodi bod Polisi A2 yn ymdrin â materion yn ymwneud ag effaith ar yr iaith Gymraeg a chymunedau lleol. Fel y mae'r Cyngor yn mynd rhagddo i nodi, mae'r rhaglith i'r isadran ar Dwristiaeth yn egluro y dylid darllen y Cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae hefyd yn nodi Polisi A2 fel ystyriaeth polisi allweddol, er ei fod cyfeirio'n anghywir at deitl y Polisi yn y Drafft Adnewo, gan gywiro hyn yn NA 211. Mae'r cwestiwn o gysondeb o safbwynt rhestru meini prawf a ddefnyddir mewn polisiau eraill yn un sy'n dod i'r amlwg yn aml yn yr adroddiad hwn. Yn yr achos hwn, er mwyn crynoder, rwy'n cytuno â'r Cyngor nad oes angen eu nodi ymhlith meini prawf D14.

A ddylid ymdrin â pharciau gwyliau hunan gwasanaethol fel pe baent wedi eu lleoli o fewn cefn gwlad agored

4. Gydag ychydig eithriadau, mae parciau gwyliau fel arfer wedi eu lleoli y tu allan i aneddiadau er bod rhai, fel safle'r gwrthwynebydd, yn gallu bod yn agos at Ffiniau Datblygu. Cytunaf eu bod, o safbwynt eu hedrychiad, yn bur wahanol i gefn gwlad agored. Er hynny, gan eu bod wedi eu lleoli y tu allan i aneddiadau, mae'n rhaid ymdrin â hwy fel pe baent o fewn ardal o'r fath - mae'r safbwynt hwn yn gyson gyda Pholisi Cynllunio Cymru (PCC). Gan ddefnyddio ei agwedd tuag at ddatblygu tai fel enghraifft, mae PCC yn ceisio defnyddio rheolaeth gaeth dros ddatblygu tai yng nghefn gwlad i ffwrdd oddi wrth aneddiadau presennol neu

ardaloedd eraill a glustnodwyd ar gyfer eu datblygu. Mae'r Cyngor yn awyddus i osgoi gormodedd o ddatblygu yng nghefn gwlad, yn rhannol er mwyn diogelu ei harddwch naturiol sy'n atyniad twristiaeth hanfodol. Mae hwn yn safiad rhesymol iddo ei gymryd gan na welaf unrhyw reswm pam y dylai, fel mater polisi, gau parciau gwyliau allan o'r agwedd gaeth at ddatblygiad yng nghefn gwlad. Nid yw hyn yn golygu na fydd rhai amgylchiadau pan fydd yn bosibl cyfiawnhau datblygiad o fewn parc o'r fath y byddid fel arall yn ei nodi fel un annerbyniol. Yn wir, mae'r Cyngor yn cadarnhau na fyddai lleoliad parc gwyliau o fewn cefn gwlad agored yn rhwystr i ddatblygiad pellach o'i fewn ond yn hytrach y byddai pob cais yn cael ei farnu yn erbyn polisiau perthnasol y Cynllun.

5. Nodaf haeriad un gwrthwynebydd y dylai parc gwyliau penodol gael ei gynnwys o fewn ffin ddatblygu Pentref Caeathro. Yn y rhannau o'r adroddiad hwn sy'n delio â gwrthwynebiadau i safleoedd penodol yn ymwneud ag aliniad Ffiniau Datblygu rwyf wedi dod i'r casgliad y dylid tynnu'r rhain mor dynn fel ag i amgáu ardaloedd adeiledig aneddiadau, fel mater o egwyddor. Byddai cynnwys parc gwyliau o fewn ffin o'r fath yn sefydlu'r egwyddor y gellid ei ailddatblygu i ddibenion eraill, yn cynnwys tai. Gyda golwg ar fy nghasgliadau mewn perthynas â'r gofyniad cyffredinol am dir ar gyfer tai a'r cyflenwad ohono, a dosbarthiad dymunol datblygiadau tai newydd, ni fyddai hyn yn dderbyniol.

A ddylid ail ysgrifennu paragraff 6.3.12

6. Fel y nodwyd gan wrthwynebydd, mae'r paragraff hwn yn y fersiwn Drafft Adneuo yn cynnwys nifer o gamgymeriadau. Yn anffodus, yn groes i honiad y Cyngor yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth, nid yw'r cyfan ohonynt yn cael eu datrys gan y fersiwn Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad. Er enghraifft, nid yw union ystyr y frawddeg gyntaf yn glir i mi, mae'n cychwyn fel a ganlyn - "Oherwydd y cyngor a'r flaenoriaeth genedlaethol bresennol a roddir i drosi....". Enghraifft arall yw brawddeg ychwanegol a gyflwynir gan NA 214 yn niwedd y paragraff ac sy'n ymddangos yn anghyflawn; mae angen rhagor o fanylder. Byddai o fantais pe byddai'r paragraff cyfan yn cael ei brawf ddarllen yn ofalus a'i gywiro.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0552) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA214 fel y'i haddaswyd ymhellach fel a ganlyn:

- **Bod y testun eglurhaol yn diffinio ystyr "gor-ddarpariaeth" yn y cyddestun hwn, gan ddefnyddio term arall os ystyrir hynny'n fwy addas, ac yn rhoi mwy o fanylion ar y fethodoleg a'r wybodaeth a ddefnyddir i asesu cynigion mewn achosion o'r fath;**
- **Bod paragraff 6.3.12 yn cael ei gywiro yn unol â'r sylwadau a nodir yn y pedwerydd prif fater uchod;**

(ARG.0553) na wneir unrhyw ddiwygiadau pellach i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI D15 – SAFLEOEDD CARAFANNAU SEFYDLOG A SIALES GWYLIAU

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA215

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhifau: NAP70; NAP71

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|---|------------------|
| B/961/4 | British Holiday & Home Parks Assoc. Cyf, Cangen Gwynedd a Môn | Charles F Jones a'i Fab | 24 |
| B/783/5 | Bwrdd yr Iaith Gymraeg | | 590 |
| B/866/35 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | 590 |
| B/954/9 | Bourne Leisure Cyf | Margaret Baddeley, Nathaniel Lichfield a Phartneriaid | 590 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|---|------------------|
| B/961/2010 | British Holiday & Home Parks Assoc. Cyf, Cangen Gwynedd a Môn | Charles F Jones a'i Fab | 24 |
| B/954/2014 | Bourne Leisure Cyf | Margaret Baddeley, Nathaniel Lichfield a Phartneriaid | 590 |
| B/734/2207 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 590 |

Nodiadau

- Mae'r Cyngor wedi cyflwyno NAP 121 yn ychwanegol at y Newidiadau Arfaethedig Pellach a nodir yn y blwch pennawd uchod. Mae fy nhrafodaeth ar y newid hwn wedi ei seilio ar y fersiwn sy'n ymddangos yn atodlen y

Cyngor o Newidiadau Arfaethedig Pellach ac nid ar yr un a ymddengys yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth.

- Yn ychwanegol at y sylwadau uchod, rwyf hefyd wedi ystyried gwrthwynebiad B/954/10 yn gymaint â'i fod yn berthnasol i gyfraniad carafannau sefydlog wrth gwrdd â'r galw am lety hunan gwasanaethol.
- Mae troednodyn ¹ i'r Polisi yn cynnwys gwall yn nheitl y Ddeddf – dylai ddarllen "Deddf Safleoedd Carafannau a Rheoli Datblygu 1960"

Prif faterion

- A yw'r Polisi yn rhy gaeth o safbwynt darparu safleoedd carafannau sefydlog a siales gwyliau newydd.
- Cynyddu nifer y carafannau sefydlog neu siales gwyliau ar safleoedd presennol.
- Cyfnewid llecynnau carafannau teithiol am leiniau carafannau sefydlog neu siales gwyliau.
- Ystyriaethau yn ymwneud â'r iaith Gymraeg a'r gymuned leol.
- Effaith ar y dirwedd o ran golygfeydd oddi mewn i'r Parc Cenedlaethol.
- A ddylid addasu'r Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A yw'r Polisi yn rhy gaeth o safbwynt darparu safleoedd carafannau sefydlog a siales gwyliau newydd.

1. Mynegir gwrthwynebiad i gyfyngiad cyffredinol y Polisi ar safleoedd carafannau sefydlog a siales newydd ar sail y ffaith nad yw'n ystyried yr amrywiaeth a geir y lleol yn ansawdd a dosbarthiad y safleoedd presennol. Mae'r Cyngor yn mynnu bod ardal y Cynllun yn cynnwys darpariaeth dda yn hyn o beth, gan ddyfynnu'r data a gasglwyd gan 'Arolwg Stoc Gwelyau Ymwelwyr' diweddar. Nid yw Cangen Gwynedd ac Ynys Môn o Gymdeithas Parciau Gwyliau a Chartrefi Prydain Cyf yn gwrthwynebu agwedd y Polisi tuag at safleoedd newydd. Ar sail y dystiolaeth sydd o'm blaen a'm hadnabyddiaeth o'r ardal, nid oes gennyf unrhyw reswm dros gyrraedd barn wahanol i un y Cyngor. Mae NCT13: Twristiaeth yn nodi y dylid archwilio digonolrwydd cyfleusterau carafannau sefydlog a chysoni hyn gyda'r angen i ddiogelu'r amgylchedd, ac y dylid rhoi "ystyriaeth arbennig" i safleoedd newydd, wrth baratoi cynlluniau datblygu. Ystyriaf fod agwedd y Cyngor, mewn ardal sydd wedi gweld darpariaeth sylweddol o safleoedd carafannau sefydlog yn y gorffennol, yn cyd-fynd â'r cyngor cenedlaethol. Hefyd, gan nad oes unrhyw amheuaeth bod safleoedd o fewn yr ardal sydd angen eu gwella, mae polisi o rwystro sefydlu safleoedd newydd yn fwy tebygol o arwain at fuddsoddiad mewn gwell darpariaeth. Byddai hyn yn arwain at uwchraddio cyfleusterau a gwell tirlunio, gan greu manteision economaidd ac amgylcheddol ar gyfer yr ardal. Mae Polisi D16 yn anelu at sefyllfa o'r fath.

Cynyddu nifer y carafannau sefydlog neu siales gwyliau ar safleoedd presennol

2. Mae gwrthwynebwyr yn mynnu y dylai'r Cynllun fabwysiadu agwedd wahanol tuag at geisiadau am gynyddu nifer y carafannau sefydlog a'r siales gwyliau ar safleoedd presennol o gymharu â cheisiadau am safleoedd newydd. Ar sail y ffaith y gellir cael amgylchiadau lle byddai'r cyntaf yn cynnig cyfleoedd ar gyfer gwelliannau ar safle presennol, awgrymir un ai bod polisi newydd yn cael ei

gyflwyno mewn ymateb i hyn neu y dylid ymdrin ag ef o dan Bolisi D16. O ystyried y newidiadau a gynigir gan Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad i D16 mae'n eglur nad yw'r Cyngor bellach yn dymuno mabwysiadu cyfyngiad cyffredinol ar unrhyw gynnydd yn nifer y carafannau sefydlog neu siales gwyliau ar safleoedd presennol, er y byddai cynnydd o'r fath dan reolaeth gaeth. Effaith y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad i D16 yw ei fod yn gwrth-ddweud D15. Ymddengys i mi bod yr agwedd ddiwygiedig at D16 ar sail gadarn, ac felly credaf y dylid gadael unrhyw gyfeiriad at gynyddu nifer yr unedau ar safleoedd presennol allan o D15. Dylid dileu maen prawf 2, dylid newid y pennawd i'r hyn a ddefnyddir yn y fersiwn DA a dylai'r newidiadau angenrheidiol i'r frawddeg olaf yn y paragraff ategol 6.3.14 adlewyrchu'r newid hwn.

Cyfnewid llecynnau carafannau teithiol am leiniau carafannau sefydlog neu siales gwyliau

3. Am yr un rhesymau ag a amlinellwyd o safbwynt yr ail brif fater uchod, mae gwrthwynebwyr yn mynnu y dylid ymdrin â chynigion i gyfnewid llecynnau teithiol am leiniau sefydlog neu unedau siales gwyliau mewn modd gwahanol i gynlluniau am safleoedd newydd. Mae Datganiad o Dystiolaeth 590 y Cyngor yn ystyried bod D15 yn ddigonol ar gyfer ymdrin â chynigion am gyfnewid o'r fath ond nid yw'n ymateb i amgylchiadau lle cynigir gwelliannau fel rhan o'r cyfnewid, er enghraifft uwchraddio cyfleusterau neu leihau effaith weledol. Er nad oes unrhyw awgrym bod angen cynnal y ddarpariaeth bresennol o leiniau teithiol a thrwy hynny rwystro cynlluniau cyfnewid, mewn egwyddor mae gwahaniaethau sylweddol o ran edrychiad rhwng safleoedd sy'n cynnal carafannau sefydlog/siales gwyliau a charafannau teithiol. Mae maint ffisegol, sylweddol fwy, y cyntaf yn golygu eu bod yn dueddol o fod yn fwy amlwg i'r llygad, tanlinellir hyn gan y duedd gynyddol i gael ymdeimlad o sefydlogrwydd o'u cwmpas a rhagor o arwyddion cartrefol. Hefyd, ceir nodweddion gydol blwyddyn nas ceir mewn unedau teithiol a ddefnyddir gan amlaf dros fisoedd cynhesach yr haf pan fydd perthi a choed yn darparu mwyafrif y sgrinio. Er hynny, ymddengys i mi y gall amgylchiadau godi lle gallai manteision cyfnewid nifer o leiniau teithiol am, efallai, lai o leiniau carafannau sefydlog/siales gwyliau, arwain at welliannau i safle yn yr un modd ag y byddai cynyddu nifer yr unedau ar barc gwyliau. Felly byddai'n well ymdrin â chyfnewidiadau o'r fath dan D16.

Ystyriaethau yn ymwneud â'r iaith Gymraeg a'r gymuned leol.

4. Mae'r Cyngor yn egluro ei fod wedi penderfynu peidio â chynnwys meini prawf mewn polisiau lle caiff materion o'r fath eu trafod gan bolisiau eraill. Mewn ymateb i wrthwynebiad mae'n nodi bod materion sy'n berthnasol i'r effaith ar yr iaith Gymraeg a chymunedau lleol yn cael eu trafod dan Bolisi A2. Aiff y Cyngor rhagddo i egluro bod y rhaglith i'r isadran Twristiaeth yn nodi'n glir y dylid darllen y Cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae hefyd yn nodi A2 fel yr ystyriaeth polisi allweddol, er ei fod yn cyfeirio'n anghywir at deitl y Polisi yn y Drafft Adneuo, gan gywiro hyn yn NA 211. Mae mater cysondeb wrth restru meini prawf y rhoddwyd sylw iddynt o dan bolisiau eraill yn dod i'r amlwg yn aml yn yr adroddiad hwn. Yn yr achos hwn, er mwyn bod yn gryno, cytunaf â'r Cyngor nad oes angen eu nodi ymhlith meini prawf D15. Yn ychwanegol at hyn, gan mai effaith y Polisi yw atal datblygu, nid oes angen ehangu ar unrhyw agwedd benodol.

Effaith ar y dirwedd o ran golygfeydd oddi mewn i'r Parc Cenedlaethol

5. Fel yr eglurwyd uchod, mae'r Cyngor wedi penderfynu peidio â chynnwys meini prawf mewn polisiau lle mae materion o'r fath yn derbyn sylw gan bolisiau eraill. Er mwyn bod yn gryno ymddengys yn rhesymol i mi bod, yn yr achos hwn, yr un agwedd yn cael ei mabwysiadu wrth drafod a oes angen ychwanegu at y testun eglurhaol. Mae Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad NA 99 yn cyflwyno Polisi sy'n ymwneud ag effaith datblygu ar y Parc Cenedlaethol. Pa un bynnag, gan mai effaith D15 yw atal datblygu, nid oes angen ymhelaethu ar yr ystyriaeth benodol hon.

A ddylid addasu'r Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

6. Am y rhesymau a nodir yn fy nhräfodaeth ar y prif faterion blaenorol, credaf y dylid diwygio'r Polisi yn sylweddol. Yn yr achos hwn, nid yw'r mân ddiwygiadau a nodir yn y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad yn gwneud unrhyw wahaniaeth i'm canfyddiadau. Er fy mod wedi nodi'r gwrthwynebiadau a godwyd mewn ymateb i NA 215, nid oes angen i mi ymateb i'r pryderon hyn gan fod angen gwneud newidiadau sylfaenol i'r Polisi, fel y gwelir yn fy Argymhellion isod. Gan mai mân gywiriadau i'r Polisi yw'r cyfan o'r Newidiadau Arfaethedig Pellach NAP 70, 71 ac 121, mae'n dilyn nad yw'n ofynnol i mi wneud unrhyw sylw ar eu rhinweddau.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0554) ddiwygio'r DA trwy:

- **ddileu testun y Polisi yn ei gyfanrwydd a chynnwys yn ei le, "Gwrthodir cynigion am ddatblygu safleoedd newydd ar gyfer unedau carafannau gwyliau sefydlog (carafannau sengl neu ddwbl)¹ neu siales gwyliau²";**
- **addasu brawddeg olaf paragraff 6.3.14 i adlewyrchu'r newid yn y Polisi;**
- **cywiro'r cyfeiriad yn y troednodyn¹ i "Deddf Safleoedd Carafannau a Rheoli Datblygu 1960";**

(ARG.0555) na wneir unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac yn benodol, na ddylid derbyn NA 215 a NAP 70, 71 ac 121.

**POLISI D16 - SAFLEOEDD UNEDAU CARAFÁN SEFYDLOG:
ESTYNIADAU NEU ADLEOLI**

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA216

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP13

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--|---|------------------|
| B/954/10 | Bourne Leisure Cyf. | Margaret Baddeley, Nathaniel Lichfield a Phartneriaid | 591 |
| B866/36 | Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | | 591 |
| B/961/5 | British Holiday & Home Parks Assoc. Cyf., Cangen Gwynedd a Môn | Charles F Jones a'i Fab | 42 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--|---|------------------|
| B/961/2011 | British Holiday & Home Parks Assoc. Cyf., Cangen Gwynedd a Môn | Charles F Jones a'i Fab | 42 |
| B/954/2016 | Bourne Leisure Cyf. | Margaret Baddeley, Nathaniel Lichfield a Phartneriaid | 591 |

Nodiadau

- Mae Datganiad o Dystiolaeth 591 y Cyngor yn ymddangos fel pe bai'n ailadrodd NAP13, ond mae'n rhifo'r paragraffau ategol yn anghywir fel eu bod yn ymddangos fel rhan o ddatganiad y Cyngor yn hytrach na dyfyniad o'r Cynllun. Mae hyn wedi achosi dryswch i un gwrthwynebydd sy'n awgrymu y dylai cydnabod cyfraniad hanfodol y safleoedd gwyliau a nodir ym mharagraff 4.3.15 o'r Datganiad fod wedi ei gynnwys yn y Cynllun – yn wir, mae eisoes wedi ei gynnwys ym mharagraff 6.3.15 o'r DA ac nid yw'r newidiadau sy'n dilyn wedi effeithio arno.

- Mae Polisi D15 yn ymwneud ag 'unedau carafannau gwyliau sefydlog a siales gwyliau', ond mae'r Polisi hwn yn cyfeirio at 'unedau carafannau sefydlog' yn unig. Nid yw'r rheswm dros wahaniaethu rhwng cwmplas y polisiau fel hyn yn glir i mi; ar sail y sylwadau a dderbyniais ymddengys bod y ddau bolisi yn ymwneud â'r un math o lety ymwelwyr. Yn gyffredinol rwyf wedi ceisio defnyddio'r term sy'n ymddangos yn y polisi wrth ymdrin â'r polisi hwnnw, gan fy mod yn ymwybodol y gall anghysonderau fodoli rhwng gwahanol gelloedd adrodd. Rwyf hefyd yn ymwybodol bod yr union derm a ddefnyddir yn amrywio o fewn polisiau a'u teitlau. Er mwyn osgoi dryswch awgrymir edrych ar y derminoleg a ddefnyddir yn y polisiau hyn a'r rhai sy'n dilyn a chynnwys newidiadau, lle bo angen, er mwyn sicrhau cysondeb mynegiant. Neu dylid cynnwys eglurhad am unrhyw wahaniaethau y mae'r Cynllun yn ceisio eu hamlygu yn yr achosion hyn.
- Mae'n amlwg nad yw brawddeg gyntaf paragraff 6.3.16 o'r DA wedi ei hailadrodd yn gywir gan NA 216. Rwyf wedi trin hyn fel camgymeriad wrth ddrafftio yn hytrach na newid bwriadol.

Prif faterion

- A ddylai estyniadau ffisegol i arwynebedd safle fod yn ganiatâd unigol neu wedi eu cyfyngu o ran maint.
- Cynyddu nifer yr unedau carafannau gwyliau sefydlog ar safleoedd presennol.
- Cynlluniau cyfnewid er mwyn caniatáu cyfnewid llecynnau teithiol gydag unedau carafannau gwyliau sefydlog.
- Effaith ar y tirlun o ran golygfeydd y tu mewn i'r Parc Cenedlaethol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Cyflwyniad

1. Barn y Cyngor yw bod cyflenwad digonol o unedau carafannau gwyliau sefydlog o fewn ardal y Cynllun ac oherwydd hyn nid yw'n awyddus i gynyddu'r ddarpariaeth. Am resymau a nodir yn fy sylwadau ar D15 ystyriaf fod yr agwedd hon yn dderbyniol ar y cyfan. Fel rhan o'i Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad mae'r Cyngor wedi mireinio'i wrthwynebiad cyffredinol i unrhyw gynnydd yn y ddarpariaeth o'r unedau hyn gan gydnabod y bydd amgylchiadau lle gellir cyfiawnhau cynnydd ar raddfa fach. Mae'n amlwg nad yw rhai elfennau o'r newidiadau hyn yn eistedd yn gysurus o fewn y testun a gadwyd o'r fersiwn Drafft Adneuo. Cymeraf yn ganiataol bod dileu rhif 3 yn y pwynt bwled hwnnw yn golygu bod y testun newydd, sy'n cychwyn gyda'r geiriau "mewn eithriadau...." wedi ei fwriadu i fod ar wahân i'r rhestr meini prawf. Mae union ystyr y frawddeg newydd hon yn anodd ei ddeall. Mae hyn yn rhannol oherwydd y cyfeiriad at "eithriadau". Mae hyn yn gamarweiniol gan mai'r ystyr amlwg yw y bydd datblygiad arfaethedig yn dderbyniol cyn belled â'i fod yn cwrdd â gofynion y frawddeg. Fodd bynnag, mae'r ieithwedd a ddefnyddir yn awgrymu peth mympwyaeth ynghylch a fyddai cynlluniau cydymffurfiol o'r fath yn cael eu derbyn.

2. Ceid gwell eglurder hefyd trwy gyflwyno'r cyfeiriad cyntaf at gynnydd yn nifer yr unedau yn gynt o fewn y Polisi, o dan y gyfres gyntaf o bwyntiau bwled sy'n rhestru'r mathau o gynigion y mae'r Polisi yn ymwneud â hwy. Awgrymaf ychwanegu pwynt c. er mwyn ymdrin â chynnydd bach yn nifer yr unedau.

Ymddengys hefyd y byddai'r cyfeiriad o dan y pwynt diwygiedig 3. sef bod unrhyw gynnydd "yn gyson gyda'r gwelliannau i'r safle", yn ofyniad y gellid ei wau i mewn i'r meini prawf a nodir yn yr ail gyfres o bwyntiau bwled, a gellid eu haralleirio i gyfleu bod unrhyw gynnydd yn 'gymesur mewn graddfa' â'r gwelliannau ar y safle.

3. Er mwyn cywirdeb dylid gadael allan y cyfeiriad at "gwrttil" mewn perthynas â chynigion i ymestyn ardal safleoedd. Diffiniad y Concise Oxford English Dictionary o gwrttil ("curtilage") yw "an area of land attached to a house and forming enclosure with it"; mae'n amlwg yn anaddas yng nghyswllt y Polisi hwn.

4. Wrth i mi ystyried y prif faterion isod rwyf wedi ystyried, cyn belled â bod hyn yn berthnasol, y rhan o adroddiad yr Arolygydd ar Gynllun Datblygu Unedol (CDU) Ynys Môn ynghyd â sylwadau'r gwrthwynebydd ac ymateb y Cyngor.

A ddylai estyniadau ffisegol i arwynebedd safle fod yn ganiatâd unigol neu wedi eu cyfyngu o ran maint

5. Nid oes unrhyw amheuaeth na cheir rhai achosion lle bydd ehangu ychydig ar faint o unedau carafannau gwyliau sefydlog yn cynnig cyfle i wella edrychiad cyffredinol y parciau gwyliau trwy leihau dwysedd a chaniatáu tirlunio ychwanegol. Mae hyn nid yn unig yn gwella'r amgylchedd i ymwelwyr ond hefyd effaith ehangach y safle ar y dirwedd. Yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth 590 mae'r Cyngor yn cydnabod bod llawer o safleoedd o fewn ei ardal yn gorwedd mewn lleoliadau arfordirol neu leoliadau sy'n weledol amlwg, a bod llawer yn anaddas ar gyfer cwrdd â gofynion y farchnad yn y dyfodol.

6. Mae fersiwn DA a fersiwn Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwilliad y Polisi yn awyddus i ganiatáu mân estyniadau i safleoedd parciau gwyliau sefydlog ar sail "unigol" yn unig. Mae'r Cyngor wedi cynnig Newid Arfaethedig Pellach NAP 13 sy'n dileu'r cyfeiriad at "unigol". Cytunaf nad yw cyfyngiad unwaith yn unig yn amod rhesymol. Mae'r lwfans wedi ei anelu'n benodol at ganiatáu cynnydd gweddol fach ym maint safle er mwyn gallu ei uwchraddio. Wedi caniatáu un estyniad ar y sail bod gwelliannau i'r safle yn ei gyfiawnhau, byddai'n ofynnol asesu unrhyw gynigion pellach am estyniadau yn erbyn y manteision sydd ynghlwm wrth gynllun o'r fath. Ni fyddai unrhyw gyfiawnhad dros wrthod cynllun dilynol a fyddai'n ceisio cynnig manteision sylweddol i'r ardal dim ond am fod cynllun cynharach eisoes wedi ei ganiatáu. Felly, er fy mod yn sylweddoli y bydd yn ofynnol rhoi sylw i unrhyw ymatebion a wneir i NAP 13 pan fydd yn destun ymgynghoriad cyhoeddus oherwydd y diwygiadau arfaethedig, ar sail y dystiolaeth sydd gennyf, credaf fod dileu'r cyfeiriad at "unigol" yn newid angenrheidiol i'r Polisi.

7. Mae eglurhad i'r term "cyfyngedig" mewn perthynas ag estyniadau a ganiateir wedi ei gynnwys ym mharagraff ategol 6.3.16. Fel arweiniad cyffredinol, mae'n nodi na ddylai fod "yn fwy na +[sic]10% o... safle". Aiff ymlaen i gydnabod y byddai'n ofynnol barnu pob cais ar ei rinweddau ei hun gan gadw mewn cof yr amgylchiadau amrywiol y byddai'n rhaid eu hystyried. Cytunaf â'r gwrthwynebydd nad yw rhoi ffigwr arweiniol o unrhyw gymorth a nodaf nad yw NA 216 yn ceisio sefydlu arweiniad o'r fath yng nghyd-destun cynnydd yn nifer yr unedau. A derbyn na fyddai unrhyw ehangiad ffisegol yn dderbyniol heb arddangos manteision amlwg, ni fyddai maint unrhyw estyniad fel cyfran o'r safle presennol yn ystyriaeth hanfodol.

8. Gan y byddai unrhyw estyniad a ystyridd yn 'niweidiol' yn groes i'r Polisi, waeth pa mor fach, ni welaf fod unrhyw sail i bryder y Cyngor y gallai'r Polisi arwain at gynnydd sylweddol yn arwynebedd safleoedd o'r fath a fyddai'n niweidio cymeriad a mwynderau'r ardal. Gall fod amgylchiadau, er enghraifft, lle bydd angen estyniad mwy er mwyn gwneud y defnydd gorau o gyfleoedd tirlunio, ac achosion eraill, yn enwedig ar safleoedd mawr, lle bydd yr estyniad derbynol yn sylweddol llai na'r maint a glustnodwyd. Mae'r Cyngor wedi awgrymu Newid Arfaethedig Pellach NAP 13 sy'n egluro terfyn y canran. Rwy'n fodlon na fydd dileu'r ffigwr canllaw hwn yn bygwth ymdrech y Cyngor i ddiogelu'r amgylchedd, yn enwedig gan y gall y Cyngor reoli'r defnydd o'r ardal estynedig trwy osod amodau cynllunio.

9. Er bod NAP 13 yn cynnig dileu'r cyfeiriad at "unigol" yn y Polisi ac ym mharagraff ategol 6.3.16, nid yw wedi dileu'r cyfeiriad at y term yn y paragraff cynt, sef paragraff 6.3.15 - dylid dileu'r frawddeg gyfan ynddo sy'n darllen "O ganlyniad, estyniadau unigol... estyniadau crynhöol" yn unol â'r fersiwn ddiwygiedig o Ddatganiad o Dystiolaeth 42 y Cyngor.

Cynyddu nifer yr unedau carafannau gwyliau sefydlog ar safleoedd presennol.

10. Fel y crybwyllwyd yn y cyflwyniad uchod, mae fersiwn Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad y Cynllun yn cyflwyno'r cysyniad y gall cynnydd yn nifer yr unedau carafannau gwyliau sefydlog fod yn dderbynol mewn rhai amgylchiadau. Mae'r newid hwn yn dod mewn ymateb i wrthwynebiadau a chytunaf ei fod yn galluogi ceisiadau a fyddai'n cynnig manteision economaidd a/neu amgylcheddol digonol i fynd rhagddynt fel eithriadau i safiad caeth arferol y Cynllun ar gynigion o'r fath. Fel y'i lluniwyd, nid yw NA 216 yn diffinio beth a olygir wrth estyniad "bach" o ran nifer yr unedau. Nid yw'n eglur ai'r bwriad oedd ei gynnwys o dan yr arweiniad cyffredinol o 10% ar gyfer ymestyn safleoedd. Fodd bynnag, tynnwyd fy sylw yn benodol at 2 baragraff yn adroddiad Arolygydd CDU y cyfeiriwyd ato ynghynt lle mae'r Arolygydd yn barnu y byddai cynnydd hyd at 10% uwchlaw'r nifer ar yr adeg y gwnaed y cais cyntaf yn "darparu'r hyblygrwydd sydd ei eisiau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ond hefyd er mwyn lleihau ansicrwydd cymaint â phosibl" yn addas yn ystod cyfnod y Cynllun. Yn wahanol i'r sefyllfa o safbwynt ymestyn safle yn ffisegol, credaf y byddai cyfyngiad o'r fath yn rhoi arweiniad defnyddiol i ddefnyddwyr y Cynllun ac yn gyson ag agwedd gaeth y Cynllun yn gyffredinol ynghylch darparu unedau ychwanegol. Rwyf hefyd yn cytuno y dylai'r ffigwr hwn ymddangos o fewn y testun ategol yn hytrach nag yn y Polisi er mwyn osgoi bod yn rhy benodol. Yn hytrach na chyfyngiad canrannol, mae un gwrthwynebydd yn awgrymu y dylid cyflwyno maen prawf ychwanegol er mwyn ei gwneud yn bosibl asesu pa mor dderbynol fyddai cynnydd gweddol fach yn nifer yr unedau carafannau. Nid yw maen prawf o'r fath yn angenrheidiol oherwydd ei fod yn ymwneud â materion sydd eisoes yn derbyn sylw o fewn meini prawf y Polisi a pholisïau eraill y Cynllun.

Cynlluniau cyfnewid er mwyn caniatáu cyfnewid llecynnau teithiol gydag unedau carafannau gwyliau sefydlog.

11. Nid yw'r Cyngor yn rhoi sylw penodol i'r mater hwn yn ei Ddatganiadau o Dystiolaeth er ei fod yn rhoi rhywfaint o sylwadau ar Bolisi D15. Am resymau yr wyf yn ymhelaethu arnynt yn y trydydd prif bwynt yn fy adroddiad ar y Polisi

hwnnw, cytunaf â gwrthwynebwyr y ceir amgylchiadau lle bydd y manteision a geir yn cyfiawnhau newid llecynnau teithiol yn unedau carafannau gwyliau sefydlog. Ni fyddai'r cyfiawnhad dros gyfnewid o'r fath yn llawer gwahanol i ganiatáu cynnydd yn nifer yr unedau ac rwy'n rhoi sylw i'r mater hwn wrth drafod y prif fater blaenorol. Er mwyn eglurder dylai'r Polisi nodi ei fod yn ymwneud â chyfnewid o'r fath ac yn dilyn o'r rhesymeg a sefydlir yn y Cyflwyniad uchod, gellid ychwanegu cyfeiriad at hyn mewn pwynt ychwanegol (c) ar gychwyn y Polisi. Byddai hyn yn sicrhau na fyddai cyfnewid o'r fath yn dderbyniol oni bai bod gwelliannau addas yn dod yn ei sgil.

Effaith ar y tirlun o ran golygfeydd y tu mewn i'r Parc Cenedlaethol

12. Yn gyffredinol mae'r Cyngor wedi gwrthod ceisiadau y dylai polisiâu ar bynciau penodol gynnwys cyfeiriad at yr angen i ddiogelu'r golygfeydd o'r tirlun o'r tu mewn i'r Parc Cenedlaethol. Rwyf wedi cytuno gyda'r safiad hwn o sylwi bod polisi newydd a gyflwynir gan NA 99 yn ymdrin â'r mater. Fodd bynnag, oherwydd bod y polisi hwnnw yn rhoi sylw i effaith datblygiadau newydd nid yw'n ymdrin yn llawn â goblygiadau posibl y Polisi hwn, sydd hefyd yn gofyn am asesiad o effaith maes gwyliau *presennol* fel meincnod i werthuso cynllun arfaethedig yn ei erbyn. Ar sail hyn rwy'n cytuno bod cyfeiriad penodol at yr ystyriaeth hon yn addas, fel y mae NA 216 yn cynnig.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0556) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 216 fel y'i haddaswyd ymhellach gan y canlynol:

- **ychwanegu'r canlynol fel pwynt bwled c., i'r rhestr cynigion a nodir yn y Polisi – “cynnydd bach yn nifer yr unedau carafannau sefydlog neu gynigion i gyfnewid llecynnau teithiol am unedau carafannau sefydlog” a symud “neu” sy'n ymddangos ar ddiwedd pwynt a. i ddiwedd pwynt b.;**
- **cynnwys o fewn maen prawf 2 y gofyniad bod unrhyw gynnydd yn nifer yr unedau carafannau gwyliau sefydlog yn fach ac yn gydnaws â graddfa unrhyw welliannau i'r safle;**
- **dileu rhan o'r frawddeg sy'n cychwyn gyda “Mewn eithriadau” ac yn diweddu gyda “gwelliannau i'r safle”;**
- **dileu'r cyfeiriad yn y testun ategol at “cwrtil”;**
- **dileu'r cyfeiriadau at “unigol” sy'n ymddangos yn y Polisi a'r ddau baragraff ategol;**
- **dileu brawddeg gyntaf paragraff 6.3.16, fel y dangosir yn y DA “Fel canllaw cyffredinol... yn fwy na +10% o arwynebedd tir/cwrtil presennol y safle”;**
- **dileu'r frawddeg olaf a gynigir gan NA216 (Mae ‘cyfyngedig’ gwelliannau amgylcheddol) ac ychwanegu ym mharagraff 6.3.16, cynnwys eglurhad bod y term “cyfyngedig” o safbwynt ymestyn**

ardal safle heb ei ddiffinio ond o ran cynnydd yn nifer yr unedau na ddylai fod yn fwy na 10% uwchlaw'r nifer pan wnaed y cais cyntaf am gynyddu nifer yr unedau;

(ARG. 0557) na wneir unrhyw ddiwygiadau pellach i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac yn benodol, na ddylid derbyn NAP 13.

POLISI D17 - SAFLEOEDD CARAFANNAU SEFYDLOG A SIALES GWYLIAU - YMESTYN Y TYMOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA217

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--|-------------------------|------------------|
| B/961/6 | British Holiday & Home Parks Assoc. Cyf., Cangen Gwynedd a Môn | Charles F Jones a'i Fab | 25 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/180 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 82 |

Nodyn

- Mae'n amlwg bod NA 217 wedi ei gyflwyno i ymateb i wrthwynebiad i'r fersiwn Cymraeg o'r DA. Ar y sail yma, a chan nad yw'r fersiwn Saesneg o'r newid arfaethedig wedi ei seilio ar bortread cywir o'r DA, rwyf wedi cyfyngu fy ystyriaeth o NA217 i'r fersiwn Cymraeg.

Prif faterion

- Ymestyn preswyliaeth y llety gwyliau i 12 mis y flwyddyn.
- A yw "aros" yn derm mwy addas na "byw" yn y fersiwn Gymraeg.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Ymestyn preswyliaeth y llety gwyliau i 12 mis y flwyddyn

1. Mae'r Polisi am ganiatáu preswyliaeth carafannau sefydlog a siales gwyliau am 10½ mis y flwyddyn, gan ymestyn y cyfnod y tu hwnt i'r hyn a ganiateid yn y gorffennol. Mae'r gwrthwynebydd yn mynnu y dylid ymestyn y cyfnod i 12 mis llawn y flwyddyn, gan egluro y byddai hyn yn cwrdd â'r galw gan ymwelwyr ac yn arwain at welliannau yn ansawdd yr unedau.

2. Y cwestiwn hollbwysig sy'n dod i'r amlwg yma yw ac ydyw amod preswyliaeth gwyliau yn ddigonol i sicrhau na chaiff yr unedau eu defnyddio fel preswylfeydd sefydlog, neu ai cyfnod dibreswyl yw'r modd mwyaf addas o gwrdd â'r amcan hwn. Rwy'n sylwi bod paragraff 6.3.18 o'r Cynllun yn nodi y byddai'r

Cyngor yn gosod amod preswyliaeth gwyliau ar unrhyw hawl a ganiateid i ymestyn y cyfnod preswyliaeth a ganiateid gan y Polisi. Mae'r Cyngor wedi awgrymu yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth 25 bod ei safiad yn cydymffurfio â NCT13: Twristiaeth, gan ddyfynnu diffyg gwrthwynebiad gan Lywodraeth Cynulliad Cymru fel cefnogaeth i'w safiad. Ar sail y cyngor a nodir ym mharagraff 15 o'r NCT, rwy'n anghytuno â safiad y Cyngor. Mae'r NCT yn hysbysu y byddai amod preswyliaeth gwyliau yn ymddangos yn fwy addas nag amod preswyliaeth tymhorol lle gwelir angen am leihau pwysau ar wasanaethau lleol. Aiff ymlaen i nodi y dylid parhau i ddefnyddio amodau preswyliaeth tymhorol lle mae natur y strwythur yn ei wneud yn anaddas ar gyfer preswyliaeth parhaus dros fisoedd y gaeaf, neu lle mae'n ofynnol diogelu'r amgylchedd lleol os oes cynefinoedd bywyd gwyllt gerllaw. Ni chafodd ystyriaethau o'r fath eu nodi yn yr achos hwn. Mae'n rhaganghenraid gan y Polisi bod yr uned yn addas ar gyfer preswyliaeth yn ystod y gaeaf ac mae polisiâu eraill a fyddai'n diogelu cynefinoedd bywyd gwyllt.

3. Nid oes unrhyw reswm dros gredu bod yr ystyriaethau gorfodaeth a godwyd gan y Cyngor yn wahanol i'r hyn sy'n weithredol ledled y wlad ac felly nid oes reswm dros fynd yn groes i bolisi cenedlaethol. Gan hynny dylid addasu'r polisi i ganiatáu preswyliaeth gydol y flwyddyn.

A yw "aros" yn derm mwy addas na "byw" yn y fersiwn Gymraeg

4. Mae'r fersiwn Drafft Adneuo Cymraeg yn defnyddio'r term Cymraeg am 'live' neu 'preswyllo' yn hytrach na 'stay'. Byddai hyn yn rhoi'r argraff anghywir sef y gellid defnyddio'r unedau fel prif breswylfa. Caiff hyn ei gywiro gan NA 217.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0558) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA217, ond cyn belled mae'n berthnasol i'r fersiwn Cymraeg, fel y'i haddaswyd ymhellach trwy ddileu "cyfnod o ddeng mis a hanner" a nodi yn lle hynny "preswyliaeth gydol y flwyddyn" yn y fersiynau Cymraeg a Saesneg o'r Polisi ac yn y paragraff ategol;

(ARG.0559) na wneir unrhyw ddiwygiad pellach i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI D18 – SAFLEOEDD NEWYDD AR GYFER CARAFANNAU TEITHIOL, GWERSYLLA AC UNEDAU TEITHIOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA218

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP90

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|---|--|-------------------------|
| B/870/65 | Gwynedd Gynladwy | | 17 |
| B/954/11 | Bourne Leisure Cyf. | Margaret Baddeley, Nathaniel Lichfield a Phartneriaid | 342 |
| B/961/7 | British Holiday & Home Parks Assoc. Cyf., Cangen Gwynedd a Môn | Charles F Jones a'i Fab | 26 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|----------------------------|--|-------------------------|
| B/954/2015 | Bourne Leisure Cyf. | Margaret Baddeley, (Nathaniel Lichfield a Phartneriaid) | 342 |

Nodiadau

- Ar sail sylwadau'r gwrthwynebydd rwyf wedi ymdrin â B/961/7 fel un sydd wedi ei dynnu'n ôl yn amodol. Rwyf hefyd wedi nodi bod gwrthwynebiadau B/954/11 a /2015 yn cael eu disgrifio gan y gwrthwynebydd fel rhai wedi eu tynnu'n ôl yn amodol er fy mod yn sylwi bod hyn ar sail Newid Arfaethedig Pellach y mae'r Cyngor yn ei gynnig yn hytrach na Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad.
- Rwyf wedi cymryd yn ganiataol bod cynnwys y cymal "Ymestyn y tymor" sy'n ymddangos yn nheiti Polisi D18 yn y ddogfen Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad yn gamgymeriad. Felly hefyd gadael allan y newidiadau i'r Polisi a gynigir gan NA 218 yn y fersiwn Newidiadau Arfaethedig Pellach – ymddengys i mi mai bwriad y Cyngor yw ymgorffori NA 218 ac NAP 90 ill dau fel rhan o'r Cynllun.

Prif faterion

- A yw geiriad y Polisi yn rhy negyddol.
- Gofyniad bod “diffyg cyfleusterau” yn cael ei brofi.
- A oes angen y cyfeiriad at leoliad ‘anymwthiol’
- A yw maen prawf 4 yn rhy gaeth.
- Ôl troed ecolegol carafannau teithiol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A yw geiriad y Polisi yn rhy negyddol

1. Mewn ymateb i wrthwynebiad, mae'r Cyngor yn cynnig Newid Arfaethedig Pellach, NAP 90, i eiriad brawddeg agoriadol y Polisi fel y byddai “Caniateir... os gellir profi ” yn disodli “oni ellir profi”. Ystyriaf y byddai tŷon mwy positif y geiriad arfaethedig yn addas, er y bydd yn ofynnol ystyried yn fanwl unrhyw wrthwynebiadau a dderbynnir pan fydd y cyhoedd yn craffu ar y newid hwn yn ystod y broses diwygiadau arfaethedig.

Gofyniad bod “diffyg cyfleusterau” yn cael ei brofi

2. Ar sail yr eglurhad o'r Polisi sydd wedi ei gynnwys ym Mharagraff 6.3.19 o'r Cynllun, a'r gwrthwynebiadau sydd wedi dod i'm llaw, ni allaf ganfod cyfiawnhad dros y gofyniad na chaiff ceisiadau eu caniatáu oni bai bod diffyg cyfleusterau wedi ei brofi o fewn ardal. Yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth 26 mae'r Cyngor yn egluro bod y gofyniad hwn yn angenrheidiol oherwydd bod gor-ddarpariaeth o'r math hwn o lety mewn rhannau o ardal y Cynllun, er na chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth i gefnogi'r haerid hwn, ac ni enwir yr ardaloedd dan sylw. Ymddengys i mi bod ymdrin â gor-ddarpariaeth yn fater gwahanol i brofi bod diffyg cyfleusterau. Byddai sefyllfa lle byddai galw am gyfleusterau o'r fath yn fwy na'r ddarpariaeth yn dangos diffyg cyfleusterau ac yn cwrdd â phrawf y Polisi, er y byddai cynyddu darpariaeth yn gallu arwain at broblemau yn ymwneud â chynllunio ynghlwm wrth or-gynodiad o fewn yr ardal.

3. Mae maen prawf 4 yn ceisio sicrhau y gellir gwrthod unrhyw gynllun a fyddai'n arwain at broblemau yn ymwneud â gor-gynodiad, tra bod gweddill y meini prawf yn ceisio sicrhau bod effaith benodol y safle yn dderbyniol. Mae'r rhain yn darparu'r rheolaeth sydd ei hangen ar gyfer safleoedd newydd, gan gynnwys y rhai o fewn ardaloedd lle mae'r Cyngor yn credu bod crynodiad uchel o gyfleusterau o'r fath - mae profi angen yn ofyniad na ellir ei gyfiawnhau ac y dylid ei ddileu. Mae'n dilyn wedyn nad oes angen manylu ar angen fel y gwneir yn NA 218.

A oes angen cyfeirio at leoliad ‘anymwthiol’

4. Mae'r term “man anymwthiol” wedi ei gynnwys ym maen prawf 1, sy'n berthnasol i edrychiad y cais. Nid yw'r rheswm dros y gwrthwynebiad i'r cymal hwn yn glir. Ymddengys i mi yn ofyniad rhesymol sy'n gyson gyda bwriad y Polisi sef diogelu cymeriad ac edrychiad yr ardal.

A yw maen prawf 4 yn rhy gaeth

5. Mynegir gwrthwynebiad i'r maen prawf hwn ar sail ei fod yn rhy gaeth ac yn methu ag ystyried y math a'r amrywiaeth o gyfleusterau presennol ac arfaethedig mewn ardal. Rwy'n anghytuno. Mae'n faen prawf pwysig sy'n gofyn am asesiad o effaith gronnu fel y gellir penderfynu a oes gan ardal adnoddau digonol i dderbyn y datblygiad a ragwelir. Er mwyn cynnal asesiad o'r fath, byddai'n rhaid cymryd natur y ddarpariaeth bresennol a'r ddarpariaeth arfaethedig i ystyriaeth – o gofio hyn ymddengys i mi bod cyflwyno'r gair "cymeriad" i'r maen prawf fel y cynigir gan NA 218 yn ddibwrpas ac yn gwneud yr ystyr yn fwy aneglur. Ni ddylid ei gynnwys yn y Cynllun.

Ôl troed ecolegol carafannau teithiol

6. Mae'r Cyngor yn derbyn haerid y gwrthwynebydd bod ôl troed ecolegol carafán deithiol yn llawer gwaeth na char sy'n teithio, ond nid yw'n cytuno ei bod yn rhesymol nac yn gyfiawn caniatáu datblygu safleoedd unedau teithiol gerllaw llwybrau beics, trenau a bysiau yn unig. Gan fod mater hygyrchedd gan ddefnyddio dulliau teithio heblaw ceir yn derbyn sylw penodol gan Bolisi CH30 'Gwella Hygyrchedd gyda Chludiant Cyhoeddus', ystyriaaf nad oes angen ymdrin â'r mater hwn yn benodol fel rhan o'r Polisi hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0560) ddiwygio'r DA trwy ddileu "gwrthodir oni bai y gellir profi bod diffyg cyfleusterau o fewn yr ardal dan sylw" a rhoi "caniatáu" yn ei le.

(ARG.0561) na wneir unrhyw ddiwygiad pellach i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac yn benodol, na ddylid derbyn NA 218 a NAP 90.

POLISI D19 – SAFLEOEDD CARAFANNAU TEITHIOL, GWERSYLLA AC UNEDAU TEITHIOL – ESTYNIADAU, LLECYNNAU YCHWANEGOL, ADLEOLI AC AMNEWID

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--|-------------------------|------------------|
| B/961/8 | British Holiday & Home Parks Assoc. Cyf., Cangen Gwynedd a Môn | Charles F Jones a'i Fab | 27 |

Prif faterion

- Symud yr unedau teithiol ymaith pan na fyddant mewn defnydd.
- Y gofyniad i gyfyngu ar unrhyw ehangu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Symud yr unedau teithiol ymaith pan na fyddant mewn defnydd

1. Mae gwrthwynebydd yn credu bod y gofyn am i unedau teithiol gael eu symud oddi ar y safle yn ystod y cyfnodau pan nas defnyddir yn gosb afresymol o safbwynt rhedeg safleoedd o'r fath. Ar y sail bod y safle wedi ei ystyried yn addas ar gyfer carafannau teithiol nid oes cyfiawnhad dros gyfyngiad o'r fath. Mae storio ar safle yn galluogi ymwelwyr i ddychwelyd i'w hoff safle heb orfod symud eu carafannau teithiol ymaith rhwng ymweliadau a hefyd yn osgoi'r angen am gyfleusterau storio eraill. Mewn ymateb i hyn mae'r Cyngor yn bryderus y byddai caniatáu storio'r unedau hyn yn rhoi cymeriad lled barhaol i'r llecynnau - tebyg i safleoedd carafannau sefydlog - ac o ganlyniad yn niweidiol i edrychiad cefn gwlad. Dadleuir hefyd y byddai hyn yn arwain at ostyngiad cyffredinol yn y cyflenwad llecynnau sydd ar gael, gan arwain at gynnydd yn y pwysau am safleoedd newydd. Rwyf wedi ystyried y rhan o Adroddiad yr Arolygydd ar Gynllun Lleol Eryri y mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio ato, a hefyd y sylwadau a gyflwynodd y Cyngor arno.

2. Ni fyddai effaith weledol carafán deithiol ar lain a gymeradwywyd yn unol â gofynion D19 yn annerbyniol oherwydd ei defnyddio ar gyfer storio yn hytrach nag fel llety gwyliau. Yn wir, gellid yn rhesymol ddisgwyl y byddai, gan mwyaf, yn llai amlwg oherwydd absenoldeb unrhyw arwydd ei bod mewn defnydd, megis adlenni, offer chwarae a char wedi ei barcio gerllaw.

3. Trof yn awr at y pryder ynghylch y cyflenwad o leiniau unedau teithiol. Penderfyniad i weithredwyr safleoedd ei gyrraedd mewn ymateb i'r farchnad yw a ddylai llecynnau fod ar gael ar gyfer storio neu i aros ynddynt. Er y byddai defnyddio llecynnau ar gyfer storio yn rhwystro ymwelwyr sy'n chwilio am leiniau

rhag eu defnyddio, nid yw'n dilyn y byddai hyn yn arwain at gynnydd annerbyniol o ran darparu llecynnau. Mae Polisiâu D18 a D19 yn diogelu'n ddigonol o ran rhwystro safleoedd unedau teithiol niweidiol, boed y rhain yn safleoedd newydd neu'n rhai wedi eu hehangu. Hefyd, gellid disgwyl y byddai costau llogi llecynnau yn gyffredinol yn atal cyfnodau hir o ddefnydd storio yn yr ardaloedd hynny lle mae galw mawr am leiniau. Mewn achosion o'r fath byddai perchnogion unedau teithiol yn cael eu hannog i ddefnyddio mannau storio pwrpasol, o bosibl o fewn safleoedd presennol, yn unol â Pholisi D20, wedi ei ddiwygio yn unol â'm hargymhelliad. Rwyf hefyd yn cytuno gydag Arolygydd y Cynllun Lleol y byddai anawsterau yn codi wrth orfodi gwahardd defnyddio llecynnau ar gyfer storio, yn enwedig o ystyried y gallai cyfnod defnydd o'r fath fod yn ychydig ddyddiau yn unig, er enghraifft rhwng ymweliadau rheolaidd am benwythnosau hir.

4. Pan ystyrir bod defnydd o safle yn dderbyniol ar sail dymhorol yn unig, megis pan fydd diffyg sgrinio ym misoedd y gaeaf yn cynyddu effaith weledol i lefel annerbyniol, byddai amod yn sicrhau defnydd tymhorol yn cyfyngu storio yn ogystal â phreswyliaeth y carfannau teithiol. Mae hyn yn ymateb i bryder y Cyngor o safbwynt y defnydd lled barhaol posibl o safleoedd. Felly, dylid gadael Gofyniad 2. allan o'r Polisi.

Y gofyniad i gyfyngu ar unrhyw ehangu

5. Mae'r Polisi yn caniatáu "cynnydd cyfyngedig" yn nifer y llecynnau unedau teithiol ac "estyniadau bychain" i safleoedd. Mae paragraff ategol 6.3.22 yn egluro beth a olygir gan y cymalau hyn gan nodi mai eu bwriad yw gweithredu fel "canllaw cyffredinol". Nid yw'r agwedd gaeth gyffredinol hon tuag at bopeth heblaw cynlluniau ehangu cymedrol yn eistedd yn gyfforddus gyda D18, fel y'i haddaswyd gan NAP 90 a'i addasu ymhellach gan fy argymhelliad innau. Gan ei fod yn caniatáu creu safleoedd unedau teithiol newydd, cyn belled â bod meini prawf penodol yn cael eu bodloni, ymddengys i mi nad oes unrhyw reswm dros gyfyngu twf yr holl safleoedd presennol yn ddiwahân. Dylid asesu derbynioldeb unrhyw gynllun yn erbyn amgylchiadau penodol y safle a'r ardal o gwmpas. Mewn rhai achosion, ehangu ar raddfa fach yn unig fyddai'n dderbyniol ond mewn achosion eraill gallai estyniadau mwy bod yn dderbyniol, yn enwedig os bydd gwelliannau ar raddfa gyffelyb yn dod yn eu sgil.

6. Yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth mae'r Cyngor wedi cymharu agwedd y Cynllun tuag at yr ehangu arfaethedig yn niferoedd/arwynebedd safleoedd carafannau teithiol a charafannau sefydlog. Fodd bynnag, yn achos carafannau sefydlog mae'r Cyngor wedi sefydlu bod cyflenwad digonol o lety o'r fath o fewn ardal y Cynllun, ac nad yw, fel mater o bolisi, yn awyddus i gynyddu'r ddarpariaeth oni bai bod manteision penodol yn cyfiawnhau hynny. Ni chyflwynwyd dystiolaeth o'r fath yn achos unedau teithiol. Mae Pwynt 1 o'r Polisi hwn yn darparu diogeled digonol o safbwynt effaith cronus trwy fynnu nad yw unrhyw ehangu arfaethedig o ran unedau teithiol yn mynd y tu hwnt i allu'r ardal i gynnal y datblygiad.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0562) ddiwygio'r DA trwy ddileu gofyniad 2 a thrwy gynnwys pwynt 1. o fewn y paragraff blaenorol;

(ARG.0563) diwygio'r DA trwy ddileu'r cyfeiriad at "cyfyngedig" a "bychain", a rhoi "an" yn lle "a" yn fersiwn Saesneg pwynt a o'r Polisi;

(ARG.0564) diwygio'r DA trwy ddileu'r frawddeg ym mharagraff 6.3.22 sy'n cychwyn "Fel canllaw cyffredinol..." ac yn gorffen "...y safle";

(ARG.0565) na wneir unrhyw ddiwygiad pellach i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI D20 – STORIO CARAFANNAU TEITHIOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA219

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-----------------------------------|------------------|
| B/971/1 | Y Clwb Carafannau | Caroline Shipperlee, Hepher Dixon | 388 |

Prif fater

- Storio carafannau o fewn safleoedd carafannau teithiol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebydd yn haeru nad oes rheswm dros atal safleoedd carafannau rhag cael eu defnyddio fel mannau storio yn hytrach na defnyddio safleoedd ar wahân, o ystyried y byddai'r defnydd hwn ar y cyd yn cyfyngu ymwithiad gweledol ac amgylcheddol mewn ardal. Ar sail profiad diweddar, mae'r Cyngor yn dadlau y dylai cyfleusterau storio fod oddi ar y safle yn hytrach nag oddi mewn i safle carafannau teithiol oherwydd yr effaith weledol annerbyniol y mae arferion storio ar safle wedi eu cael ar gefn gwlad, yn enwedig yn ystod misoedd y gaeaf. Mae hefyd yn nodi y byddai mannau storio gerllaw safleoedd teithiol yn dod o fewn cwm pas y Polisi.

2. Mae'r defnydd o *lecynnau* teithiol ar gyfer storio unedau teithiol a gymeradwywyd o dan delerau Polisi D19 yn derbyn sylw yn fy asesiad o'r Polisi hwnnw. Mae'r Polisi hwn, i bob pwrpas, yn ymdrin â chynigion am gyfleusterau storio penodol. Rwy'n ymwybodol o bryder y Cyngor na ddylai gweithgareddau storio greu effaith weledol annerbyniol o fewn safleoedd carafannau teithiol. Fodd bynnag, gan ei bod yn ofyniad o dan y Polisi bod unrhyw safle a ddefnyddir ar gyfer storio yn anymwithiol, nid oes unrhyw gyfiawnhad dros nodi bod safleoedd teithiol presennol yn disgyn y tu allan i ddarpariaethau caniatáu'r Cyngor. Byddai pob safle storio arfaethedig a gyflwynir yn cael ei farnu yn unol â'i haeddiant cynllunio penodol ei hun, heb roi sylw i'r ffaith mai safle carafannau teithiol ydyw. Byddai'n ofynnol trafod caniatáu i ran yn unig o safle gael ei ddefnyddio os penderfynir bod rhannau eraill yn weledol ymwithiol. Yn yr un modd, gallai fod yn rhesymol caniatáu storio am gyfnod penodol o'r flwyddyn pan ddefnyddir y safle fel safle carafannau teithiol a phan fydd ansawdd y llystyfiant fel sgrin yn fwyaf effeithiol. Nid yw NA 219 yn newid effaith y Polisi, dim ond gwella eglurder y mynegiant. Mae maen prawf 3 NA 219, sy'n ailadrodd maen prawf 1 o'r Drafft Adneuo, yn rhy gaeth a dylid ei adael allan.

3. Mae maen prawf 2 NA 219 yn mynnu y bydd lleoliadau anymwithiol yn dderbyniol os nad oes adeiladau addas ar gael. Fodd bynnag, mae'r maen prawf hwn yn cychwyn gyda "mewn eithriadau". Mae hyn yn dod ag amwysedd i'r maen

prawf: gallai olygu'r 'amgylchiadau' a nodir yn y maen prawf ac os felly nid oes angen y cymal, neu gallai olygu rhyw amgylchiadau eraill nas datgelir ac fel y cyfryw mae'n amwys. Cymeraf yn ganiataol mai'r ystyr cyntaf yw'r un a fwriadwyd, ac ar sail hyn dylid dileu'r cyfeiriad at amgylchiadau eithriadol. Byddai'r newidiadau eraill a nodir isod yn gwneud y maen brawf yn fwy eglur.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0566) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 219 wedi ei ddiwygio ymhellach fel a ganlyn:

- **dileu maen prawf 2 a rhoi yn ei le "lle nad oes adeiladau addas ar gael y defnyddir lleoliadau awyr agored anymwthiol",**
- **dileu maen prawf 3. yn llwyr ac ail rifo maen prawf 4. i gyd-fynd â hyn.**

(ARG.0567) na wneir unrhyw ddiwygiad pellach i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

6.4 CYFLWYNIAD - MANWERTHU

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA220

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/182 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 80 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/2218 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 80 |

Prif faterion

- A ddylai'r cyflwyniad i'r adran manwerthu gyfeirio at Bolisi B22.
- A ddylid defnyddio'r term dull dilyniannol yn hytrach nag agwedd ddilyniannol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylai'r cyflwyniad i'r adran manwerthu gyfeirio at Bolisi B22

1. Mewn ymateb i wrthwynebiad mae'r Cyngor wedi cyflwyno NA220 sy'n ychwanegu cyfeiriad at Bolisi B22, lle trafodir materion yn ymwneud â mwynderau lleol megis amodau byw ac edrychiad, at y rhestr ystyriaethau polisi allweddol sy'n berthnasol i'r polisïau siopa D26 a D27. Rwy'n cytuno bod hyn yn ychwanegiad addas.

A ddylid defnyddio'r term dull dilyniannol yn hytrach nag agwedd ddilyniannol

2. Mae'r Cyngor yn egluro bod y cyfeiriad at 'agwedd' ddilyniannol wedi dod yn sgil camgymeriad wrth gyfieithu fersiwn Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad y Cynllun. Dylid darllen "dull" ddilyniannol. Dylid ymdrin â hyn fel rhan o'r diwygiadau arfaethedig i'r Cynllun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0568) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 220, ond bod y cyfeiriad at 'agwedd' ddilyniannol yn cael ei ddisodli gan 'dull' dilyniannol;

(ARG.0569) na wneir unrhyw ddiwygiad pellach i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI D21 – DATBLYGIADAU NEWYDD O FEWN CANOL TREFI DIFFINIEDIG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA221; NA222

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------------|-------------------|------------------|
| B/923/11 | Tesco Stores Cyf | Paul Lester (DPP) | 601 |
| B/973/1 | W.M. Morrison Supermarkets ccc | Peacock & Smith | 601 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/183 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 601 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/181 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-------------------|--------|------------------|
| B/870/66 | Gwynedd Gynaladwy | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/923/2017 | Tesco Stores Cyf | | 601 |

Prif faterion

- Cyfeiriad at ymrwymïadau cynllunio.
- Yr angen am asesiad effaith manwerthu.
- Cydbwysedd derbyniol o ddefnydd manwerthu a defnydd heblaw manwerthu.
- A yw "atyniad" canol tref yn faen prawf addas.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Cyfeiriad at ymrwymïadau cynllunio

1. Mewn ymateb i wrthwynebiad i'r DA mae'r Cyngor wedi cyflwyno Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad i'r Polisi, NA 221, sy'n hysbysu y defnyddir ymrwymïadau cynllunio neu amodau cynllunio i fynnu bod gweithrediadau neu weithgareddau yn cael eu cwblhau neu fod taliadau yn cael eu gwneud. Cyflwynwyd gwrth-wrthwynebiad ar y sail nad yw'r geiriad, yn enwedig "bydd yr Awdurdod Cynllunio yn llunio rhwymedigaeth cynllunio" yn gyson gyda Chylchlythyr 13/97 y Swyddfa Gymreig: Ymrwymïadau Cynllunio. Ystyrir hefyd bod yr agwedd yn anghyson gyda'r hyn a nodir ym mharagraff 6.4.16 (mae'n amlwg bod y gwrthwynebydd yn cyfeirio at y fersiwn o'r paragraff hwnnw yn Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad sy'n darparu testun ategol i Bolisi D26).

2. Mae'r Cyngor yn haeru bod Llywodraeth Cynulliad Cymru yn ymddangos fel pe bai'n ystyried y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad yn dderbyniol oherwydd ei bod wedi tynnu ei gwrthwynebiad yn ôl yn amodol. Er hynny, rwy'n nodi bod ei gwrthwynebiad yn cyfeirio at y paragraff ategol ac nid at y Polisi. Ymddengys i mi bod y cyfeiriad at ymrwymïadau ac amodau cynllunio yn NA 221 yn cyflwyno manylion dianghenraid i'r Polisi. Trefniadau gweinyddol yw'r mecanweithiau hyn yn eu hanfod - defnyddir hwy i sicrhau nodau'r Polisi a byddai'n well eu trafod yn y testun ategol; yn fy marn i mae NA 226 wedi ei eirio mewn modd addas er mwyn datgan sefyllfa'r Cyngor yn hyn o beth a ddylid ei gynnwys yn y testun ategol i D21. Yn groes i farn y gwrthwynebydd rwy'n canfod nad oes raid nodi profion y Cylchlythyr yn y Cynllun.

3. Er mwyn cysondeb efallai y byddai'r Cyngor yn hoffi edrych ar yr holl Gynllun gyda'r bwriad o sicrhau bod cyfeiriadau at ddefnyddio ymrwymïadau ac amodau cynllunio yn ymddangos yn y testun ategol yn hytrach nag yng nghorff y polisiau. Mae Polisi D26 yn un enghraifft amlwg lle mae angen addasiad o'r fath.

Yr angen am asesiad effaith manwerthu

4. Yn y fersiwn Drafft Adneuo, mae paragraff ategol 6.4.2 yn cynnwys darpariaeth lle y byddai'n bosibl, mewn amgylchiadau lle gallai datblygiad gael effaith ar harddwch, hyfywedd neu fywiogrwydd canolfan, gofyn i'r datblygwr gyflwyno Asesiad Effaith Manwerthu. Aiff y paragraff ymlaen i egluro bod y canolfannau a diffinnir yn bwysig am resymau heblaw siopa. Mewn ymateb, mae'r gwrthwynebydd yn haeru na ddylai datblygwyr yng nghanol trefi orfod darparu asesiad effaith manwerthu, a derbyn bod egwyddor datblygiad o'r fath yn cydymffurfio gyda pholisi cenedlaethol. Yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth 601 mae'r Cyngor yn mynnu bod gofynion y Cynllun yn gyson gyda Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 02/2005: Cynllunio ar gyfer Manwerthu a Chanol Trefi a NCT4: Manwerthu a Chanol Trefi, ac y dylai gael ei gadw fel modd o sicrhau bod datblygiad manwerthu newydd yn cefnogi cymunedau a chanolfannau presennol. Fodd bynnag, nid yw'r Datganiad yn cymryd i ystyriaeth nad yw NA 222 yn cynnwys unrhyw gyfeiriad at yr asesiad effaith manwerthu a nodir yn y DA. Gan nad yw'r testun hwn yn ymddangos fel pe bai wedi ei groesi allan, nid yw'n glir a

yw ei adael allan o'r Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad yn fwriadol. Sut bynnag, rwyf wedi cymryd y ddau fersiwn o'r Cynllun i ystyriaeth.

5. Mae paragraff 6 o NCT4 yn nodi y dylai pob cais am ddatblygiadau manwerthu sydd ag arwynebedd llawr dros 2,500m² fod wedi ei gefnogi gan asesiad effaith, ond fel y mae'r Cyngor yn nodi - a hynny'n gywir - yn ei Ddatganiad, mae'r NCT hefyd yn nodi y gall yr asesiadau hyn fod yn angenrheidiol ar gyfer rhai datblygiadau llai. Ar sail y Datganiad hwn ymddengys bod y Cyngor yn edrych ar y posibilrwydd o fynnu asesiad o'r fath mewn amgylchiadau addas fel arf pwysig i ddiogelu harddwch, hyfywedd a bywiogrwydd canol trefi. Er bod paragraff 10.3.2 o Ddatganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog yn ei gwneud yn glir nad oes angen i geisiadau am ddatblygiadau ar gyfer "defnydd sydd fwyaf addas ar gyfer canolfannau" sefydlu 'angen' ar safleoedd mewn canol trefi, nid yw'n dilyn na ddylai cynlluniau manwerthu gyflwyno asesiad effaith manwerthu mewn amgylchiadau penodol. Credaf y dylai paragraff 6.4.2. gynnwys cyfeiriad at asesiadau effaith manwerthu ond gan ddefnyddio ffurf eiriol sy'n dilyn paragraff 6 o'r NCT yn fwy agos, megis bod angen asesiadau ar gyfer cynlluniau sy'n llai na'r trothwy a nodir os bydd cynllun yn debygol o gael "effaith fawr ar dref fach neu ganolfan ardal" yn unig.

6. Er mwyn gwella eglurder dylid cynnwys brawddeg ychwanegol i egluro na fydd yn ofynnol i geisiadau cynllunio canol trefi ar gyfer manwerthu, hamdden a defnyddiau eraill sydd fwyaf addas mewn lleoliadau canol trefi arddangos angen am y datblygiad.

Cydbwysedd derbyniol o ddefnydd manwerthu a defnydd heblaw manwerthu

7. Gan fod goblygiadau datblygiadau nad ydynt yn rhai manwerthu ar ganol trefi yn derbyn sylw ym Mholisiau D22 a D23, nid oes angen cyfeirio at y mater hwn yn NA 222. Nid wyf yn cytuno â'r Cyngor bod yr ychwanegiad hwn yn rhoi gwell arweiniad ar gydbwysedd derbyniol o ddefnydd manwerthu a defnydd heb fod yn manwerthu.

8. Gyda llaw, nid yw NA 222 yn cynnwys un frawddeg sy'n ymddangos yn y fersiwn Drafft Adneuo sy'n egluro bod maint pob canol tref wedi ei ddangos yn y Cynllun. Gan na ddangosir bod y frawddeg hon wedi ei dileu, nid yw'n eglur i mi a adawyd hi allan yn fwriadol. Boed hynny fel y bo, credaf y dylid cadw'r frawddeg hon ond ar ffurf ddiwygiedig er mwyn yn gwneud yn glir bod ffiniau canol trefi wedi eu nodi ar y mapiau mewnosod.

A yw " atyniad canol tref" yn faen prawf addas.

9. Cred un gwrthwynebydd na ddylid defnyddio'r term "atyniad" oherwydd anawsterau o safbwynt diffinio a meintoli'r fath nodwedd. Fodd bynnag, caiff y term ei gydnabod mewn polisi cenedlaethol, yn Natganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog ac yn y NCT fel ei gilydd, ac mae'n ymddangos ochr yn ochr â bywiogrwydd a hyfywedd fel dangosyddion 'iechyd' canol trefi. Mae paragraff 5 o'r NCT yn nodi gwybodaeth werthfawr wrth asesu canol trefi yn erbyn y 3 nodwedd hyn, sy'n cynnwys trosiant o ran arwynebedd llawr, rhent siopau, cynrychiolaeth a newid ymhlith manwerthwyr ac ati. Mae hwn yn derm y dylid ei gadw.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0570) ddiwygio'r DA trwy gynnwys paragraff ategol ychwanegol i ymdrin â'r defnydd o ymrwymiadau ac amodau cynllunio, gan ddefnyddio'r un geiriad ag a geir yn NA 226;

(ARG.0571) diwygio'r DA trwy aralleirio'r drydedd frawddeg yn dilyn y tabl ym mharagraff 6.4.2 sy'n cychwyn "Mae'r Cynllun yn dangos.....". Dylai'r geiriad diwygiedig ei gwneud yn glir bod Mapiau Mewnoshod y Cynllun yn dangos maint ffisegol y canol trefi;

(ARG.0572) diwygio'r DA trwy aralleirio'r bedwaredd frawddeg yn dilyn y tabl ym mharagraff 6.4.2 sy'n cychwyn "Pan dybir y gallai.....". Dylai'r geiriad diwygiedig adlewyrchu'n fwy agos y geiriad ym mharagraff 6 o NCT4. Yn dilyn yn syth ar ôl y frawddeg hon dylid cynnwys brawddeg ychwanegol i egluro na fydd yn ofynnol i geisiadau cynllunio am ddatblygiadau manwerthu o fewn canol trefi roi ystyriaeth i'r angen am y datblygiad;

(ARG.0573) na wneir unrhyw ddiwygiad pellach i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac yn benodol, na ddylid derbyn NA221 a 222.

POLISI D24 – DATBLYGIADAU BWYD POETH I'W GARIO ALLAN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|-----------------------------|---------------|-------------------------|
| B/870/67 | Gwynedd Gynladwy | | |

POLISI D25 – SIOPAU MEWN ARDALOEDD PRESWYL O FEWN FFINIAU DATBLYGU CANOLFANNAU

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA223

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP56

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/870/68 | Gwynedd Gynladwy | | 18 |

Nodyn

- Nid yw brawddeg agoriadol fersiwn Saesneg y Polisi yn cynnwys y cyfeiriad at fod o fewn Ffiniau Datblygu canolfannau sy'n ymddangos yn y fersiwn gyfatebol Gymraeg ac yn nheiti y Polisi. Mae gwall o'r math hwn yn newid cwmpas gofodol y Polisi ac oherwydd hyn dylid rhoi sylw i'r mater.

Prif fater

- A yw'n rhesymol ei gwneud yn ofynnol nad oes angen am siop leol a hefyd nad yw'n hyfyw fel rhaganghenraid i ganiatáu newid ei defnydd.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn haeru nad yw'n rhesymol bod yn rhaid dangos nad oes galw am y siop mwyach a hefyd nad yw'n hyfyw cyn y caniateir newid defnydd siop leol. Mae cwrdd ag un neu'r llall o'r profion hyn yn ddigon o dystiolaeth nad oes dyfodol i'r siop dan sylw. Yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth 18 mae'r Cyngor yn ymateb trwy bwysleisio'r rôl bwysig y gall siopau lleol eu chwarae wrth wasanaethu cymunedau lleol ac yn datgan bod y Polisi yn gyson â Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 02/2005: Cynllunio ar gyfer Manwerthu a Chanol Trefi.

2. Nid oes unrhyw amheuaeth nad yw siopau lleol yn gallu cyflawni rôl ddefnyddiol – y mater cynhennus yw i ba raddau y dylai'r Polisi geisio diogelu cyfleusterau o'r fath. Mae NA 223 sydd wedi ei ddiwygio ymhellach gan NAP 56 yn ymddangos fel pe bai'n ymdrin â phryder y gwrthwynebydd trwy gyflwyno agwedd fwy pragmatig, sef caniatáu colli siopau lleol os oes darpariaeth ddigonol arall yn bodoli neu os yw ymdrechion rhesymol i farchnata'r eiddo wedi bod yn aflwyddiannus. Mae'r agwedd ddiwygiedig hon yn rhesymol. Rwy'n ymwybodol nad yw NAP 56 wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus. Fodd bynnag, rwyf wedi ymgorffori'r newid hwn yn fy argymhelliad gan ei fod yn cynnwys mân ddiwygiadau. Er hynny, bydd angen i'r Cyngor ystyried yn ofalus unrhyw ymatebion a dderbynnir i'r newid hwn pan fydd yn destun craffu cyhoeddus yn ystod y cam diwygiadau arfaethedig. Rwyf wedi cymryd yn ganiataol bod y cymal "am bris rhesymol neu rent" a gyflwynir gan NA 223 ac a ailadroddir yn NAP 56 yn cynnwys camgymeriad – mae 'rhesymol' wedi ei gamleoli a dylai ymddangos ar ôl

'rent' er mwyn cyfleu bod y pris a'r rhent yn rhesymol. Mae'r testun ategol yn cyfeirio at "bris neu rent rhesymol". Nid yw NAP 56 yn nodi ei fod wedi dileu'r testun nad oedd ei angen oherwydd y newid. Rwyf wedi cynnwys cyfeiriad at hyn yn fy argymhelliad.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0574) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 223 fel y'i haddaswyd gan NAP 56 a'i ddiwygio ymhellach trwy ddileu "ar y" o drydedd linell pwynt 1. o fersiwn NAP 56 o'r Polisi ac ar yr un llinell dileu "am bris neu rent rhesymol" gan roi yn lle hynny "am bris gwerthu neu rent rhesymol";

(ARG.0575) na wneir unrhyw ddiwygiad pellach i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

POLISI D26 – ARCHFARCHNADOEDD/WARYSAU MANWERTHU TU ALLAN I GANOL TREFI DIFFINIEDIG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA224; NA225; NA226

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------|------------------|
| B/875/3 | RPS Planning | | 580 |
| B/923/12 | Tesco Stores Cyf | Paul Lester (DPP) | 580 |
| B/973/3 | W.M.Morrison Supermarkets Cyf | Peacock and Smith | 580 |
| B/991/3 | Finneys | Jan Tyrer | 585 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|--------------------------------|--------|------------------|
| B/734/185 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 580 |
| B/734/186 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 580 |
| B/734/184 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 580 |
| B/776/19 | Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru | | 580 |
| B/322/4 | Morbaine Cyf. | | 580 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/923/2018 | Tesco Stores Cyf. | | 580 |

Nodiadau

- Yn ychwanegol at y gwrthwynebiadau uchod rwyf hefyd yn ymdrin yma â gwrthwynebiad B/1005/13.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/973/3 yn y rhan o'm hadroddiad sy'n ymwneud â Pholisi 21.
- Er bod gwrthwynebiad B/875/3 yn cyfeirio at Bolisi D25, cytunaf â'r Cyngor mai camgymeriad teipio yw hwn ac mai D26 ddylid ei ddarllen. Rwyf wedi ymdrin â'r gwrthwynebiad yn unol â hyn.
- Yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth 585 ymddengys bod y Cyngor yn awgrymu bod gwrthwynebiad B/991/3 yn benodol berthnasol i safle ac nad yw'n

berthnasol i'r Polisi hwn. Mae'n glir i mi bod gan y gwrthwynebiad oblygiadau uniongyrchol i'r Polisi ac rwyf wedi ymdrin ag ef yn unol â hyn. Oherwydd fy nghanfyddiadau ar y mater hwn nid oes angen i mi ymdrin â B/991/1 ar wahân.

- Am y rhesymau a nodir yn yr isadran o'm hadroddiad ar Bolisi 27, credaf y dylid dileu'r Polisi hwnnw a chynnwys elfennau o'i ddarpariaethau o fewn y Polisi hwn fel yr eglurir yn yr Argymhellion (ARG.0573 ac ARG.0574 isod).
- Ymdrinnir â rhinweddau datblygu tir ar gyfer manwerthu ym Mharc Manwerthu Ffordd Caernarfon, Bangor ac yn Stad Ddiwydiannol Penamser, Porthmadog yn yr adrannau ar safleoedd penodol yn y bennod hon.

Prif faterion

- Yr angen i gyfyngu nifer datblygiadau manwerthu y tu allan i ganol trefi i fanwerthu nwyddau cymhariaeth swmpus.
- A yw "ymarferol" yn derm addas ai peidio.
- A ddylai'r testun ategol nodi cyfnod rhesymol ar gyfer asesu argaeledd tebygol yn y dyfodol ai peidio.
- A ddylai'r Polisi gynnwys maen prawf yn ymdrin â chasglu sbwriel ac ailgylchu.
- A oes anghysonderau rhwng y fersiwn Saesneg a'r fersiwn Gymraeg.
- A ddylai'r testun ategol gydnabod y cyd-destun a osodir gan Bolisiau C2 ac SP18.
- A ddylid newid y cyfeiriad at ymrwymadau cynllunio.
- A ddylai'r Polisi geisio nodi safleoedd addas.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Cyflwyniad

1. Cyn ymdrin â'r prif faterion a godwyd gan wrthwynebwyr mae'n ofynnol i mi egluro union gwmpas gofodol y Polisi hwn, gan nad yw hynny'n eglur yn sgil y newidiadau sylweddol a gyflwynodd NA 224 i'r Polisi. Mae brawddeg agoriadol fersiynau DA a Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad y Polisi yn egluro ei fod yn berthnasol i safleoedd "oddi allan i ganol trefi diffiniedig" pedwar anheddiad a enwir. Mae'r rhain yn cynnwys y ganolfan isranbarthol a 3 o'r 4 canolfan drefol - ni roddir unrhyw eglurhad dros adael Blaenau Ffestiniog allan. Mae maen prawf 2 yn gofyn am i safleoedd fod "o fewn y ffin datblygu". Hyd yma ymddengys bod y Polisi wedi ei fwriadu i ymdrin yn unig â cheisiadau o fewn Ffiniau Datblygu'r 4 anheddiad a nodwyd, ond nid yw hyn yn glir. Fodd bynnag, mae NA 225 yn cyfeirio at hyrwyddo a diogelu "canolfannau gwasanaeth", sef term sy'n ymgorffori 8 canolfan leol yn ogystal â'r canolfannau y cyfeiriwyd atynt eisoes. Os mai bwriad y Polisi hwn yw ymdrin â datblygiadau o fewn Ffiniau Datblygu'r 4 canolfan a enwyd caiff gwacter ei greu o safbwynt canolfannau gwasanaeth eraill, o ystyried bod D29 yn ymdrin yn unig â siopau mewn pentrefi, sy'n is i lawr yr hierarchaeth aneddiadau na chanolfannau gwasanaeth. Mae'n bosibl bod y cyfiawnhad dros gyfyngu ar gwmpas y Polisi i'r 4 anheddiad a enwir yn seiliedig ar ddiben gwreiddiol y Polisi - sef cyfeirio datblygiadau archfarchnadoedd a warysau yn gwerthu nwyddau cymhariaeth swmpus i'r aneddiadau hynny sydd uchaf yn hierarchaeth canolfannau gwasanaeth. Gan fod cwmpas y Polisi wedi ei ehangu'n sylweddol gan newidiadau diweddarach ymddengys y dylai'r Polisi diwygiedig gynnwys yr holl ganolfannau gwasanaeth.

Yr angen i gyfyngu nifer datblygiadau manwerthu y tu allan i ganol trefi i fanwerthu nwyddau cymhariaeth swmpus

2. Cred un gwrthwynebydd y dylid ehangu cwmpas y Polisi trwy ddileu'r cyfeiriad at nwyddau cymhariaeth swmpus. Byddai hyn yn caniatáu estyniadau i unedau manwerthu nwyddau di-swmp y tu allan i ganol trefi, yn benodol Ffordd Caernarfon ym Mangor a byddai'n caniatáu i allanfeydd manwerthu nwyddau di-swmp gael eu hasesu yn erbyn meini prawf y Polisi. Mae gwrthwynebydd arall yn pwysleisio'r cyfraniad sylweddol y gall datblygiadau y tu allan i ganolfannau ei wneud i ardal. Mae'r Cyngor yn cynnig NA 224 i gwrdd â'r gwrthwynebiadau hyn. Ymddengys i mi bod y newid arfaethedig yn ymateb i fwllch yn y polisi a fodolai yn y fersiwn Drafft Adneuo o safbwynt manwerthu nwyddau heb fod yn fwyd a heb fod yn swmpus y tu allan i ganol trefi. Fodd bynnag, credaf y dylai'r Cynllun barhau i wahaniaethu rhwng manwerthu nwyddau swmpus a nwyddau di-swmp. Mae paragraff 10.3.12 o Ddatganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 02/2005: Cynllunio ar gyfer Manwerthu a Chanol Trefi yn cydnabod bod siopau sy'n gwerthu nwyddau swmpus o bosibl yn methu â chanfod safleoedd addas mewn canol trefi oherwydd eu natur a'u gofynion penodol. Gall hyn fod yn ystyriaeth sylweddol o safbwynt rhoi'r prawf dilyniannol ar waith a all gyfiawnhau gosod allanfa manwerthu nwyddau swmpus ymhellach o ganol y dref nag a fyddai fel arall. Yn fy marn i fyddai cydnabod hyn o fewn testun ategol y Polisi yn ddefnyddiol.

A yw "ymarferol" yn derm addas ai peidio

3. Mae'r Cyngor wedi ymateb i'r gwrthwynebiad hwn trwy ddileu "ymarferol" a rhoi "addas" yn ei le yn NA 224. Cytunaf â'r newid hwn ond credaf y dylai newid arall ddilyn - gan fod y gair "addas" yn cwmpasu ystyriaethau hyfywedd, nid oes angen am yr ymadrodd "neu hyfyw" a dylid ei ddileu. Gellid gwella eglurder yr ystyr trwy ddileu "nad oes ...addas" a rhoi yn ei le "nid oes ... mwy addas". Mae cyflwyno'r gair "arall" sydd hefyd wedi ei gynnwys yn NA 224 yn newid angenrheidiol.

A ddylai'r testun ategol nodi cyfnod rhesymol ar gyfer asesu argaeledd tebygol yn y dyfodol

4. Mae'r gwrthwynebydd yn credu y dylai'r testun ategol gynnwys amcan o amser gyda'r cymal "neu'n debygol o ddod ar gael" sy'n ymddangos mewn cromfachau ym maen prawf 2. Fel arall, cytunaf y gellid defnyddio'r cymal hwn i atal datblygiad arfaethedig ar sail bod safle arall yn debygol o ddod ar gael ar ryw adeg amhenodol yn y dyfodol. Er mwyn osgoi sefyllfa o'r fath dylid cynnwys arweiniad rhesymol ymhen faint o amser y daw'r safle hwnnw ar gael; cytunaf ag awgrym y gwrthwynebydd sef 5 mlynedd.

A ddylai'r Polisi gynnwys maen prawf yn ymdrin â chasglu sbwriel ac ailgylchu

5. Mewn ymateb i wrthwynebiad, mae NA 224 yn cyflwyno maen prawf ychwanegol sy'n galw am ddarparu cyfleusterau casglu sbwriel ac ailgylchu addas. O gofio pwysigrwydd arbennig materion o'r fath i ddatblygiadau manwerthu o'r natur a ragwelir gan y Polisi, cytunaf y dylid cynnwys y maen prawf hwn.

A oes anghysonderau rhwng y fersiwn Saesneg a'r fersiwn Gymraeg

6. Mae fersiynau Cymraeg a Saesneg y ddogfen Ddrafft Adneuo yn anghyson yn gymaint â bod y cyntaf yn cynnwys rhifau cyfeirnodau troednodyn ond heb unrhyw droednodiadau i gyd-fynd â hwy, a'r olaf heb gynnwys unrhyw gyfeiriad o'r fath. Mae'r Cyngor yn egluro ei fod wedi penderfynu dibynnu ar restr o dermau ar ddiwedd y Cynllun (NA 230) i egluro termau pwysig yn hytrach na throednodiadau yn dilyn polisiau unigol. Er bod NA 224 wedi dileu un rhif cyfeirnod o'r fersiwn Gymraeg, mae un yn aros (?) a dylid ei ddileu.

A ddylai'r testun ategol gydnabod y cyd-destun a osodir gan Bolisiau C2 ac SP18

7. Mae NA 225 yn cyflwyno testun ychwanegol i baragraff ategol 6.4.13. Mae hyn yn rhoi eglurhad o gyd-destun agwedd y Polisi trwy gyflwyno materion yr ymdrinnir â hwy gan Bolisiau C2 ac SP18.

8. Er bod y wybodaeth hon yn debygol o fod yn ychwanegiad defnyddiol i ddefnyddwyr y Cynllun, mae hefyd yn tanlinellu pwysigrwydd y berthynas rhwng C2 a D26, ac o ran hynny, bolisiau manwerthu eraill. Mae C2 yn mabwysiadu agwedd eang tuag at y prawf dilyniannol lle bo polisiau manwerthu yn mireinio hyn trwy, er enghraifft, gyflwyno prawf 'angen' am ddatblygiadau y tu allan i ganol trefi. Er mwyn eglurder ymddengys i mi y byddai o fantais i destun eglurhaol C2 gynnwys brawddeg ychwanegol yn egluro yr ymdrinnir yn fanylach â lleoliad datblygiadau manwerthu yn Adran 6.4 o'r Cynllun.

A ddylid newid y cyfeiriad at ymrwymadau cynllunio

9. Am resymau yr wyf yn manylu arnynt wrth drafod y cyntaf o'r prif faterion yn y rhan o'm hadroddiad sy'n ymwneud â Pholisi D21, credaf fod cyfeirio at ymrwymadau ac amodau cynllunio yn fater a ddylai dderbyn sylw yn y testun ategol yn hytrach nag yn y Polisi ei hun. Felly credaf y dylid hepgor y frawddeg olaf yn y Polisi; mae'r manylion a roddir yn NA 226, fel ychwanegiad i baragraff ategol 6.4.16 yn ddigonol er mwyn ymdrin â'r mater hwn.

A ddylai'r Polisi geisio nodi safleoedd addas.

10. Mae gwrthwynebydd yn dadlau nad oes - yn achos Bangor - ddigon o dir addas ar gael o fewn y Ffin Datblygu i gwrdd â'r galw am ragor o fanwerthu nwyddau cymhariaeth dros gyfnod y Cynllun. Er mwyn cynnal ei statws fel Canolfan Ranbarthol, dylid trefnu ar gyfer ehangu yn y dyfodol trwy nodi a dyrannu llain o dir y mae'r gwrthwynebydd yn mynnu ei fod yn fwyaf addas i'r pwrpas. Dylid addasu'r Cynllun Mewnosod ar gyfer Bangor i ddangos y dynodiad, a dylid addasu maen prawf 2 y Polisi er mwyn cydnabod y gall fod yn eithriad i'r gofyniad bod datblygiad o'r fath yn cael ei gyfyngu o fewn Ffiniau Datblygu. Mae gwrthwynebydd arall yn dadlau y dylid dynodi safle Stad Ddiwydiannol Penamser ym Mhorthmadog fel safle ar gyfer archfarchnad/warws manwerthu oherwydd bod safle Sub Tec Porthmadog yno yn cydymffurfio â meini prawf y Polisi.

11. Mewn ymateb mae'r Cyngor yn mynnu bod polisi ar sail meini prawf yn annigonol i ymdrin â datblygiadau manwerthu y tu allan i ganol tref. Mae'n

awgrymu y byddai'r Polisi yn galluogi'r safleoedd dan sylw i gael eu hasesu yn erbyn ei feini prawf, yn cynnwys yr angen am y datblygiad a bodolaeth unrhyw safleoedd dilyniannol mwy ffafriol. Gyda llaw, mae'n nodi bod safle Bangor yn perfformio'n wael o safbwynt y prawf dilyniannol, gan ymestyn datblygiadau manwerthu ymhellach ar hyd Ffordd Caernarfon sydd eisoes wedi cyrraedd pellter sylweddol o ganol y dref. Hefyd, mae'n dadlau y byddai'r safle yn torri ar draws y ffin ffisegol i'r gorllewin o'r ddinas - ffin a ddarperir gan ffordd ddeuol yr A55 - ac y byddai'n niweidiol i gefn gwlad agored. Nid yw honiad y Cyngor y gellid asesu'r safle hwn yn erbyn meini prawf y Polisi yn gwbl gywir. Gan ei fod yn gorwedd y tu allan i'r Ffiniau Datblygu diffiniedig nid yw o fewn cwmpas y Polisi (maen prawf 2).

12. Nid oes amheuaeth bod Bangor wedi gweld datblygiadau manwerthu sylweddol yn ystod y blynyddoedd diwethaf ac rwy'n nodi tystiolaeth y gwrthwynebydd bod safle'r ddinas o safbwynt perfformiad manwerthu wedi codi yn y rhengoedd cenedlaethol. Nid yw'r Cyngor yn gwneud unrhyw sylw ar rinweddau'r safle ym Mhorthmadog. Nid oes tystiolaeth gref o'm blaen bod angen datblygiadau manwerthu pellach y tu allan i ganol tref yn yr un o'r ddau achos. Mewn achosion o'r fath, ac yng ngoleuni'r canllawiau a geir yn Natganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog, nid oes angen i'r Cynllun nodi safleoedd ychwanegol. Gall y sefyllfa hon newid yn hawdd o fewn cyfnod y Cynllun – bydd cyfle i ailymweld â'r mater hwn pan fydd y Cynllun yn cael ei adolygu neu ei ddisodli.

13. Gan nad yw'n angenrheidiol dyrannu safleoedd manwerthu, nid oes angen addasu'r DA yn y modd a awgrymir gan y gwrthwynebwyr. Nid yw'r ffaith bod y Cynllun yn dyrannu tir cyflogaeth y tu allan i Ffiniau Datblygu yn newid fy nghanfyddiadau ar y mater hwn. Fodd bynnag, mae'r gwrthwynebiad o safbwynt Bangor yn anuniongyrchol yn codi'r cwestiwn a yw'n rhesymol mynnu bod datblygiadau manwerthu sy'n addas y tu allan i ganol trefi, i fod oddi mewn i Ffiniau Datblygu yn ogystal â gorfod cwrdd â'r prawf dilyniannol. Gall amgylchiadau godi yn y dyfodol lle caiff yr angen am arwynebedd llawr cymhariaeth manwerthu ychwanegol ei sefydlu (maen prawf 1) a bod y prawf dilyniannol (maen prawf 2) yn nodi safle'r tu allan i'r Ffiniau Datblygu fel yr un mwyaf addas. Mewn sefyllfa o'r fath ymddengys i mi na ddylai'r Polisi rwystro safle o'r fath rhag cael ei datblygu. Wrth gwrs, byddai'n ofynnol iddo gwrdd â'r meini prawf eraill yn D26, gan gynnwys hygyrchedd hawdd ar drafnidiaeth gyhoeddus ac nad yw'n arwain at gynnydd annerbyniol yn y defnydd o geir preifat, yn ogystal â pholisïau eraill y Cynllun. Felly credaf y dylid hepgor y cyfeiriad at "Ffin Datblygu" o faen prawf 2. Er mwyn gwneud cwmpas gofodol y Polisi yn eglur, awgrymaf y dylai brawddeg agoriadol y Polisi gyfeirio at "ddatblygiadau o fewn neu'n agos at ganolfannau gwasanaeth". Yn ei Ddatganiad mae'r gwrthwynebydd yn awgrymu y dylid diwygio'r Polisi fel ei fod yn nodi parc manwerthu Ffordd Caernarfon fel eithriad i ofynion y prawf dilyniannol. Anghytunaf; er fy mod yn derbyn y gall rhagor o ddatblygiadau manwerthu o fewn neu gerllaw'r parc manwerthu fod yn fanteisiol o gymharu â rhai safleoedd eraill o fewn y ddinas, byddai'n ofynnol ystyried y rhai hyn wrth asesu safleoedd addas eraill fel rhan o'r prawf dilyniannol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0576) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA224 fel y'i haddaswyd ymhellach fel a ganlyn:

- **cynnwys cyfeiriad at nwyddau cyfleuster yn ogystal â nwyddau cymhariaeth yn nheiti y Polisi, y frawddeg agoriadol ac maen prawf 1.;**
- **dileu'r cyfeiriadau at y 4 anheddiad a enwir ac addasu'r Polisi fel bo angen fel ei bod yn eglur ei fod yn berthnasol i ddatblygiadau o fewn neu'n agos at bob canolfan gwasanaeth ond y tu allan i ganol trefi diffiniedig;**
- **dileu rhif cyfeirnod y troednodyn yn fersiwn Cymraeg maen prawf 1.;**
- **dileu maen prawf 2 a chynnwys geiriad yn cyfeirio fel a ganlyn: "bod y prawf dilyniannol yn dangos nad oes safle arall mwy addas ar gael nac yn debygol o ddod ar gael";**
- **dileu yn gyfan gwbl y frawddeg olaf yn y Polisi sy'n cychwyn; "Wrth roi caniatâd"**

(ARG.0577) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 225 fel y'i haddaswyd ymhellach fel a ganlyn:

- **cynnwys cyfeiriad yn y testun ategol at yr ystyriaethau penodol sy'n codi o ddarparu siop fwyd;**
- **cydnabod yn y testun ategol y gofynion penodol a all godi wrth ddefnyddio'r prawf dilyniannol yn achos siopau sy'n gwerthu nwyddau swmpus a'r rhai sydd angen ystafelloedd arddangos mawr;**
- **cynnwys cyfeiriad o fewn y testun ategol yn egluro y caiff safleoedd sy'n debygol o ddod ar gael o fewn cyfnod o 5 mlynedd eu hystyried wrth gymhwyso'r prawf dilyniannol.**

(ARG.0578) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 226.

(ARG.0579) na wneir unrhyw ddiwygiad pellach i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI D27 – ARCHFARCHNADOEDD BWYD NEWYDD NEU ESTYNIADAU I RAI PRESENNOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA227

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------|------------------|
| B/322/5 | Morbaine Cyf | | 581 |
| B/973/4 | W M Morrison Supermarkets CCC | Peacock & Smith | 581 |
| B/923/13 | Tesco Stores Cyf | Paul Lester (DPP) | 581 |
| B/955/1 | Asda Stores Cyf | Nick Diment | 581 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/767/9 | Cyfeillion y Ddaear (Môn a Gwynedd) | | 581 |
| B/776/20 | Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru | | 581 |

Nodiadau

- Mae gwrthwynebiad B/973/4 yn derbyn sylw yn y rhan o'm hadroddiad sy'n ymwneud â Pholisi D21.
- Er nad yw wedi ei gynnwys yn y pennawd blwch uchod mae'r Cyngor wedi cynnig Newid Arfaethedig Pellach, NAP 116, sy'n ymddangos yn ei restr o newidiadau o'r fath ac yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth 581. Mae'r 2 fersiwn yn cynnwys gwahaniaethau ac mae camgymeriadau yn y ddau. Er hynny nid yw'n ofynnol i mi ymdrin â'r materion hyn ar sail fy Argymhelliad.
- Wedi ei gynnwys yng ngwrthwynebiad B/995/1 mae cais am gomisiynu astudiaeth manwerthu gyfredol. Ymddengys i mi mai mater i'r Cyngor ei ystyried yw hyn pan fydd yn cychwyn gweithio ar adolygu neu ail lunio'r Cynllun.

Prif faterion

- A ddylai'r Cynllun ganiatáu datblygiadau manwerthu bwyd y tu allan i ganol trefi, yn amodol ar y prawf dilyniannol, yn unol â Pholisi D6.
- A ddylid hepgor y gofyniad i brofi "angen" am ddatblygiadau canol trefi.

- A ddylai'r Polisi gyfyngu ar ddatblygu archfarchnadoedd er mwyn cynnal busnesau lleol.
- A ddylai'r Polisi gynnwys maen prawf yn ymdrin â chasglu sbwriel ac ailgylchu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A ddylai'r Cynllun ganiatáu datblygiadau manwerthu bwyd y tu allan i ganol trefi, yn dilyn y prawf dilyniannol, yn unol â Pholisi D6

1. Mynegir gwrthwynebiadau i agwedd y Polisi tuag at y prawf ddilyniannol ac mae un gwrthwynebydd yn awgrymu y dylai ddilyn agwedd y polisi blaenorol, D26. Wedi cymharu D26 fel y'i haddaswyd gan Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad a D27, a chan gadw mewn cof yr wybodaeth a gyflwynwyd yn Natganiadau o Dystiolaeth y Cyngor, nid yw'n eglur i mi pam bod dau bolisi ar wahân, un yn ymdrin ag archfarchnadoedd bwyd a'r llall â nwyddau cymhariaeth. Ymddengys i mi bod y penderfyniad i lunio dau bolisi wedi codi yn ystod yr amser pan oedd D26 yn ymwneud â nwyddau swmpus ac unedau manwerthu mawr. Mae ehangu cwmpas y Polisi hwynnw'n golygu ailfeddwl ynghylch yr angen am gynnwys y ddau bolisi, yn enwedig gan na welaf unrhyw reswm - am y rhesymau a nodir gennyf yn fy sylwadau ar D26 - dros gyfyngu'r Polisi hwynnw i'r aneddiadau hynny sy'n cynnwys y prif ganolfannau siopa. Mae D27 yn berthnasol i bob anheddiad sydd â chanol tref. Rwy'n ymwybodol o'r cyfraniad arbennig a wnaiff siopau bwyd, ynghyd â swyddfeydd post a fferyllfeydd, tuag at sicrhau canolfannau siopa hygyrch a chynaliadwy fel y cydnabyddir yn Natganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 02/2005: Cynllunio ar gyfer Manwerthu a Chanol Trefi. Rwyf hefyd wedi nodi bod Astudiaeth Manwerthu, yn ôl y Cyngor, yn awgrymu bod y ddarpariaeth bresennol yn golygu y bydd ychydig iawn o alw am ragor o archfarchnadoedd bwyd [ni nodir unrhyw amserlen], ac y bydd felly yn craffu ar unrhyw gynigion yn ofalus. Gellid defnyddio craffu gofalus o'r fath o dan delerau D26 fwy neu lai fel o dan D27. Hefyd, nid yw'n glir i mi pam bod D27 yn ymdrin ag *archfarchnadoedd* bwyd yn unig - trwy wneud hyn mae'r Polisi yn creu gwagle o safbwynt pob math arall o fanwerthu bwyd y tu allan i ganol trefi, ac nid yw polisiau eraill yn ymdrin yn llawn â hyn. A chymryd y byddai'r meini prawf a nodir yn y Polisi yn berthnasol i'r asesiad o fwyafrif datblygiadau siopau bwyd, ac nid ceisiadau archfarchnadoedd yn unig, ni welaf unrhyw bwrpas mewn cadw'r gwahaniaeth a nodir gan D27. Caiff siopau lleol eu trafod ar wahân dan D25 ac ni fyddai ehangu cwmpas y Polisi yn effeithio arnynt.

2. Wrth gymharu D27 yn erbyn D26 ymddengys i mi ei bod yn hanfodol cymryd D21 i ystyriaeth hefyd. Mae'n ymdrin â datblygiadau manwerthu newydd ac estyniadau i unedau manwerthu presennol o fewn canolfannau diffiniedig, felly ymddengys nad oes unrhyw reswm i D27 ymdrin â datblygiadau oddi mewn i ganol trefi. Byddai dileu'r elfen hon o'r Polisi yn gwneud i'r ddarpariaeth sy'n weddill gydlynu'n agosach â D26, gan gefnogi ymhellach y casgliad y dylid eu huno. Byddai gwneud hyn yn sicrhau agwedd gyson tuag at ddatblygiadau manwerthu sydd y tu allan i ganol trefi ac ar yr un pryd yn ei gwneud yn bosibl rhoi sylw i'r math penodol o weithgaredd manwerthu sydd dan sylw, er enghraifft manwerthu nwyddau swmpus ar raddfa fawr, siopau bwyd ac ati. O'r ddau, ymddengys i mi mai D26 sydd wedi ei lunio orau, yn enwedig o gofio y byddai angen newidiadau sylfaenol i D27 yng ngoleuni'r sylwadau uchod. Felly credaf y dylid dileu D27 ac y dylid diwygio D26 i ymdrin â nwyddau hwylustod yn ogystal â nwyddau

cymhariaeth. Mae defnyddio'r term 'nwyddau cyfleus' fel y gwna'r Cyngor yn ei Ddatganiad o Dystiolaeth 581, yn fwy addas yn y cyd-destun hwn na 'siopau bwyd' o gofio ei fod yn cynnwys ystod ehangach o nwyddau a brynir yn arferol ac yn cynnwys nwyddau fferyllfa, papurau newydd, cylchgronau ac ati. Dylid diwygio'r testun ategol i adlewyrchu'r cynnydd hwn yng nghwmpas y polisi, a dylai'r rhestr termau ar ddiwedd y Cynllun gynnwys diffiniad wedi ei eirio'n addas yn yr un modd ag y mae NA 230 yn ymdrin â nwyddau cymhariaeth.

A ddylid hepgor y gofyniad i brofi "angen" am ddatblygiadau canol trefi

3. O dderbyn fy nghanfyddiadau mewn perthynas â'r mater cyntaf nid oes angen ymdrin â'r pryder hwn, er fy mod yn sylwi bod y Cyngor yn derbyn gwirionedd haerid y gwrthwynebydd ac wedi ceisio dileu'r gofyniad "angen" ar gyfer datblygiadau canol trefi trwy gyflwyno NAP 116. Nid yw angen yn ofyniad o dan D21.

A ddylai'r Polisi gyfyngu ar ddatblygu archfarchnadoedd er mwyn cynnal busnesau lleol

4. Mae amcanion Llywodraeth Cynulliad Cymru ar gyfer manwerthu a chanol trefi wedi eu nodi yn Natganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 02/2005 ac yn cynnwys darpariaeth manwerthu gystadleuol. Fel mae'r Cyngor yn nodi mae polisi cenedlaethol yn dweud nad rôl y system gynllunio yw rhwystro cystadleuaeth rhwng manwerthwyr o fewn canolfannau. Mae'r Cyngor hefyd yn nodi bod Astudiaeth Manwerthu Gwynedd a Môn, 2002, yn dangos bod rhywfaint o le o fewn canol trefi i gynnwys darpariaeth siopau bwyd ychwanegol.

A ddylai'r Polisi gynnwys maen prawf yn ymdrin â chasglu sbwriel ac ailgylchu

5. O sylwi ar fy nghanfyddiadau o safbwynt y mater cyntaf nid yw'n ofynnol rhoi sylw i'r pryder hwn, er fy mod yn nodi bod NA 224 yn cynnig y dylid ychwanegu maen prawf ychwanegol at D26 er mwyn ymateb yn effeithiol i'r gwrthwynebiad.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0580) ddiwygio'r DA trwy ddileu Polisi D27 a'i destun ategol yn ei gyfanrwydd a chynnwys newidiadau i Bolisi D26 a'i destun ategol fel y nodir yn fy argymhellion ar y Polisi hwnnw;

(ARG.0581) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 230 yn ddarostyngedig i ddiwygiad pellach er cynnwys geiriad addas er diffinio 'nwyddau cyfleus'

(ARG.0582) na wneir unrhyw ddiwygiad pellach i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI D28 – GWARCHOD SIOPAU A THAFARNDAI PENTREF

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------------|--------|------------------|
| B/870/69 | Gwynedd Gynladwy | | 19 |
| B/1005/13 | British Telecommunications PLC | | 603 |

Nodyn

- Er bod gwrthwynebiad B/1005/13 yn dyfynnu Polisi D28 mae'n amlwg oddi wrth y gwrthwynebiad y dylai fod yn cyfeirio at Bolisi D26 ac oherwydd hynny, rwyf wedi ymdrin â'r gwrthwynebiad o dan y polisi hwnnw.

Prif fater

- Y cyfyngiad ar newid defnydd siopau a thafarndai pentref.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn bryderus y gallai'r Polisi droi allan yn gyfyngiad afresymol ar berchennog busnes o'r fath mewn amgylchiadau lle mae'r fenter yn dirywio. Honnir hefyd y gall amgylchiadau godi lle bydd galw parhaol am y gwasanaeth a ddarperir ganddynt er nad yw'r busnes yn hyfyw bellach. Mae Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 02/2005: Cynllunio ar gyfer Manwerthu a Chanol Trefi yn cydnabod y gall siopau cornel, siopau pentref a thafarndai mewn ardaloedd gwledig chwarae rôl economaidd a chymdeithasol hanfodol a gall eu colli fod yn niweidiol i'r gymuned leol. Mae'r Cynllun yn ymdrin â siopau cornel ym Mholisi D25.

2. Wrth asesu rhesymolrwydd gofynion D29 sylwaf ei fod yn nodi bod rhaid, yn ogystal â phrofi nad yw'r siop neu'r dafarn yn economaidd hyfyw bellach, profi bod gwasanaeth cyffelyb o fewn cyrraedd heb orfod defnyddio car preifat. Credaf fod rhwystro newid defnydd adeiladau ar sail y ffaith nad oes darpariaeth arall derbyniol, er gwaethaf prawf bod y busnes yn anhyfyw, yn afresymol. Mewn achosion o'r fath mae'n debygol iawn y byddai'r busnes yn darfod pa un bynnag ac y byddai'r adeilad yn parhau yn wag. Ymddengys i mi bod ymateb mwy pragmatig y Cyngor i wrthwynebiad tebyg i Bolisi D25 yn arwain at agwedd fwy rhesymol ac y dylai fod yn sail ar gyfer addasu'r Polisi hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0583) ddiwygio'r DA trwy ddileu "y gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol" o frawddeg agoriadol y Polisi a dileu'r 3 maen prawf sy'n dilyn yn eu cyfanrwydd a rhoi yn eu lle'r testun a gyflwynir ym maen prawf cyntaf NAP 56 ac a addaswyd trwy fy argymhelliad ar Bolisi D25.

(ARG.0584) na wneir unrhyw ddiwygiad pellach i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

POLISI D30 – MANWERTHU YNG NGHEFN GWLAD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA228

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/870/70 | Gwynedd Gynaladwy | | 78 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/844/34 | YDCW | | 78 |
| B/734/187 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 78 |

Prif faterion

- Cwmpas y Polisi.
- A yw'r Polisi yn cydymffurfio â pholisi cynllunio cenedlaethol.
- Cyfyngu unedau manwerthu yng nghefn gwlad i werthu cynnyrch lleol yn unig.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Cwmpas y Polisi

1. Mae'r gwrthwynebydd yn awgrymu nad yw cwmpas y Polisi yn eglur, ac yn cymryd yn ganiataol mai ymdrin â siopau fferm yw ei fwriad. Fodd bynnag, credaf fod y wybodaeth sydd wedi ei chynnwys ym maen prawf 1 y Polisi ac yn ei baragraff ategol yn rhoi eglurhad digonol am y mathau o siopau y mae'r Polisi yn ceisio ymdrin â hwy. Nid oes angen ychwanegu at y Polisi yn hyn o beth.

A yw'r Polisi yn cydymffurfio â pholisi cynllunio cenedlaethol

2. Cyflwynir gwrthwynebiad i amodau'r Polisi bod yn rhaid i'r siop fod yn atodiad i ddatblygiad hyfyw presennol a bod mwyafrif y nwyddau a werthir yn gynnyrch lleol. Mae'n haeru nad yw'r Polisi yn cydymffurfio â NCT6: Datblygiad Amaethyddol a Gwledig. Mae'r Cyngor yn derbyn y sylwadau hyn ac mewn ymateb mae wedi llunio NA 228. Fodd bynnag, ymddengys i mi bod cwmpas posibl ar gyfer manwerthu yng nghefn gwlad wedi cynyddu'n fawr o ganlyniad i'r Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad i faen prawf 1 y Polisi. Er fy mod yn cytuno gyda'i gynnig i ddileu'r cymal "datblygiad presennol hyfyw", gallai cyflwyno gofyniad bod y siop "cael ei redeg ar y cyd â busnes presennol ar y safle" yn hytrach na bod yn "atodiad" ganiatáu i ymgyrch manwerthu ar raddfa eang gael ei sefydlu cyn belled â'i fod yn gysylltiedig â busnes presennol gwaeth beth fo'i faint. Byddai hyn yn groes i holl strategaethau manwerthu a datblygu gwledig y Cynllun. Byddai'r

posibilrwydd o safbwynt gwasgaru yn groes i'r egwyddor o ddatblygu cynaliadwy sy'n sail i'r Cynllun. Rwy'n ymwybodol o'r cyngor ym mharagraff 10.3.10 o Ddatganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 02/2005: Cynllunio ar gyfer Manwerthu a Chanol Trefi, sy'n cydnabod y rôl ddefnyddiol y gall "siopau sy'n ategol i ddefnyddiau eraill, fel siopau fferm, sy'n helpu i ateb y galw am nwyddau ffres, siopau crefft a siopau sy'n gysylltiedig â gorsafoedd petrol" eu chwarae mewn ardaloedd gwledig. Mae Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog yn cynrychioli'r mynegiant diweddaraf o bolisi cenedlaethol, ac yn fwy diweddar na'r NCT o ryw 5 mlynedd. Er hynny, rwy'n cydnabod gwirionedd y pwynt a wneir yn y NCT nad yw deunydd ategol angen hawliau cynllunio penodol, a'r awgrym nad oes angen i bolisiau cynllunio ymdrin â'r mater hwn. Felly, awgrymaf y dylai siopau fod yn 'israddol' i fusnesau presennol yn hytrach na bod yn 'ategol' iddynt. Byddai hyn yn sicrhau bod y siop yn gwasanaethu'r busnes presennol (yn hytrach na bod yn gysylltiedig ag ef yn unig) hyd yn oed lle mae maint y gweithgaredd manwerthu cymaint fel ei fod yn golygu newid sylweddol yn nefnydd yr uned gynllunio.

Cyfyngu unedau manwerthu yng nghefn gwlad i werthu cynnyrch lleol yn unig

3. Mae NA228 yn dileu'r gofyniad bod y rhan fwyaf o'r nwyddau a werthir yn cael eu cynhyrchu o fewn yr uned gynllunio. Fodd bynnag, credaf fod yr awgrym yn nhestun ategol y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad hwn, sef y gellir defnyddio amodau i gyfyngu ar natur y gweithgaredd manwerthu, yn ddigonol er diogelu siopau pentref cyfagos.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0585) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 228 fel y'i haddaswyd ymhellach trwy ddileu maen prawf 1, a rhoi'r canlynol yn ei le – "bod y siop yn elfen israddol i fusnes presennol ar y safle" a diwygio'r testun ategol i adlewyrchu ac egluro'r newid pellach hwn i'r Polisi;

(ARG.0586) na wneir unrhyw ddiwygiad pellach i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

POLISI D31 – MANWERTHU O EIDDO DIWYDIANNOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|-----------------------------|---------------|-------------------------|
| B/870/71 | Gwynedd Gynladwy | | |

POLISI D32 - SÊL CIST CAR A MARCHNADOEDD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA229

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------------|--------|------------------|
| B/776/21 | Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru | | 79 |

Prif fater

- A ddylai'r Polisi gynnwys maen prawf yn ymdrin â chasglu sbwriel ac ailgylchu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mewn ymateb i wrthwynebiad, mae NA 229 yn cyflwyno maen prawf ychwanegol sy'n ei gwneud yn ofynnol bod darpariaeth addas o gyfleusterau ar gyfer casglu sbwriel ac ailgylchu. Gan gofio pwysigrwydd arbennig materion o'r fath i ddatblygiadau manwerthu o'r natur a ragwelir gan y Polisi, credaf y dylid cynnwys y maen prawf hwn

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0587) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 229;

(ARG.0588) na wneir unrhyw ddiwygiad pellach i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

MONITRO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/870/72 | Gwynedd Gynladwy | | 20 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------|--------|------------------|
| B/870/73 | Gwynedd Gynladwy | | |

Prif fater

- A yw'r DA yn addas, o ystyried fframwaith polisi a chyfarwyddyd cynllunio'r Llywodraeth.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Yn adran 6.5 o'r DA mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig y dylid cynnwys un targed ymhlith y targedau monitro sy'n ymwneud â chynnal twf yn yr economi a chyflogaeth, ar gyfer cynyddu nifer yr unedau diwydiannol/busnes. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau nad yw hyn yn addas ac y dylid cynnwys yn ei le dargedau ar gyfer cynyddu ansawdd dyluniad unedau busnes a lleihau eu heffaith amgylcheddol negyddol.

2. Mae PCC (Pennod 7) yn hysbysu bod Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi ymrwymo i adeiladu economi fodern gyda sail economaidd eang. Er mwyn cyflawni hyn mae'n rhaid cynyddu nifer ac ansawdd y swyddi. Rhaid hybu perfformiad economaidd a chodi Cynnyrch Mewnwladol Crynswth y pen yng Nghymru. Rhaid cynorthwyo busnesau i gynyddu eu heffeithiolrwydd i'r eithaf. Mae'r holl gymunedau angen cyfleoedd cyflogaeth newydd. Dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ffurfio cynlluniau defnydd tir ar gyfer datblygiadau diwydiannol a datblygiadau eraill sy'n cynhyrchu gwaith a chyfoeth. Yn y cyd-destun hwn mae'n ofynnol, fel y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig, monitro'r newid yng ngraddfa cynnydd unedau diwydiannol/busnes. Byddai'r mesurau monitro a awgrymir gan y gwrthwynebydd yn gofyn am farn oddrychol na fyddai'n addas ar gyfer dogfennaeth gyson am dueddiadau dros amser. Mae mesur arall a awgrymir gan y gwrthwynebydd yn ymwneud â darparu cyngor arbenigol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac nid yw hwn yn fesur monitro o gwbl.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0589) na wneir unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

CYFFREDINOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|
| B/870/56 | Gwynedd Gynladwy | | 604 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|------------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/734/222 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |

Nodyn

- Ymdrinnir â B/870/56 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n berthnasol i Bolisi D8.

POLISI NEWYDD – DATBLYGU SWYDDFEYDD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA231

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/2199 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 643 |

Prif fater

- A yw'r DA yn addas, o ystyried fframwaith polisi a chyngor cynllunio'r Llywodraeth.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig, trwy NA 231, cyflwyno polisi newydd yn ystod y cam Newid Cyn-Ymchwiliad i lywio penderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer datblygu'r swyddfeydd hynny sydd wedi eu cynnwys o fewn dosbarth defnydd B1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r polisi ymgorffori'r dull dilyniannol o ddewis safleoedd y cyfeirir ato yn PCC (paragraff 10.2.9). Mae hyn yn argymhell dull o'r fath mewn perthynas â datblygiadau manwerthu a hamdden a hefyd ddefnyddiau eraill sy'n fwyaf addas ar gyfer canolfannau. Defnyddiau yw'r rhain sydd angen bod yn hygyrch i nifer fawr o bobl ac maent yn cynnwys swyddfeydd masnachol a swyddfeydd cyrff canolog a llywodraeth leol.

2. Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 yn gwahaniaethu rhwng Dosbarth A2 sy'n cynnwys y defnydd (yn cynnwys swyddfeydd) a geir yn bennaf mewn ardaloedd siopa a'r rhai yn Nosbarth B1 sy'n cynnwys swyddfeydd heblaw Dosbarth A2 (h.y. y rhai lle nad oes yr un angen i wasanaethu aelodau'r cyhoedd sy'n ymweld â hwy). Mae cyngor PCC (paragraff 10.2.9) yn nodi'n benodol bod angen defnyddio'r dull dilyniannol gyda'r math o swyddfeydd sydd angen bod yn hygyrch i nifer fawr o bobl ac oherwydd hyn, wedi eu lleoli mewn canol trefi, h.y. y rhai yn Nosbarth A2. Mae'r polisi sydd i'w gyflwyno gan NA 231 yn berthnasol i swyddfeydd o fewn Dosbarth Defnydd B1 yn unig. Felly, nid oes sail i gyngor PCC y dylai ymgorffori dull dilyniannol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0590) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 231;

(ARG.0591) na wneir unrhyw ddiwygiad pellach i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR CYFLOGAETH YN ABERSOCH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------|--------|------------------|
| B/48/1 | Alex Badley | | 198 |
| B/335/1 | Mobile Services Cyf. | | 564 |

Nodyn

- Cyflwynwyd gwrthwynebiad A/253/2004 yn ystod cyfnod y Newidiadau Cyn-Ymchwiliad ac roedd yn cynnig dynodi ardal benodol o dir yn Abersoch ar gyfer cyflogaeth. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dadlau nad yw'r gwrthwynebiad hwn yn berthnasol i unrhyw newid a gynigiwyd ganddo. Yn ystod y sesiwn ymchwiliad berthnasol cadarnhaodd nad yw o'r farn iddo gael ei gyflwyno'n briodol ac nad yw am i mi drafod hyn. O ystyried cyngor 'Cynlluniau Datblygu Unedol Arweiniad i'r Gweithdrefnau' (paragraff 1.7) mae'n eglur bod gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yr hawl i ddewis a gaiff gwrthwynebiadau nas gwnaed yn briodol eu hystyried gan yr Arolygydd. O ystyried safiad yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ni fyddaf yn ystyried y gwrthwynebiad hwn.

Prif fater

- A yw'r DA yn addas, o ystyried y diffyg dynodiadau penodol o dir cyflogaeth yn Abersoch.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylid dynodi tir yn Abersoch er mwyn gallu datblygu unedau busnes bach i gefnogi'r economi leol. Mae polisiau a chynigion datblygu'r CDU wedi eu seilio ar yr wybodaeth a ddarparwyd gan 'Astudiaeth Cynhwysedd Tir Diwydiannol Gwynedd 2000' a ddangosodd fod digon o dir yn y rhan fwyaf o rannau o Wunedd i gwrdd â'r angen a ragwelid dros y cyfnod hyd at 2016. Roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn, fodd bynnag, ar sail canfyddiadau'r astudiaeth nad oedd rhai safleoedd, er eu bod ar gael, yn addas i gwrdd ag anghenion cyflogaeth y presennol a'r dyfodol oherwydd eu lleoliad neu'r cyfyngiad ar yr amrywiaeth o weithgareddau y gellid eu cyflawni arnynt. Yna comisiynodd yr 'Asesiad o Safleoedd Sydd ar Gael' i edrych yn fanwl ar dir cyflogaeth gwag. Dangosodd y gwerthusiad bod llawer o'r tir yn Nalgylch Dibyniaeth LIŷn, er bod digonedd ohono ar gael i gwrdd â thwf economaidd yn y dyfodol, yn anaddas ar gyfer cwrdd â gofynion busnesau modern. O ganlyniad i'r gwerthusiad hwn, daeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r casgliad bod angen tua 3.4ha o dir ychwanegol ar gyfer datblygiad diwydiannol cyffredinol (B2).

2. Yna, trwy 'Astudiaeth Cynhwysedd Tir Diwydiannol LIŷn' aeth ati i ganfod safleoedd posibl i gwrdd â'r diffyg. O ran angen, Canolfan Drefol Pwllheli oedd fwyaf blaenllaw ond roedd cyfyngiadau topograffeg a risg llifogydd yn cyfyngu ar y dewisiadau yno. I'r gorllewin o'r dref honno, yng nghyffiniau Abersoch, nodwyd nifer fawr o gyfyngiadau amgylcheddol gan fod rhan helaeth o'r ardal wedi ei

dynodi naill ai'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol neu'n Ardal Gwarchod y Tirlun. Ffactor pwysig oedd y byddai datblygu yn yr ardal hon yn cynyddu lefelau traffig trwy ganol Pwllheli, sydd eisoes yn cael ei lesteirio gan dagfeydd.

3. Rwy'n cytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol bod y ffactorau hyn yn cefnogi ei safiad o beidio â dynodi tir penodol ar gyfer cyflogaeth yn Abersoch. Nid yw camau o'r fath, pa un bynnag, yn angenrheidiol gan fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy gyfrwng Polisi D7 y DA, yn nodi y caiff ceisiadau i adeiladu unedau ar gyfer diwydiant neu fusnesau o fewn Ffiniau Datblygu eu caniatáu cyn belled â'u bod yn cwrdd â'r meini prawf perthnasol. Ar ben hynny, mae Polisi D8 y DA yn nodi y caiff cynigion i adeiladu gweithdai gwledig neu unedau diwydiannol/busnes ar raddfa fach eu cymeradwyo os bodlonir meini prawf penodol. Mae'r CDU, felly, yn darparu'r fframwaith ar gyfer gwerthuso cynlluniau datblygu o'r math a ragwelir gan y gwrthwynebwyr ac os byddant yn addas, eu cymeradwyo.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0592) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

TIR I'R GORLLEWIN O HALFORDS, Ffordd CAERNARFON, BANGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/322/8 | Morbaine Cyf. | | 627 |

Prif fater

- A yw'r DA yn addas, o ystyried fframwaith polisi a chyngor cynllunio'r Llywodraeth.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Lluniwyd Ffin Ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor yn ystod y cam DA er mwyn cynnwys, ymhlith pethau eraill, yr holl ardal fanwerthu a diwydiannol a ddatblygwyd yn ddiweddar ar hyd Ffordd Caernarfon. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ei hymestyn i gynnwys ardal sylweddol arall ym mhen draw'r sribyn datblygiadau hwn, ymhellach i ffwrdd o ganol y dref, fel y gellir ei datblygu i ddibenion manwerthu.

2. Mae Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 02/2005 (paragraffau 10.2.10 a 10.2.11) yn nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol, wrth ystyried a ydynt am nodi safleoedd ar gyfer datblygiadau manwerthu, ystyried yn gyntaf a oes angen darpariaeth ychwanegol mewn termau meintiol a/neu ansoddol. Os oes angen, yna dylai fabwysiadu dull dilyniannol o ddewis safleoedd. Dylid rhoi blaenoriaeth yn gyntaf i leoliadau canol tref, yna canolfannau cyrion tref, yna canolfannau ardal a lleol, ac wedyn yn unig safleoedd allan o'r canol. Bydd y safleoedd lleiaf dewisol hyn yn dderbyniol os ydynt yn hygyrch i nifer o ddulliau teithio yn unig.

3. Mae Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (paragraff 10.2.13) yn nodi y dylai cynlluniau datblygu ddynodi safleoedd ar gyfer cyfleusterau manwerthu newydd, a defnyddiau eraill y mae'n well eu lleoli yng nghanol trefi, lle bo angen meintiol ac ansoddol wedi ei asesu, gan ddefnyddio'r dull dilyniannol. Mae safle'r gwrthwynebydd ym mhen de orllewinol sribyn o ddatblygiadau manwerthu a masnachol ar hyd un o'r prif ffyrdd i mewn i ganol dinas Bangor. Mae'r sribyn hwn ei hun ar wahân i ardal fanwerthu sefydlog canol y ddinas, gan fod ardal breswyl eang yn eu gwahanu. Ardal siopa allan o ganol tref yw'r sribyn ei hun. Mae safle'r gwrthwynebydd mewn cefn gwlad y tu hwnt i ben draw'r ardal hon, tua 2.5 cilomedr o brif ardal siopa canol y ddinas.

4. Nid yw'r gwrthwynebydd wedi cyflwyno i'r ymchwiliad unrhyw dystiolaeth bod angen y datblygiad nac wedi ceisio cyfiawnhau ei gynnig trwy gyfrwng y dull dilyniannol. Ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth mewn perthynas â'i hygyrchedd trwy ddefnyddio gwahanol ddulliau o deithio. Felly, nid oes unrhyw sail y gallaf ei defnyddio i gymeradwyo addasu'r cynllun yn unol â dymuniad y gwrthwynebydd.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG. 0593) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

STAD BRYN CEGIN, BANGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/15 | Environment Watch, Cymru a'r Gororau | | 106 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/844/19 | YDCW | | |

Prif fater

- A yw'r DA yn addas, o ystyried statws cynllunio'r tir cyflogaeth ym Mryn Cegin, Llandygai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Ym Mholisi D2 mae'r DA yn nodi stad Bryn Cegin yn Llandygai fel safle diwydiannol i'w warchod ar gyfer defnyddiau B1 a B2. Nid yw'r gwrthwynebydd yn credu ei bod yn addas datblygu tir yn y lleoliad hwn ar gyfer cyflogaeth. Mae dynodi'r tir hwn fel safle a warchodir yn adlewyrchu lefel yr ymrwymiad presennol tuag at ei ddatblygu ar gyfer y dibenion hyn. Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol i'r safle i'w ddatblygu ar gyfer defnydd B1 a B2, darparu mynedfa newydd, seilwaith a phlannu ar 24/01/01. Yr oedd, adeg yr ymchwiliad, yn cael ei ddatblygu yn unol â'r caniatâd pellach ar gyfer materion a gadwyd yn ôl. Pwrpas Polisi D2 yw cadw'r tir at ddefnydd cyflogaeth yn unol â'r caniatâd cynllunio a roddwyd iddo a'i rwystro rhag cael ei ddefnyddio ar gyfer gweithgareddau eraill. Gan fod egwyddor ei ddefnyddio ar gyfer cyflogaeth eisoes wedi ei sefydlu, nid oes gwir sail dros gyflwyno'r gwrthwynebiad hwn. Ni all ddod yn weithredol trwy gyfrwng y broses o lunio cynlluniau.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG. 0594) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

PARC MANWERTHU FFORDD CAERNARFON, BANGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-----------|------------------|
| B/927/1 | Morley Management | Tim Dean | 85 |
| B/991/1 | Finneys | Jan Tyrer | 585 |

Nodyn

- Mae'r rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi D26 yn berthnasol i'r materion a godir ynglŷn â'r safle hwn.

Prif faterion

- Manteision datblygu'r tir gerllaw Matalan, Parc Manwerthu Bangor ar gyfer manwerthu.
- Manteision datblygu'r tir i'r de o'r gyffordd rhwng yr A55 a ffordd yr A4087 ar gyfer manwerthu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Manteision datblygu'r tir gerllaw Matalan, Parc Manwerthu Bangor ar gyfer manwerthu

1. Mae gwrthwynebydd yn cyfeirio at dir gerllaw uned bresennol Matalan o fewn Parc Manwerthu Bangor, Ffordd Caernarfon, Bangor. Mae'n dadlau y dylid ei gynnwys o fewn Ffin ddiffiniedig Canol Tref Bangor fel y gall fanteisio ar y rhagdybiaeth o blaid datblygiadau manwerthu a geir ym Mholisi D21. Mae canol tref ddiffiniedig Bangor, fodd bynnag, wedi ei gyfyngu i brif ardal fanwerthu'r ddinas honno. Mae ei ffin agosaf fwy na 2 gilomedr i ffwrdd i gyfeiriad y gogledd ddwyrain o'r safle hwn. Nid oes Ffin Canol Tref y gellid ei hystyried fel y mae'r gwrthwynebydd yn dymuno wedi ei gynnig ar gyfer Parc Manwerthu Bangor.

2. Mae Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 02/2005 (paragraffau 10.2.10 a 10.2.11) yn nodi, fodd bynnag, y dylai Awdurdod Cynllunio Lleol, wrth benderfynu a oes angen nodi safleoedd ar gyfer datblygiadau manwerthu, ystyried yn gyntaf a oes angen darpariaeth ychwanegol mewn termau meintiol neu ansoddol. Os oes angen yna dylai fabwysiadu dull dilyniannol er mwyn dethol safleoedd. Dylid rhoi'r flaenoriaeth gyntaf i leoliadau canol tref, yna canolfannau cyrion canol tref, yna canolfannau ardal a lleol ac wedyn yn unig safleoedd allan o'r canol. Bydd y safleoedd lleiaf dewisol hyn yn dderbyniol os ydynt yn hygyrch i amrywiaeth o ddulliau teithio yn unig.

3. Mae Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (paragraff 10.2.13) yn nodi y dylai cynlluniau datblygu ddynodi safleoedd ar gyfer cyfleusterau manwerthu newydd, ac unrhyw ddefnydd arall sy'n fwyaf addas ar gyfer canol tref, ar sail

asesiad bod angen meintiol neu ansoddol, gan ddefnyddio'r dull dilyniannol. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau bod angen meintiol am unedau manwerthu ychwanegol o fewn canolfannau allweddol, yn enwedig ym Mangor, ond nid yw'n cyflwyno unrhyw dystiolaeth i gefnogi'r cynnig cyffredinol hwn. Nid yw'n ceisio dangos bod datblygu ei dir ef, sydd ar ymyl ardal adeiledig y ddinas, wedi ei gyfiawnhau trwy'r dull dilyniannol o ddewis safleoedd. Felly, nid oes unrhyw sail y gallaf ei defnyddio i ddod i'r casgliad y dylai ei dir ef fanteisio ar ragdybiaeth o blaid datblygiad manwerthu.

Manteision datblygu'r tir i'r de o'r gyffordd rhwng yr A55 a ffordd yr A4087

4. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r CDU wneud dynodiad arbennig o dir ar gyfer datblygu archfarchnad/warws manwerthu yn y dyfodol ar dir yng nghefn gwlad agored i'r de o'r gyffordd rhwng yr A55 a ffordd yr A4087, ar gyrion de orllewinol Bangor. Mae'n cyfeirio at Ddatganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 02/2005 (paragraff 10.3.12) sy'n cydnabod bod rhai mathau o unedau manwerthu megis siopau sy'n gwerthu nwyddau swmpus, sydd angen mannau arddangos mawrion, yn methu â chanfod safleoedd addas mewn canol trefi. Dylid lleoli siopau o'r fath ar safleoedd ar gyrion canol trefi neu, os nad oes safleoedd o'r fath ar gael, mewn lleoliadau sy'n hygyrch i amrywiaeth o ddulliau teithio. Ni ddylid ystyried parciau manwerthu lle bydd siopau o'r fath wedi eu grwpio gyda'i gilydd oni bai fod modd eu cyrraedd ar gludiant cyhoeddus yn ogystal â chlodiant preifat. Dylid profi'r angen am barciau manwerthu yn unol â'r egwyddorion a nodir ym mharagraff 10.3.1. Mae'r rhain yn pwysleisio pwysigrwydd y dull dilyniannol ar gyfer dewis safleoedd a'r angen i ystyried effaith datblygu ar ganolfannau presennol.

5. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y byddai'r dynodiad manwerthu a gynigir ganddo ef yn cryfhau'r strbyn datblygiad manwerthu sydd wedi tyfu at hyd Ffordd Caernarfon i'r gogledd ddwyrain o'r safle. Mae'r ardal olaf wedi ei datblygu fel parc manwerthu ar hyd dwy ochr y brif ffordd sy'n arwain at ganol dinas Bangor. Mae bwlch o fwy na 1 cilomedr rhwng y safle hwn ac ardal fanwerthu bresennol canol y ddinas. Rhaid ei hystyried fel ardal siopa tu allan i'r canol. Mae safle'r gwrthwynebydd y tu hwnt i hyd yn oed ei ffin bellaf, a rhyngddynt mae llinell ffordd ddeuol yr A55 sy'n croesi drosodd ar bont uwchlaw'r ffordd yn y fan hon. Mae'r safle wedi ei wahanu'n weledol ac yn weithredol oddi wrth ardal adeiledig Bangor gan y ffordd hon. Mae'n gorwedd o fewn tirlun agored iawn yng nghefn gwlad. Ni fyddai datblygiad arfaethedig y gwrthwynebydd mewn lleoliad ar gyrion canol tref y cyfeirir ato yn Natganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (paragraff 10.3.12) nac ychwaith yn rhan o ardal fanwerthu tu allan i ganol tref sefydledig ond byddai, yn hytrach, yn ffurfio safle tu allan i dref.

6. Yn yr isadran flaenorol o'r adroddiad hwn rwyf wedi cyfeirio at gyngor Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 02/2005. Sylwaf nad yw'r gwrthwynebydd hwn wedi dangos bod angen y datblygiad hwn a'i fod wedi ceisio mabwysiadu'r dull dilyniannol mwyaf cyffredinol tuag at ddewis safle yn unig. Ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth am effaith y cynnig ar y canolfannau presennol na'r posibilrwydd o wasanaethu'r safle trwy gyfrwng cludiant cyhoeddus. Felly, nid oes sail y gallaf ei defnyddio er mwyn penderfynu bod cyfiawnhad dros ddatblygu'r safle hwn y tu allan i'r dref ac y dylai'r CDU ddarparu ar gyfer hyn trwy ddynodiad tir penodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0595) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

PARC BRITANNIA, BANGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA242
Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/576/3 | Sean Wood | | 195 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------|----------------|------------------|
| B/844/2084 | YDCW | Margaret Mason | 195 |
| B/1423/2003 | Watkin Jones & Son Cyf | | 195 |

Nodiadau

- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/884/59 yn y rhan hon o'r adroddiad.
- Ymatebir i wrthwynebiadau B/576/3, B/844/2084 a B/1423/2003 yn Natganiad 180 yr Awdurdod Cynllunio Lleol, nid 195.
- Ymdrinnir â B/576/3 a B/1423/2003 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pharc Menai, Bangor.

Prif fater

- A yw'r DA yn addas, gyda golwg ar nodi Parc Britannia, Bangor, ar y Map Cynigion.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Nid yw'r Map Cynigion, adeg y cam DA, yn nodi ardal gyflogaeth Parc Britannia fel safle cyflogaeth sydd wedi ei warchod. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai ei statws fel parc busnes sefydledig gael ei adlewyrchu mewn dynodiad o'r fath. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig sicrhau hyn trwy gyfrwng NA 242. Mae gwrthwynebydd yn mynegi siom bod caniatâd cynllunio wedi ei roi yn y gorffennol ar gyfer datblygu'r ardal gyflogaeth hon o fewn yr hyn oedd yn rhan o barcdir hanesyddol. Fodd bynnag, mae'r penderfyniad hwnnw wedi ei gymryd a'r defnydd wedi ei sefydlu. Rwy'n dod i'r casgliad bod y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad yn adlewyrchu statws cynllunio cyfredol y tir hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0596) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 242;

(ARG.0597) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

PARC MENAI , BANGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA240; NA241

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|---------------|------------------|
| B/879/1 | Michael Tree | | 180 |
| B/1341/1 | Dr Sheila Roberts | | 180 |
| B/1216/1 | Peter Welford | | 180 |
| B/1212/1 | Save Britain's Heritage – Adam Wilkinson | | 180 |
| B/757/1 | Fred Whowell | | 180 |
| B/753/1 | Colonel RH Gilbertson Trust | | 180 |
| B/140/1 | Thomas Lloyd | | 180 |
| B/159/1 | Simon Warndle | | 180 |
| B/827/1 | W. Banks | | 180 |
| B/166/1 | E Michael Griffith CBE | | 180 |
| B/604/1 | Matthew Saunders, Y Gymdeithas Henebion | | 180 |
| B/790/27 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 180 |
| B/528/1 | Mrs Mary Garner | | 180 |
| B/245/3 | Gwynne Jones | | 180 |
| B/844/20 | YDCW | | 180 |
| B/815/1 | Joanna Davidson | | 180 |
| B/576/1 | Sean Wood | | 195 |
| B/1034/17 | Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol yng Nghymru | Chris Lambart | 180 |
| B/1213/1 | Mrs Ann Wood | | 180 |
| B/781/1 | Y Fonesig Jennifer Jenkins | | 180 |
| B/756/16 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 106 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|

| | | | |
|-----------------|------------------------------------|--|------------|
| B/911/16 | Awdurdod Datblygu Cymru | | 180 |
|-----------------|------------------------------------|--|------------|

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|----------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/250/4 | Cyngor Cymuned Pentir | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|--|----------------------|-------------------------|
| B/844/2083 | YDCW | | 180 |
| B/815/2005 | Joanna Davidson | | 180 |
| B/250/2006 | Cyngor Cymuned Pentir | | 180 |
| B/879/2005 | Michael Tree | | 180 |
| B/1034/2026 | Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol yng Nghymru | Chris Lambart | 180 |
| B/734/2219 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 180 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------|------------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/911/2022 | Awdurdod Datblygu Cymru | | |
| B/911/2023 | Awdurdod Datblygu Cymru | | |

Nodyn

- Ymatebir i wrthwynebiad B/576/1 yn natganiad 180 yr Awdurdod Cynllunio Lleol, nid 195.

Prif faterion

- Yr angen i ddynodi tir cyflogaeth ychwanegol ar gyfer datblygiadau B1 ym Mangor.
- Effaith datblygu ar barcdir hanesyddol.
- Effaith datblygu ar adeiladau o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol.
- Effaith datblygu ar osodiad Ardal Gadwraeth y Faenol.
- Effaith datblygu ar gymeriad ac edrychiad y tirlun gwledig.
- A oes dewisiadau eraill ar gael yn hytrach na dynodi tir.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Yr angen i ddynodi tir cyflogaeth ychwanegol ar gyfer datblygiadau B1 ym Mangor

1. Yn y cam DA mae Polisi D3 yn cynnig dynodi tua 3.85ha o dir cyflogaeth ychwanegol ar gyfer defnydd B1 fel estyniad i'r parc busnes sydd wedi ei sefydlu ym Mharc Menai, Bangor. Nodwyd yr angen hwn gan Astudiaeth Cynhwysedd Tir Diwydiannol Gwynedd 2000 ac Aseiad o Safleoedd sydd Ar Gael 2001. Oherwydd nad oedd caniatâd cynllunio wedi ei roi ar gyfer datblygu defnyddiau B1 a B2 ar y safle ym Mryn Cegin, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau na chafodd cyfraniad y safle hwnnw tuag at yr adnodd tir cyflogaeth ei ystyried gan yr ymarferiadau hynny.

2. Mewn ymateb i wrthwynebiadau a wnaed yn briodol i'r DA, ac fel rhan o'r broses fonitro, yn 2004 comisiynodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol ail aseiad o Astudiaeth Cynhwysedd Tir Diwydiannol Gwynedd. Cwblhawyd hwn yn 2005 a nodwyd ynddo bod diffyg amlwg o ran cyflenwad tir ar gyfer swyddfeydd (B1) ym Mangor. Nodwyd y diffyg fel tua 11.0ha. Mewn ymateb i'r aseiad hwn mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig, trwy gyfrwng NA 202 a NA 240, cynyddu'r ardal ychwanegol o dir cyflogaeth B1 ym Mharc Menai o 3.85ha i 7.98ha.

3. Mae gwrthwynebwyd yn dadlau bod digon o le ar safleoedd presennol sydd eisoes wedi eu dynodi ac mewn adeiladau gwag presennol yn ardal Bangor i gwrdd â'r angen a ganfuwyd ar gyfer datblygiadau B1. Fodd bynnag, ac eithrio'r safle ym Mryn Cegin, nid ydynt yn cyflwyno tystiolaeth fanwl bod lle o'r fath ar gael. Maent yn dadlau y gallai'r amcangyfrif o angen ei hun, o'i fireinio'n addas, leihau maint y datblygiadau B1 y mae'n ofynnol darparu ar eu cyfer, ond ni chyflwynir unrhyw ddadleuon manwl. Beth bynnag, mae presenoldeb y safle 36ha gerllaw Bangor ym Mryn Cegin, sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiadau B1 a B2 ac y gellid ei ddatblygu yn unol â thelerau'r caniatâd hwnnw, yn gwneud y dadleuon hynny am y tybiaethau manwl sy'n sail i amcangyfrifon o'r angen am dir a ddaw yn sgil astudiaethau amrywiol yr Awdurdod Cynllunio Lleol, yn ddiwerth. Felly rwy'n derbyn bod yn rhaid gwneud darpariaeth ar gyfer datblygiadau B1 ychwanegol yn ardal Bangor a bod yn rhaid rhoi ystyriaeth fanwl i'r rhwystrau sy'n effeithio ar y cynigion a wneir ar gyfer hyn gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r posibilrwydd o gwrdd â'r angen hwnnw yn rhywle arall.

4. Mae gwrthwynebydd yn dadlau na ddylid dynodi'r tir ym Mharc Menai sydd wedi ei farcio ar y map cynigion gyda'r llythyren 'C' ar gyfer datblygiad cyflogaeth. Fodd bynnag, nid dynodiad arfaethedig yw'r tir hwnnw ond parc busnes sydd wedi ei sefydlu. Y cyfan mae'r llythyren 'C' yn ei gyfleu yw bwriad yr Awdurdod Cynllunio Lleol i warchod yr ardal benodol honno ar gyfer dibenion cyflogaeth.

Effaith datblygu ar barcdir hanesyddol

5. Mae'r ardal a gynigir ar gyfer defnydd B1 yn y cam DA a'r ardal ychwanegol honno a gynigiwyd gan y Newid Cyn-Ymchwiliad yn gorwedd yn gyfan gwbl o fewn Parcdir Hanesyddol y Faenol. Rhestrir hi ar Gofrestr Cadw o Barciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig o dan statws Gradd I. Mae Cadw yn ystyried bod parciau a gerddi o'r fath o ddiddordeb eithriadol. Mor ddiweddar â 2002, wrth asesu nodweddion Parcdir y Faenol, daeth Arolygydd Parciau a Gerddi Hanesyddol Cadw i'r casgliad ei fod yn oroesiad prin a gwerthfawr. Ystyriai ef ei fod yn rhan bwysig o wead hanesyddol Cymru. Yn yr ymchwiliad dangoswyd mai nifer fach

iawn o nodweddion y tirlun ac ychydig o dir y parc ei hun sydd wedi eu colli dros amser. Y modd y mae'r stad wedi cadw'r cyflwr gweledol gwreiddiol sy'n rhoi gwerth iddi o safbwynt hanesyddol.

6. Mae PCC (paragraff 6.5.23) yn nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ddiogelu parciau a gerddi fel y rhai a geir yn y Faenol ac sydd ar ran gyntaf y Gofrestr Tirluniau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig yng Nghymru. Dylent hefyd ddiogelu eu gosodiad.

7. Mae'r ardaloedd a gynigir ar gyfer datblygiadau B1 ar hyn o bryd yn ardaloedd eang o gaeau glas wedi eu hamgylchynu gan goetir aeddfed, trwchus a thal sy'n darparu gosodiad uniongyrchol Plas y Faenol ei hun ac adeiladau gweithredol cysylltiedig y stad. Hyd yn oed pe byddai'r adeiladau sydd i'w codi ar y tir a ddynodwyd yn cael eu sgrinio yn effeithiol oddi wrth adeiladau craidd y stad gan goetiroedd newydd, yn unol â chynnig yr Awdurdod Cynllunio Lleol, byddai gosodiad parcdir y rhain wedi ei ddifa. Gan hynny, ni fyddai datblygu'r tir hwn, hyd yn oed gyda thirlunio effeithiol, yn llwyddo i warchod y parcdir cofrestredig yn unol â chynghor PCC.

8. Gan y byddai gosodiad y grŵp adeiladau rhestredig sy'n ffurfio craidd stad y Faenol o fewn y parcdir hanesyddol yn cael ei erydu'n sylweddol iawn, ni fyddai cyfle i bolisiau'r CDU warchod buddiannau o bwysigrwydd cydnabyddedig sydd ynghlwm wrth ansawdd y tirlun, Ardal Gadwraeth y Faenol a'r adeiladau o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol.

9. Nododd y gwrthwynebwyr fod ardaloedd helaeth o dir heb eu datblygu o fewn ffiniau presennol Parc Busnes Parc Menai. Maent yn dadlau y dylid datblygu'r rhai hyn cyn ystyried caniatáu estyniad iddo. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau ei fod yn ystyried y rhain fel llecynnau agored hanfodol sy'n cyfrannu at awyrgylch agored y parc busnes. Mae'n dadlau y byddai eu datblygu yn niweidio cymeriad ac edrychiad yr ardal honno. Os yw datblygu pellach, a fyddai'n newid cymeriad parc busnes modern, yn annerbyniol o safbwynt edrychiad, yna dylid bod yn llawer mwy gwyliadwrus wrth ystyried effaith datblygiad a fyddai'n newid cymeriad ardal o barcdir hanesyddol sy'n cynnwys adeiladau o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol.

Effaith datblygu ar adeiladau o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol

10. Mae Plas y Faenol ei hun, ynghyd â'r adeiladau stad sydd ynghlwm wrtho, yn ffurfio clwstwr diffiniedig o adeiladau rhestredig, rhai ohonynt o statws Gradd I. Mae PCC (paragraff 6.5.7) yn tynnu sylw at y gofyniad statudol i ystyried pa mor ddymunol yw gwarchod nid yn unig y fath adeiladau ond hefyd eu gosodiad.

11. O ran natur mae'r casgliad arbennig hwn o adeiladau rhestredig yn ffurfio cartref bonedd gyda'r adeiladau gweithredol cysylltiedig sydd wedi eu dylunio a'u gosod allan i wasanaethu'r plas a'r tirlun addurnol a'r ffermdir o'i gwmpas. Ni ellir gwerthfawrogi rôl hanesyddol y casgliad hwn o adeiladau heb edrych arno yng nghyd-destun y parcdir o'i gwmpas. Mae'r ardal hon yn rhan annatod a hanfodol o osodiad y casgliad hwn. Pe câi hwn ei ddiraddio'n sylweddol, yna byddai gwerth hanesyddol a phensaernïol yr adeiladau eu hunain hefyd yn cael ei ddiraddio.

Effaith datblygu ar osodiad Ardal Gadwraeth y Faenol

12. Dynodwyd Ardal Gadwraeth y Faenol er mwyn diogelu'r casgliad o adeiladau rhestredig a'r rhan o'r parcdir hanesyddol sy'n ffurfio gosodiad ei dirlun addurnol. Mae PCC (paragraff 6.5.15) yn tynnu sylw at yr amcan o warchod neu wella chymeriad neu edrychiad ardaloedd cadwraeth a'u gosodiad.

13. Byddai'r ardal arfaethedig o ddatblygiad B1 yn ffinio gydag ochr ogleddol Ardal Gadwraeth y Faenol. Un nodwedd o'r ardal hon yw ei bod yn agored ac yn eang. Byddai datblygu, yn unol â chynigion yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn y camau DA a Chyn-Archwiliad, yn erydu hyn yn sylweddol iawn ar ochr ogleddol yr ardal gadwraeth. Dyna fyddai'r sefyllfa hyd yn oed wedi sgrinio'r adeiladau newydd trwy blannu i dirlunio gan y byddai'n rhaid iddo fod yn uchel a thrwchus cyn y byddai'n effeithiol. Hefyd, byddai'n ofynnol iddo fod wedi ei leoli'n union gerllaw ffin yr ardal gadwraeth a mwyafrif yr adeiladau rhestredig sydd ynddi. Gan y byddai'r datblygiad B1 arfaethedig, naill ai ar ei ben ei hun neu wedi ei gyfuno â chynllun tirlunio a phlannu, yn erydu gosodiad agored yr ardal gadwraeth yn sylweddol iawn, ni fyddai'n gwarchod nac yn gwella ei chymeriad na'i hedrychiad.

Effaith datblygu ar gymeriad ac edrychiad y tirlun

14. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y byddai adeiladau a godid ar ardal y dynodiad B1 arfaethedig yn ymwthiol o safbwynt gweledol. Pan euthum i ymweld â'r safle archwiliais yn ofalus y posibilrwydd o weld adeiladau ar y safle o bell ac agos, gan gynnwys yr olygfa o bwyntiau mantais ar lannau'r Fenai yn Sir Fôn, ac yn arbennig o eiddo'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol ym Mhlas Newydd. Rwyf wedi fy modloni y byddai cyfuniad o ffurf yr ardal leol a phresenoldeb lleinau a choetiroedd o goed uchel, trwchus ac aeddfed yn darparu cyfle digonol ar gyfer datblygiad wedi ei ddylunio a'i gynllunio'n fanwl, yn cynnwys rheolaeth ofalus dros uchder adeiladau a thirlunio, er mwyn osgoi effaith annerbyniol ar y tirlun ehangach.

A oes dewisiadau eraill ar gael yn hytrach na dynodi tir ym Mharc Menai

15. Nodwyd dau ddewis gan Astudiaeth Tir Cyflogaeth Gwynedd 2005 ar gyfer cwrdd â'r gofyniad am dir B1 a nodwyd ym Mangor. Y cyntaf oedd yr estyniad i Barc Busnes Parc Menai, tua 4 cilomedr i'r gorllewin o ganol dinas Bangor (sydd wedi ffurfio sail i gynigion yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn y camau DA a Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad). Yr ail oedd dibynnu ar ddatblygu'r tir ym Mryn Cegin sydd tua 3 cilomedr i'r de o ganol y ddinas. Roedd yr astudiaeth yn cydnabod bod y safle olaf hwn wedi derbyn caniatâd cynllunio yn ddiweddar ar gyfer datblygiadau B1 a B2. Ystyrid bod ganddo gysylltiadau cludiant da a bod posibiliadau ar gyfer darparu amgylchedd o ansawdd da i fusnesau. Mae'r safle cyfan yn mesur tua 36ha. Roedd yr astudiaeth yn rhagweld mai 6ha yn unig o hwn fyddai ei angen i gwrdd ag anghenion datblygu B2 yn ystod oes y CDU sy'n ymddangos (h.y. hyd 2016). Ystyriai'r astudiaeth bod mwy na digon o dir ar gael ym Mryn Cegin i gwrdd â'r holl angen a nodwyd ar gyfer datblygiadau B1 ym Mangor.

16. Er bod casgliadau Astudiaeth Tir Cyflogaeth Gwynedd 2005 yn nodi bod gan Fryn Cegin y nodweddion angenrheidiol ar gyfer darparu amgylchedd busnes o ansawdd da, mae'r 'Strategaeth Eiddo ar gyfer Cyflogaeth yng Nghymru (2004 – 2008) a baratowyd gan DIEN (Awdurdod Datblygu Cymru fel y'i gelwid gynt) yn ystyried nad yw'r safle hwn yn gydradd â Pharc Menai ym mhob ystyr. Rhoddwyd

sylw manwl i'r mater hwn yn yr archwiliad. Mae'n eglur bod y gwahaniaeth rhwng y ddau safle yn faterion o farn oddrychol yn hytrach nac o fesurau meintiol, gwrthrychol. Hyd yn oed os nad yw'r safle ym Mryn Cegin yn cynnig yr holl briodoleddau perthnasol i fusnes a geid mewn estyniad i Barc Menai, caiff hyn fwy na'i orbwyso gan y niwed gâi ei achosi i fuddiannau o bwysigrwydd cydnabyddedig yn y safle olaf.

17. Ar sail Astudiaeth Tir Cyflogaeth Gwynedd 2005, argymhellodd Swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r aelodau etholedig oedd yn ffurfio Gweithgor CDU Gwynedd y dylid dileu'r estyniad i Barc Menai, a gynigiwyd yn ystod y cam DA, oherwydd ei bod yn bosibl cwrdd â'r galw a nodwyd am ddatblygiadau B1 dros gyfnod oes y cynllun mewn lleoliad arall, llai sensitif, h.y. ym Mryn Cegin. Am y rheswm hwn nid oedd yr angen am ddatblygiad B1 yn ardal Bangor yn cyfiawnhau datblygu tir o gymeriad hanesyddol a sensitif ym Mharc y Faenol.

18. Gofynnodd y Gweithgor i Swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol ailystyried y mater. Cytunwyd i hyn ac mewn adroddiad diweddarach i Bwyllgor Amgylchedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol, daethpwyd i'r casgliad y byddai Parc Menai yn gallu cynnig safle o fri i fusnesau yn y sector gwasanaeth. Dywedwyd bod gan gwmnïau yn y sector technoleg gwybodaeth ddiddordeb sylweddol mewn lleoliad ym Mangor ac mai Parc Menai fyddai'r safle gorau i gwrdd â'r galw oherwydd bod Canolfan Technoleg Meddalwedd Uwch (CAST) eisoes wedi ei lleoli yno. Eu hargymhelliad oedd y dylid nid yn unig cadw dynodiad y DA ar gyfer defnydd B1 ym Mharc Menai ond y dylid hefyd ddynodi llain arall o dir cyfagos i'r diben hwn yn ystod y cam Newid Cyn-Ymchwiliad.

19. Roedd Swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cyfiawnhau'r newid yn eu hargymhelliad trwy ddadlau y byddai'n anodd trosglwyddo busnesau o Barc Menai i Fryn Cegin cyn i'r datblygiad ym Mryn Cegin aeddfedu. Fodd bynnag, nid trosglwyddiadau o'r fath yw'r prif reswm dros yr ymarferiad. Ar sail yr astudiaethau a ddyfynnwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, pwrpas dynodi tir ychwanegol yw darparu ar gyfer buddsoddiad mewnol o'r newydd. Cyfeiriodd Swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol at y manteision a ddeuai yn sgil grwpio busnesau technoleg gwybodaeth gyda'i gilydd, ond hanfod mentrau o'r fath yw eu bod yn gallu cyfathrebu o bell trwy delathrebu. Maent hefyd yn cyfeirio at y ddadl yn y DA (paragraff 6.2.11) y byddai dynodi tir ychwanegol ym Mharc Menai yn ei gwneud yn bosibl i'r parc busnes hwnnw gyrraedd maint lle byddai ei dwf yn ei wneud yn hunangynhaliol. Fodd bynnag, ni chyflwynwyd unrhyw ddadleuon rhesymegol i gyfiawnhau unrhyw drothwyon maint penodol lle byddai'r broses hon yn cychwyn ac yn darford. Roedd yn cydnabod mai wrth edrych yn ôl yn unig y gellid canfod effaith o'r fath. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy NA 204, yn cynnig dileu cyfeiriad at y ffactor hwnnw o'r cynllun. Beth bynnag, oherwydd y cyfyngiadau caeth a thrwm ar ehangu pellach ym Mharc Menai, y cyfeiriais atynt yn yr isadrannau blaenorol, nid yw twf hunangynhaliol yn amcan dymunol yno o safbwynt cymryd rhagor o dir.

20. Yn yr ymchwiliad, dadl yr Awdurdod Cynllunio Lleol oedd bod caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roi ar gyfer defnyddiau B1 a B2 ym Mryn Cegin ac oherwydd hynny nad oedd mewn sefyllfa i hyrwyddo datblygu'r safle ar gyfer defnyddiau B1 yn unig. Nid yw hyn yn angenrheidiol, fodd bynnag. Dim ond tua 8.0ha o'r safle 36.0ha hwn fyddai ei angen yn lle'r tir a gynigiwyd ar gyfer defnyddiau B1 fel estyniad i Barc Menai. Gellid yn hawdd gadael graddfa, cyflymder a rôl y datblygu ym Mryn Cegin i'r farchnad. Os yw casgliadau Astudiaeth

Cynhwysedd Tir Diwydiannol Gwynedd 2005 yn gywir, bydd y galw am ddatblygiadau B1 yn ei amlygu ei hun yn y cynigion manwl ar gyfer datblygu ym Mryn Cegin. Os na chaiff datblygiad o'r fath ei hyrwyddo yno, bydd hynny oherwydd bod casgliadau'r astudiaeth honno ar seiliau ansicr ac nad oes angen dynodiadau ar y raddfa a ragwelir ym Mryn Cegin nac ym Mharc Menai.

21. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dadlau nad yw Bryn Cegin yn addas i dderbyn y math o ddatblygiadau B1 y gellid eu lleoli ym Mharc Menai. Yn yr ymchwiliad, fodd bynnag, ni allai egluro'r gwahaniaeth rhwng y mathau o ddatblygiadau B1 y gellid eu denu i'r ddau safle. Beth bynnag, roedd yr amcangyfrif o'r galw am ddatblygiadau B1 yn Astudiaeth Cynhwysedd Tir Diwydiannol Gwynedd 2005 yn seiliedig ar y cysyniad o ddatblygiadau B1 yn gyffredinol. Nid oedd ymdrech i egluro'r categori hwn ymhellach. Os oes mewn gwirionedd ddau fath neu fwy o ddatblygiadau B1 i'w lleoli yn unol â'r CDU, nid oes sicrwydd, felly, y bydd y math a ddaw i Fangor yn addas ar gyfer Parc Menai yn unig.

22. Am y rhesymau hyn oll rwy'n dod i'r casgliad y gellir cwrdd â'r angen a nodwyd am ddatblygiadau B1 ym Mangor yn foddhaol ym Mryn Cegin. Mae hyn, ynghyd â'r niwed amlwg a ddeuai yn sgil datblygu gerllaw Parc Busnes Parc Menai i fuddiannau sydd o bwysigrwydd cydnabyddedig, yn arwain at fy nghasgliad na ddylid dynodi rhagor o dir yn y lleoliad olaf.

23. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy NA 242, yn cynnig ymestyn yr ardal o dir cyflogaeth a warchodir ym Mharc Menai i gyd-fynd â chaniatáu hawl cynllunio. Mae gwrthwynebydd y dadlau y dylid nodi ardal ychwanegol i'r un a gynigir gan NA 242 fel tir cyflogaeth a warchodir. Nid yw'r ardal arall hon yn cael ei defnyddio ar gyfer cyflogaeth ac ni roddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer hyn. Felly, nid yw'n gymwys ar gyfer ei gwarchod ar gyfer cyflogaeth o dan Bolisi D1 na D2. Eglurodd y gwrthwynebydd yn yr ymchwiliad ei fod ef eisiau dynodi'r ardal ychwanegol hon i ddibenion cyflogaeth.

24. Gorchuddir y mwyafrif yr ardal hon gan goetir trwchus sydd wedi ei warchod gan Orchymyn Gwarchod Coed 'Coetir'. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau bod y coed yno wedi eu tyfu fel cwnd masnachol. Hyd yn oed pe caent eu cynaeafu byddai'n rhaid plannu rhai yn eu lle o dan delerau'r Gorchymyn hwnnw er mwyn cynnal rôl y coetir yn y tirlun. Beth bynnag, am y rhesymau a nodais yn rhywle arall yn y rhan hon o'r adroddiad, gellir cwrdd â'r angen a nodwyd am ddatblygiadau B1 a B2 ym Mangor ar dir ym Mryn Cegin sydd eisoes â chaniatâd cynllunio i'r diben hwn. Mae PCC (paragraff 2.3.2) yn cynghori y dylai polisïau a chynigion cynllunio hyrwyddo patrymau anheddu sy'n gwneud defnydd effeithlon o adnoddau ac sy'n cymryd cyn lleied ag sydd bosibl o dir. Felly, ni ellir cyfiawnhau dynodi tir cyflogaeth ychwanegol sy'n dyblygu'r ddarpariaeth a wnaed eisoes yn yr ardal.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0598) ddiwygio'r DA trwy ddileu'r dynodiad tir arfaethedig ar gyfer datblygiad B1 ym Mharc Menai, Bangor;

(ARG.0599) na ddylid derbyn NA 202 (i'r graddau y mae'n ymwneud â

Pharc Menai, Bangor), na NA 240;

(ARG.0600) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 204;

(ARG.0601) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

HEN GAEAU RYGBI YN Y DDÔL, BLAENAU FFESTINIOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------|--------|------------------|
| B/693/5 | Dafydd Gwallter Dafis | | 445 |

Prif fater

- A yw'r DA yn addas, o ystyried fframwaith polisi a chanllawiau cynllunio'r Llywodraeth.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r DA, ym mholisi D2, yn cynnig bod tir yn Nhanygrisiau, Blaenau Ffestiniog, yn cael ei warchod ar gyfer datblygiad diwydiannol/busnes. Mae'r tir hwn wedi ei baratoi i'r pwrpas hwn gan fod seilwaith wedi ei ddarparu gyda chyllid o Gynllun Datblygu Strategol y Swyddfa Gymreig gynt. Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol iddo hefyd ar gyfer datblygiadau defnydd B1 a B2. Yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw'r perchennog ond caiff ei ddal ar brydles hirdymor gan y clwb rygbi lleol. Mae'r deiliad presennol i gael ei ail-leoli i safle arall unwaith y bydd problemau yno wedi eu datrys.

2. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cadw'r safle i'w ddefnyddio fel adnodd hamdden. Cred hefyd bod digon o dir cyflogaeth mewn mannau eraill yn y dref. Nid yw, fodd bynnag, yn cyfiawnhau'r rhan olaf o'i ddadl trwy gyfeirio at unrhyw ddadansoddiad o'r angen am dir cyflogaeth a'r cyflenwad sydd ar gael. Mae PCC (paragraff 7.2.7) yn nodi na ddylid defnyddio safleoedd (fel yr un sy'n destun y gwrthwynebiad hwn) sydd wedi eu dynodi ar gyfer datblygiadau diwydiannol ar gyfer dibenion unigol eraill megis hamdden y gellid eu lleoli rywle arall. Mae hyn oherwydd bod angen banciau tir diwydiannol ac oherwydd bod gan rai defnyddwyr diwydiannol nodweddion sy'n rhwystro eu lleoli mewn ardaloedd defnydd cymysg. Mae'r ffaith bod y tir hwn wedi derbyn buddsoddiad ar gyfer seilwaith i'w baratoi ar gyfer datblygiad cyflogaeth yn y dyfodol yn cadarnhau fy nghasgliad y dylid parhau i'w warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth.

ARGYMHELLIAD

Argymhellaf:

(ARG.0602) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

SAFLE CYFLOGAETH BRYN LLANGEDWYDD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA326
Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|----------------------|------------------|
| B/734/173 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 105 |
| B/887/1 | Roger Williams-Ellis OBE | Chris Williams-Ellis | 105 |
| B/737/1 | Christopher Rupert Williams-Ellis | | 105 |
| B/756/14 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 105 |
| B/844/25 | YDCW | | 105 |
| A/133/1 | David Jones | | 105 |
| B/774/5 | John Jones | | 105 |
| B/775/1 | R Owen | | 105 |
| B/1344/1 | David Jones | | 105 |
| B/760/52 | CCGC | | 105 |
| B/774/3 | John Jones | | 105 |
| B/801/1 | Undeb Amaethwyr Cymru | | 105 |

Cefnogwyr y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2155 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | |

Prif faterion

- Yr angen am y dynodiad.
- Effaith datblygu ar hyrwyddo patrwm aneddiadau cynaliadwy.
- Effaith datblygu ar y tir amaethyddol gorau a mwyaf amldeffnydd.
- Effaith datblygu ar gymeriad y tirlun gwledig.
- Effaith datblygu ar lif traffig diogel a rhwydd.
- Effaith datblygu ar fuddiannau cadwraeth natur.
- Effaith datblygu ar amwynder preswyl.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Yr angen am y dynodiad

1. Yng ngham y DA mae Polisi D3 yn cynnig dynodi 8.0ha o dir ym Mryn Llangedwydd, Y Ffôr, fel ardal ychwanegol o dir cyflogaeth ar gyfer defnyddiau B1, B2 neu B8. Yn y cyfnod Newid Cyn-Ymchwiliad mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig, trwy NA 202 ac NA 326, lleihau maint yr ardal a ddynodwyd i 4.0ha a chyfyngu datblygiad i ddsbarthiadau defnydd B1 a B2.

2. Mae cynnig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn seiliedig ar gyfres o astudiaethau. Bu i Astudiaeth Tir Diwydiannol Gwynedd 2000 asesu'r ddarpariaeth oedd ar gael bryd hynny o safleoedd diwydiant a busnes yng Ngwynedd (gan gynnwys ardal Parc Cenedlaethol Eryri). Dangosodd hyn fod digon o dir i gwrdd ag anghenion yn y rhan fwyaf o'r ardal honno ar gyfer holl gyfnod y CDU, ond daeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r casgliad nad oedd rhai safleoedd yn addas i gwrdd ag anghenion y presennol a'r dyfodol oherwydd eu lleoliad neu'r ffaith fod rhai ohonynt wedi eu cyfyngu i ddsbarthiadau defnydd penodol.

3. Yna, trwy gyfrwng Astudiaeth Cynhwysedd Tir Diwydiannol Gwynedd - Asesiad o Safleoedd sydd ar Gael, cynhaliwyd archwiliad manwl o faterion yn ymwneud yn benodol â safleoedd a nodwyd yn yr astudiaeth gynt. Y casgliad oedd, er bod digon o dir ar gael yn Nalgylch Dibyniaeth Llŷn i ymateb i dwf economaidd yn y dyfodol, nad oedd cyfran helaeth ohono yn addas i gwrdd â gofynion busnesau modern. Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol roedd angen 3.4ha o dir heb gyfyngiadau arno at ddefnyddiau B2.

4. Cynhaliodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol Astudiaeth Cynhwysedd Diwydiannol Gwynedd – Astudiaeth Tir Diwydiannol Llŷn er mwyn nodi safleoedd posibl i gwrdd â'r gofyniad hwnnw. Ystyrid bod y galw/angen wedi ei ganolbwyntio yng nghanolfan drefol Pwllheli ond, oherwydd cyfyngiadau topograffeg a risg llifogydd, byddai'n rhaid ystyried lleoliadau y tu allan i'r dref honno. Arweiniodd yr ymarferiad hwn at glustnodi'r tir ym Mryn Llangedwydd. Mewn astudiaethau dilynol sef Astudiaeth Tir Cyflogaeth Gwynedd 2005 ac Adroddiad Pwllheli a'i Chefnwlad 2005, fodd bynnag, mynegwyd pryderon ynghylch addasrwydd y safle hwn.

5. Er hynny, penderfynodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol ddilyn dynodiad y tir hwn trwy'r broses CDU oherwydd ei fod yn rhoi blaenoriaeth i ofynion tir cyflogaeth Dalgylch Dibyniaeth Llŷn o fewn yr ardal honno. Yn ei ddatganiad Rhif 105 (paragraff 4.8) mae'n datgan yn glir y farn na fyddai safleoedd oedd wedi eu lleoli mewn mannau eraill e.e. o fewn Dalgylch Dibyniaeth Porthmadog, yn cwrdd â gofynion tir cyflogaeth Dalgylch Dibyniaeth Llŷn. Yn y rhannau hynny o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Strategaeth y Cynllun a Pholisi CH1 rwy'n ystyried cysyniad y Dalgylchoedd Dibyniaeth. Am y rhesymau a roddaf yno rwyf wedi dod i'r casgliad nad yw Dalgylchoedd Dibyniaeth yn rhoi sail gadarn ar gyfer dosbarthu'r angen am dir ar gyfer tai a'i gyflenwad. Yn benodol, mae eu defnydd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol fel 'ardaloedd hollol bendant' ('water-tight compartments') sy'n cyfyngu dosbarthiad dynodiadau tai yn ddiangen wedi arwain at batrwm aneddiadau anghynnaladwy o safbwynt yr agwedd honno ar y cynllun trwy gyfeirio dynodiadau tai i aneddiadau llai o fewn yr un Dalgylch Dibyniaeth os na all yr aneddiadau mwy eu derbyn, yn hytrach na'u dargyfeirio i aneddiadau o'r un statws mewn Dalgylch Dibyniaeth cyfagos. Mae'r ystyriaethau hyn yr un mor berthnasol i agweddau ar dir cyflogaeth.

6. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei hun (yn ei Ddatganiad Rhif 198, paragraff 4.6) yn cadarnhau, am y rhesymau a roddir yno, mai safleoedd i'r dwyrain ac i'r gogledd o Bwllheli yn unig a ystyrir ganddo fel rhai a all dderbyn dynodiadau

ychwanegol o dir cyflogaeth er mwyn cwrdd ag anghenion sy'n codi yn yr anheddiad hwnnw. Mae wedi gwrthod y dewis o diroedd mewn aneddiadau gweddol fawr i'r dwyrain oherwydd y byddent yn gorwedd o fewn Dalgylch Dibyniaeth arall. Felly mae wedi dewis tir mewn cefn gwlad agored sydd beth pellter i'r gogledd o Bwllheli, ym Mryn Llangedwydd.

7. Caiff yr ardal i'r dwyrain o Bwllheli, rhwng y dref honno a Phorthmadog, ei gwasanaethu gan ffordd 'A' o ansawdd da, sydd wedi ei huwchraddio'n sylweddol yn ddiweddar a lle ceir gwasanaethau bus yn rhedeg yn aml. Hefyd mae yno wasanaeth rheilffordd. Nid oes unrhyw rwystr ffisegol na ellir ei oresgyn yn rhwystro symudiad i'r dwyrain o Bwllheli. Yr unig ffactor sydd wedi dylanwadu ar y penderfyniad o safbwynt dosbarthiad tir cyflogaeth yw aliniad ffin y Dalgylch Dibyniaeth i'r dwyrain o Bwllheli. Am y rhesymau a roddaf yn y rhannau o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Strategaeth y Cynllun a Pholisi CH1, rwy'n dod i'r casgliad bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoi gormod o bwysau o lawer ar y ffactor hwnnw. Credaf y byddai'r gobaith o ganfod tir cyflogaeth ychwanegol yn sylweddol fwy pe byddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi'r gorau i'r cysyniad o Ddalgylchoedd Dibyniaeth, neu o leiaf yn rhoi llai o lawer o bwyslais arnynt mewn ardaloedd megis arfordir de Penrhyn Llŷn lle nad oes anawsterau na ellir eu goresgyn i atal symudiad a lle mae seilwaith cludiant cyhoeddus o safon uchel eisoes wedi ei ddatblygu. Am y rheswm hwn, nid oes yn fy marn i angen hanfodol i ddynodi tir ar gyfer datblygiadau cyflogaeth ym Mryn Llangedwydd.

Effaith datblygu ar hyrwyddo patrwm aneddiadau cynaliadwy

8. Llain o dir glas yw'r dynodiad arfaethedig. Mae PCC (paragraff 2.3.2) yn nodi y dylai polisiau a chynigion cynllunio hyrwyddo patrymau aneddiadau sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon gan adlewyrchu tuedd tuag at aildefnyddio tir ac adeiladau addas a ddatblygwyd eisoes ar bob cyfle posibl. Rwy'n cydnabod mai ychydig o safleoedd o'r math hwn sydd ar gael yn ardal y cynllun ac y gall defnyddio tir glas fod yn anorfod. Fodd bynnag, mae PCC (paragraff 2.5.3) yn nodi y dylid lleoli'r prif sectorau lle bydd teithio'n anorfod, megis cyflogaeth, yn yr ardaloedd trefol presennol neu mewn mannau lle ceir, neu lle gellid darparu gwasanaeth cludiant cyhoeddus neu lle byddai cerdded neu feicio yn opsiynau derbyniol. Ni ddylid dynodi safleoedd ar gyfer datblygu os nad oes gwasanaeth cludiant cyhoeddus yn debygol o fod ar gael, a lle nad yw cerdded na beicio yn opsiwn, neu dylid eu dynodi ar gyfer defnydd na fyddai mor ddibynnol ar deithio.

9. Mae'r safle ym Mryn Llangedwydd wedi ei leoli mewn cefn gwlad agored tua 6 cilomedr i'r gogledd o Bwllheli. Mae gwasanaeth bus ar hyd yr A499 yn mynd heibio'r safle ond nid yw'r gwasanaeth yn un aml o gymharu â hwnnw ar hyd arfordir deheuol Penrhyn Llŷn rhwng Pwllheli a Phorthmadog. Ni ellir dweud bod y safle yn derbyn gwasanaeth bus da. Oherwydd bod y safle yn anghysbell, ni fyddai cerdded na beicio i'r gwaith yn opsiynau realistig. Byddai dynodi'r tir hwn yn anorfod yn golygu y byddai'r gweithlu i gyd yn gorfod defnyddio ceir preifat i deithio i'r gwaith. Oherwydd ei leoliad, ni fyddai'n lleihau'r angen am deithio, yn enwedig gyda cheir preifat ac felly ni fyddai'n cydymffurfio â chyngor PCC (paragraff 2.3.2). Am y rhesymau hyn rwy'n dod i'r casgliad y byddai'r dynodiad hwn yn arwain at batrwm aneddiadau anghynaliadwy.

Effaith datblygu ar y tir amaethyddol gorau a mwyaf amldefnydd

10. Byddai'r dynodiad tir cyflogaeth arfaethedig yn defnyddio tir amaethyddol

gradd 3a sef tir a ddsberthir fel tir o'r ansawdd gorau a mwyaf amlddefnydd. Mae PCC (paragraff 2.8.1) yn nodi y dylid diogelu tir o'r fath fel adnodd terfynedig ar gyfer y dyfodol. Dylid rhoi pwyslais sylweddol ar ei ddiogelu rhag datblygiad oherwydd ei bwysigrwydd arbennig. Ni ddylid ei ddatblygu oni bai fod galw eithriadol am hyn. Am y rhesymau a roddir gennyf mewn perthynas â'r mater cyntaf rwyf wedi dod i'r casgliad nad dyna'r sefyllfa ym Mryn Llangedwydd. Felly mae'n dilyn y byddai datblygu'r safle yn arwain at golli tir amaethyddol o ansawdd uchel ac y byddai hyn yn groes i Bolisi C28 o'r Cynllun.

Effaith datblygu ar gymeriad y tirlun gwledig

11. Byddai'r dynodiad arfaethedig wedi ei leoli mewn ardal yng nghefn gwlad agored ymhell oddi wrth unrhyw anheddiad sylweddol. Er bod gwrthwynebwyr yn nodi ei fod yn agos at Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn yn ogystal ag Ardal Gwarchod y Tirlun Llŷn nid yw'r safle wedi ei ddiogelu gan unrhyw ddynodiad penodol yn ymwneud â'r tirlun. Mae PCC (paragraff 5.5.1), fodd bynnag, yn nodi y gall effaith datblygu ar dirlun unrhyw ardal fod yn ystyriaeth bwysig. Mae'n ofynnol pwysu amcanion cadwraeth yn erbyn anghenion economaidd ehangach busnesau a chymunedau. Yn yr achos hwn, o ystyried fy nghasgliad nad oes angen hanfodol am i'r dynodiad hwn fod wedi ei leoli yn y lle arbennig hwn, dof i'r casgliad nad yw manteision economaidd y dynodiad yn gorbwyso'r niwed i gymeriad agored y tirlun gwledig yn y fan hon.

Effaith datblygu ar lif traffig diogel a rhwydd

12. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y byddai'r dynodiad arfaethedig yn niweidio llif traffig diogel a rhwydd. Dylid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Byddai Polisi CH31 yn sicrhau y byddai mynedfa ddiogel i gerbydau yn cael ei darparu mewn datblygiad arfaethedig ac y gallai'r system briffyrdd lleol dderbyn y traffig a gynhyrchid.

Effaith datblygu ar fuddiannau cadwraeth natur

13. Mae gwrthwynebwyr yn mynegi pryder y byddai datblygu'r tir hwn yn niweidio bywyd gwyllt. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisiâu B14, B15 a B16 yn diogelu cadwraeth natur safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol, rhanbarthol a lleol.

Effaith datblygu ar amwynder preswyl

14. Mae gwrthwynebwyr yn mynegi pryder y byddai datblygu'r tir hwn yn niweidio amodau byw'r bobl leol. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi B22 yn diogelu mwynderau cymunedau lleol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG. 0603) ddiwygio'r DA trwy ddileu dynodiad arfaethedig tir cyflogaeth ym Mryn Llangedwydd, Y Ffôr.

(ARG. 0604) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac yn benodol, na ddylid derbyn NA 202

(i'r graddau y mae'n berthnasol i'r safle hwn) na NA 326.

GERLLAW GOLCHDY AFONWEN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA 329

Cefnogwyr y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------|---------------------|---------------|-------------------------|
| B/844/2070 | YDCW | | |

PARC AMAETH, LLANYSTUMDWY

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------------------|--------|------------------|
| B/1224/1 | William Edwards SQM Jet Power | | 468 |
| B/844/44 | YDCW | | 468 |
| B/760/54 | CCGC | | 468 |
| B/914/3 | Llyr Jones | | 468 |

Prif fater

- A yw'r DA yn addas, o ystyried statws cynllunio'r safle cyflogaeth ym Mharc Amaeth, Llanystumdwy.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r DA, ym Mholisi D2, yn nodi'r tir yn y Parc Amaeth, Llanystumdwy, fel safle diwydiannol sydd i'w warchod ar gyfer defnyddiau B1, B2 a B8. Mae troednodyn 2 i'r tabl sy'n cyfeirio at y polisi hwn yn nodi mai busnesau bwyd-amaeth yn unig gaiff eu datblygu yno. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylid ailystyried y cyfyngiad i fusnesau bwyd-amaeth oherwydd ei bod yn amlwg, yn eu golwg hwy, nad oes angen am y fath ddatblygiad yn sgil y ffaith bod y datblygiad yn mynd rhagddo mor araf yno. Maent yn dadlau y dylid datblygu'r tir o fewn y dynodiad hwn i nifer o ddibenion busnes heblaw'r rhai sy'n berthnasol i fwyd-amaeth.

2. Mae'n rhaid i'r CDU ddarparu ar gyfer datblygu tir dros y cyfan o'r cyfnod hyd 2016. Felly, nid yw arafwch y datblygiad ym mlynnyddoedd cynnar y cynllun yn brawf sicr nad yw'r dynodiad ar sail gadarn. Mae'r caniatâd cynllunio a roddwyd ar gyfer y safle hwn wedi ei seilio ar amodau sy'n cyfyngu datblygiad i fusnesau sy'n gysylltiedig ag amaeth a bwyd. Yn ychwanegol at hyn, byddai datblygu ar gyfer unrhyw bwrpas arall yn torri'r amodau sydd ynghlwm wrth bryniant a datblygiad y tir pan gafodd ei ariannu gan Gronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop. Felly, ar sail y dystiolaeth sydd ger fy mron, rwy'n dod i'r casgliad nad oes unrhyw sail resymol dros ddefnyddio'r tir yn y dyfodol i'r dibenion y cyfeirir atynt gan y gwrthwynebwyr.

3. O ystyried cyngor 'Cynlluniau Datblygu Unedol Cymru' (paragraff 1.23) y dylai'r ddarpariaeth a gyflwynir yn y Cynlluniau Datblygu Unedol fod yn realistig ac yn debygol o gael eu gweithredu yn ystod cyfnod y cynllun, rwyf o'r farn na ddylid ehangu cwmpas y datblygiad ar y tir hwn fel y mae'r gwrthwynebwyr yn dymuno.

ARGYMHELLIAD

Argymhellaf:

(ARG.0605) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

SAFLE CYFLOGAETH PENRHOS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/969/16 | Dŵr Cymru | | 22 |

Prif fater

- A yw'r DA yn addas, o ystyried y modd y caiff testun y cynllun ei ddefnyddio.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Polisi D2 y DA yn nodi ardaloedd sydd i'w gwarchod ar gyfer dibenion diwydiannol/busnes. Mae'r tabl sy'n cyfeirio at y polisi hwn yn nodi safle o'r fath ym Mhenrhos, o fewn Dalgylch Dibyniaeth Llŷn. Mae'r gwrthwynebydd yn mynegi pryder oherwydd mai ychydig iawn o gynhwysedd dros ben sydd ar gael yn y gwaith carthffosiaeth lleol. Mae paragraff 6.2.2 yn pwysleisio na ddylid darllen polisiau unigol y CDU fesul un. Dylai defnyddwyr y cynllun ddarllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae polisi CH16 yn nodi y caiff ceisiadau datblygu eu gwrthod oni bai bod darpariaeth ddigonol o ran y seilwaith angenrheidiol, gan gynnwys modd o waredu carthffosiaeth.

ARGYMHELLIAD

Argymhellaf:

(ARG.0606) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

SAFLE COOKES, PENRHYNDEUDRAETH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/773/34 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | 469 |

Nodyn

- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/773/34 yn y rhannau o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â pholisiau D2 a D4.

LLETY YMWELWYR YM MHENYGROES

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------|--------|------------------|
| B/661/4 | Dafydd G Owen (Antur Nantlle) | | 393 |

Prif fater

- A yw'r DA yn addas, o ystyried yr angen i osgoi malltod cynllunio.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid dynodi'r tir ar ochr orllewinol cyffordd cylchfan ffordd yr A487 a'r B4418 ar gyrion gorllewinol Penygroes ar gyfer datblygu motel yn y dyfodol i gwrdd â'r hyn a ystyrir ganddo yn angen lleol am lety ychwanegol ar gyfer ymwelwyr i'r ardal honno. Nid yw, fodd bynnag, yn cyflwyno'r dadansoddiad angenrheidiol o angen am lety o'r fath a'r cyflenwad presennol ohono er mwyn cyfiawnhau'r fath ddatblygiad sylweddol o fewn cefn gwlad agored. Hefyd, nid oes unrhyw gynnig pendant wedi ei gyflwyno am ddatblygiad o'r fath. Mae 'Cynlluniau Datblygu Unedol Cymru' (paragraff 1.23) yn nodi y dylai'r darpariaethau a gynhwysir yn y Cynlluniau Datblygu Unedol fod yn realistig ac yn debygol o gael eu gweithredu yn ystod cyfnod y cynllun.

2. Nid wyf wedi derbyn gwybodaeth na dadleuon i ddangos bod datblygiad o'r fath yn debygol o gael ei wireddu cyn 2016. Byddai cynnwys y safle hwn o fewn Ffin Ddatblygu Penygroes yn y gobaith o weld cynllun o'r fath yn agor y ffordd i ddatblygiadau o fathau eraill a fyddai'n achosi niwed annerbyniol i gefndir agored y ganolfan wledig hon. Beth bynnag, dylid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae polisi D13 yn darparu'r fframwaith ar gyfer penderfynu ar geisiadau i ddatblygu llety ar gyfer ymwelwyr â'r ardal os cyflwynir hwy.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0607) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

STAD DDIWYDIANNOL PENAMSER, PORTHMADOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------------|----------------|------------------|
| B/1005/14 | British Telecommunications PLC | Mandip Dhillon | 603 |

Nodyn

- Mae'r rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi D26 yn berthnasol i'r materion yn ymwneud â'r safle hwn.

Prif fater

- A yw'r DA yn addas, o ystyried fframwaith canllawiau polisi cynllunio'r Llywodraeth.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid dynodi ardal sy'n eiddo iddo ef, sy'n gyfochrog i stad ddiwydiannol sefydlog, ar gyfer manwerthu nwyddau swmpus. Mae Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 02/2005 (paragraffau 10.2.10 a 10.2.11) yn nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol, wrth benderfynu a ydynt am glustnodi safleoedd ar gyfer datblygiad manwerthu, ystyried yn y lle cyntaf a oes angen darpariaeth ychwanegol mewn termau meintiol a/neu ansoddol. Os oes angen, yna dylai fabwysiadu dull dilyniannol ar gyfer dewis safleoedd. Dylid rhoi'r flaenoriaeth gyntaf i leoliadau canol tref ac yna ganolfannau ar gyrion trefi, yna canolfannau ardal a lleol ac yn olaf safleoedd allan o'r canol. Ni fydd y safleoedd lleiaf dewisol hyn yn dderbyniol oni bai eu bod yn hygyrch gyda dewis o ddulliau teithio.

2. Mae Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (paragraff 10.2.13) yn nodi mai yn dilyn asesiad o angen meintiol neu ansoddol, gan ddefnyddio'r dull dilyniannol o ddewis safleoedd y dylai cynlluniau datblygu ddynodi safleoedd ar gyfer cyfleusterau manwerthu ac unrhyw ddefnydd arall sydd fwyaf addas ar gyfer canol trefi. Nid yw'r gwrthwynebydd wedi cyflwyno tystiolaeth o angen, nac wedi ceisio cyfiawnhau ei gynnig yn unol â'r dull dilyniannol. Nid yw'r safle o fewn canol tref Porthmadog nac ar gyrion canol y dref. Safle tu allan i ganol tref ydyw ac ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth o safbwynt ei hygyrchedd ar gyfer gwahanol ddulliau o deithio. Felly, nid oes unrhyw sail y gallaf ei defnyddio i argymhell diwygio'r cynllun fel y mae'r gwrthwynebydd yn dymuno. Os yw'r gwrthwynebydd yn credu'n ddiweddarach bod amgylchiadau wedi newid i'r graddau y gellir cyfiawnhau datblygiad manwerthu ar ei dir ef, mae Polisi D26 yn cyflwyno'r meini prawf i'w defnyddio wrth benderfynu ar gais am ddatblygiad manwerthu ar dir sydd oddi allan i ganol tref ddiffiniedig ond oddi mewn i Ffin Ddatblygu.

ARGYMHELLIAD

Argymhellaf:

(ARG.0608) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

STAD DDIWYDIANNOL GLANDON, PWLLHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------|--------|------------------|
| B/1227/1 | MG Parkers Cyfreithwyr | | 538 |

Nodyn

- Cyfeirir at y stad yn natganiad ysgrifenedig y CDU fel Stad Ddiwydiannol Glanydon (nid Glandon).

Prif fater

- A yw'r DA yn addas, o ystyried fframwaith polisi a chanllawiau cynllunio'r Llywodraeth.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae, Polisi D2 y DA yn nodi y diogelir tir ac unedau ar stadau diwydiannol sefydledig ar gyfer datblygiadau diwydiannol a busnes. Un o'r stadau diwydiannol sefydledig y cyfeirir atynt yw Stad Ddiwydiannol Glanydon, Pwllheli. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid dynodi llain o dir o fewn y stad hon ar gyfer adeiladu gwesty a chanolfan gynadleda er mwyn darparu llety ar gyfer ymwelwyr gwyliau a busnes a ddaw i'r stad ddiwydiannol ac i'r marina gerllaw.

2. Mae Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 02/2005 (paragraffau 10.2.10 a 10.2.11) yn nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol, wrth benderfynu a ydynt am glustnodi safleoedd ar gyfer datblygiadau hamdden, ystyried yn y lle cyntaf a oes angen darpariaeth ychwanegol mewn termau meintiol a/neu ansoddol. Os oes angen, yna dylai fabwysiadu dull dilyniannol ar gyfer dewis safleoedd. Dylid rhoi'r flaenoriaeth gyntaf i leoliadau canol tref ac yna canolfannau ar gyrion trefi, yna canolfannau allan o'r canol. Ni fydd y safleoedd lleiaf dewisol hyn yn dderbyniol oni bai eu bod yn hygyrch gyda nifer o ddulliau teithio.

3. Mae Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 02/2005 (paragraff 10.2.13) yn nodi mai yn dilyn asesiad yn dangos angen meintiol neu ansoddol, gan ddefnyddio'r dull dilyniannol o ddewis safleoedd y dylai cynlluniau datblygu ddynodi safleoedd ar gyfer cyfleusterau hamdden ac unrhyw ddefnydd arall sydd fwyaf addas ar gyfer canol trefi.

4. Nid yw'r gwrthwynebydd wedi cyflwyno tystiolaeth o angen, nac wedi ceisio cyfiawnhau ei gynnig yn unol â'r dull dilyniannol. Felly, nid oes unrhyw sail y gallaf ei defnyddio i argymhell diwygio'r cynllun fel y mae'r gwrthwynebydd yn dymuno. Beth bynnag, mae PCC (paragraff 7.2.7) yn nodi, gan gydnabod yr angen am fanciau tir diwydiannol ac oherwydd bod nodweddion ambell ddefnydd diwydiannol penodol yn eu gwahardd rhag cael eu lleoli mewn ardaloedd defnydd cymysg, na

ddylai'r safleoedd (megis Stad Ddiwydiannol Glanydon) sydd wedi eu dynodi ar gyfer datblygiadau diwydiannol gael eu defnyddio i ddibenion unigol eraill y gellid eu lleoli yn rhywle arall. Mae hyn yn cefnogi fy nghasgliad y dylai'r tir hwn barhau i gael ei ddynodi'n gyfan gwbl ar gyfer defnyddiau B1 a B8.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0609) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GORSAF GWASANAETHAU AR YR A55

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| B/1033/3 | Mr R Wynn-Jones | Richard C Brock | 626 |

Prif fater

- A yw'r DA yn addas, o ystyried yr angen i benderfynu ar gynigion am seilwaith gwasanaethau priffyrdd.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r CDU wneud darpariaeth ar gyfer gwasanaethau ochr y ffordd ar yr A55 yn ardal Fferm Madryn, Llanfairfechan. Mae'r DA, trwy gyfrwng Polisi CH17 yn nodi y bydd cynigion ar gyfer datblygu seilwaith a gwasanaethau perthnasol eraill yn cael eu cymeradwyo cyn belled â'u bod yn cwrdd â'r cyfan o'r meini prawf a nodir. Mae'r rhai hyn yn ymwneud â graddfa a dyluniad, addasrwydd y safle, effaith ar y tirlun, arfordir a bioamrywiaeth ac effaith ar lif traffig diogel a rhwydd. Felly mae'r cynllun yn darparu fframwaith addas ar gyfer penderfynu ar gais cynllunio ar gyfer gwasanaethau ochr y ffordd pe cyflwynid un ar gyfer safle'r gwrthwynebydd.

ARGYMHELLIAD

Argymhellaf:

(ARG.0610) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GERLLAW SNOWDONIA FIRE PROTECTION, WAUNFAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/1043/10 | Cyngor Cymuned Waunfawr | | 431 |

Prif fater

- A yw'r DA yn addas, o ystyried yr angen i ddatblygu busnesau bach mewn ardaloedd gwledig.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau bod angen i'r CDU, er mwyn cynnal cymunedau bychain gwledig, ddarparu ar gyfer datblygu busnesau bach yng nghefn gwlad ac yn arbennig, gerllaw pentref Waunfawr. Mae'r DA, ym Mholisi D8, yn darparu'r fframwaith ar gyfer penderfynu ar geisiadau cynllunio i ddatblygu gweithdai gwledig neu unedau diwydiannol/busnes ar raddfa fach y tu allan i Ffiniau Datblygu yn amodol ar iddynt gydymffurfio â'r meini prawf a nodir. Mae'r paragraff perthnasol ategol 6.2.19 yn cadarnhau mai nod y polisi hwn yw caniatáu datblygiadau ar raddfa fach sy'n gweddu i ardaloedd gwledig. Felly rwy'n dod i'r casgliad bod y CDU, trwy gyfrwng y polisi hwn, yn darparu cwmpas ar gyfer penderfynu ar geisiadau cynllunio sy'n ymwneud â'r math o ddatblygiad y mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio ato.

ARGYMHELLIAD

Argymhellaf:

(ARG.0611) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

ARDAL Y DOC, Y FELINHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA253
Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------------|--------|------------------|
| B/228/8 | Cyngor Cymuned Y Felinheli | | 574 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|--------|------------------|
| B/1034/2024 | Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol yng Nghymru | | 574 |
| B/756/2117 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 112 |

Nodyn

- Mae gwrthwynebiad B/228/8 wedi ei dynnu'n ôl yn ddiamod.

Prif fater

- A yw'r DA yn addas, o ystyried swyddogaeth a lleoliad ardal y doc.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Yn ystod cam y DA mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig mai rhan yn unig o ardal y doc yn y Felinheli ddylai gael ei chynnwys o fewn Ffin Ddatblygu'r pentref hwnnw. Mewn ymateb i wrthwynebiad, mae hynny bellach wedi ei dynnu'n ôl yn ddiamod, gan nodi y dylid cynnwys yr holl ardal ac y dylid ei dynodi ar gyfer defnyddiau cyflogaeth. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno y dylid ymestyn y Ffin Ddatblygu i gynnwys y cyfan o'r doc. Mae'n cynnig sicrhau hyn trwy NA 253. Rwy'n cytuno gyda'r gwrthwynebydd a'r Awdurdod Cynllunio Lleol fod hyn yn addas gan fod yr ardal yn ddoc gweithredol. Mae'n cynnwys nodweddion trefol ac yn gweithredu fel rhan o'r pentref. Yn wir, mae wedi bod yn sylfaenol i ddatblygiad yr anheddiad hwnnw.

2. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cynnig dynodi'r tir ar gyfer cyflogaeth. Nid yw hyn yn briodol gan y gall amrywiaeth o ddewisiadau dymunol godi ac mae'n angenrheidiol, er budd hyrwyddo patrwm aneddiadau cynaliadwy, bod yno'r hyblygrwydd i wneud yn fawr ohonynt. Pe byddai cyfle cyflogaeth yn dod i'r amlwg, byddai Polisi D7 y DA yn darparu fframwaith ar gyfer penderfynu ar gynnig o'r fath.

3. Mae gwrthwynebydd yn nodi bod y doc ei hun a wal Parc y Faenol gerllaw yn adeiladau rhestredig. Rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Bydd Polisiâu B2 a B3 yn gwarchod y buddiannau hyn sydd o bwysigrwydd cydnabyddedig.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0612) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 253;

(ARG.0613) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

SAFLE CYFLOGAETH LÔN Y TRAETH, Y FELINHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA254

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--|--------|------------------|
| B/333/1 | Gerard King (Lifetime Projects Cyf) | | 575 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------------|--------|------------------|
| B/228/2010 | Cyngor Cymuned Y Felinheli | | 575 |

Prif fater

- A yw'r DA yn addas, o ystyried posibilïadau datblygu'r tir yn Lôn y Traeth, y Felinheli.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Yn ystod cam y DA mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig bod yr ardal gyflogaeth sydd wedi ei sefydlu yn Lôn y Traeth, y Felinheli, yn cael ei gwarchod ar gyfer dibenion cyflogaeth. Mae gwrthwynebydd yn cyfeirio at gyflwr anniben yr ardal hon ac at y cyfleoedd sy'n bodoli, oherwydd ei lleoliad rhwng ardal breswyl a masnachol y pentref a thraethlin yr Afon Menai, i sefydlu ailddatblygiad llwyddiannus yn fasnachol a fyddai o fudd i'r gymuned yn y tymor hir. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a thrwy NA 254, yn cynnig dileu'r dynodiad cyflogaeth a nodi'r ardal fel 'Safle Ailddatblygu'

2. Er bod y map cynigion yng nghanam y DA yn dynodi 'Safleoedd Ailddatblygu', oherwydd gamgymeriad nid oes polisi cyfatebol yn y datganiad ysgrifenedig. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig, trwy NA 142, cynnwys polisi ar gyfer safleoedd ailddatblygu. Safleoedd fydd y rhain fydd yn cynnig cyfleoedd i wneud defnydd effeithiol o dir a ddatblygwyd o'r blaen neu leiniau nad ydynt yn cael eu defnyddio'n llawn. Mae'n ofynnol iddynt fod mewn lleoliadau allweddol o fewn neu gerllaw canolfannau neu bentrefi a darparu cyfleoedd ar gyfer amrywiaeth o ddefnyddiau yn cynnwys cyfleusterau twristiaeth neu gyfleusterau yn ymwneud â hamdden, defnydd busnes neu fasnachol, defnydd preswyl a chyfleusterau cymunedol. Bydd canllawiau pellach ynghlŷn â'r defnydd tir arfaethedig ar gael mewn Briff Datblygu fydd â'r un statws â Chanllawiau Cynllunio Atodol.

3. Mae 'Cynlluniau Datblygu Unedol Cymru' (paragraffau 2.12 hyd 2.14) yn nodi bod Canllawiau Cynllunio Atodol yn fodd i gyflwyno canllawiau mwy manwl ar y ffordd y caiff polisiâu'r CDU eu gweithredu mewn amgylchiadau neu ardaloedd

penodol. Gall fod ar ffurf Briffiau Datblygu a dylid eu paratoi mewn ymgynghoriad â'r cyhoedd yn gyffredinol, busnesau ac unrhyw rai eraill fydd â diddordeb. Rhaid cymryd eu barn hwy i ystyriaeth cyn llunio'r fersiwn derfynol.

4. Rwy'n cytuno gyda'r gwrthwynebydd a'r Awdurdod Cynllunio Lleol bod gan y syniad o Safle Ailddatblygu posibiladau a fyddai'n uwchraddio edrychiad yr ardal sensitif hon a chreu cyfleoedd cyflogaeth a chyfleusterau cymunedol ar yr un pryd. Fel y cyfeiria'r gwrthwynebydd, gall y cyfleoedd cyflogaeth sy'n codi o'r sectorau hamdden newydd fod yn fwy parhaol na'r rhai presennol y mae gwrthwynebydd arall yn dymuno eu cadw yn yr ardal.

5. Mae gwrthwynebydd yn dadlau na ddylid datblygu'r safle ar gyfer tai. Byddai manylion y cynllun ailddatblygu yn cael eu nodi mewn Briff Datblygu a fyddai'n destun ymchwiliad cyhoeddus. Dylai'r dadleuon dros ac yn erbyn y pecyn penodol o ddefnyddiau tir gael ei gyflwyno yno, gan gadw mewn cof, yn fwy na dim, bod yr ardal yn dueddol o ddiodef llifogydd.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0614) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 254;

(ARG.0615) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GERLLAW'R STAD DDIWYDIANNOL, Y FFÔR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA342

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/969/2035 | Dŵr Cymru | | 565 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|--------------|--------|------------------|
| B/242/2007 | YDCW | | |

Nodyn

- Ymatebir i wrthwynebiad B/969/2035 yn natganiad 22 yr Awdurdod Cynllunio Lleol, nid 565.

Prif fater

- A yw'r DA yn addas, o ystyried y modd y caiff testun y cynllun ei ddefnyddio.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Newid Cyn-Ymchwiliad NA 342 yn cynnig ymestyn Ffin Ddatblygu pentref Y Ffôr a dynodi'r llain tir a fydd wedi hynny o fewn yr anheddiad ar gyfer defnydd cyflogaeth, fel estyniad i'r stad ddiwydiannol sefydledig. Mae'r gwrthwynebydd yn mynegi pryder nad oes rhagor o le ar gael yn y gwaith carthffosiaeth leol. Mae paragraff 6.2.2 yn pwysleisio na ddylid darllen polisiau unigol y CDU ar eu pennau eu hunain. Dylai defnyddwyr y cynllun ddarllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn nodi y caiff cynigion datblygu eu gwrthod oni bai bod y seilwaith angenrheidiol yn ddigonol, gan gynnwys modd o waredu carthffosiaeth. Mae'r Briff Datblygu perthnasol yn nodi'r broblem hon a'r modd y gellir ei datrys.

ARGYMHELLIAD

Argymhellaf:

(ARG.0616) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 342;

(ARG.0617) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GWRTHWYNEBIADAU I'R CYNLLUN YN GYFFREDINOL

CYFFREDINOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--|-------------------------------------|------------------|
| B/768/3 | Gareth Dobson | | 638 |
| B/793/1 | Michael Parry | | 638 |
| B/871/8 | Robyns Owen | | 118 |
| B/1225/2 | Network Rail Infrastructure Cyf | | 638 |
| B/970/1 | General Aviation Awareness Council | Ms Anna Bloomfield (Bloomfield Cyf) | 638 |
| B/990/4 | Gwasanaeth Cenedlaethol Rheoli Troseddwy | Paul Dickinson & Associates | 276 |
| B/1033/1 | Mr R Wynn-Jones | Richard C Brook | 638 |
| B/844/49 | YDCW | | 638 |
| B/870/3 | Gwynedd Gynladwy | | 638 |
| B/867/6 | Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | | 638 |
| B/914/4 | Llyr B Jones | | 638 |
| B/731/14 | Iwan Rhys Edgar | | 611 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|--------|------------------|
| B/734/37 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |
| B/734/39 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |
| B/734/40 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |
| B/726/1 | Tom Brooks | | |
| B/773/42 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | |
| B/844/57 | YDCW | | |
| B/734/221 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-----------------------|--------|------------------|
| B/261/1 | Cyngor Cymuned Arthog | | |
| B/229/1 | Alan Roberts | | |
| B/870/1 | Gwynedd Gynladwy | | |

Nodiadau

- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/1033/1 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r gwrthwynebiad penodol i safle ynghylch yr orsaf wasanaeth ar ffordd yr A55.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/914/4 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud a Pholisi D3.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/871/8 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud ag aliniad Ffin Ddatblygu Llanbedrog, yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Llŷn.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/990/4 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud a Pholisi CH35.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/731/14 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud a Pholisi B32.

Prif faterion

- Cydymffurfiad â gofynion statudol.
- Strwythur y cynllun.
- Cwmpas polisiau'r cynllun.
- Cysondeb mewnol y cynllun.
- Y modd y caiff y cynllun ei ddefnyddio.
- Ansawdd testun y cynllun.
- Pa mor berthnasol yw'r cynllun i'r diwydiant awyrennau.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Cydymffurfiad â gofynion statudol

1. Mae gwrthwynebydd yn mynegi pryder bod y DA a'r gweithdrefnau sydd ynghlwm wrtho wedi eu dylunio'n fwriadol i atal y cyhoedd rhag bod yn awyddus i fod yn rhan o'i baratoi. Mae'n nodi maint y cynllun ei hun a'r ddogfennaeth gysylltiedig fel tystiolaeth o hyn. Sylwaf, fodd bynnag, fod gwrthwynebwy'r eraill wedi mynegi barn hollol wahanol sef y dylid ehangu cynnwys y cynllun ymhellach eto er mwyn cyfeirio'n fanylach at y materion sy'n bwysig yn eu barn hwy. Wrth agor fy ymchwiliad gofynnais am gadarnhad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ei fod, wrth baratoi'r cynllun, wedi cydymffurfio â'r gofynion statudol yn cynnwys y rhai sy'n ymwneud â chyfranogiad y cyhoedd, a'i dderbyn. Nid oes unrhyw ddadleuon y gwrandewais arnynt nac a ddarllenais wedi cyfeirio at unrhyw fater penodol sy'n gwneud i mi amau'r cadarnhad hwnnw.

Strwythur y cynllun

2. Mae'r DA wedi ei strwythuro i adlewyrchu'r prif amcanion sy'n sail i strategaeth datblygu cynaliadwy h.y. gwarchod yr amgylchedd yn effeithiol, defnyddio adnoddau yn ddarbodus, sicrhau cynnydd cymdeithasol sydd yn adlewyrchu anghenion pawb a hyrwyddo twf priodol o ran yr economi a chyflogaeth. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod y drefn y rhoddir sylw i'r materion hyn yn rhoi'r argraff bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ceisio gwrthsefyll newid doed a ddelo. Fel y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn egluro yn y cyflwyniad i bob pennod yn y cynllun, mae'n rhaid darllen y ddogfen yn ei chyfanrwydd. Mae'n glir, felly, na ellir canfod unrhyw neges benodol oddi wrth y drefn y mae darpariaethau'r cynllun yn cael eu cyflwyno.

Cwmpas polisiau'r cynllun

3. Mae gwrthwynebydd yn cyfeirio at yr amrywiaeth o faterion sydd, yn ei farn ef, yn berthnasol i benderfynu ar geisiadau cynllunio ac a ddylai fod yn destun polisiau'r cynllun. Mae 'Cynlluniau Datblygu Unedol – Cymru' (paragraff 2.8) yn cadarnhau bod yn rhaid cyfyngu polisiau a chynigion y cynllun i'r rhai hynny sy'n berthnasol i ddatblygu a/neu ddefnydd arall o dir. Ni ddylent ddyblygu darpariaethau sydd mewn gweithdrefnau deddfwriaethol eraill. Felly, nid oes sail ar gyfer diwygio'r cynllun fel y dymuna'r gwrthwynebydd.

Cysondeb mewnol y cynllun

4. Mae gwrthwynebydd yn mynegi pryder cyffredinol nad yw'r mesurau manwl a gynigir yn Rhan 2 o'r DA yn adlewyrchu'r polisiau strategol a gyflwynir yn Rhan 1. Nid yw, fodd bynnag, yn tynnu sylw at anghysonderau penodol. Rwy'n fodlon bod polisiau a chynigion Rhan 2 ar y cyfan yn ceisio cyflawni amcanion datblygu cynaliadwy polisiau Rhan 1 i'r graddau y mae hyn yn bosibl o fewn dogfen sydd wedi ei chyfyngu i gyfarwyddeb ym maes datblygu a defnydd tir.

Y modd y caiff y cynllun ei ddefnyddio

5. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cymryd agwedd gyson tuag at strwythur a chynnwys y polisiau, fel bod yr holl rai perthnasol yn cynnwys cymal yn mynnu na fydd y datblygiad yn arwain at niwed i'r amgylchedd hanesyddol na naturiol, mwynderau gweledol nac mwynderau preswyl.

6. Mae Cynlluniau Datblygu Unedol – Cymru (paragraff 2.9) yn nodi y dylai cynlluniau gynnwys nifer gyfyngedig o bolisiau generig er mwyn ymateb i wahanol fathau o ddatblygu. Mae'r DA wedi dilyn y cyngor hwn trwy strwythuro'r cynllun ar sail y ffaith y dylid ei ddarllen yn ei gyfanrwydd. Cawn ein hatgoffa am hyn yng nghyflwyniad pob pennod. Felly, nid oes angen i fesurau penodol gael eu hailadrodd o fewn pob polisi perthnasol.

Ansawdd testun y cynllun

7. Mae gwrthwynebydd yn nodi bod fersiwn Saesneg y DA yn cynnwys nifer o gamgymeriadau gramadegol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn credu ei fod wedi canfod a chywiro'r rhai hyn trwy gyfrwng ei Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad a'i Newidiadau Arfaethedig Pellach. Yn sicr, nid yw

wedi gwneud hyn ac yn wir, mae wedi cyflwyno rhagor o gamgymeriadau, ansicrwydd ac aneglurder trwy'r prosesau hyn. Nid yw'r gwrthwynebydd wedi cyfeirio at bob un o'r rhain. Oherwydd bod eglurder a phendantrwydd yn nodweddion hanfodol o gynllun datblygu, mae hwn yn fater y bydd yn rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol roi sylw iddo cyn mabwysiadu'r cynllun.

Pa mor berthnasol yw'r cynllun i'r diwydiant awyrennau

8. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r cynllun gynnwys polisi cyffredinol ar y diwydiant awyrennau. Mae 'Cynlluniau Datblygu Unedol - Cymru' (paragraff 2.8) yn nodi bod yn rhaid i bolisiau a chynigion cynlluniau datblygu fod yn berthnasol i'r datblygiad a/neu ddefnydd arall o'r tir. Felly, nid rôl y cynllun hwn yw gwneud darpariaeth sy'n mynd y tu hwnt i hyn. Maes Awyr Caernarfon yw'r unig faes awyr sifil gweithredol yn ardal y cynllun. Mae Polisi CH25 y DA yn nodi y gwrthodir cynigion a fyddai'n debygol o gael effaith niweidiol ar ei allu i weithredu'n ddiogel ac yn effeithlon. Mae hefyd yn darparu ar gyfer penderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer datblygiadau a fyddai'n gwella cyfleusterau'r maes awyr trwy osod allan feini prawf perthnasol. Rwy'n dod i'r casgliad bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol, yng nghyd-destun canllawiau'r Llywodraeth, yn mynd cyn belled ag y gall i gefnogi buddiannau'r diwydiant awyrennau.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0618) bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn gwirio testun y CDU yn drylwyr fel rhan o'i baratoad ar gyfer y cam diwygio er mwyn sicrhau y caiff camgymeriadau sillafu a chamgymeriadau gramadegol eu dileu, bod y fersiynau Cymraeg a Saesneg yn gyson â'i gilydd a'i fod yn mynegi'n glir a diamwys y polisiau a'r cynigion y mae'n dymuno eu gweld yn cael eu mabwysiadu;

(ARG.0619) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

CYFFREDINOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA242
Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/1 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 110 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/844/59 | YDCW | | 639 |

Nodiadau

- Ymatebir i wrthwynebiad B/756/1 yn natganiad 140 yr Awdurdod Cynllunio Lleol, nid 110.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/844/59 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pharc Britannia, Bangor.

Prif fater

- A yw'r DA yn addas, o ystyried y cod lliwiau a ddefnyddir ar y Map Cynigion.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebydd yn cynnig ei gynllun ei hun ar gyfer y cod lliwiau i ddangos amryw o'r categorïau tir sy'n ymddangos ar y Map Cynigion. Mantais y cynllun a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, fodd bynnag, yw ei fod yn gynllun cynhwysfawr ar gyfer pob defnydd tir perthnasol. Byddai newid rhai ohonynt yn arwain at orfod newid eraill hefyd. Mae'r lliwiau a ddefnyddir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn gweddu i'w gilydd ac yn hawdd gwahaniaethu rhyngddynt. Ni fyddai mabwysiadu cynllun y gwrthwynebydd o fudd mawr i eglurder.

ARGYMHELLIAD

Argymhellaf:

(ARG.0620) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

MAPIAU CYNIGION A MEWNOSOD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------|------------------|
| B/756/1 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 110 |
| B/756/17 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 114 |
| B/76/31 | Mike Webb (RSPB) | | 640 |
| B/985/14 | Rheilffordd Ucheldir Cymru | Graham Farr | 482 |
| B/844/58 | YDCW | | 640 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/189 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | |

Nodiadau

- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/756/1 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Gwrthwynebiadau Cyffredinol.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/985/14 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â gwrthwynebiadau penodol i safle Gelert Farm Works ym Mhennod C.

Prif faterion

- Graddfa'r Map Cynigion.
- Diogelu llecynnau agored, cynefinoedd bywyd gwylt a rhwydweithiau beicio.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Graddfa'r Map Cynigion

1. Oherwydd maint ardal y cynllun mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cynhyrchu'r Map Cynigion ar nifer o ddalennau ac wedi ymhelaethu ar hyn mewn mapiau mewnosod ar raddfa 1/5000. Mae gwrthwynebwyr yn mynnu bod y raddfa a fabwysiadwyd yn gwneud y mapiau yn anodd eu defnyddio. Yn ystod y cyfnodau paratoi, cynnal ac adrodd yn ôl ar yr ymchwiliad hwn, rwyf wedi archwilio holl fanylion y mapiau hyn i gyd ac wedi canfod bod yr wybodaeth a gyflwynir arnynt yn berffaith glir a hawdd ei deall. Yn fy marn i nid oes unrhyw anawsterau ymarferol o ran dehongli yn deillio o'r raddfa a ddewiswyd.

Diogelu llecynnau agored, cynefinoedd bywyd gwyllt a rhwydweithiau beicio

2. Mae gwrthwynebydd yn dadlau nad yw'r cynllun yn gwneud unrhyw ddarpariaeth ar gyfer diogelu llecynnau agored, cynefinoedd bywyd gwyllt a rhwydweithiau beicio. Caiff tirluniau o bwysigrwydd cenedlaethol a lleol eu diogelu gan Bolisiau B8 i B13. Caiff ardaloedd sy'n bwysig am resymau bioamrywiaeth a geoamrywiaeth eu diogelu gan Bolisiau B14 i B20. Mae Polisi B26 yn sicrhau y bydd cynlluniau tirlunio a gymeradwyir fel agwedd ar gynigion datblygu yn creu neu'n cryfhau coridorau a chynefinoedd bywyd gwyllt. Mae Polisi CH40 yn gwarchod caeau chwarae, ardaloedd chwarae a llecynnau agored o werth adloniadol. Mae Polisi CH41 yn sicrhau y darperir llecynnau agored ychwanegol fel rhan o gynlluniau datblygu tai. Mae Polisi CH20 yn gwarchod pob rhan o'r rhwydwaith beicio. Mae Polisi CH29 yn sicrhau y gwneir darpariaeth ar gyfer beicwyr o fewn cynlluniau datblygu. Rwy'n dod i'r casgliad bod ymateb digonol i bryderon y gwrthwynebydd yn nhestun y DA.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0621) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

ATODIAD/GEIRFA

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA93; NA232; NA233; NA 394; NA144; NA230; NA15

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP5; NAP16; NAP34; NAP63.

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|---------------|------------------|
| B/790/26 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 13 |
| B/1034/19 | Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol yng Nghymru | Chris Lambart | 13 |
| B/870/74 | Gwynedd Gynladwy | | 13 |
| B/870/75 | Gwynedd Gynladwy | | 12 |
| B/790/26 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 13 |
| B/1034/19 | Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol yng Nghymru | | 13 |
| B/911/8 | Awdurdod Datblygu Cymru | | 637 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/734/33 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 128 |
| B/844/46 | YDCW | | 637 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/734/2220 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | | 32 |
| B/756/2098 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 156 |
| B/790/2041 | Ymddiriedolaeth Archeolegol | | 637 |

| | | | |
|--------------------|--|----------------------|------------|
| | Gwynedd | | |
| B/228/2009 | Cyngor Cymuned Y Felinheli | | 637 |
| B/1030/2011 | Prifysgol Cymru Bangor | Sian Kilner | 637 |
| B/911/2017 | Awdurdod Datblygu Cymru | | 637 |
| B/353/2003 | Robert Williams | | 177 |
| B/322/2011 | Morbaine Cyf | | 637 |
| B/815/2004 | Joanna Davidson | | 637 |
| B/844/2082 | YDCW | | 637 |
| B/880/2003 | Dr Sheila Roberts Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru | | 637 |
| B/1034/2023 | Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol yng Nghymru | Chris Lambart | 637 |
| B/790/2040 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 637 |

Cefnogwyr y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------|---------------------|---------------|-------------------------|
| B/322/2009 | Morbaine Cyf | | |

Nodiadau

- Mae'r rhan hwn o'r DA yn amodol ar NAP 120.
- Mae gwrthwynebiadau B/790/26 a B/1034/19 yn cael eu dyblygu yn y rhan hon o'r adroddiad sgerbwd.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiadau B/911/8, B/322/2011, B911/2017, B/1030/2011 a B/228/2009 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Thestun Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol.
- Ymatebir i wrthwynebiad B/734/2220 yn natganiad 648 yr Awdurdod Cynllunio Lleol, nid 32 ac ymdrinnir ag ef yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi D27.
- Ymdrinnir â gwrthwynebiad B/353/2003 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â gwrthwynebiadau i hepgor dynodiad tai yng Ngwernydd, Waunfawr, yn Nalgylch Dibyniaeth Caernarfon.

Prif Faterion

- Yr asesiad o'r adnodd archeolegol.
- Y graddau y mae'r adnodd hanesyddol wedi ei restru.
- Y safonau addas ar gyfer parcio beiciau.
- Y diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen.
- Eglurder testun y cynllun.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Yr asesiad o'r adnodd archeolegol

1. Mae Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad NA 394, ymhlith pethau eraill, yn rhoi diffiniad o 'asesiad archeolegol' fel asesiad o'r adnodd archeolegol y gwyddys ei fod, neu a allai fod, o fewn ardal neu safle penodol, yn cynnwys cyfuniad o wybodaeth ysgrifenedig a graffigol er mwyn nodi cymeriad, maint, ansawdd a gwerth tebygol yr adnodd archeolegol sicr neu bosibl mewn cyd-destun lleol, rhanbarthol neu genedlaethol. Mae gwrthwynebydd yn mynegi pryder mai ymarfer ar ddesg yn unig yw'r diffiniad hwn ac mae'n dadlau y dylid ei ymestyn i gynnwys hyn a gwerthusiad maes yn ogystal. Dylid edrych ar yr ymarfer desg fel y cam cyntaf a'r gwerthusiad maes fel ail gam posibl, yn dibynnu ar ei ganlyniad.

2. Mae'r testun sy'n berthnasol i asesiad archeolegol y mae NA 394 yn cynnig ei gyflwyno, yn ei ail frawddeg, yn nodi 'mewn ardaloedd lle mae gweddillion archeolegol yn debygol, bydd yn ofynnol i'r datblygwr gomisiynu naill ai asesiad archeolegol a/neu werthusiad maes er mwyn penderfynu ar effaith archeolegol y datblygiad arfaethedig cyn i'r awdurdod cynllunio ddod i benderfyniad ar y cais'. Mae brawddeg gyntaf y testun hwn yn cyflwyno diffiniad o'r hyn y mae asesiad archeolegol yn ei olygu. Rwy'n dod i'r casgliad y gellir bodloni pryderon y gwrthwynebydd trwy ailstrwythuro'r paragraff fel bod yr ail frawddeg, sy'n cyfeirio at asesiad archeolegol a gwerthusiad maes, yn ymddangos yn gyntaf a'r diffiniad o'r ddwy broses wahanol yn ei dilyn.

Y graddau y mae'r adnodd hanesyddol wedi ei restru

3. Rhoddwyd y teitl 'Adnoddau Hanesyddol' i Atodiad 1 y DA ond y cyfan y mae'n eu rhestru yw parciau a gerddi sydd ar Ran 1 y Gofrestr Tirluniau, Parciau a Gerddi Hanesyddol. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod y rhestr hon yn anghyflawn ac y dylai gynnwys Broome Hall yn Llanystumdwy. Mae un arall yn dadlau y byddai'n ddymunol cynnwys gradd y parciau a'r gerddi hanesyddol yn y tabl. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig sicrhau hyn trwy NA 232. Rwy'n dod i'r casgliad y bydd hyn yn darparu sail gynhwysfawr ar gyfer llunio penderfyniadau cyson o safbwynt yr asedau hyn. Rwy'n nodi, fodd bynnag, nad yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol, wrth baratoi'r Newid Arfaethedig hwn, wedi adlewyrchu'n fanwl gywir yr wybodaeth a gyflwynwyd gan Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol yng Nghymru y dylid cofnodi'r Faenol fel safle Gradd I a'r Wern fel Gradd II. Mae'n cynnig cywiro hyn trwy NAP 120 ond at y Faenol yn unig y mae'n cyfeirio ac mae'n gadael allan unrhyw gyfeiriad at y Wern.

4. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai'r Atodiad restru, nid yn unig y parciau a'r gerddi hanesyddol ond hefyd agweddau eraill ar yr adnodd hanesyddol gan gynnwys ardaloedd cadwraeth, adeiladau rhestredig, henebion rhestredig ac adeiladau sydd mewn perygl. Dangosir Ardaloedd Cadwraeth a henebion rhestredig ar y Map Cynigion. Mae'r rhestr o adeiladau o ddiddordeb hanesyddol a phensaernïol yn ddogfen statudol sydd ar gael yn hawdd. Byddai cynnwys y rhestr eilwaith yn y CDU yn golygu dyblygu'n hollol ddiangen. Mae'r wybodaeth sy'n ymwneud ag adeiladau mewn perygl ac olion archeolegol sydd heb eu rhestru yn newid yn aml. Felly, nid yw'n addas ei chynnwys mewn dogfen y bwriedir iddi lywio penderfyniadau o hyn hyd 2016. O ystyried hyn, fodd bynnag, mae'n eglur bod y teitl Atodiad 1 yn gamarweiniol. Dylid ei aralleirio i adlewyrchu cwmplas cyfyng yr hyn mae'n ei gynnwys.

Y safonau addas ar gyfer parcio beiciau

5. Mae Atodiad 5 yn cyflwyno isafrif y manau parcio beiciau y dylid eu darparu ar gyfer gwahanol gategoriâu datblygu. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod y rhain yn rhy isel ac mae'n awgrymu y dylent fod yn seiliedig ar ymchwil dibynadwy ac y dylid cofnodi'r ffynhonnell. Nid yw'r gwrthwynebydd yn awgrymu ffigyrau gwahanol nac yn nodi ar ba sail y gellid penderfynu arnynt. Mae'r safonau a gyflwynir yn seiliedig ar y rhai a ddefnyddir gan awdurdodau lleol eraill. Maent wedi eu cyflwyno'n glir fel isafrif ac mae testun fersiwn Gymraeg y DA yn cadarnhau y caiff pob cais ei asesu ar ei haeddiant, gan gymryd i ystyriaeth yr amgylchiadau lleol ac anghenion defnyddwyr yr eiddo. Mae hyn yn cyflwyno rhywfaint o hyblygrwydd er mwyn sicrhau y gellir addasu darpariaeth parcio beiciau yn unol ag anghenion y safle dan sylw a'r defnydd a wneir o'r tir. Rwyf o'r farn mai dyma pa mor bell y gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol fynd er mwyn hyrwyddo'r sicrwydd sy'n ofynnol gan gynlluniau datblygu a chynnal digon o hyblygrwydd i ymateb i amgylchiadau penodol ar yr un pryd.

6. Rwy'n nodi nad yw testun y fersiwn Saesneg o'r DA, trwy gamgymeriad, yn cynnwys y paragraff sy'n cyfeirio at yr angen i asesu pob cais cynllunio ar ei haeddiant. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig, trwy NAP 5, rhoi hwn i mewn. Oherwydd na fydd y testun hwn wedi ei darllen gan y rhai a darllenodd y testun Saesneg yng nghamau ymgynghori a Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad y DA, ni fu modd cynnal trafodaeth lawn ar ei deilyngdod. Dylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol fynd ar drywydd y mater hwn yn ystod y cam diwygiadau.

Y diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen

7. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig, trwy NA 144, ychwanegu at y DA ddiffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod hyn yn anghywir yn achos tir a ddefnyddiwyd ar gyfer cloddio mwynau a gwaredu gwastraff. Y mae, fodd bynnag, yn union gopi o'r diffiniad a gyflwynwyd yn PCC (Ffig. 2.1). Am y rheswm hwn, rwyf o'r farn ei fod yn ddisgrifiad cywir.

Eglurder testun y cynllun

8. Mae gwrthwynebydd yn mynegi pryder bod Polisi A1 yn nodi y gwrthodir ceisiadau cynllunio oni bai bod gwybodaeth ddigonol yn cael ei chyflwyno gyda hwy ynghylch yr effaith posibl ar yr amgylchedd neu ar feysydd eraill. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno y dylid cyflwyno rhestr o ystyriaethau polisi allweddol gyda'r polisi hwn er mwyn rhoi arweiniad i ddarpar ddatblygwyr ynghylch pryd y bydd angen asesiad o effeithiau penodol. Mae'n cynnig, trwy NAP 62, ychwanegu tabl a fydd yn cyfeirio defnyddwyr y cynllun at y polisiau allweddol y dylid eu darllen ar y cyd â Pholisi A1. Rwy'n dod i'r casgliad y byddai hyn yn gyfraniad defnyddiol er mwyn deall y cynllun. Fodd bynnag, gan na fu hyn yn destun ymgynghoriad cyhoeddus, ni fu modd cynnal trafodaeth lawn ar ei deilyngdod. Os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu dilyn y trywydd hwn, dylai wneud hynny trwy gyfrwng y broses ddiwygiadau.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0622) ddiwygio'r DA trwy dderbyn NA 144;

(ARG.0623) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 232 yn amodol ar ddangos y Faenol fel Gradd I a dangos y radd gywir ar gyfer y Wern;

(ARG.0624) diwygio'r DA trwy dderbyn NA 394 i'r graddau y mae'n berthnasol i asesiad archeolegol, yn amodol ar ailstrwythuro'r paragraff hwnnw i osod y cyfeiriadau at yr angen am asesiad archeolegol a/neu werthusiad maes cyn y diffiniad o'r ddau derm yma;

(ARG.0625) diwygio'r DA i newid teitl Atodiad 1 i 'Safleoedd/Ardaloedd a gynhwysir ar y Gofrestr Parciau, Gerddi a Thirluniau Hanesyddol o Ddiddordeb Arbennig yng Nghymru, y cyfeirir ati ym Mholisi B12';

(ARG.0626) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

**GWRTHWYNEBIADAU SAFLE-BENODOL: ARDAL DALGYLCH
DIBYNI AETH Y BALA**

STATWS ANHEDDLE: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH Y BALA

STATWS ANHEDDLE GLANRAFON

Mae'r Rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/4 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 115 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws anheddle Glanrafon.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig y dylid dynodi Glanrafon yn Bentref. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau nad yw, ar sail ei natur gynhenid, yn teilyngu'r statws hwnnw. Mae'r ardal ddiffiniedig yn cynnwys dwy ardal ar wahân gyda Ffin Ddatblygu ddiffiniedig o amgylch y naill a'r llall ohonynt. Mae un o'r rhain yn cynnwys ysgol gynradd fechan ac 16 o dai. Mae'r llall yn cynnwys gorsaf betrol a dyrnaid o dai ychwanegol. Ar eu pen eu hun a gyda'i gilydd nid yw'r rhain yn ddim mwy na datblygiad gwasgaredig yng nghefn gwlad. Nid yw'r angen i sicrhau digon o dai ychwanegol i gynnal y cyfleusterau yng Nglanrafon yn ddigon o gyfiawnhad i roi statws Pentref iddo, gan mai ychydig iawn o sgôp ar gyfer gweithgarwch o'r fath sydd o fewn y Ffin Ddatblygu arfaethedig. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi dynodi llawer o aneddiadau mwy o faint yn Bentrefi Gwledig. Er mwyn cysondeb mewnol y cynllun fel y mae'n cael ei gynnig ar hyn o bryd, dyma'r statws y dylid ei roi i Glanrafon. Ond os yw fy argymhelliad (ARG. 0451) yn cael ei dderbyn byddai'r dynodiad hwn hefyd yn cael ei ddileu'n llwyr ac, o safbwynt polisi, byddai ardaloedd fel hyn yn cael eu trin fel rhan o gefn gwlad agored.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0627) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â'm hargymhelliad (ARG.0451)

(ARG.0628) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy ddileu statws Pentref Glanrafon a'i drin o safbwynt polisi fel lleoliad mewn cefn gwlad agored;

(ARG.0629) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

DYNODIADAU TIR AR GYFER TAI: ARDAL DALGYLCH DIBYNIETH Y BALA

GER YR YSGOL – GLAN YR AFON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA371

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2167 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 110 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/969/2040 | Dŵr Cymru | | |

Prif fater

- A ddylid diwygio'r DA i ymgorffori'r dynodiad tai a gynigir gerllaw'r ysgol yng Nglan Yr Afon, ac ystyried effaith hynny ar y gobaith o sicrhau patrwm anheddle cynaliadwy.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod Newid Cyn-ymchwiliad, yn cynnig, trwy NA 371, ymestyn y Ffin Ddatblygu sydd wedi cael ei thynnu o amgylch grŵp o 16 o dai yng Nglan Yr Afon ac i ddynodi'r ardal fechan hon ar gyfer tua 5 tŷ.
2. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraffau 2.5.3 a 2.5.4) yn cynghori y dylai datblygiadau a fydd yn creu mwy o angen i deithio, er enghraifft tai, gael eu lleoli mewn ardaloedd trefol neu ardaloedd eraill lle gellir darparu cludiant cyhoeddus neu eu cyrraedd trwy gerdded neu seiclo. Ni ddylai safleoedd sydd heb y nodweddion hynny gael eu neilltuo. Mae Glan Yr Afon ei hun yn anheddle bychan iawn o fewn lleoliad cwbl wledig mewn cefn gwlad agored rhwng Corwen a'r Bala. Mae'r dynodiad a gynigir yn berthnasol i ardal fechan ar wahân sydd, ac eithrio'r ychydig dai sydd yno, yn cynnwys ysgol gynradd yn unig. Mae'r rhan arall o'r pentref hwn sydd ar wahân yn cynnwys nifer fechan o dai a gorsaf betrol yn unig. Rhwng y cyfan nid yw'r anheddle yn llawer mwy na datblygiad gwasgaredig mewn cefn gwlad agored. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.21) yn cydnabod fod grwpiau ynysig o dai mewn sawl rhan o gefn gwlad. Mae'n bosib bod ymestyn ychydig ar grwpiau o'r fath yn dderbyniol ond mae llawer yn dibynnu ar gymeriad yr amgylchedd o'u cwmpas, y patrwm datblygu a hygyrchedd y prif drefi a phentrefi. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y byddai'r dynodiad a gynigir yn atgyfnerthu patrwm anheddle anghynaliadwy.
3. Er gwaethaf y ffaith fod ysgol gynradd a rhyw fymryn o gyfleusterau manwerthu yn yr orsaf betrol ar gael yno, mae preswylwyr Glan Yr Afon yn gorfod teithio i aneddiadau llawer mwy i gael bron y cyfan o'u hanghenion o ddydd i

ddydd. Oherwydd absenoldeb llwyr, bron, y cyfleusterau hyn yng Nghlan Yr Afon mae'r ystod o wahanol gyrchfannau y mae'n rhaid teithio iddynt yn fawr iawn. Mae gwasanaeth bws rhwng Corwen a'r Bala ond nid yw'n rhedeg yn aml ac mae nifer ei gyrchfannau yn gyfyngedig. Ni fyddai'n bodloni ond ychydig iawn o anghenion niferus y trigolion sydd angen gwahanol wasanaethau. Gan hynny mae dibyniaeth drom iawn ar geir preifat. Byddai'r dynodiad a gynigir yn atgyfnerthu hynny. Rwyf yn dod i'r casgliad y byddai'r dynodiad a gynigir yn atgyfnerthu patrymau anghynladwy yr anheddle mewn ffordd annerbyniol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0630) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 371.

GER MAES PRIORDY - LLANDDERFEL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/790/30 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|------------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/760/56 | Cyngor Cefn Gwlad Cymru | | |

FFINIAU DATBLYGU – ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH Y BALA

TIR GER PLAS GWYN, AEL Y BRYN A BRYN GLAS, LLANDDERFEL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA372

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/35/2 | Maldwyn Morris | | 463 |
| B/35/1 | Maldwyn Morris | | 462 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|---------------------------|------------------|
| B/701/1 | Mr Alun Morris | Thomas Andrews & Partners | 461 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2168 | Environment Wales & the Borders | | 112 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Llandderfel gael ei aildynnu er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig hwyluso hynny trwy NA 372. Ond am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid ail-dynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0631) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 372.

RHAN O GAE BADWENI GER PONT Y LLAN, LLANDDERFEL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------|--------|------------------|
| B/40/1 | Daniel Maldwyn Jones | | 464 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Llandderfel gael ei ail-alinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid ail-dynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0632) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR HEB EI NEILLTUO, LLANDDERFEL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/85 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 115 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ail-alinio'r Ffin Ddatblygu a gynigir ar gyfer Pentref Llandderfel gael ei ail-alinio'r er mwyn cau allan rhannau o gefn gwlad agored. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid ail-dynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Rwyf yn ystyried bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau cadw'r tir hwn tu allan i Ffin Ddatblygu'r anheddle yma. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffin Ddatblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu hail-dynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r ardaloedd y mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio atynt.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0633) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â'm hargymhelliad (ARG.0443)

(ARG.0634) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

**GWRTHWYNEBIADAU SAFLE-BENODOL: ARDAL DALGYLCH
DIBYNI AETH BANGOR**

STATWS ANHEDDLE: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH BANGOR

STATWS ANHEDDLE ABERPWLL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA260

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/157/1 | David Jones | | 496 |

Cefnogwyr y Newid Arfaethedig

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2123 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | |
| B/157/2023 | | | |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws anheddle Aberpwll.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mewn ymateb i wrthwynebiad i'r DA mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy NA 148 ac NA 260 yn cynnig dynodi Aberpwll yn Bentref Gwledig. Serch hynny, nid yw Aberpwll yn fwy na datblygiad gwasgaredig mewn cefn gwlad agored. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Thai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol' rwyf wedi dod i'r casgliad y dylai'r ardaloedd y cynigir eu dynodi yn Bentrefi Gwledig gael eu hystyried, yn lle hynny, yn rhan o gefn gwlad agored o safbwynt polisi.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0635) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 148 ac NA 260 i'r graddau eu bod yn berthnasol i Aberpwll.

TIR YM MRYN EGLWYS, ST ANNE'S, BETHESDA

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA261

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/132/1 | John Farnworth | | 526 |

Cefnogwyr y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2124 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 526 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws anheddle Bryn Eglwys, St Anne's.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mewn ymateb i wrthwynebiad i'r DA mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy NA 148 ac NA 261 yn cynnig dynodi Bryn Eglwys, St Anne's yn Bentref Gwledig. Serch hynny, nid yw Bryn Eglwys, St Anne's yn fwy na datblygiad gwasgaredig mewn cefn gwlad agored. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Thai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol' rwyf wedi dod i'r casgliad y dylai'r ardaloedd y cynigir eu dynodi yn Bentrefi Gwledig gael eu hystyried, yn lle hynny, yn rhan o gefn gwlad agored o safbwynt polisi.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0636) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 148 ac NA 261 i'r graddau eu bod yn berthnasol i Fryn Eglwys, St Anne's.

STATWS ANHEDDLE GLASINFRYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/766/1 | Plaid Cymru | | 541 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws anheddle Glasinfryn.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig y dylid dynodi Glasinfryn yn Bentref Gwledig. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ei ail-ddynodi yn Bentref. Nid oes unrhyw wasanaethau na chyfleusterau yn yr anheddle ac eithrio gwasanaeth bws. Byddai datblygu pellach ar raddfa briodol i Bentref yn cadarnhau patrwm anheddle anghynladwy. Am y rheswm hynny ni ddylid rhoi'r statws hwnnw i Glasinfryn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0637) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

STATWS ANHEDDLE LLANDYGAI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA255

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------|-------------|------------------|
| B/952/14 | RCH Douglas Pennant | Guy D Evans | 527 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2118 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 109 |
| B/1659/2001 | SJ O'Grady | | 527 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|---------------------|--------|------------------|
| B/952/2038 | RCH Douglas Pennant | | |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws anheddle Llandygai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod DA, yn dynodi Llandygai yn Bentref Gwledig. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod digon o gyfleusterau i gyfiawnhau ail-ddynodi Llandygai yn Bentref. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig gwneud hynny trwy NA 255. Mae'r anheddle yn cynnwys ysgol a neuadd bentref. Mae gwasanaeth bws rheolaidd yn ei gysylltu gydag ystod eang o gyfleusterau a gwasanaethau ym Mangor. Mae cyfleoedd cyflogaeth ger llaw yn y stad ddiwydiannol leol a'r stad sydd wrthi'n cael ei hadeiladu ym Mryn Cegin. Mae diffyg gwasanaethau manwerthu yn cyfyngu ar y sgôp ar gyfer datblygu tai yn sylweddol, ond mae'r cyfleusterau sydd ar gael yn cyfiawnhau datblygu'r ychydig dai y byddai'n bosibl eu hadeiladu ar sail mewnlenwi o fewn Ffin Ddatblygu dynn. Yn amodol ar alinio hynny yn unol â'm hargymhelliad (ARG.0443) rwyf yn dod i'r casgliad y dylid ail-ddynodi Llandygai yn Bentref.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0638) bod y Drafft Adneuo'n cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 255 yn amodol ar fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.0639) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

STATWS ANHEDDLE TALYBONT

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------|-------------|------------------|
| B/952/9 | RCH Douglas Pennant | Guy D Evans | 546 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws anheddle Talybont.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r DA yn dynodi Talybont yn Bentref Gwledig. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ei ail-ddynodi'n Bentref gan fod aneddiadau eraill o faint cymharol wedi cael y statws hwnnw. Nid maint yw'r ystyriaeth bwysig ond pa gyfleusterau sydd ar gael. Mae cyn lleied o gyfleusterau yn Nhalybont fel bod y trigolion yn dibynnu ar aneddiadau mwy i gael bron y cyfan o'u hanghenion o ddydd i ddydd. Er bod gwasanaeth bws ar gael mae'n rhaid cyrchu cymaint o wahanol gyrchfannau fel ei bod yn rhesymol casglu bod dibyniaeth helaeth ar geir preifat. Pe byddai Talybont yn cael ei ail-ddynodi'n bentref byddai'n debygol y byddai tai'n cael eu datblygu ar raddfa a fyddai'n cadarnhau patrwm anghynaliadwy presennol yr anheddle.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0640) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

STATWS ANHEDDLE TY’N LÔN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/669/1 | Adrian Sharratt | | 552 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws anheddle Tŷ'n Lôn.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Tŷ'n Lôn yn cael ei ddynodi'n Bentref Gwledig yn y DA. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau na ddylid caniatáu unrhyw ddatblygiad pellach yno oherwydd y diffyg cyfleusterau ac na ddylid felly rhoi'r statws hwnnw i'r fangre. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dadlau bod Tŷ'n Lôn ar lwybr bws a bod yr un cyfleuster hwnnw yn cyfiawnhau ei ddynodi'n Bentref Gwledig. Mae nam sylfaenol yn yr ymresymiad hwnnw gan y byddai'n caniatáu adeiladu tai newydd ar unrhyw bwynt ar hyd pob llwybr bws yn ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol, waeth pa mor bell oedd y safle oddi wrth gyfleusterau a gwasanaethau. Byddai'n agor y cyfan o gefn gwlad, bron a bod, i'r posibilrwydd o adeiladu tai. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Thai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol' rwyf wedi dod i'r casgliad y dylai'r ardaloedd y cynigir eu dynodi yn Bentrefi Gwledig gael eu hystyried, yn lle hynny, yn rhan o gefn gwlad agored o safbwynt polisi.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0641) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â'm hargymhelliad (ARG.0451) ac, yn arbennig, nad yw Tŷ'n Lôn yn cael ei ddynodi'n Bentref Gwledig.

TAI YN GYFFREDINOL: ARDAL DALGYLCH DIBYNIÆTH BANGOR

TAI YN GYFFREDINOL YM MANGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|-------------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/785/1 | Jennifer Thomas | | 613 |
| B/766/4 | Plaid Cymru | | 613 |
| B/783/18 | Bwrdd yr Iaith Gymraeg | | 497 |
| B/135/3 | Carol Morris | | 613 |
| B/844/48 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | 613 |

Nodyn

- Yr ydym yn delio gyda'r gwrthwynebiadau hyn yn y rhannau o'r adroddiad sy'n ymwneud â'r dynodiadau tir sy'n benodol ar gyfer tai ym Mangor, a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

**DYNODIADAU TIR AR GYFER TAI: ARDAL DALGYLCH DIBYNIETH
BANGOR**

EITHINOG / CAEAU BRIWAS - BANGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA239

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------------|--|------------------------------------|-------------------------|
| B/1293/1 | Mrs P Morewood | Cyfeillion Caeau Briwas | 102 |
| B/1340/1 | Mr a Mrs Baxter | | 102 |
| B/1335/1 | Mr V & Puranik | | 102 |
| B/1149/1 | Rhian Price | | 102 |
| B/1283/1 | Mr D Morewood | Cyfeillion Caeau Briwas | 102 |
| B/1295/1 | Glyndŵr a Mair Williams | | 105 |
| B/767/12 | Cyfeillion y Ddaear (Môn a Gwynedd) | | 102 |
| B/1312/1 | Erwain Haf Rheinallt | | 102 |
| B/1311/1 | Owena Thomas | | 102 |
| B/891/1 | Delyth Williams | | 102 |
| B/1148/1 | Jackie Williams | | 102 |
| B/1291/1 | Delyth Lloyd Williams | | 102 |
| B/1288/1 | Lynn McGreary | | 102 |
| B/1337/1 | Andrew Clarke | | 102 |
| B/1286/1 | Susan McGreary | | 102 |
| B/1320/1 | Neil a Sheina Morris | | 102 |
| B/1339/1 | James Killock | Cyfeillion Caeau Briwas | 102 |
| B/1294/1 | Paul Morewood | | 102 |
| B/1300/1 | Susan Jones | | 102 |
| B/1338/1 | Philip Jones | | 102 |
| B/1298/1 | Kathleen Davies | | 102 |
| B/1299/1 | Meinir Owen | | 102 |
| B/1297/1 | Tom Perkins | | 102 |
| B/1296/1 | Lis Perkins | | 102 |
| | | | |
| B/1306/1 | Owain Davies | | 102 |
| B/907/1 | Ruth Williams | Cyfeillion Caeau Briwas | 102 |
| B/1313/1 | P.E.C. Mackwood | | 102 |
| B/1135/1 | Mrs B Whiley | | 102 |
| B/1151/1 | David Price | | 102 |
| B/890/1 | Richard Williams | | 102 |
| B/901/1 | Brian Gower | | 102 |

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd – Adroddiad yr Arolygydd

| | | | |
|----------|-------------------------|----------------------------|-----|
| B/1157/1 | T Coulthard | | 102 |
| B/909/1 | Mr a Mrs Flockhart | | 102 |
| B/1333/1 | Martyn Boyce | | 102 |
| B/1290/1 | David Lloyd Williams | Cyfeillion Caeau Briwas | 102 |
| B/1305/1 | Suzanne Schiemenz | | 102 |
| B/1304/1 | Mrs H. Johnson | | 102 |
| B/1302/1 | Mrs Samantha Rayner | | 102 |
| B/904/1 | David Coyle | Cyfeillion Caeau Briwas | 102 |
| B/1301/1 | R.Rigby | | 102 |
| B/1307/1 | Gareth Roberts | | 102 |
| B/324/4 | Cyngor Dinas Bangor | | 102 |
| B/892/1 | D Roberts | | 102 |
| B/895/1 | W&T Mimpriss | | 102 |
| B/905/1 | Brian Pumfrey | | 102 |
| B/1303/1 | Yr Athro P Field | | 102 |
| B/1211/1 | D.G. & Mrs C Edwards | | 102 |
| B/1289/1 | Paul McFadden | | 102 |
| B/1134/1 | Mr a Mrs Roberts | | 102 |
| B/1053/1 | Rita Hughes | | 102 |
| B/1074/1 | James Rutherford | | 102 |
| B/1084/1 | Christopher Leung | | 102 |
| B/1143/1 | J Owen | | 102 |
| B/968/1 | D Thomas | | 102 |
| B/1138/1 | Huw Williams | | 102 |
| B/1137/1 | V Williams | | 102 |
| B/998/1 | L Parry | | 102 |
| B/1203/1 | Ann Dean | | 102 |
| B/1147/1 | Mrs Lloyd Williams | | 102 |
| B/1183/1 | Janice Ford | | 102 |
| B/736/1 | Ms Freda Wyn | | 102 |
| B/1160/1 | John Hughes | | 102 |
| B/1062/1 | Patrick Hayward | | 102 |
| B/1117/1 | Mrs K Pritchard | | 102 |
| B/1132/1 | Arthur Sunderland | | 102 |
| B/1133/1 | Mrs Ruth Roberts | | 102 |
| B/328/1 | Hefin Jones | | 102 |
| B/1164/1 | Ann Whelan | | 102 |
| B/1145/1 | Jamie Owen | | 102 |
| B/1039/1 | Sheena Parry | | 102 |
| B/1161/1 | I a G Jones | | 102 |
| B/1282/1 | Ben Stammers | | 102 |

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd – Adroddiad yr Arolygydd

| | | | |
|-----------------|--|-------------------|------------|
| B/919/1 | Susan Thomas | | 102 |
| B/1139/1 | Nick Francis | | 102 |
| B/1141/1 | Siân Dewi | | 102 |
| B/899/1 | Aubrey Gower | | 102 |
| B/359/1 | David Thorpe | | 102 |
| B/519/3 | Sally Boyce (Gofal Arthritis) | | 102 |
| B/1292/1 | Parch Elwyn ac Eiflyn Roberts | | 102 |
| B/1158/1 | David Jones | | 102 |
| B1284/1 | Manon Lloyd | | 102 |
| B/722/1 | Mrs Judith Stammers | | 102 |
| B/1181/1 | H Griffiths | | 102 |
| B/1131/1 | C Jones | | 102 |
| B/1196/1 | G Hughes | | 102 |
| B/1116/1 | Mr N Frazer ac Owen | | 102 |
| B/1194/1 | W Roberts | | 102 |
| B/1281/1 | Erica Ashton | | 102 |
| B/1280/1 | Meredudd ap Rheinallt | | 102 |
| B/1285/1 | Iestyn Williams | | 102 |
| B/183/1 | Stephen Harling | | 102 |
| B/572/1 | Mrs Josephine Whibley | | 102 |
| B/185/1 | Meirion a Mair Davies | | 102 |
| B/114/1 | Andrew Joyce | | 102 |
| B/910/1 | Mair Roberts | | 102 |
| B/148/1 | Norman Greenhouse | | 102 |
| B/250/3 | Cyngor Cymuned Pentir | | 102 |
| B/193/2 | Pamela Green | | 102 |
| B/915/3 | WWF Cymru | | 102 |
| B/791/1 | Brenda Harris | | 102 |
| B/247/1 | Kate Gibbs (Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Gogledd Cymru) | Kate Gibbs | 102 |
| B/861/1 | Sian Griffith | | 102 |
| B/803/1 | John R Smith – Cymuned Eithinog | | 102 |
| B/862/1 | Eirwen Williams | | 102 |
| B/848/1 | Tim a Wendy Mimpriss | | 102 |
| B/569/1 | Mr a Mrs M Hughes | | 102 |
| B/571/1 | Mai Newman | | 102 |
| B/807/1 | D Pritchard | | 102 |

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd – Adroddiad yr Arolygydd

| | | | |
|-----------------|--|------------------------------------|------------|
| B/224/1 | Jean Williams | | 102 |
| B/795/1 | Sian W Jones – Cymuned Eithinog | | 102 |
| B/796/1 | Glyn L Jones – Cymuned Eithinog | | 102 |
| B/785/3 | Jennifer Thomas | | 102 |
| B/122/1 | Bethan Jones | | 102 |
| B/805/1 | Emrys Pritchard | | 102 |
| B/231/1 | John Jones | | 102 |
| B/533/1 | C Evans | | 102 |
| B/585/1 | Cymdeithas Ddinesig Porthaethwy a'r Cylch | | 102 |
| B/532/1 | Mrs Norah Evans | Cyfeillion Caeau Briwas | 102 |
| B/804/1 | B Williams | | 102 |
| B/602/1 | Mrs Barbro Das- Gupta | | 102 |
| B/703/1 | Dr Gerwyn Williams | | 102 |
| B/849/1 | Mr a Mrs Evans | | 102 |
| B/863/1 | N Owen | | 102 |
| B/621/1 | John Hughes | | 102 |
| B/605/1 | Gwyn Thomas | | 102 |
| B/641/1 | John Williams | | 102 |
| B/643/1 | Vanessa Field | | 102 |
| B/637/1 | Mrs Winifred Simpson | | 102 |
| B/626/1 | Karen Breeze | | 102 |
| B/679/1 | Sarah Collick | | 102 |
| B/601/1 | D.P.W. ac Enid Roberts | | 102 |
| B/222/1 | Megan Jones | | 102 |
| B/223/1 | Alan Williams | | 102 |
| B/888/1 | Davida Roberts | | 102 |
| B/225/1 | Chris Williams | | 102 |
| B/850/1 | Tudor a Ruth Owen | | 102 |
| B/526/1 | Helen Hayes | | 102 |
| B/525/1 | John Hayes | | 102 |
| B/766/5 | Plaid Cymru | | 102 |
| B/535/1 | Mr Ivor McLean | | 102 |
| B/847/1 | Wendy Warner | | 102 |
| B/808/1 | B Dunningham | | 102 |
| B/860/1 | Charlotte Jones | | 102 |
| B/806/1 | Jacqueline Pritchard | | 102 |
| B/629/1 | Noelle Devereux | | 102 |
| B/773/35 | Chris Wynne | | 102 |

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd – Adroddiad yr Arolygydd

| | | | |
|----------|-----------------------|-------------------------|-----|
| B/1058/1 | K Haynes | | 102 |
| B/1063/1 | Brian Robinson | | 102 |
| B/1055/1 | B Roberts | | 102 |
| B/1056/1 | V Lewis | | 102 |
| B/1071/1 | Carolyn Hockedy | | 102 |
| B/245/1 | Gwynne Jones | | 102 |
| B/1057/1 | C Burke | | 102 |
| B/1051/1 | Linda Owen | | 102 |
| B/1075/1 | Linda Lethos | | 102 |
| B/1083/1 | Tim Rowe | | 102 |
| B/1066/1 | Gillian Woodward | | 102 |
| B/1096/1 | Mrs G Monger | | 102 |
| B/85/1 | Margaret Griffiths | | 102 |
| B/1124/1 | Gareth Jones | | 102 |
| B/889/1 | Miss Alison Armstrong | | 102 |
| B/896/1 | Mrs G Monger | | 102 |
| B/894/1 | Jun Wei | | 102 |
| B/906/1 | Ceridwen Gower | | 102 |
| B/266/1 | Geraint Roberts | | 102 |
| B/897/1 | Mrs G Stewardson | | 102 |
| B/121/2 | John Tripp | | 102 |
| B/1068/1 | J Morris | | 102 |
| B/903/1 | Mrs E Owen | | 102 |
| B/893/1 | J Williams | | 102 |
| B/281/1 | Rhys Jones | | 102 |
| B/282/1 | Peter Martin | Cyfeillion Caeau Briwas | 102 |
| B/237/1 | Dr J Ford | | 102 |
| B/1061/1 | Rosalind Carter | | 102 |
| B/1152/1 | Beryl Price | | 102 |
| B/851/2 | S Turner | | 102 |
| B/574/1 | Mrs Barbara James | | 102 |
| B/573/1 | Miss Gwyneth Jones | | 102 |
| B/841/1 | Rosalie Jones | | 102 |
| B/845/1 | C Maylon | | 102 |
| B/842/1 | Mr David Jones | | 102 |
| B/864/1 | Mrs S Greene | | 102 |
| B/846/1 | M Maylon | | 102 |
| B/852/1 | Medi Michael | | 102 |
| B/865/1 | Mr D Greene | | 102 |
| B/834/1 | Rob Mimpriss | | 102 |
| A/95/1 | James Goodman | | 102 |
| B/582/1 | Mr D Davies | | 102 |
| B/821/1 | T a J Patrick | | 102 |
| B/843/1 | Mrs Bethan Jones | | 102 |
| B/857/1 | Janice Jones | | 102 |

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd – Adroddiad yr Arolygydd

| | | | |
|-----------------|--|------------------------------------|------------|
| B/1070/1 | A Shears | | 102 |
| B/1069/1 | Shirley Shears | | 102 |
| B/1115/1 | Lorna Jones | | 102 |
| B/1093/1 | Cecil Williams | | 102 |
| B/760/35 | Cyngor Cefn Gwlad Cymru | | 102 |
| B/856/1 | Alun Michael | | 102 |
| B/853/1 | Iorwerth Michael | | 102 |
| B/329/1 | Dr David Ball | | 102 |
| B/858/1 | Ms Brown | | 102 |
| B/584/1 | Mr a Mrs W Jones | | 102 |
| B/583/1 | Mrs W. Evans | | 102 |
| B/854/1 | Angharad Michael | | 102 |
| B/1142/1 | E Hunter | | 102 |
| B/1111/1 | Margaret Connell | | 102 |
| B/1112/1 | I Parry | | 102 |
| B/1041/1 | Asma Khanum | | 102 |
| B/1092/1 | Anne Roberts | | 102 |
| B/1049/1 | S Barbaresi | | 102 |
| B/1122/1 | Gail a Bernard Colgan | | 102 |
| B/1150/1 | Bethan Price | | 102 |
| B/1081/1 | Hugh Pritchard | | 102 |
| B/1088/1 | Haydn Williams | | 102 |
| B/1095/1 | Alfred Goodhand | | 102 |
| B/1154/1 | Geraint a Margaret Jones | | 102 |
| B/1060/1 | Mrs E Owen | Cyfeillion Caeau Briwas | 102 |
| B/1159/1 | Richard Shon Williams | | 102 |
| B/1187/1 | G Barnes | | 102 |
| B/1128/1 | JE a NH Morris | | 102 |
| B/1201/1 | Sarah Jones | | 102 |
| B/1099/1 | Christopher Andrews | | 102 |
| B/1202/1 | Susan Wyn Jones a Hefin Wyn Jones | | 102 |
| B/1192/1 | M Maddoch | | 102 |
| B/1185/1 | Nia Jones | | 102 |
| B/1103/1 | W Jones | | 102 |
| B/1079/1 | C Thomas | | 102 |
| B/1140/1 | Suzanne Francis | | 102 |
| B/1102/1 | Peter Andrews | | 102 |
| B/1073/1 | Sinclair Buchan | | 102 |
| B/1170/1 | Hawys Elis- Williams | | 102 |
| B/1146/1 | Mrs M Kelly | Cyfeillion Caeau Briwas | 102 |

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd – Adroddiad yr Arolygydd

| | | | |
|----------|--|----------------------------|-----|
| B/1191/1 | Elen Ogwen | Cyfeillion Caeau Briwas | 102 |
| B/1044/1 | Mrs D Williams | | 102 |
| B/1174/1 | Iona Williams | | 102 |
| B/1109/1 | John Holmes | | 102 |
| B/1126/1 | Anthony Pearson | | 102 |
| B/1091/1 | Helen McGreary | | 102 |
| B/1172/1 | Dr D Wayte | | 102 |
| B/1189/1 | Mair Roberts | | 102 |
| B/1094/1 | Annwen Owen | | 102 |
| B/1097/1 | Anthony Andrews | Cyfeillion Caeau Briwas | 102 |
| B/1059/1 | Mr K Owen | Cyfeillion Caeau Briwas | 102 |
| B/1169/1 | Kieran Lynch | | 102 |
| B/1086/1 | Jennie Pritchard | | 102 |
| B/88/1 | Shirley Williams | | 102 |
| B/1125/1 | Huw Jones | | 102 |
| B/1155/1 | D.A. Scott | | 102 |
| B/1104/1 | Mrs J Jones | | 102 |
| B/1123/1 | Rhian Jones | | 102 |
| B/1105/1 | Rhiannon Williams a Dafydd Owens | | 102 |
| B/1166/1 | Val Gibbs | | 102 |
| B/1188/1 | C Barnes | | 102 |
| B/1129/1 | Laura O'Mahony | | 102 |
| B/1087/1 | Marian Jones | | 102 |
| B/1072/1 | Sarah Buchan | | 102 |
| B/1108/1 | Richard Coveney | | 102 |
| B/1054/1 | L Williams | | 102 |
| B/1090/1 | Karran Koihisto | | 102 |
| B/1082/1 | Dr Amjad | | 102 |
| B/1173/1 | V Baldwin | | 102 |
| B/1098/1 | Mrs Enid Andrews | Cyfeillion Caeau Briwas | 102 |
| B/1077/1 | Mary Parry | | 102 |
| B/1195/1 | Richard Williams | | 102 |
| B/1168/1 | Gaenor Price | | 102 |
| B/1064/1 | Mathew Bithell | | 102 |
| B/1165/1 | Caren Lewis | | 102 |
| B/1171/1 | J Prince | | 102 |
| B/1076/1 | T Carroll | | 102 |
| B/1114/1 | Andy Jones | | 102 |
| B/1199/1 | Jonathan Garratt | | 102 |
| B/1119/1 | Aldwyth Pari | | 102 |
| B/1156/1 | D Roberts | | 102 |
| B/1144/1 | J Owen | | 102 |
| B/1186/1 | Joan Roberts | | 102 |
| B/1153/1 | Mrs Margaret Thomas | | 102 |

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd – Adroddiad yr Arolygydd

| | | | |
|----------|-------------------------|--|-----|
| B/1121/1 | Mary Hughes | | 102 |
| B/1182/1 | Margaret Griffiths | | 102 |
| B/1178/1 | John Hughes | | 102 |
| B/1198/1 | Gwenan Owen | | 102 |
| B/1175/1 | Mair Edwards | | 102 |
| B/1106/1 | Mrs C Evans | | 102 |
| B/1127/1 | Yr Athro a Mrs CR Baker | | 102 |
| B/1107/1 | Lowri Non Elis-Williams | | 102 |
| B/1167/1 | Avril Wayte | | 102 |
| B/1130/1 | John O'Mahony | | 102 |
| B/1162/1 | Enid Griffith | | 102 |
| B/1100/1 | Elizabeth Andrews | | 102 |
| B/1067/1 | Bethan Dixon | | 102 |
| B/1065/1 | Tracy Bithell | | 102 |
| B/1085/1 | Andrew Leung | | 102 |
| B/1101/1 | Richard Andrews | | 102 |
| B/1176/1 | E Jones | | 102 |
| B/1048/1 | James a Gillian Goodman | | 102 |
| B/1200/1 | Kathryn Turner | | 102 |
| B/1118/1 | Aled Pari | | 102 |
| B/1180/1 | William Bromley | | 102 |
| B/1179/1 | Jean Hughes | | 102 |
| B/1190/1 | Nigel Thomas | | 102 |
| B/1078/1 | Sue King | | 102 |
| B/1089/1 | Liza Spaul | | 102 |
| B/1197/1 | Kevin Owen | | 102 |
| B/1113/1 | Angela Hardy | | 102 |
| B/1080/1 | Eryl Pritchard | | 102 |
| B/1184/1 | Dyfrig Jones | | 102 |
| B/1193/1 | D Williams | | 102 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------------|--------|------------------|
| B/527/1 | Eifion W.D. a Caryl D Hughes | | 102 |
| B/859/1 | James Thomas | | 102 |
| B/844/18 | Cyngor Diogelu Cefn Gwlad Cymru | | 102 |
| B/855/1 | David Lewis | | 102 |
| B/908/1 | G.R. & I. Morgan | | 102 |
| B/1110/1 | Andrew Smith | | 102 |
| B/1163/1 | David Price | | 102 |
| B/136/1 | Kevin Read | | 102 |

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd – Adroddiad yr Arolygydd

| | | | |
|-----------------|--|--|------------|
| B/137/1 | Meryl Read | | 102 |
| B/1136/1 | Christine a Martin W Wenham | | 102 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/898/1 | Dim Enw | | |
| B/900/1 | J Jones | | |
| B/902/1 | Hywel Parry | | |
| B/1052/1 | Frank Davies | | |
| B/1050/1 | Emma Broadhurst | | |
| B/1047/1 | E Griffiths | | |
| B/1120/1 | Bernard Campbell | | |
| B/1177/1 | Mrs Eleanor ôl | | |
| B/1287/1 | Judy Matischok | | |
| B/1308/1 | Dim Enw | | |
| B/343/1 | W Speddy | | |
| B/570/1 | Mr a Mrs W. M. Jones | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|-----------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/1647/2001 | Kathryn Birch | | 102 |
| B/1280/2003 | Meredudd ap Rheinallt | | 102 |
| B/1641/2001 | Hazel Savage | | 102 |
| B/1290/2003 | David Lloyd- Williams | | 102 |
| B/1291/2003 | David Lloyd - Williams | | 102 |
| B/1429/2003 | Charlie Lindenbaum | | 102 |
| B/1139/2003 | Nick Francis | | 102 |
| B/1643/2001 | CJ a R Whitaker | | 102 |
| B/1312/2003 | Erwain Haf Rheinallt | | 102 |
| B/356/2003 | Ann E Williams | | 102 |
| B/785/2004 | Jennifer Thomas | | 102 |
| B/773/2050 | Chris Wynne | | 102 |
| B/1549/2001 | Katie Dean | | 102 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------|---------------------|---------------|-------------------------|
| B/979/2005 | Robert Jones | | |

| | | | |
|--------------------|--|--|--|
| B/756/2108 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | |
| B/1369/2001 | CA Wenham | | |

Nodiadau

- Ymatebir i wrthwynebiad B/1295/1 ym mhrawf 102 yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
- Mae gwrthwynebiad B/1289/1 yn awr wedi cael ei dynnu yn ôl yn ddiamod.

Prif faterion

- Swyddogaeth Bangor o ran lleoli datblygiadau tai newydd.
- Gwerth y safle ar gyfer cadwraeth natur.
- Rôl y tir fel adnodd ar gyfer hamdden.
- Effaith y datblygiad ar ansawdd y dirwedd.
- Effaith y datblygiad ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.
- Maint y seilwaith addysgol, meddygol a chymdeithasol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Swyddogaeth Bangor o ran lleoli datblygiadau tai newydd

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig, yn y cyfnod DA, dynodi oddeutu 12.0 hectar o dir yn Eithinog/Caeau Briwas ar gyfer tai. Byddai'r safle diffiniedig yn ddigonol ar gyfer oddeutu 250 o dai. Mae'r gwrthwynebwyr yn nodi bod y safle hwn, ynghyd â safleoedd ym Mhen y Ffridd, tu ôl i Ffordd Cynan ac ym Mryn Adda (cynigiwyd y safle olaf o'r rhain yn y Cyfnod Newidiadau Cyn-ymchwiliad) yn creu oddeutu 717 o dai newydd. Nid ydynt fodd bynnag, yn cymryd i ystyriaeth, newidiadau yn y cynhwysedd o safleoedd penodol sydd yn cael ei gynnig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystod y cyfnod Newid Cyn-ymchwiliad. Maent yn dadlau bod hyn yn llawer mwy nag sydd ei angen i ddiwallu'r anghenion sy'n codi yn ardal Penrhosgarnedd o Fangor lle byddent yn cael eu lleoli. Serch hynny, nid yw'r Cynllun Datblygu Unedol yn gynllun ar gyfer ardal Penrhosgarnedd yn unig nac hyd yn oed i'r cyfan o Fangor. Y mae'n gynllun ar gyfer y cyfan o Wynedd sydd y tu allan i Barc Cenedlaethol Eryri. Mae'n rhaid ystyried anghenion tai yr ardal ehangach honno a'r cyfleoedd sy'n codi i adeiladu tai o fewn yr ardal gyfan.

2. Mae'r angen ar gyfer dynodi tir ar gyfer tai yn cael ei ystyried yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â pholisi CH1. Am y rhesymau a roddir gennyf yno yr wyf yn cytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol bod angen dynodi tir ar gyfer oddeutu 1807 o dai o fewn ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystod cyfnod y cynllun.

3. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.5.3) yn cynghori y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol lleoli datblygiadau a fydd yn creu galw mawr i deithio, er enghraifft tai, o fewn ardaloedd trefol sy'n bodoli'n barod neu mewn lleoliadau eraill sy'n cael eu gwasanaethu, neu y gellid eu gwasanaethu, gan gludiant

cyhoeddus neu lle mae modd cerdded neu seiclo i'r gwaith, a chyfleusterau hamdden, adloniant a chymunedol. Yn fy marn i mae Bangor yn un o'r aneddiadau prin sy'n cwrdd â'r amodau hynny. Er bod rhai aneddiadau llai yn derbyn gwasanaeth cludiant cyhoeddus ni ellir dweud eu bod yn cael cystal gwasanaeth ag sydd ym Mangor. Mae rhai aneddiadau, yn arbennig Canolfannau Trefol a Lleol, lle mae cyfleoedd cyflogaeth sylweddol yn ogystal â chyfleusterau cyhoeddus a masnachol, ond ni allant gystadlu gyda Bangor o safbwynt sgôp ac ystod eang y gwasanaethau y gellir eu cyrraedd ar droed neu ar feic.

4. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraffau 9.2.8 a 9.2.9) yn cynghori y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol, wrth chwilio am safleoedd y gellir eu dynodi ar gyfer tai, ddilyn cynllun chwilio sy'n dechrau gydag ailddefnyddio tir ac adeiladau sydd wedi cael eu datblygu yn flaenorol o fewn aneddiadau, wedyn posibiladau ymestyn aneddiadau, ac wedyn datblygiadau newydd o amgylch aneddiadau sydd â chysylltiadau trafndiaeth dda. Wrth benderfynu pa safleoedd i'w dynodi, dylai'r Awdurdodau Cynllunio Lleol ystyried lleoliad ac argaeledd tir sydd wedi cael ei ddatblygu'n flaenorol, lleoliad a hygyrchedd safleoedd cyflogaeth, siopau a gwasanaethau posibl trwy ddulliau ac eithrio ceir, maint a phosibiliadau'r seilwaith presennol, y gallu i adeiladu cymunedau a lleoliad cynefinoedd, rhywogaethau a thirweddau bregus.

5. Mae gwrthwynebwyr yn cyfeirio at bosibiliadau datblygu ar dir a ddatblygwyd yn flaenorol ym Mangor yn safle Santes Fair, stadiwm pêl droed Dinas Bangor, iard nwyddau'r rheilffordd ac ym Mae Hiracl. Mynediad gwael iawn i gerbydau sydd yn y cyntaf o'r safleoedd hyn heb unrhyw bosibilrwydd o wella hynny. Mae'r ail wedi cael caniatâd cynllunio manwl ar gyfer datblygiad manwerthu yn ddiweddar. Mae'r trydydd wedi cael caniatâd cynllunio manwl ar gyfer maes parcio newydd i'r rheilffordd. Mae rhan o'r pedwerydd safle mewn ardal risg llifogydd ac mae perthynas gweddill y safle gyda ffurf adeiledig y Ddinas yn eithaf gwael.

6. Bangor yw'r mwyaf amlwg o brif aneddiadau ardal y cynllun ac adlewyrchir hynny yn ei ddynodiad fel Canolfan Is-ranbarthol. Mae yno ystod eang o siopau, ysgolion a chyfleusterau cymunedol a chwaraeon yn ogystal â chyfleoedd cyflogaeth. Yno mae Prifysgol Cymru, Bangor ac Ysbyty Gwynedd. Mae'r holl gyfleusterau hyn ar gael mewn ardal drefol gryno sy'n eu gwneud yn fwy hygyrch trwy gludiant cyhoeddus ac ar droed. Mae'r ddinas yn ei chyfanrwydd yn ganolfan i rwydwaith bws eang ac mae'n cael ei gwasanaethu'n uniongyrchol gan brif linell rheilffordd. Am y rhesymau hynny dyma'r lleoliad mwyaf cynaliadwy yn ardal y Cynllun Datblygu Unedol. Dylid dibynnu arni i ddarparu rhan helaeth o'r tir a ddynodir ar gyfer anghenion tai. Mae prinder tir addas a ddatblygwyd yn flaenorol ym Mangor yn ei gwneud yn anochel rhoi sylw i estyniadau maes glas i ymestyn yr ardal adeiledig i ddarparu ar gyfer hyn.

7. Mae gwrthwynebwyr yn cyfeirio at effaith posibl datblygu tai ar raddfa fawr ar yr iaith Gymraeg. Maent yn ofni y byddai cyfran sylweddol o'r tai newydd yn cael ei meddiannu gan bobl nad ydynt yn siarad Gymraeg, gan leihau'r defnydd a wneir o'r Gymraeg yn y gymuned leol ac erydu'r cymeriad cymdeithasol a diwylliannol o ganlyniad. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.10.3) yn cynghori y dylai'r

Awdurdodau Cynllunio Lleol anelu at ddarparu ar gyfer dosbarthu datblygiadau tai yn eang gan gymryd i ystyriaeth allu gwahanol ardaloedd a chymunedau i dderbyn y datblygiad heb erydu sefyllfa'r iaith Gymraeg. Fe allai polisiau priodol yn y Cynllun Datblygu Unedol ynglŷn â lleoliad a maint bras datblygiadau newydd helpu i gyflawni'r nod hwnnw.

8. I raddau, mae bron pob cymuned yn ardal y Cynllun Datblygu Unedol yn agored i weld yr iaith a'r diwylliant Cymraeg yn erydu o ganlyniad i ddatblygu tai newydd. Ond mae'n glir bod angen dynodiadau tai ar y raddfa a gynigir o fewn ardal y Cynllun Datblygu Unedol yn gyffredinol. Mae Bangor, oherwydd ei sail economaidd eang a lleoliad sefydliadau pwysig gan gynnwys Ysbyty Gwynedd a'r Brifysgol wedi denu siaradwyr Cymraeg ac eraill dros gyfnod maith. Yn fy marn i, dyma'r lle o fewn ardal y Cynllun Datblygu Unedol lle mae modd datblygu tai preswyl yn helaeth gan wneud y niwed lleiaf i'r iaith Gymraeg a'i diwylliant. Byddai datblygu mewn mannau eraill yn yr aneddiadau llai yn cael effaith llawer mwy difrifol. Wrth ddewis Bangor fel lleoliad y rhan fwyaf o'r dynodiadau tai sydd eu hangen mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cydymffurfio â chyngor Polisi Cynllunio Cymru ac fe all polisiau sy'n ymwneud â lleoliad a maint bras datblygiadau tai helpu i gynnal yr iaith Gymraeg a'i diwylliant.

9. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylid dosbarthu'r datblygiad hwn ymhlith aneddiadau llai yn hytrach na chrynhof'r holl ddynodiadau tai ym Mangor, gan gynnwys eu lleoli mewn Canolfannau Trefol, Canolfannau Lleol a Phentrefi. Nid oes cystal cyfleoedd cyflogaeth, siopau a gwasanaethau yn y llefydd hyn o gymharu â Bangor. Mae prinder cysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus o'r ansawdd sydd ar gael ym Mangor. Byddai gweithredu fel hyn yn achosi cynnydd yn nifer y teithiau car preifat ac yn hybu patrwm anghynaliadwy o ddatblygu yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru. Ar ben hynny, mae prif nodweddion daearyddol y ddinas yn cyfyngu ar y gallu i ymestyn i faes glas trefol ym Mangor. I'r gogledd orllewin a'r gogledd ddwyrain mae Afon Menai yn gwahardd unrhyw ymestyn pellach. I'r de ddwyrain mae crib coediog serth yn gyfyngiad ar hyd y cyfan o'r ardal adeiledig. Byddai datblygu tu draw i'r grib yn ymwthio i dirwedd wledig agored o dir ar oledd sy'n flaendir gweledol i fynyddoedd Eryri. Mae datblygu Bangor i'r de orllewin yn cael ei gyfyngu gan diroedd helaeth Neuadd y Faenol. Yr wyf yn dod i'r casgliad mai'r unig gyfleoedd sydd ar gael ar gyfer datblygu tai yn sylweddol, fel sydd eu hangen i gynnal patrwm cynaliadwy o anheddle sy'n gorfod digwydd ym Mangor, yw'r safle maes glas sydd heb gael ei ddatblygu i'r gorllewin i ganol y ddinas yng nghyffiniau Penrhosgarnedd.

Gwerth y safle ar gyfer cadwraeth natur

10. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau bod y cyfan o'r ardal lle cynigir dynodi tai yn y cyfnod DA o ddigon o werth cadwraeth natur ac i gyfiawnhau ei amddiffyn rhag datblygu. Mewn ymateb i hynny comisiynodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol arolwg ecolegol annibynnol o'r safle yn 2004. Casglodd y cyfnod cyntaf o'r astudiaeth bod y safle yn cynnal amrywiaeth eang o gynefinoedd diddorol a phwysig sy'n flaenoriaeth ar lefel leol, genedlaethol a'r Deyrnas Unedig. Mae'r rhain yn cynnwys glaswelltir asid tir isel, gwrychoedd a chloddiau pridd, coetiroedd gwlyb a glaswelltir niwtral. Gwelwyd bod nifer o'r ardaloedd hyn wedi cael eu diraddio'n sylweddol o safbwynt ecolegol ac ystyriwyd eu bod o werth cymedrol yn unig o

safbwynt cadwraeth natur. Gwelwyd bod gwerth y llystyfiant a'r cynefinoedd yn gwella o'r dwyrain i'r gorllewin.

11. Mewn ymateb i gyfnod cyntaf yr astudiaeth cynigiodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy NA 233 a 239, gau rhan orllewinol y safle allan o Ffin Ddatblygu Bangor a thu allan i'r dynodiad tai. Byddai'r ardal a ddynodir yn lleihau o 12.0 hectar i 3.28 hectar a'i faint yn gostwng o 250 tŷ i 82 tŷ. Byddai derbyn y newid hwn yn golygu cadw'r holl goetiroedd a phrysgdir, y tir brwynog a'r holl wrychoedd a ffensys llechi, 52% o'r glaswelltir sych ac oddeutu 1171 metr o wrychoedd a chloddiau pridd. Byddai oddeutu 45% o'r ardal a fyddai'n parhau i fod o fewn y dynodiad yn dir wedi ei ddiraddio a'i ddatblygu.

12. Yn ail ran yr arolwg gwnaethpwyd astudiaeth o ffwng, adar, ystlumod, infertebratau a phlanhigion ar y safle ar adegau priodol o'r flwyddyn. Casgliad cyffredinol yr astudiaeth oedd, ac eithrio rhai ardaloedd cymharol fychan ac ymylol, bod y safle o werth digonol o safbwynt bioamrywiaeth fel y byddai unrhyw ddatblygiad mawr yn mynd yn groes i ystod o ymrwymadau llywodraethol a strategaethol i gadwraeth amrywiaeth biolegol. Mae'n debyg bod y glaswelltir niwtral a'r mosaig o wrychoedd o ansawdd a graddfa sy'n haeddu cael eu cydnabod trwy ddynodi'r safle yn safle bywyd gwyllt neu warchodfa natur leol. Ystyriwyd yr adroddiad gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor ac argymhellodd dynnu'r rhan fwyaf o ddynodiadau'r DA o'r safle am resymau o bwysigrwydd bioamrywiaeth.

13. Ystyriodd Cyngor Cefn Gwlad Cymru yr wybodaeth a ddarparwyd gan yr astudiaeth ddwy ran. Mynegodd y farn bod y safle yn bwysig i fioamrywiaeth leol ac mae rhannau o'r safle yn cynnal amrywiaeth o ffwng glaswelltir fel y gallai'r Cyngor Cefn Gwlad ei ystyried fel Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig posibl. Ond nid yw'r Cyngor Cefn Gwlad yn credu bod yr ardal y cynigir ei gadw ar gyfer dynodi tai a'i gadw o fewn y Ffin Ddatblygu yn amodol ar NA 233 ac NA 239 yn teilyngu cael ei ddynodi yn SODDGA.

14. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.9) yn cynghori bod yn rhaid cadw cydbwysedd rhwng gwerth cyfeirio datblygiadau i safleoedd cynaliadwy yn erbyn effaith y datblygu ar gynefinoedd a rhywogaethau bregus. Ym mharagraff 5.5.1 mae'r ddogfen hon yn cynghori ei bod yn bwysig, er mwyn sefydlu patrwm cynaliadwy o ddatblygu, cydbwysu amcanion cadwraeth yn erbyn anghenion economaidd ehangach busnesau a chymunedau lleol. Mae paragraffau 5.5.2 a 5.5.3 yn rhagweld y gallai ystyriaethau perthnasol bwysu'n drymach nag effeithiau niweidiol posibl i'r amgylchedd, a'r gwrthwyneb. Gan hynny, nid yw'r ffaith bod yna ystyriaethau bioamrywiaeth yn gosod gwaharddiad ar ddatblygu. Yn hytrach, mae'r rhain yn faterion i gael eu pwysu a'u mesur yn erbyn buddiannau eraill.

15. Gan fod gwerth y safle wedi cael ei gadarnhau, o safbwynt cadwraeth natur, rwyf yn cytuno gyda'r gwrthwynebwyr a'r Awdurdod Cynllunio Lleol y dylai rhan orllewinol y safle gael ei eithrio o'r Ffin Ddatblygu ac o'r dynodiad tai yn unol â'r ddau newid cyn-ymchwiliad a gynigiwyd. Ond nid yw'r Cyngor Cefn Gwlad yn cefnogi cynnwys gweddill y safle o fewn dynodiad statudol cadwraeth natur. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 5.4.4) yn cynghori nad yw dynodiadau anstatudol (efallai fel gwarchodfa natur leol neu safle bywyd gwyllt, fel yr awgrymir yn ail ran

yr astudiaeth) yn gwahardd gweithgareddau economaidd-gymdeithasol priodol. Rwyf yn dod i'r casgliad bod yr angen i fanteisio ar y cyfleoedd sydd ar gael i leihau'r pellter a deithir mewn ceir preifat i ystod eang o gyfleusterau yn ardal adeiledig Bangor, yn ogystal â'r cyfle i osgoi niwed i batrwm anheddle cynaliadwy a fyddai'n digwydd pe byddai nifer sylweddol o'r tai newydd sydd eu hangen yn cael eu tywys i aneddiadau llai a llai hygyrch, yn pwysu'n drymach yn y glorian na gwerth cadwraeth natur rhan ddwyreiniol dynodiad y DA. Yn yr achos penodol hwn, mae hyn yn cyfiawnhau datblygu tai yn y rhan o'r tir y cynigir ei gadw o fewn y Ffin Ddatblygu a'i ddynodi ar gyfer tai yn NA 233 ac NA 239.

Rôl y tir fel adnodd ar gyfer hamdden

16. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau bod y safle yn adnodd pwysig ar gyfer hamdden ac amwynder. Ond nid yw'n ardal sy'n agored i'r cyhoedd. Mae mwynhad y cyhoedd o'r safle wedi ei gyfyngu i ddefnyddio'r llwybrau troed sy'n croesi'r tir. Pe bai fy argymhellion mewn perthynas â NA 233 ac NA 239 yn cael eu derbyn, byddai oddeutu 61% o arwynebedd y safle yn cael ei eithrio o'r dynodiad tai. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Bydd polisi CH20 yn sicrhau bod y llwybrau presennol ar weddill y tir yn cael eu diogelu naill ai yn eu lleoliad presennol neu trwy eu dargyfeirio. Bydd y polisi yn sicrhau bod mwynhad y cyhoedd o'r llwybrau troed yn cael ei gadw ac y cedwir hefyd y cysylltiad rhyngddynt â gweddill y rhwydwaith llwybrau troed. Fy nghasgliad yw y byddai unrhyw niwed i ansawdd adnoddau hamdden yr ardal hon yn ddigon bychan fel eu bod yn cael eu gwrthbwyso'n hawdd gan y budd sy'n deillio o'r dynodiad, yn ei ffurf ddiwygiedig a llai, o safbwynt hybu patrwm anheddle cynaliadwy.

Effaith y datblygiad ar ansawdd y dirwedd

17. Mae safle'r dynodiad a gynigir yn dir sy'n codi uwchlaw yr Afon Menai. Mae gwrthwynebwyr yn bryderus y byddai datblygu tai ar y cyfan neu ran o'r tir yn ymyriad annerbyniol, yn arbennig wrth edrych o Ynys Môn ond hefyd o edrych o yn agos. Mae cymeriad y dirwedd ar hyd dwy lan y Fenai o'r pwynt hwn yn cael ei nodweddu gan dai ac adeiladau eraill a welir ymhlith a thu draw i goetir o wahanol drwch. Mae'r ardal o ddynodiad llai, a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, yn cael ei sgrinio o gyfeiriad Afon Menai gan goetir Coed Gorffwysfa sy'n cael ei ddiogelu gan Orchymyn Cadw Coed.

18. Fe ellir cael cip ar y tai a fyddai'n cael eu hadeiladu ar y safle, o gyfeiriad Afon Menai o du draw i'r coed, ac weithiau uwch ben y coed. Ond ag ystyried y mosaig presennol o adeiladau a choed ni fyddai hyn yn edrych yn anghymarus. Byddai'r tai ar y safle yn cael eu gweld yn gliriach o fannau sy'n nes at y safle ond mae hynny mewn cyd-destun lle mae datblygiadau adeiledig yn brif nodwedd o'r ardal eisoes. Mae'n rhaid darllen y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd. Bydd Polisi B26 yn mynnu bod yr ardal yn cael ei thirwedd mewn ffordd sy'n briodol i'r safle ac sy'n ddigonol i warchod golygfeydd o dirwedd sensitif Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn. Yr wyf yn dod i'r casgliad y byddai'n bosibl datblygu ardal y dynodiad llai a gynigir heb achosi niwed annerbyniol i ansawdd y dirwedd.

Effaith y datblygiad ar lif rhydd a diogel trafndiaeth

19. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y byddai datblygu Eithinog/Caeau Briwas yn unol â'r dynodiad tai gostyngol a gynigir, ynghyd â'r dynodiadau arfaethedig ym Mhen y Ffridd, Bryn Adda a thu ôl i Ffordd Cynon, yn unol â'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-ymchwiliad a gynigir, yn creu lle ar gyfer nifer sylweddol o dai newydd. Maent yn mynegi pryder y byddai'r drafnidiaeth ychwanegol byddai hyn yn ei achosi, ar y cyfnodau brig, yn fwy nag y gallai system briffyrdd ardal Ffordd Penrhos ddygymod â hi.

20. Yn yr ymchwiliad, cadarnhaodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol ei fod wedi paratoi model trafndiaeth ac wedi defnyddio hynny i wneud astudiaeth drafnidiaeth o'r ardal gan roi ystyriaeth i'r holl drafnidiaeth a fyddai'n cael ei chreu gan yr holl ddynodiadau tai. Roedd hyn wedi dangos y gallai'r system ffyrdd lleol ddygymod â'r drafnidiaeth ychwanegol ddisgwyliedig. Cytunodd i ryddhau copi o Fodel Trafndiaeth Dinas Bangor, ac adroddiad ar y ffordd y'i defnyddiwyd i asesu effaith y dynodiadau tai ar ardal Ffordd Penrhos, fel dogfennau ar gyfer yr ymchwiliad. Gallai gwrthwynebwyr wneud sylwadau arnynt wedyn pe baent yn dymuno. Yn ddiweddarach, cadarnhaodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol mai at ddefnydd mewnol yr adran briffyrdd yn unig yr oedd y model trafndiaeth yma. Ni fyddid yn ei ryddhau i bartion yn yr ymchwiliad gan fy nghynnwys i fy hunan. Ni allaf, felly, ei ddefnyddio i farnu gwerth dadleuon y gwrthwynebwyr na'r Awdurdod Cynllunio Lleol ynglŷn ag effaith trafndiaeth ar y dynodiadau tai a gynigir yn ardal Ffordd Penrhos, yn unigol na gyda'i gilydd.

21. Y mae tai newydd mewn unrhyw leoliad yn creu angen i deithio er mwyn cael mynediad i gyflogaeth, addysg, siopau, hamdden a gwasanaethau cymunedol. Yr wyf wedi dod i'r casgliad yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1, bod angen cyfanswm o oddeutu 1807 o dai ar safleoedd dynodedig yn ardal y Cynllun Datblygu Unedol yn ei chyfanrwydd yn ystod cyfnod y cynllun. Mae'r dynodiadau tai yng nghyffiniau Ffordd Penrhos yn rhai o fewn ardal adeiledig Bangor. Gan eu bod mor agos at ganol y Ddinas maent yn cynnig y cyfle gorau posibl i ddiwallu'r angen i deithio trwy gerdded a thrafnidiaeth gyhoeddus o fewn ardal y Cynllun Datblygu Unedol. Trwy ddefnyddio'r dulliau cynaliadwy hyn o deithio y cynigir y posibiliadau gorau o leihau'r defnydd o geir preifat ac effaith hynny ar y system drafnidiaeth leol.

22. Ar ben hynny mae'n rhaid darllen y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd. Mae polisi CH31 yn cynnwys mesurau i sicrhau na fydd datblygiadau yn gorlwytho'r rhwydwaith priffyrdd lleol. Mae hyn yn darparu y caniateir cynigion datblygu dim ond os, ymhlith pethau eraill, bod y rhwydwaith ffyrdd presennol o safon briodol ar gyfer y llif traffig sy'n debygol o ddeillio o'r datblygiad newydd neu y gellir gwneud trefniadau newydd a digonol sy'n gyson gyda swyddogaeth y ffordd. Mae'r polisi hefyd yn darparu ar gyfer mesurau tawelu traffig priodol yn gysylltiedig ag unrhyw ddatblygiad sy'n debygol o arwain at gynnydd sylweddol mewn traffig. Beth bynnag, byddai cyfran helaeth o'r drafnidiaeth a fyddai'n cael ei chynhyrchu gan safle Pen y Ffridd yn cael ei chyfeirio at Ffordd Caernarfon yn hytrach na Ffordd Penrhos ar hyd y ffordd gyswllt a gynigir. Am y rhesymau hyn yr wyf yn dod i'r casgliad y gellir dynodi'r tir a ddynodir gan yr Awdurdod Cynllunio

Lleol yn ardal Ffordd Penrhos o Fangor ar gyfer tai heb risg o wneud niwed annerbyniol i lif rhydd a diogel y drafnidiaeth.

Maint y seilwaith addysgol, meddygol a chymdeithasol

23. Mae gwrthwynebwyr yn bryderus y byddai datblygu'r dynodiadau tai yn ardal Penrhosgarnedd ym Mangor yn gorlwytho'r cyfleusterau addysgol, meddygol a chymdeithasol presennol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno na allai'r seilwaith addysgol presennol ddygymod â'r holl dwf a gynigir mewn tai annedd, yn arbennig yr ysgolion cynradd. Ar hyn o bryd mae 3 ysgol gynradd yn gwasanaethu'r ardal a phob un ohonynt yn llawn. Ond mae'n rhaid darllen y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd. Darpariaeth Polisi CH35 yw y bydd amodau cynllunio neu rwymedigaethau'n cael eu defnyddio i sicrhau bod datblygwr yn darparu neu'n cyfrannu tuag at gyfleusterau digonol i ddiwallu anghenion pan ganiateir datblygu tai newydd mewn amgylchiadau pan na all ysgol bresennol ddiwallu anghenion plant sy'n byw yn y tai newydd.

24. Mewn amgylchiad penodol, fe allai datblygu tai fynnu darpariaeth feddygol neu gymdeithasol na all y seilwaith presennol mo'i darparu. Am y rheswm hwnnw mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig, trwy NAP 53, newid Polisi CH35 i gyfeirio at 'wasanaethau cymunedol eraill' yn ogystal ag ysgolion. Ar yr wyneb mae hyn yn gam angenrheidiol i sicrhau, er budd hybu patrwm anheddle cynaliadwy, bod cyfleusterau fel hyn ar gael o fewn pellter rhesymol i'r bobl sydd eu hangen. Ond gan nad yw'r Newid Arfaethedig Pellach hwn a gynigir wedi bod allan i ymgynghoriad cyhoeddus ni fu'n bosibl cael trafodaeth lawn ar y mater. Os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno mynd ar ôl y mater fe ddylai wneud hynny yn y cyfnod diwygio.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0642) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 233 i'r graddau ei fod yn berthnasol i'r dynodiad penodol hwn o dai;

(ARG.0643) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 239;

(ARG.0644) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

PEN-Y-FFRIDD, BANGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA235; NA236

Mae'r rhan yma yn destun i Newidiadau Arfaethedig Ychwanegol Rhif: NAP35

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|-----------|------------------|
| B/994/1 | Bennet Homes Ltd | Jan Tyrer | 23 |
| B/760/38 | Cyngor Cefn Gwlad Cymru | | 23 |
| B/1004/1 | Joanna Thomas | | 23 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------|-------------|------------------|
| B/322/7 | Morbaine Ltd | | 23 |
| B/322/6 | Morbaine Ltd | | 23 |
| B/1030/7 | Prifysgol Cymru Bangor | Sian Kilner | 23 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------------|-------------|------------------|
| B/1030/9 | Prifysgol Cymru Bangor | Sian Kilner | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|-----------|------------------|
| B/756/2106 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 23 |
| B/994/2005 | Finneys Homes | Jan Tyrer | 23 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|--------------|--------|------------------|
| B/322/2010 | Morbaine Ltd | | |

Prif faterion

- Y broses o ddynodi dynodiadau tai.
- Effaith y dynodiad ar gymeriad y dirwedd.
- Y flaenoriaeth a roddir i ddatblygu'r safle.
- Dwysedd y datblygiad tai.
- Y sgôp ar gyfer darparu mynediad cerbydau.
- Ffiniau manwl y dynodiad.
- Buddion safle posibl arall.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Y broses o ddynodi dynodiadau tai

1. Mae'r DA yn cynnig dynodi 10.65 hectar o'r ardal hon i ddarparu oddeutu 260 o dai. Yn y cyfnod Newidiadau Arfaethedig Cyn-ymchwiliad dywedir bod arwynebedd y safle heb ei newid ond bod ei faint wedi cynyddu i oddeutu 300 o dai. Mae gwrthwynebydd yn dadlau nad oes unrhyw strategaeth wedi cael ei chynhyrchu i ddangos cryfderau a gwendidau'r safleoedd (gan gynnwys bioamrywiaeth ac ystyriaethau tirwedd) lle gellid adeiladu tai ym Mangor. Ond y mae'r materion hyn yn cael sylw yn y Papur Cefndir 'Dosbarthiad Aneddleoedd, Ffiniau Datblygu a Dewis Safleoedd Dynodedig Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd'. Nodir bod bioamrywiaeth ac ystyriaethau tirwedd ymhlith y materion y rhoddir ystyriaeth iddynt a gosodir trefn strwythuredig o wneud penderfyniadau. Yr wyf yn dod i'r casgliad bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wrth lunio polisiâu a chynigion wedi rhoi sylw systematig i'r buddion hyn sy'n cael eu cydnabod yn faterion pwysig. Mewn perthynas ag ystyriaethau bioamrywiaeth y dynodiad arfaethedig hwn mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru wedi gwneud arolwg cynefinoedd cyfnod 1 ac nid yw wedi ei gynnwys ymhlith cynefinoedd sy'n haeddu cael eu diogelu.

Effaith y dynodiad ar gymeriad y dirwedd

2. Mae'r dynodiad arfaethedig wedi cael ei leoli mewn safle dyrchafedig ar ochr de ddwyreiniol y grib lle rhed y briffordd a elwir yn Ffordd Penrhos. Byddai unrhyw ddatblygiad ar y safle yn y golwg o fannau i'r de a'r de ddwyrain ond yn wastad tu draw i flaendir o ddatblygiadau masnachol a stadau tai amlwg ac yn erbyn cefndir, yn syth o'u blaen, o dai ac adeiladau sylweddol amlwg Ysbyty Gwynedd. Byddai'n cael ei weld fel crynhoad o'r ardal adeiledig yn hytrach na fel estyniad ohoni i gefn gwlad agored. Am y rheswm hwn yr wyf yn dod i'r casgliad y gellid datblygu'r tir heb wneud niwed annerbyniol i gymeriad ac ymddangosiad y lleoliad.

Y flaenoriaeth a roddir i ddatblygu'r safle

3. Ar ran o'r dynodiad arfaethedig yn flaenorol, yr oedd adeiladau un o sefydliadau ymchwil Prifysgol Bangor. Ond mae'r rhan fwyaf o'r safle yn dir maes glas. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylid rhoi blaenoriaeth i ddatblygu tir a ddatblygwyd yn flaenorol. Mae gan y dynodiad, fel safle Eithinog/Caeau Briwas, fantais sylweddol iawn o fod mewn lleoliad sydd o fewn ardal adeiledig Bangor. Mae'n agos at ystod eang o wasanaethau a chyfleusterau, ac mae sgôp i'w cyrraedd trwy ddulliau teithio cynaliadwy, ac mae hynny'n fy arwain i gasglu fod y safle o ran ei lleoliad cyffredinol yn cydymffurfio â chyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.5.3). Mae'r canllaw hwnnw (ym mharagraff 9.2.8) yn dweud mai'r

lleoliad mwyaf cynaliadwy ar gyfer datblygu tai, ar ôl defnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol, yw ymestyn aneddiadau presennol. Ym Mangor nid oes digon o dir a ddatblygwyd yn flaenorol i wneud lle i'r holl ddynodiad tai y dangoswyd bod ei angen. Yr wyf yn dod i'r casgliad, wrth ddewis safle maes glas yn bennaf sydd â chysylltiadau agos ag ardal adeiledig Bangor, bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi hybu patrwm anheddle cynaliadwy i'r graddau gorau posibl o dan yr amgylchiadau.

Dwysedd y datblygiad tai

4. Yn y cyfnod DA byddai datblygu 260 o dai ar 10.65 hectar yn golygu dwysedd tai o 24 tŷ yr hectar. Yn y cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad byddai datblygiad o oddeutu 300 o dai yn yr un ardal yn golygu dwysedd o 28 tŷ yr hectar. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod y dwysedd yma yn rhy uchel ar gyfer yr ardal. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.12) yn cyngori y dylid annog dwysedd uwch mewn safleoedd sy'n hawdd cael atynt. Gan fod y safle hwn yn agos at gyfleoedd cyflogaeth sylweddol a chyfleusterau manwerthu, addysgol a hamdden trwy gludiant cyhoeddus mae'n rhaid ystyried bod hwn yn safle o'r fath.

Y sgôp ar gyfer darparu mynedfa i gerbydau

5. Mae'r dynodiad arfaethedig yn gyfagos i linell ffordd newydd arfaethedig sy'n bwriadu cysylltu Ffordd Penrhos gyda Ffordd Caernarfon. Mae Briff Datblygu'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau bod datblygu'r dynodiad tai yn dibynnu ar ddarparu'r briffordd newydd hon. Mae darpar ddatblygwr y dynodiad yn cadarnhau bod cost y ffordd gyswllt, ynghyd â chost prynu tir a datblygu'r safle, yn gymaint fel bod angen datblygu'r cyfan o'r 300 uned a gynigir yn y Cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad. Byddai gostwng nifer y tai yn gwneud y datblygiad yn ei gyfanrwydd yn annichonadwy yn gyllidol. Mae'n fater o 300 o dai neu ddim o gwbl.

6. Rhoddwyd caniatâd cynllunio amodol i adeiladu'r ffordd ar 10 Rhagfyr 1998. Mae wedi cael ei adnewyddu o bryd i'w gilydd ac y mae'n dal i fod mewn grym. Mae Amod Rhif 6 sy'n gysylltiedig â'r caniatâd yn mynnu bod 'y datblygiad a gymeradwyir (hynny yw'r ffordd) yn cael ei chwblhau gan lwyr fodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r ffordd gael ei defnyddio at unrhyw ddiben'. Nid yw'r amod hwnnw wedi cael ei ddiwygio na'i ddileu yn ddiweddarach. Mae darpar ddatblygwyr y dynodiad arfaethedig yn cadarnhau nad yw eto wedi prynu'r tir sydd ei angen ar gyfer ail gyfnod y ffordd gyswllt (hynny yw'r tir rhwng y safle a Ffordd Penrhos) ond y mae'n mynegi hyder y gellir cyflawni hynny yn y man.

7. Mae'n dadlau bod Peiriannydd y Sir wedi derbyn bod modd gwasanaethu'r dynodiad arfaethedig trwy adeiladu rhan gyntaf y ffordd gyswllt yn unig gan gysylltu'r datblygiad gyda Ffordd Caernarfon. Cyfeirir at lythyr oddi wrth Syrfêwr y Sir (dyddiedig 5/12/2000) y dywedir ei fod yn cadarnhau hynny. Ond nid yw'r llythyr yn dweud dim mwy am y mater hwn na nodi y dylai'r ffordd gyswllt, os yw cael ei hadeiladu mewn gwahanol gyfnodau, gychwyn o ben Ffordd Caernarfon. Nid yw'n dweud dim i awgrymu a fyddai'r cyfnod cyntaf yn ddigonol i wasanaethu'r dynodiad tai arfaethedig.

8. Mae gwrthwynebydd yn dadlau, pe bai'r dynodiad yn cael ei wasanaethu gan gyfnod cyntaf y ffordd gyswllt yn unig, gyda mynediad o Ffordd Caernarfon yn unig, y byddai'n rhaid cyfyngu ei faint i oddeutu 150 o dai allan o'r cyfanswm posibl o 260 a nodwyd yn y cyfnod DA a 300 yn y cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad. Ei ddadl yw, gan fod y darpar ddatblygwr wedi dadlau bod angen

datblygu'r safle yn ei gyfanrwydd er mwyn i'r cynllun fod yn ddichonadwy, y dylid lleihau'r arwynebedd a ddynodir yn sylweddol iawn er mwyn cyfateb i'r rhan a ddatblygwyd yn flaenorol yn unig. Neu fe ddylid dileu'r dynodiad yn gyfan gwbl.

9. Mae darpar ddatblygwr y safle'n dadlau pe bai un ffordd gasglu preswyl pengaead yn cael ei chynnig mai 150 o dai, yn wir, fyddai hynny'n gallu ei wasanaethu. Ond mater syml fyddai creu ffordd ddolen o fewn y safle preswyl gyda dwy gyffordd oddi ar y ffordd gyswllt. Neu fe ellid ymestyn y ffordd gyswllt i'r safle ar ffurf ffordd ddisbarthu o safon uwch ac wedyn gwasanaethu'r gwahanol blotiau drwy gymysgedd o ddolennau a ffyrdd pengaead er mwyn gallu adeiladu pa bynnag nifer o dai fydd eu hangen.

10. Mae'n rhaid darllen y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH31 yn darparu y caniateir cynigion datblygu dim ond, ymhlith pethau eraill, os gellir darparu mynedfa gerbydau diogel i'r safle. Ar hyn o bryd, mae rhyw gymaint o ansicrwydd a ellid dyfeisio cynllun datblygu a fyddai'n cyflawni hynny. Ond mae'r cyfnod datblygu yn ymestyn hyd at 2016 sy'n caniatáu digon o amser i ddyfeisio cynllun o'r fath. Mae'r DA (paragraff 1.1.38) yn cadarnhau bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ymrwymo i arolwg llawn o'r Cynllun Datblygu Unedol bob 5 mlynedd. Gan hynny mae sgôp i'r Awdurdod Cynllunio Lleol edrych eto ar y rhagolygon datblygu'r dynodiad yma o bryd i'w gilydd trwy gydol cyfnod y cynllun a diwygio'r dynodiad tai os oes cyfiawnhad i hynny. Gyda golwg ar hynny, a chan ystyried hefyd y cyfraniad sylweddol iawn y gallai datblygu tai yn y lleoliad yma ei wneud tuag at batrwm anheddle cynaliadwy, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylai'r ansicrwydd presennol ynglŷn â mynedfa gerbydau fod yn rhwystr i ddynodi'r tir yma ar gyfer tai.

11. Mae Briff Datblygu'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei hunan yn cadarnhau bod datblygu dynodiad tai Pen y Ffridd yn dibynnu ar adeiladu'r ffordd gyswllt arfaethedig rhwng Ffordd Penrhos a Ffordd Caernarfon. Mae'r dynodiad ei hun yn un sy'n cael ei hybu gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol fel cynllun angenrheidiol o fewn cyfnod y Cynllun Datblygu Unedol er mwyn sicrhau patrwm anheddle cynaliadwy. Am y rheswm hwn mae gwrthwynebydd yn dadlau y gallai fod angen sicrhau bod yr aliniad yma'n cael ei amddiffyn rhag datblygiadau eraill trwy ei gynnwys fel llwybr a ddiogelir o dan delerau Polisi CH24. Mae'r polisi hwnnw wedi cael ei ddefnyddio i warchod prosiectau ffyrdd cyhoeddus yn unig. Er mwyn cysondeb ni ddylid ei ddefnyddio i ddiogelu cynlluniau nad ydynt yn cael eu hybu gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ffiniau manwl y dynodiad

12. Mae ardal y dynodiad, fel y'i dangosir yn y cyfnod DA, yn cynnwys dau dy sy'n bodoli'n barod. Mae gwrthwynebydd yn dadlau na ddylid cynnwys y rhain. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ei fod yn amhriodol eu cynnwys mewn ardal sydd wedi ei chlustnodi ar gyfer datblygu ac maent yn cynnig eu cau allan trwy NA 236. Gan y bydd y tai yma yn aros yno yn y tymor hir yr wyf yn dod i'r casgliad, er mwyn sicrwydd, y dylid eu cau allan o'r dynodiad.

13. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai ffin y dynodiad gael ei hymestyn er mwyn cydymffurfio â llinell y ffordd gyswllt arfaethedig. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig cyflawni hynny trwy NA 235. Yr wyf yn cytuno y byddai hynny'n datrys yr ansicrwydd ynglŷn â'r defnydd o'r darn bychan o dir hwnnw yn y dyfodol. Yn groes i farn un gwrthwynebydd a ddadleuodd fod yr ardal yma yn lletem werdd rhwng aneddiadau, y mae mewn gwirionedd yn ardal agored

fechan o fewn anheddle adeiledig ehangach Bangor. Ond rwy'n sylwi bod maint yr ail ddiffiniad, fel y nodir yn y diagram sy'n mynd gyda NA 235, wedi cael ei ddangos yn anghywir. Er mwyn bod yn glir fe ddylid ail-ddangos ffin y dynodiad a'r Ffin Ddatblygu gysylltiedig ar ymyl de orllewinol y dynodiad arfaethedig fel ei fod yn rhedeg ar hyd ymyl agosaf y ffordd gyswllt arfaethedig yn y fan yma.

14. Mae Awdurdod Cynllunio Lleol mewn ymateb i wrthwynebydd yn argymhell, trwy NAP 35, cynnwys rhan o'r ffordd gyswllt rhwng cornel ddeheuol y dynodiad a chyffordd y gylchfan gyfagos i Ffordd Caernarfon o fewn y Ffin Ddatblygu. Ond ni roddir rheswm am y Newid Arfaethedig Pellach hwn.

15. Rwy'n sylwi fod llawer o'r priffyrdd presennol yn gorwedd y tu allan i'r Ffiniau Datblygu dynodedig. Rwy'n sylwi hefyd fod y cynllun a dynnwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol i geisio dangos y Newid Arfaethedig Pellach hwn wedi cael ei baratoi'n anghywir ac nad yw'n cydymffurfio ag aliniad y ffordd gyswllt y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddi.

16. Mae'r DA (paragraff 1.3.46) yn cadarnhau mai diben Ffiniau Datblygu yw cyfyngu datblygu i safleoedd sydd o fewn aneddiadau er mwyn rheoleiddio datblygu ac amddiffyn cefn gwlad. Mae gan y ffordd gyswllt ganiatâd cynllunio yn barod felly nid oes angen ei chynnwys o fewn y Ffin Ddatblygu er mwyn sicrhau ei bod yn cael ei hystyried fel ardal lle byddai'n briodol caniatáu datblygu at y diben hwnnw. Am y rhesymau hynny rwy'n dod i'r casgliad nad yw'n briodol nac yn angenrheidiol addasu'r cynllun yn unol â NAP 35.

Buddion safle posibl arall

17. Mae gwrthwynebydd yn dadlau, yn lle datblygu'r cyfan neu ran o'r tir ym Mhen y Ffridd, y dylid cynnwys oddeutu 2.2 hectar o dir tu ôl i Faes y Coed a Ffordd Gwyndy, Bangor o fewn Ffin Ddatblygu'r Ganolfan Is-ranbarthol a'i ddynodi ar gyfer datblygu 50 o dai. Yr wyf yn cytuno gyda'r gwrthwynebydd bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy, o fewn pellter cerdded i gyflogwyr pwysig ac ystod eang o ddarpariaeth addysgol a bod cyswllt trafniadaeth gyhoeddus reolaidd i ganolfan trafniadaeth Canol Dinas Bangor. Am y rhesymau hynny, mae'n rhaid ystyried ei fod yn lleoliad cynaliadwy. Oherwydd bod coetir mawr ar hyd yr ymyl ogleddol, gellid datblygu yma heb gael effaith sylweddol ar y dirwedd leol.

18. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno y gellir darparu mynedfa ddiogel i gerbydau i'r safle. Mae'n cyfeirio at ymarferiad desg sydd wedi nodi dangos y gallai'r tir hwn fod yn bwysig o safbwynt bioamrywiaeth, ond oherwydd yr wybodaeth gyfyngedig a'r dadleuon cyffredinol sydd wedi cael eu rhoi ger bron, nid wyf yn gallu rhoi pwysau mawr ar y ffactor yma wrth benderfynu.

19. Ond am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1, yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisïau a chynigion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0645) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 235 yn amodol ar ailalinio ffin dynodiad tai Pen y Ffridd ar ymyl de orllewinol y safle i gyd-fynd ag ymyl agosaf y ffordd gyswllt y rhoddwyd caniatâd cynllunio Cyf: C98A/0111/11/LL iddi ar 10 Rhagfyr 1998;

(ARG.0646) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 236;

(ARG.0647) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

TU ÔL I FFORDD CYNAN, BANGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA238

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP36

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|---------------|------------------|
| B/1324/1 | Dewi Jones | | 39 |
| B/1321/1 | Barry Davies | | 39 |
| B/1336/1 | Ian Cook | | 39 |
| B/324/3 | Cyngor Dinas Bangor | | 39 |
| B/1330/1 | Mr C Shea | John Williams | 39 |
| B/730/1 | Olaf a Helen Davies | | 39 |
| B/143/1 | Arthur Griffith | | 39 |
| B/760/37 | Cyngor Cefn Gwlad Cymru | | 39 |
| B/250/1 | Cyngor Cymuned Pentir | | 39 |
| B/837/1 | A. Graham | | 39 |
| B/1209/1 | Dr D Devaraj | | 39 |
| B/1325/1 | David Davies | | 39 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------------|--------|------------------|
| B/844/36 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/1387/2001 | Dr Bestoun Mawlood | | 39 |
| B/250/2007 | Cyngor Cymuned Pentir | | 39 |
| B/911/2024 | WDA | | 39 |
| B/756/2107 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 39 |
| B/1603/2001 | David James | | 39 |
| B/1599/2001 | RA Walters | | 39 |
| B/1498/2001 | Bleddyn Jones | | 39 |

Prif faterion

- Y broses o ddynodi dynodiadau datblygu tai.
- Swyddogaeth Bangor o ran darparu ar gyfer datblygu tai newydd.
- Y flaenoriaeth y dylid ei rhoi i ddatblygu'r safle.
- Effaith y dynodiad ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.
- Y dwysedd datblygu priodol.
- Faint o'r datblygiad a ddylai fod ar gyfer tai fforddiadwy.
- Effaith y dynodiad ar gymeriad y dirwedd.
- A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael.
- Effaith y dynodiad ar amwynderau preswyl.
- Rhinweddau ymestyn yr ardal a maint y dynodiad.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Y broses o ddynodi dynodiadau datblygu tai

1. Mae'r DA yn cynnig dynodi arwynebedd o 7.8 hectar tu ôl i Ffordd Cynan, Bangor, i ddarparu ar gyfer oddeutu 150 o dai. Yn y cyfnod Newid Arfaethedig Cynymchwiliad, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy NA 238, mewn ymateb i wrthwynebiad, yn cynnig ymestyn y Ffin Ddatblygu er mwyn caniatáu cynyddu'r dynodiad tai arfaethedig i 9.0 hectar ar gyfer oddeutu 190 o dai. Mae Newid Arfaethedig Pellach, NAP 36, yn cynnig ymestyn y Ffin Ddatblygu a'r dynodiad tai ymhellach. Mae prawf Rhif 39 yr Awdurdod Cynllunio Lleol (paragraff 4.11) yn cadarnhau mai diben y Newid Arfaethedig Pellach yw caniatáu darparu ysgol newydd i wasanaethu ardal Penrhosgarnedd yn ei chyfanrwydd.

2. Mae gwrthwynebydd yn dadlau nad oes unrhyw strategaeth wedi cael ei chynhyrchu i ddangos cryfderau a gwendidau (gan gynnwys bioamrywiaeth ac ystyriaethau tirwedd) mewn safleoedd lle gellid codi tai ym Mangor. Yr wyf yn delio gyda'r mater hwn yn y rhan o'r adroddiad yma sy'n ymwneud â'r dynodiad tai arfaethedig ym Mhen y Ffridd, Bangor.

3. Mae gwrthwynebydd yn nodi bod ystlumod i'w gweld yn hedfan dros y safle. Mae'n rhaid darllen y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi B19 yn diogelu rhywogaethau a'u cynefinoedd os ydynt o bwys rhyngwladol, cenedlaethol a lleol.

Swyddogaeth Bangor o ran darparu ar gyfer datblygu tai newydd

4. Mae gwrthwynebydd yn dadlau nad oes angen datblygu tai ar y raddfa a gynigir i gwrdd ag anghenion trigolion Penrhosgarnedd. Yr wyf yn delio gyda'r mater hwn yn y rhan o'r adroddiad yma sy'n ymwneud â'r dynodiad tai arfaethedig yn Eithinog/Caeau Briwas, Bangor.

Y flaenoriaeth y dylid ei rhoi i ddatblygu'r safle

5. Mae ardal y dynodiad arfaethedig yn dir maes glas yn gyfan gwbl. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylid rhoi blaenoriaeth i ddatblygu tir a ddatblygwyd yn flaenorol. Mae'r dynodiad yn rhannu yr un rhinweddau â safle Eithinog/Caeau

Briwas a Phen y Ffridd, sef lleoliad o fewn ardal adeiledig Bangor. Y mae ei agosatrwydd at ystod o wasanaethau a chyfleusterau, a'r sgôp i gael mynediad iddynt trwy ddulliau cludiant cynaliadwy yn fy arwain i'r casgliad, o safbwynt ei leoliad cyffredinol, ei fod yn cydymffurfio â chyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.5.3). Mae'r canllawiau hynny (ym mharagraff 9.2.8) yn cynghori mai'r safle mwyaf cynaliadwy ar gyfer datblygu tai, ar ôl tir a ddatblygwyd yn flaenorol, yw ymestyn aneddiadau sy'n bodoli'n barod. Nid oes digon o dir a ddatblygwyd yn flaenorol ym Mangor i ddarparu ar gyfer yr holl ddynodiadau tai a ddangoswyd bod eu hangen. Yr wyf yn dod i'r casgliad mai dewis safle maes glas sydd wedi ei integreiddio'n agos gydag ardal adeiledig Bangor yw'r ffordd orau y gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol hybu patrwm anheddle cynaliadwy o dan yr amgylchiadau.

Effaith y dynodiad ar lif rhydd a diogel trafndiaeth

6. Mae gwrthwynebwyr yn cyfeirio at grynhoed cyfleusterau cyhoeddus ar hyd Ffordd Penrhos. Mae'r rhain yn cynnwys ysgolion, swyddfeydd mawr ac Ysbyty Gwynedd. Ar ben hynny, mae'r ffordd yn un o'r prif ffyrdd mynedfa i ganol dinas Bangor. Mae'r ffactorau hyn gyda'i gilydd yn golygu bod tagfeydd ar y ffordd ar gyfnodau brig. Mae gwrthwynebwyr yn bryderus y byddai trafndiaeth ychwanegol yn gwaethygu'r tagfeydd ac yn creu sŵn a llygredd ychwanegol. Mae nifer o'r gwrthwynebwyr yn argymhell y dylid cael mynediad i'r datblygiad o'r ffordd gyswllt arfaethedig rhwng Ffordd Penrhos a Ffordd Caernarfon.

7. Yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r dynodiad tai arfaethedig yn Eithinog/Caeau Briwas, yr wyf yn delio gyda'r ffactorau sy'n ymwneud ag effaith gyfun y dynodiad hwnnw (ynghyd â'r datblygiadau ym Mhen y Ffridd, Bryn Adda a thu ôl i Ffordd Cynan) ar y rhwydwaith priffyrdd lleol. Yn ogystal â'r materion a drafodir yno y mae'n glir bod y ffordd gyswllt arfaethedig rhwng Ffordd Penrhos a Ffordd Caernarfon yn rhy bell i ffwrdd i wasanaethu'r dynodiad arfaethedig tu ôl i Ffordd Cynan.

8. Mae gwrthwynebwyr yn mynegi pryder nad yw'r ffyrdd presennol yn Ffordd Cynan a Ffordd Crwys yn addas i wasanaethu'r dynodiad arfaethedig. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig y dylid darparu mynedfa i gerbydau oddi ar gyffordd cylchfan newydd ar Ffordd Penrhos. Yn ogystal â gwasanaethu'r dynodiad arfaethedig, byddai'r gylchfan yma yn creu sgôp i ddarparu ail fynediad i Ysbyty Gwynedd sy'n gyfagos. Byddai hynny'n lleihau'r llif trafndiaeth ar hyd ffordd fynediad bresennol yr ysbyty ac ar hyd rhan o Ffordd Penrhos. Beth bynnag, mae'n rhaid darllen y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH26 yn darparu y gwrthodir cynigion am ddatblygiadau ar raddfa fawr fydd yn creu cynnydd sylweddol mewn teithiau a wneir gyda cherbyd preifat lle nad oes mesurau i leihau'r effaith amgylcheddol wedi eu cyflwyno mewn asesiad trafndiaeth a/neu gynllun teithio. Mae Polisi CH31 yn darparu y caniateir cynigion datblygu os, ymhlith pethau eraill, y gellir darparu mynedfa gerbydau ddiogel i'r safle fydd yn gweddu'r ardal leol.

9. Ar ben hynny, mae'n rhaid i'r rhwydwaith ffyrdd presennol fod o safon ddigonol i ddelio gyda'r llif trafndiaeth sy'n debygol o ddeillio o'r datblygiad, neu bydd yn rhaid gwneud gwelliannau newydd a digonol a fydd yn gyson â

swyddogaeth y ffordd. Am y rhesymau hyn yr wyf yn dod i'r casgliad bod y Cynllun Datblygu Unedol, yn ei gyfanrwydd, yn sicrhau na fydd cynlluniau datblygu penodol yn cael eu cymeradwyo oni bai bod sicrwydd na fydd niwed i lif rhydd a diogel trafnidiaeth nac i'r amgylchedd lleol.

10. Mae gwrthwynebydd yn mynegi pryder y byddai'r datblygiad yn ymyrryd â hawl tramwy cyhoeddus ar draws y tir. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH20 yn amddiffyn hawliau tramwy cyhoeddus presennol trwy ddarparu bod unrhyw gynnig a fyddai'n arwain at golli cyfleuster o'r fath yn cael ei wrthod oni bai bod llwybr arall derbyniol yn cael ei ddarparu.

Y dwysedd datblygu priodol

11. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod y Cynllun Datblygu Unedol yn rhagweld y bydd y tir hwn yn cael ei orddatblygu gan fod dwysedd y datblygiad tai yn rhy uchel. Yn y cyfnod DA byddai'r dwysedd yn 19 tŷ yr hecтар. Yn y cyfnod Newid Cyn-ymchwiliad byddai'n 21 tŷ yr hecтар. Mae'r ddau yma yn ddwysedd hynod isel. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.12) yn cyngori y dylid annog dwyseddau uwch ar safleoedd y mae'n hawdd cael mynediad iddynt. Mae'r dynodiad arfaethedig tu ôl i Ffordd Cynan yn uniongyrchol gyfagos i ardal adeiledig Bangor. Mae modd cael mynediad ar gludiant cyhoeddus neu ar feic i ystod o gyfleoedd cyflogaeth, gwasanaethau addysg a chyfleusterau manwerthu a hamdden. Mae'n rhaid ei ystyried yn safle hygyrch iawn lle bo dwysedd uwch o ddatblygu yn briodol.

Faint o'r datblygiad a ddylai fod ar gyfer tai fforddiadwy

12. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau yn groes i'w gilydd bod gormod neu rhy ychydig o dai fforddiadwy yn cael eu cynnig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y safle yma. Yn y cyfnod DA yr oedd y Cynllun Datblygu Unedol yn darparu ar gyfer oddeutu 25% o dai o'r math yma. Yn y cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad cynigiwyd cynyddu hynny i 35%. Bwriedir y rhain i fod yn dargedau enghreifftiol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy NA 157, yn cynnig trafod y targedau enghreifftiol hyn lle bo'n berthnasol a'u negodi gyda datblygwyr er mwyn cynnwys elfen o dai fforddiadwy ar safleoedd a ddynodir. Mae'r dull hwn o weithredu yn cydymffurfio â chynghor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.14), sef pan fo Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried cais cynllunio am ddatblygu tai ar safle, os yw o'r farn nad yw'n cyfrannu'n sylweddol at greu cymunedau cymysg, y dylai drafod adolygu'r cymysgedd o dai neu gall gwrthod y cais.

13. Mae gwrthwynebwyr yn bryderus y gallai tai fforddiadwy, oherwydd eu dyluniad a'u gosodiad, amharu ar ansawdd y datblygiad ar y safle. Darpariaeth y Briff Datblygu perthnasol yw na ddylai tai fforddiadwy fod yn amlwg o ran eu dyluniad. Gan hynny, ni ddylid eu crynhoi mewn un rhan o'r datblygiad. Ni fyddai felly'n cael effaith niweidiol ar gymeriad gweledol y cynllun.

Effaith y dynodiad ar gymeriad y dirwedd

14. Mae gwrthwynebwyr yn cyfeirio at leoliad y dynodiad arfaethedig ar ymyl yr ardal adeiledig. Maent yn mynegi pryder y byddai hyn yn arwain at estyniad trefol anghymarus i gefn gwlad agored. Oherwydd lleoliad y safle ar oleddfau uchel crib, bydd y tai a godir yno yn y golwg o fannau i'r de a'r de ddwyrain ond bob amser yn erbyn cefndir o dai preswyl o'u blaen ac yn yr un cyd-destun ag adeiladau cyfagos ac amlwg Ysbyty Gwynedd. Byddai'n cael ei weld fel cydgrynhoad o'r ardal adeiledig y hytrach na fel ymwthiad anghymarus i'r dirwedd wledig. Am y rheswm hwn yr wyf yn dod i'r casgliad y gellid datblygu'r tir heb wneud niwed annerbyniol i integriti lleoliad gwledig Bangor.

A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael

15. Mae gwrthwynebwyr yn mynegi pryder y byddai datblygu'r safle yma yn gorlwytho'r ysgolion lleol a'r system garthffosiaeth. Mae gwrthwynebydd yn pwysleisio na fyddai'r carthffosydd presennol sy'n gwasanaethu Ffordd Cynan a Ffordd Crwys ar gael gan nad ydynt wedi cael eu mabwysiadu. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno bod yr ysgolion lleol yn llawn ac yn bwriadu gwneud y ddarpariaeth angenrheidiol i ddiwallu'r angen am ysgol ychwanegol sy'n codi o'r datblygiad yma ac o'r dynodiadau tai arfaethedig eraill yn ardal Penrhosgarnedd trwy ymestyn y safle hwn. Y mae wedi cynnig NAP 36 gyda'r bwriad penodol o ddefnyddio'r tir ychwanegol hwn i ddatblygu ysgol newydd. Yr wyf yn dod i'r casgliad y byddai mabwysiadu'r Newid Arfaethedig Pellach hwn yn bodloni pryderon y gwrthwynebwyr ar y mater. Ond nid yw'r newid pellach hwn wedi bod allan ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus ac ni fu'n bosibl cynnal trafodaeth lawn ar ei rinweddau. Os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn bod y newid yma'n briodol dylai dilyn y mater i fyny yn y cyfnod diwygio.

16. O safbwynt gwasanaethau carthffosiaeth mae'n rhaid darllen y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn darparu y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth ddigonol o seilwaith angenrheidiol. Yn y polisi hwnnw gwneir cyfeiriad penodol at y system garthffosiaeth.

17. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod nwy radon i'w gael mewn crynodiadau peryglus yn ardal Penrhosgarnedd. Mae hyn yn fater y gellir delio ag ef trwy nodweddion dylunio penodol. Y mae'n fater i'r gwasanaeth rheoli adeiladu a byddai'n cael ei ystyried pan benderfynir ar gais cynllunio penodol. Mae gwrthwynebydd yn mynegi pryderon y gall ceblau trydan uwchben achosi problemau iechyd ond nid oes ceblau'n croesi'r safle hwn.

Effaith y dynodiad ar amwynderau preswyl

18 Mae gwrthwynebwyr yn mynegi pryder y gallai datblygu tai ar y dynodiad arfaethedig hwn leihau mwynhad preifat y tai presennol sydd wrth ymyl y safle. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi B22 yn darparu y gwrthodir cynigion fyddai'n cael effaith annerbyniol ar amwynderau preswyl, gan gynnwys preifatrwydd rhesymol eiddo sydd gerllaw.

Rhinweddau ymestyn yr ardal a maint y dynodiad

19. Mae fy nghasgliadau mewn perthynas â'r materion uchod yn ymwneud â'r safle ei hun a nifer y tai a gynigir yn y cyfnod DA a'r cyfnod Newid Cyn-ymchwiliad. Gan hynny, maent yn cefnogi ymestyn y dynodiad fel a gynigir yn NA 238.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0648) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 238;

(ARG.0649) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

BRYN ADDA – BANGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA237

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------|--------|------------------|
| B/302/1 | Goronwy Owen | | 28 |
| B/965/5 | Dalton Warner Davis | | 28 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|---------------------------|------------------|
| B/979/2004 | Robert F Jones | Partneriaeth Gareth White | 28 |
| B/969/2017 | Dŵr Cymru (Tynnwyd yn ôl yn amodol) | | 28 |
| B/994/2004 | Bennet Homes Ltd | Jan Tyrer | 23 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------|--------------------------|--------|------------------|
| B/1423/2001 | Watkin Jones a'i Fab Cyf | | |

Prif faterion

- Hybu patrwm anheddu cynaliadwy.
- Y posibiladau ar gyfer darparu mynedfa i gerbydau.
- Y seilwaith hanfodol sydd ar gael.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Hybu patrwm anheddu cynaliadwy

1 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod Newid Cyn-Ymchwiliad, drwy NA 237, yn cynnig ymestyn Ffin Ddatblygu Bangor i gynnwys arwynebedd o 1.93 ha i'w neilltuo ar gyfer datblygu tai. Byddai lle i tua 57 o dai yno. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod neilltuo'r tir hwn, ynghyd â safle cyfagos Pen y Ffridd, yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraffau 9.1.2 a 2.4.2) ac na fyddai'n hyrwyddo patrwm anheddu cynaliadwy.

2 Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.1.2) yn nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol hyrwyddo amgylcheddau preswyl cynaliadwy, gan osgoi llunio mannau helaeth o dai digymeriad. Byddai'r safle ym Mryn Adda, ynghyd â safle cyfagos Pen y Ffridd, yn golygu bod yma arwynebedd sylweddol â thai newydd arno, ond mater i'w benderfynu ar adeg y cais cynllunio fyddai dyluniad a chyfosodiad y tai. Gall rhoi sylw i'r ffactorau hyn arwain at ddatblygu tai â chymeriad amrywiol. Nid oes dim i awgrymu yn ystod y cyfnod o lunio'r cynllun bod y tai hyn, o reidrwydd, yn mynd i fod yn ddigymeriad.

3 Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.4.2) yn nodi mai un ffordd effeithiol o sicrhau adfywiad yw meithrin cymunedau integredig o fewn y patrwm anheddu presennol drwy hyrwyddo datblygiadau at ddibenion cymysg. Mae safle Bryn Adda'n rhy fach ar gyfer dibenion cymysg o'r fath. Fodd bynnag, bydd ei leoliad o fewn ardal adeiledig Bangor, yn agos at y cyfleusterau addysg ac iechyd ar Ffordd Penrhos, a'r cyfleusterau cyflogaeth a manwerthu ar Ffordd Caernarfon, yn atgyfnerthu'r cyfle i gydosod gwahanol ddefnydd tir fel sy'n cael ei hyrwyddo gan y gwrthwynebydd.

Y posibiliadau ar gyfer darparu mynedfa i gerbydau

4 Mae gwrthwynebydd yn dadlau na ellid mynd â cherbydau i'r safle drwy ddatblygiad preswyl presennol Bryn Adda. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ond yn dadlau y gallai fynd â cherbydau i'r safle drwy'r fynedfa sy'n cael ei chynnig ar gyfer safle cyfagos Pen y Ffridd. Rwy'n ystyried manteision y fynedfa arfaethedig honno yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r safle hwnnw. Rwy'n nodi'r ansicrwydd sy'n gysylltiedig ag ef ond rwyf wedi dod i'r casgliad bod digon o amser i ddatrys y mater hwn yn ystod oes y cynllun.

5 Rwy'n nodi, hefyd, bod posibiliadau'r ffordd gyswllt arfaethedig rhwng Ffordd Penrhos a Ffordd Caernarfon, i wasanaethu tua 57 o dai newydd ym Mryn Adda yn ychwanegol at y 300 ym Mhen y Ffridd, yn debygol o olygu y bydd darparu'r cyswllt priffyrdd newydd hwnnw yn hyfyw o safbwynt ariannol. Fel yn achos safle Pen y Ffridd, bydd ymrwymiad yr Awdurdod Cynllunio Lleol i gynnal adolygiad cynhwysfawr o'r cynllun bob 5 mlynedd yn sicrhau y bydd hyfywedd y ddau ddarn o dir yn cael ei ystyried yn rheolaidd. Ar hyn o bryd mae'r budd sydd yn gysylltiedig a dynodiad Bryn Adda o ran y ffaith ei fod yn atgyfnerthu yr adnodd tir preswyl o fewn man cynaliadwy iawn yn arwain at fy nghasgliad y dylai gael ei ddynodi ar gyfer tai.

Yr isadeiledd hanfodol sydd ar gael

6 Mae gwrthwynebydd yn mynegi pryder y byddai datblygu tir Bryn Adda'n rhoi gormod o faich ar y system garthffosiaeth leol. Dylid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn nodi y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth ddigonol o isadeiledd angenrheidiol. Ceir cyfeiriad penodol at y system garthffosiaeth yn y polisi hwnnw.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0650) fod y DA yn cael ei addasu drwy dderbyn NA 237 ac yr NA 233 perthnasol cyd-belled ai fod mewn perthynas â safle Bryn Adda;

(ARG.0651) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER MAES COETMOR, BETHESDA

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA243

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/759/1 | Cyngor Cymuned Bethesda | | 52 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------|--------|------------------|
| B/1332/1 | J LI W Williams (deiseb) | | 52 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|---------------------|-------------|------------------|
| B/952/32 | RCH Douglas Pennant | Guy D Evans | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------------|-------------|------------------|
| B/844/2085 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | 52 |
| B/952/2042 | RCH Douglas Pennant | Guy D Evans | 52 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2109 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | |

Nodyn

- Yr wyf yn delio â gwrthwynebiadau B/952/23 a B/952/30 yn y rhan yma o'r adroddiad.

Prif faterion

- Swyddogaeth Bethesda mewn diwallu'r angen am dir ar gyfer tai.
- Effaith y datblygu ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.
- A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael.
- Effaith y datblygiad ar amwynderau preswylwyr cyfagos.
- Maint y dynodiad.
- Rhinweddau safleoedd amgen.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Swyddogaeth Bethesda mewn diwallu'r angen am dir ar gyfer tai

1. Mae'r DA yn cynnig dynodi 0.59 hectar o dir ger Maes Coetmor, Bethesda ar gyfer tai. Byddai'r safle yn darparu ar gyfer oddeutu 49 o dai a chynigir y byddai 10% ohonynt yn dai fforddiadwy. Mae gwrthwynebydd yn dadlau mai'r flaenoriaeth i Bethesda yw darparu tai i ddiwallu galw lleol naill ai trwy dai i'w rhentu neu dai i'w gwerthu am bris rhesymol. Mae pris y tai y gellir eu hadeiladu i'w gwerthu ar y safle yn fater a benderfynir gan rym y farchnad. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.4) yn egluro na ddylai yn arferol bod unrhyw gyfyngiad ar feddiannaeth tai marchnad. Ni chyflwynwyd tystiolaeth gadarn i ddangos bod cyfyngu meddiannaeth i bobl leol yn briodol yn yr achos hwn. Trwy ddarparu oddeutu 5 o dai fforddiadwy, byddai'r datblygiad yn cyfrannu at ddiwallu'r angen am dai ymhlith trigolion lleol na allant fforddio eu prynu yn y farchnad.

Effaith y datblygu ar lif rhydd a diogel trafndiaeth

2. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau bod croesffordd gyfagos Bryn Bella yn beryglus ac yn nodi nad oes palmentydd ar y priffyrdd sy'n gwasanaethu'r safle. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH31 yn darparu y caniateir cynigion datblygu dim ond os yw'r rhwydwaith ffyrdd presennol o safon briodol ar gyfer y llif trafndiaeth sy'n debygol o ddeillio o'r datblygiad newydd, neu y gellir gwneud gwelliannau priodol sy'n gyson gyda swyddogaeth y ffordd. Mae Polisi CH32 yn cadarnhau hyn trwy ddarparu y gwrthodir cynigion datblygu fydd yn creu cynnydd annerbiniol mewn cerbydau ar hyd lonydd bach cefn gwlad lle disgwylir y defnydd mwyaf gan gerddwyr. Am y rhesymau hyn yr wyf yn dod i'r casgliad bod y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd yn darparu fframwaith a fydd yn sicrhau na fydd unrhyw niwed i lif rhydd a diogel trafndiaeth ar droed ac mewn cerbyd yn codi o ganlyniad i ddynodi'r safle hwn.

A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael

3. Mae gwrthwynebwyr yn mynegi pryder y gallai'r datblygiad waethygu'r problemau draenio ac y gallai dŵr wyneb orlifo o'r safle i'w heiddo hwy. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi Ch16 yn darparu y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth ddigonol o'r seilwaith angenrheidiol gan gynnwys, ymhlith pethau eraill, darpariaeth i waredu dŵr wyneb a charthion. Yr wyf yn dod i'r casgliad bod y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd yn darparu fframwaith a fydd yn sicrhau na fydd unrhyw niwed i amodau byw preswylwyr cyfagos yn codi o ddynodi'r safle hwn, o safbwynt llifogydd ar eu tir.

Effaith y datblygiad ar amwynderau preswylwyr cyfagos

4. Mae gwrthwynebwyr yn nodi'r gwahaniaeth yn lefelau eu tai hwy yn Ffordd Bangor a safle'r dynodiad arfaethedig. Mae tai'r safle arfaethedig yn uwch na'r tai ar Ffordd Bangor ac mae'r gwrthwynebwyr yn bryderus y byddai datblygu'r tir hwn ar gyfer tai yn lleihau eu mwynhad preifat o'u cartrefi. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi B22 yn darparu y gwrthodir cynigion fyddai'n cael effaith annerbyniol ar amwynderau'r gymdogaeth leol, gan gynnwys preifatrwydd rhesymol preswylwyr eiddo cyfagos. Am y rheswm hwnnw rwyf yn dod i'r casgliad bod y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd yn darparu fframwaith a fydd yn sicrhau na wneir unrhyw niwed i breifatrwydd preswylwyr cyfagos o ganlyniad i ddynodi'r safle hwn.

Maint y dynodiad

5. Mae gwrthwynebydd yn dadlau na ddylid helaethu'r dynodiad arfaethedig er mwyn cynnwys hanner gogleddol darn o dir y cynigir ei ddynodi fel 'llecyn agored i'w warchod' ac sy'n gorwedd yn union i'r de ohono. Mae'r tir hwn yn cael ei ddefnyddio fel tir pori ar hyn o bryd. Dadleuir y byddai ei ddatblygu yn darparu hyd at 10 o dai ychwanegol.

6. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen Dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylai fod cynnydd yn y dynodiadau tir ar gyfer tai mewn Canolfannau Lleol, fel Bethesda, gan y byddai hynny'n hybu patrwm anheddle anghynladwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisïau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r ardal ychwanegol yma o dir ar gyfer datblygu tai.

Manteision safleoedd eraill

7. Yn y cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig, trwy NA 243, eithrio'r tir yma allan o Ffin Ddatblygu Bethesda a'i ddileu o'r rhestr dynodiadau tai. Y rheswm a roddir am hyn yw bod safleoedd eraill yn yr Ardal Dalgylch Dibyniaeth sy'n gweddu'n well i ddiwallu'r angen am dai. Rwyf yn nodi bod y Briff Datblygu ar gyfer y dynodiad arfaethedig Ger Maes Coetmor, a baratowyd mor ddiweddar â Mehefin 2004, yn cadarnhau bod y safle hwn wedi ei integreiddio'n dda gyda'r patrwm anheddle presennol, a'i fod o fewn pellter cerdded rhesymol i gyfleusterau manwerthu, cyflogaeth ac addysgol canol tref Bethesda a'i fod ar lwybr bws. Rwyf yn cytuno gyda'r asesiad hwn ac yn nodi, ar y sail yma, bod y safle'n cymharu'n dda gyda'r dewisiadau eraill a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

8. Yn y sesiwn ymchwiliad perthnasol cadarnhaodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol mai'r 'safleoedd gwell' hyn oedd y rhai ger Plas Ffrancon a ger Cae Ifan Gymro, Bethesda. Y maent yn cynnig cynnwys y rhain o fewn Ffin Ddatblygu Bethesda a'u dynodi ar gyfer tai trwy NA 244 ac NA 245. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhannau o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r safleoedd hynny rwyf yn dod i'r casgliad eu bod ill dau yn anaddas i gael eu dynodi.

9. Am y rhesymau a roddir gennyf wrth ystyried y gwrthwynebiadau i'r dynodiad arfaethedig Ger Maes Coetmor, Bethesda, ac wedi ystyried casgliadau'r Briff Datblygu sy'n parhau i fod yn ddilys, rwyf yn dod i'r casgliad y dylid cadw'r ail o'r safleoedd hyn o fewn y Ffin Ddatblygu ac fel dynodiad tai. Felly ni ddylid derbyn NA 243.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0652) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 243.

GER PLAS FFRANCON, BETHESDA

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA244

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/844/2086 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | 52 |
| B/756/2110 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 52 |
| B/1644/2001 | Y Cynghorydd Ann Williams | | 52 |
| B/1645/2001 | A.W. Rowlands | | 52 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|---------------------|----------------------------|------------------|
| B/952/2037 | RCH Douglas Pennant | Guy D Evans – Carter Jonas | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/969/2018 | Dŵr Cymru | | 52 |

Prif faterion

- Yr effaith ar y gobaith o sicrhau patrwm anheddle cynaliadwy.
- Yr effaith ar gymeriad a golygwedd yr ardal.
- Nifer y tai fforddiadwy a ddarperir.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Yr effaith ar y gobaith o sicrhau patrwm anheddle cynaliadwy

1. Yn y cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig, trwy NA 244, cynnwys tir ger Plas Ffrancon o fewn Ffin Ddatblygu Bethesda a'i ddynodi ar gyfer tai. Mae gan y tir hwn arwynebedd o 1.7 hectar a byddai'n gallu cynnwys 44 o dai, gydag oddeutu 25% ohonynt yn dai fforddiadwy. Mae gwrthwynebydd yn dadlau, oherwydd ei leoliad tu draw i ymyl ardal adeiledig gyfunol Bethesda, y byddai'n achosi rhagor o drafnidiaeth cerbydau er mwyn i'r trigolion gael mynediad i gyfleusterau a gwasanaethau canol tref Bethesda. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig y safle hwn yn lle'r safle yr oedd y cyfnod DA yn ei gynnig Ger Maes Coetmor. Roedd Briff Datblygu'r Awdurdod Cynllunio Lleol

o'r farn bod y tir hwnnw o fewn pellter cerdded rhesymol i ystod eang o gyfleusterau canol y dref. Yn sicr ni fyddai hynny'n wir am y dewis arall a gynigir ger Plas Ffrancon. Rwy'n casglu, oherwydd ei leoliad cymharol anghysbell mewn perthynas â gwasanaethau hanfodol, y byddai datblygu'r safle hwn yn achosi nifer anghymesur o deithiau mewn ceir preifat. Byddai felly yn hybu patrwm anheddle anghynladwy.

Yr effaith ar gymeriad a golygwedd yr ardal

2. Mae'r dynodiad arfaethedig o fewn llain eang o gefn gwlad agored sy'n gwahanu ardal adeiledig gyfunol Bethesda oddi wrth ruban o dai a ddatblygwyd ar hyd ochr ddeheuol Ffordd Hen Barc. Mae'r llain hwn yn treiddio i ardal adeiledig Bethesda yn y pwynt yma ac yn elfen bwysig o leoliad gwledig y dref fechan hon, gan greu ymdeimlad o le a gofod ar hyd llawer o'i ymyl gogledd orllewinol. Byddai'r dynodiad tai arfaethedig yn ynysu rhan sylweddol o'r llain hwn o dir agored, gan ei adael fel ardal ynysig wedi ei amgylchynu gan dai. Er mai rhan gymharol fechan o'r tir fyddai'n cael ei feddiannu gan y dynodiad ei hun, fe fyddai am y rheswm hwnnw yn cael effaith anghymesur trwy helaethu'r dref ac erydu ei lleoliad gwledig. Am y rheswm yma byddai'n cael effaith annerbyniol a niweidiol ar gymeriad a golygwedd Bethesda.

Nifer y tai fforddiadwy a ddarperir

3. Byddai'r safle, yn unol â NA 244, yn creu oddeutu 11 o dai fforddiadwy. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau bod angen llawer mwy. Mae'r 11 tŷ y cyfeirir atynt yn cael eu cyflwyno yn y cynllun diwygiedig arfaethedig fel targed a awgrymir. Yn unol â chynghor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.14) os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ar ôl ystyried materion perthnasol, o'r farn nad yw datblygiad arfaethedig yn cyfrannu'n ddigonol at yr amcan o greu cymunedau cymysg yna mae'n rhaid iddo drafod adolygiad o'r cymysgedd tai neu fe all wrthod y cais. Gan hynny mae union nifer y tai fforddiadwy a adeiladir ar y safle yn fater i'w benderfynu yn y cyfnod cais cynllunio.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0653) nad yw'r DA yn cael ei ddiwygio yn unol â NA 244;

(ARG.0654) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER CAE IFAN GYMRO - BETHESDA

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA245
Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhifau NAP20; NAP21

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------------------|----------------------------|------------------|
| B/756/2111 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | |
| B/1501/2001 | S. Whiteside, B. Prangell, M. Barritt | | 52 |
| B/952/2043 | RCH Douglas Pennant | Guy D Evans (Carter Jonas) | 52 |
| B/1639/2001 | Emlyn Williams | | 52 |
| B/1644/2003 | Y Cynghorydd Ann Williams | | 52 |
| B/1645/2003 | A.W. Rowlands | | 52 |
| B/1680/2001 | Cledwyn Davies | | 52 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|--------------|--------|------------------|
| B/969/2019 | Dŵr Cymru | | |

Prif faterion

- Argaeledd y safle ar gyfer datblygu tai.
- Rhinweddau safle posibl arall.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Argaeledd y safle ar gyfer datblygu ta

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn y cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad yn cynnig, trwy NA 245, cynnwys tir ger Cae Ifan Gymro, Bethesda o fewn y Ffin Ddatblygu a'i ddynodi ar gyfer tai. Mae arwynebedd y tir yn 1.54 hectar a byddai lle yno i 34 o dai, gyda 30% ohonynt yn dai fforddiadwy. Yn dilyn hynny cadarnhaodd berchennog y tir na fyddai'n rhyddhau'r tir ar gyfer ei ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun. O ganlyniad y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy Newid Arfaethedig Pellach NAP 20, wedi cynnig peidio â dynodi'r tir hwn ar gyfer tai. Rwyf yn dod i'r casgliad nad oes gobaith rhesymol i'r safle yma gyfrannu at adnoddau tir ar gyfer tai yn ystod cyfnod y cynllun.

Rhinweddau safle posibl arall

2. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cynnig Newid Arfaethedig Pellach (NAP 21) a fyddai'n cyfnewid tir ger Cae Ifan Gymro gyda safle gyferbyn â Maes Bleddyn ym Mhentref cyfagos Rachub. Byddai lle yno i 34 o dai. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn darparu, trwy NAP 21 nac yn ei brawf o dystiolaeth, unrhyw wybodaeth sylweddol ynglŷn â rhinweddau'r dynodiad tai arfaethedig hwn. Gan na fu ymgynghoriad cyhoeddus ynglŷn â'r Newid Arfaethedig Pellach hwn nid wyf wedi cael y fantais o glywed barn personau sydd â diddordeb. Am y rhesymau hynny, yn unol â'r cyngor sydd yn 'Cynlluniau Datblygu Unedol – Arweiniad i'r Gweithdrefnau (paragraff 1.24), rwyf yn dod i'r casgliad na fu trafodaeth hollol gytbwys yn bosibl mewn perthynas â'r safle yma. Ni allaf felly wneud argymhelliad cadarn ynglŷn â NAP 21. Os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod hynny'n briodol dylai fynd ar drywydd y mater yn y cyfnod diwygio.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0655) nad yw'r DA yn cael ei ddiwygio yn unol â NA 245;

(ARG.0656) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER PENTWMPATH - LLANDYGAI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA256

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/952/2039 | RCH Douglas Pennant | | 595 |
| B/756/2119 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 110 |
| B/1660/2001 | Marilyn Owen | | 595 |
| B/969/2020 | Dŵr Cymru (Tynnwyd yn ôl yn Amodol) | | 595 |
| B/1659/2003 | S J O'Grady | | 595 |

Nodyn

- Mae B/952/2039 yn gynrychiolaeth i gefnogi NA 256.

Prif faterion

- Effaith y cynigiad ar y rhagolygon ar gyfer sicrhau patrwm anheddle cynaliadwy.
- A yw'r seilwaith hanfodol ar gael.
- Effaith y datblygiad ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.
- Effaith y datblygiad ar amodau byw preswylwyr cyfagos.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Effaith y cynigiad ar y rhagolygon ar gyfer sicrhau patrwm anheddle cynaliadwy

1. Mae'r DA yn dynodi Llandygai yn Bentref Gwledig. Mae Newidiadau Arfaethedig Cyn-ymchwiliad NA 147 ac NA 255 yn cynnig y dylid ei ail-ddynodi yn Bentref gyda Ffin Ddatblygu gysylltiedig. Mae NA 256 ac NA 233 yn cynnig dynodi 0.61 hectar o dir ger Pentwmpath ar gyfer tai gyda lle ar gyfer 15 o dai a 35% ohonynt yn dai fforddiadwy.

2. Mae gwrthwynebydd yn cyfeirio at ddiffyg cyfleusterau cefnogi yn Llandygai. Yn benodol, nid oes unrhyw siopau, gwasanaethau cyhoeddus na chyfleoedd hamdden. Ond y mae'r safle o fewn pellter cerdded hawdd i Stad Ddiwydiannol fawr Llandygai ac i Barc Cyflogaeth helaeth Bryn Cegin sydd wrthi'n cael ei adeiladu. Mae'r pentref ar lwybr bws ac mae gwasanaeth bws rheolaidd i ganol dinas Bangor (sydd ddim ond 2.5 cilomedr i ffwrdd) ac i brif aneddiadau eraill

ar hyd arfordir Gogledd Cymru. Er gwaethaf diffyg cyfleusterau eraill mae'r sgôp o gael mynediad ar droed i ystod eang o gyfleoedd gwaith yn fy arwain i'r casgliad bod hwn yn lleoliad cynaliadwy i nifer cyfyngedig o dai.

A yw'r seilwaith hanfodol ar gael

3. Mae gwrthwynebydd yn nodi bod ysgol Llandygai yn llawn a bod safle arfaethedig y dynodiad, ei hun, o fewn ardal lle mae risg llifogydd a lle mae draeniad y dŵr wyneb yn wael. Dywedir nad oes llwybr amlwg i'r dŵr wyneb arllwys i'r cwrs dŵr lleol ac nad oes lle dros ben yn y gwaith trin carthion lleol.

4. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau er bod ardaloedd cyfagos yn gorwedd o fewn ardal risg llifogydd C2 nad yw'r safle y gwrthwynebir iddo yn gorwedd o fewn ardal lle mae risg o lifogydd. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn darparu y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth ddigonol o seilwaith angenrheidiol. Mae hyn yn benodol yn cynnwys dull o waredu dŵr wyneb a charthion. A throi yn awr at bryderon ynglŷn â maint yr ysgol leol, yn ôl darpariaeth Polisi CH35, pryd ganiateir datblygiad preswyl newydd mewn amgylchiadau lle nad ellir diwallu anghenion addysgol plant fydd yn byw yn y tai newydd yn yr ysgol newydd, defnyddir amodau cynllunio neu ymrwymiad cynllunio i sicrhau bod datblygwyr yn darparu neu gyfrannu at y cyfleusterau angenrheidiol.

Effaith y datblygiad ar lif rhydd a diogel trafndiaeth

5. Mae gwrthwynebydd yn mynegi pryder y bydd yn anodd sicrhau mynedfa ddiogel i gerbydau i'r safle. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Yn ôl darpariaeth Polisi CH31 caniateir cynigion datblygu dim ond os gellir darparu mynedfa gerbydau ddiogel i'r safle.

Effaith y datblygiad ar amodau byw preswylwyr cyfagos

6. Mae gwrthwynebydd yn mynegi pryder, gan fod ei dŷ yn gyfagos i'r dynodiad a gynigir, ac ar lefel is, byddai codi'r tai yn lleihau'r goleuni y mae'n ei dderbyn. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Yn ôl darpariaeth Polisi B22 gwrthodir cynigion fyddai'n cael effaith annerbiniol ar amwynderau'r cymunedau lleol. Yr wyf yn dod i'r casgliad fod y Cynllun Datblygu Unedol, o'i ddarllen yn ei gyfanrwydd, yn darparu fframwaith y gellir datblygu'r dynodiad arfaethedig hwn o'i fewn at ddibenion preswyl heb wneud niwed amlwg i fuddiannau sydd o bwysigrwydd cydnabyddedig.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0657) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 256;

(ARG.0658) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 233 i'r graddau ei fod yn berthnasol i'r dynodiad penodol hwn o dai;

(ARG.0659) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

TU ÔL I'R DAFARN A STATWS ANHEDDLE - PENTIR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA258

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach: NAP 23; 24

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| B/568/1 | P Pugh | Watkin Jones Group | 194 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------------|--------|------------------|
| B/1389/2003 | Dr Ruth Ann Sharrock | | 194 |
| B/1385/2003 | Mr a Mrs Cutler | | 194 |
| B/1375/2003 | Cynrig Ellis Hughes | | 194 |
| B/1384/2001 | Mr Colin Mottler | | 194 |
| B/1361/2003 | Harry Hambleton | | 194 |
| B/250/2009 | Cyngor Cymuned Pentir | | 194 |
| B/1611/2003 | Mrs Sharon Edwards | | 194 |
| B/1596/2003 | Wyn Griffiths | | 194 |
| B/1587/2003 | Glynne Thomas ac Averill Thomas | | 194 |
| B/1607/2003 | Pat a Dennis Cooke | | 194 |
| B/1662/2003 | Audrey McSorley | | 194 |
| B/1464/2001 | Jên Dafydd | | 194 |
| B/1648/2003 | Jennifer A Hook | | 194 |
| B/1392/2001 | Linda Sammonds | | 194 |
| B/1666/2003 | Brian Bollington | | 194 |
| B/1668/2003 | Janet Rees | | 194 |
| B/1471/2001 | Einion Dafydd | | 194 |
| B/1374/2001 | Dr D Wyn James | | 194 |
| B/1382/2003 | Andrew William Sharrock | | 194 |
| B/1431/2003 | John Cain | | 194 |
| B/1388/2001 | Stephen Miles | | 194 |
| B/1376/2001 | Dr C Lamers | | 194 |
| B/1427/2003 | I Mirrlees a W. C. Jones | | 194 |
| B/1434/2001 | Betty Thomas | | 194 |
| B/1476/2001 | Mark Lear | | 194 |

| | | | |
|--------------------|--|--|------------|
| B/1469/2003 | AJ Collingwood-Hook | | 194 |
| B/1442/2003 | Ken Chandler | | 194 |
| B/1449/2001 | Robert Thomas | | 194 |
| B/1435/2003 | Robert Huw Thomas | | 194 |
| B/756/2121 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 110 |
| B/1477/2001 | June Lear | | 194 |
| B/1479/2003 | John Caradog Rees | | 194 |
| B/1588/2001 | Y Cynghorydd Anwen Thomas | | 194 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------|---------------------|---------------|-------------------------|
| B/969/2021 | Dŵr Cymru | | |

Nodyn

- Yn ychwanegol at yr uchod fe ymdrinnir â'r gwrthwynebiadau canlynol yma: B/1374/2003, B/1382/2001, B/1389/2001, B1464/2003, B1471/2003 a B/1479/2001.

Prif faterion

- Effaith y cynnig ar y rhagolygon o gyflawni patrwm anheddle cynaliadwy.
- Effaith y cynnig ar gymeriad yr anheddle.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Effaith y cynnig ar y rhagolygon o gyflawni patrwm anheddle cynaliadwy

1. Yn y DA dynodir Pentir yn Bentref Gwledig. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod yr anheddle ar lwybr bws a bod yno dŷ tafarn, Eglwys a mynwent. Mae ysgol gynradd oddeutu 1 cilomedr i ffwrdd yn Rhiwlas. Mae'n nodi bod angen cryf am dai newydd yn y pentref. Byddent yn cefnogi busnesau lleol ac yn sicrhau bod yr ysgol leol yn parhau ar agor. Yn y cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad cytunodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol a chynnig, trwy NA 257, i ddynodi Pentir yn Bentref a thrwy NA 258 i ddynodi oddeutu 0.44 hectar o dir tu ôl i dafarn y Vaynol Arms er mwyn caniatáu datblygu 8 o dai, gyda 35% ohonynt yn dai fforddiadwy.

2. Dim ond tua 18 o dai sydd yn anheddle Pentir. Nid yw'n llawer mwy na chlwstwr o dai a ddatblygwyd yn wasgaredig mewn cefn gwlad agored. Mae'r trigolion sydd wedi gwrthwynebu i'r Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad yn disgrifio'r anheddle fel pentref bach gwledig, tawel. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol

wedi penderfynu dynodi aneddiadau bychan sydd â thri neu fwy o wasanaethau penodol arbennig yn Bentrefi. Adeg yr ymchwiliad dim ond dau gyfleuster o'r fath oedd gan Pentir, tŷ tafarn a gwasanaeth cludiant cyhoeddus. Nid oedd unrhyw fusnesau lleol eraill y gallai tai ychwanegol eu cefnogi.

3. Mae angen rhoi ystyriaeth i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.9), fod yn rhaid i Awdurdodau Cynllunio Lleol wrth benderfynu ar ba safleoedd i ddynodi tai, ystyried pa mor hygyrch yw swyddi, siopau a gwasanaethau trwy ddulliau eraill heblaw car. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.5.4) yn bendant y dylai safleoedd sy'n annhebygol o gael gwasanaethu gan gludiant cyhoeddus da, cerdded neu seiclo naill ai peidio â chael eu dynodi ar gyfer datblygu neu eu dynodi at ddibenion sydd ddim eisiau llawer o deithio.

4. Oherwydd diffyg llwyr bron mewn cyfleusterau a gwasanaethau mae trigolion Pentir ar hyn o bryd yn dibynnu ar deithiau i aneddiadau mwy ar gyfer eu holl anghenion cyflogaeth, addysg, siopa a gwasanaethau iechyd a bron y cyfan o'u gweithgareddau hamdden. Mae gwasanaeth bws ym Mhentir ond nid yn aml ac mae hynny'n golygu na ellir ystyried bod yr anheddle yn cael gwasanaeth da. Oherwydd prinder cyfleusterau ym Mhentir mae'n anorfod bod rhaid cael mynediad at ystod eang iawn o wahanol gyrchfannau bob dydd. Mae hynny'n golygu y byddai gwasanaeth bws yn rhy anhyblyg o safbwynt diwallu'r holl anghenion o ran y llefydd a'r amseroedd y byddai'n rhaid eu gwasanaethu. O ganlyniad mae'r trigolion presennol yn debygol o ddibynnu ar y car preifat. Yr unig beth y byddai datblygu tai ychwanegol yn ei wneud yw atgyfnerthu'r ddibyniaeth honno. Yr wyf yn dod i'r casgliad y byddai dynodi Pentir yn Bentref yn tanseilio hybu patrwm anheddle cynaliadwy. Rwyf yn nodi bod y casgliad hwn yn cyd-fynd ag amcan Newid Arfaethedig Pellach NAP 23.

Effaith y cynnig ar gymeriad yr anheddle

5. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.21) yn cyngori bod sawl rhan o gefn gwlad lle mae grwpiau ynysig o dai fel sydd ym Mhentir. Fe allai fod yn dderbyniol gwneud mân estyniadau i'r grwpiau hynny ond mae llawer yn dibynnu ar gymeriad y wlad o gwmpas, y patrwm datblygu yn yr ardal a hygyrchedd prif drefi a phentrefi. Ni ellid ystyried mai mân estyniad fyddai datblygu 8 o dai newydd mewn anheddle lle nad oes ond 18 ar hyn o bryd. O safbwynt lleol byddai'n ddatblygiad sylweddol iawn. Rwyf yn dod i'r casgliad y byddai datblygiad cynhwysfawr ar y raddfa hon mewn anheddle mor fychan yn gwbl groes i ddatblygiad gwasgaredig ychydig ar y tro, Pentir. Byddai'n erydu ei gymeriad nodweddiadol gwledig mewn ffordd annerbyniol. Sylwaf fod y casgliad hwn yn cyd-fynd ag amcan NAP 24.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0660) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 257 ac NA 258.

GER LLWYN BLEDDYN - RACHUB

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------|--------|------------------|
| B/356/1 | Ann E Williams | | 543 |
| B/740/1 | Anthony Eric Williams | | 543 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|----------------------------|--------|------------------|
| B/297/1 | Cyngor Cymuned Llanllechid | | 543 |

Nodyn

- Mae'r gwrthwynebiad hwn yn ddarostyngedig i NA 233.

Prif faterion

- Yr effaith ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.
- Yr effaith ar goed a bywyd gwyllt.
- A yw'r seilwaith hanfodol ar gael.
- Yr effaith ar amwynderau preswyl.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Yr effaith ar lif rhydd a diogel trafndiaeth

1. Mae'r DA yn cynnig dynodi 0.55 hectar o dir yn Rachub ar gyfer datblygu tua 12 tŷ. Yn y cyfnod Newid Cyn-ymchwiliad mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol trwy NA 233, yn cynnig gostwng y nifer i 10 o dai. Mae gwrthwynebwyr yn mynegi pryderon, oherwydd lleoliad y safle ger troad yn y briffordd a elwir yn Llwyn Bleddyn ac oherwydd bodolaeth mynedfeydd presennol, na fyddai'n bosibl darparu mynedfa ddiogel i gerbydau i'r safle. Maent yn dadlau bod y briffordd hon eisoes yn ffordd brysur ac y byddai'n rhaid i rieni a phlant sy'n byw ar y safle arfaethedig groesi'r ffordd hon er mwyn defnyddio gwasanaethau'r pentref, gan gynnwys yr ysgol.

2. Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn fodlon y gellid darparu mynedfa ddiogel i'r safle ac y gallai Llwyn Bleddyn ddygymod â'r drafnidiaeth ychwanegol a fyddai'n cael ei chynhyrchu. Beth bynnag, mae'n rhaid darllen y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH31 yn darparu y caniateir cynigion datblygu dim ond os gellir darparu mynedfa gerbydau diogel i'r safle a bod y rhwydwaith ffyrdd presennol o safon briodol ar gyfer y llif traffig sy'n debygol o ddeillio ohono. Rwyf yn dod i'r casgliad fod y Cynllun Datblygu Unedol, o'i ddarllen yn ei gyfanrwydd, yn

darparu fframwaith sy'n ddigonol i sicrhau na fydd unrhyw niwed amlwg yn codi i lif rhydd a diogel trafniadaeth.

Yr effaith ar goed a bywyd gwylt

3. Mae gwrthwynebwyr yn mynegi pryder y gallai datblygu'r safle hwn arwain at dorri rhai o'r coed aeddfed gan wneud niwed i fioamrywiaeth leol. Mae'r Briff Datblygu ar gyfer y safle yn nodi pwysigrwydd y coed hwn ac yn mynnu eu bod yn cael eu cadw. Beth bynnag, mae'n rhaid darllen y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd. Bydd Polisi B26 yn sicrhau bod coed, gwrychoedd ac unrhyw nodweddion eraill ar y safle sy'n bwysig i gymeriad y tirlun ar gyfer cadwraeth natur yn cael eu cadw ar y safle ac yn cael eu diogelu yn ystod y cyfnod adeiladu ac yn y tymor hir.

A oes seilwaith hanfodol ar gael

4. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau bod problemau posibl gyda gallu'r systemau carthffosiaeth a draenio i ddelio gyda dŵr wyneb lleol. Maent yn ofni y byddai datblygiad pellach yn eu gorlwytho. Ymgynghorwyd gyda Dŵr Cymru ynglŷn â'r cynllun ac ni nodwyd ganddynt fod y materion hyn yn cyfyngu ar y datblygu. Beth bynnag, mae'n rhaid darllen y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn darparu y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth ddigonol o seilwaith angenrheidiol, gan gynnwys gwaredu dŵr wyneb a charthion.

Yr effaith ar amwynderau preswyl

5. Mae gwrthwynebwyr yn mynegi pryder y gallai datblygu'r tir hwn arwain at golli preifatrwydd a chynyddu'r sŵn y byddai'n rhaid i dai cyfagos ei ddiodef. Mae'n rhaid darllen y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi B22 yn darparu y gwrthodir cynigion fyddai'n cael effaith annerbyniol ar amwynderau cymunedau lleol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0661) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 233 i'r graddau ei fod yn berthnasol i'r dynodiad penodol hwn o dai;

(ARG.0662) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER CEFN COCH - RHIWLAS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------|--------|------------------|
| B/715/1 | Mr RS Grant | | 51 |
| B/529/3 | R Hefin Williams | | 51 |
| B/529/1 | R Hefin Williams | | 51 |
| B/244/1 | Steve Eaves | | 51 |
| B/315/6 | Cyngor Cymuned Llanddeiniolen | | 51 |
| B/623/1 | Melvyn Jones | | 51 |

Prif faterion

- Rôl datblygiad tai newydd o ran cynnal gwasanaethau, cyfleusterau a gweithgarwch economaidd lleol.
- Yr effaith ar statws yr iaith Gymraeg a diwylliant y pentref
- Yr effaith ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.
- Yr effaith ar amwynderau preswyl.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Rôl datblygiad tai newydd o ran cynnal gwasanaethau, cyfleusterau a gweithgarwch economaidd lleol

1. Mae'r DA yn cynnig y dylid dynodi 0.63 hectar o dir ar gyfer datblygu 15 o dai ger Cefn Coch, Rhiwlas. Yn y cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad cynigiodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol gynyddu maint y dynodiad i 17 o dai. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dadlau, er bod y rhan fwyaf o ddatblygu tai dyranedig i fod yn y Ganolfan Is-ranbarthol, y Canolfannau Trefol a'r Canolfannau Lleol, bod angen dynodi rhai safleoedd ar gyfer tai yn y Pentrefi er mwyn darparu ar gyfer yr angen am dai yn yr ardaloedd hynny a chyfrannu at gynnal gwasanaethau, cyfleusterau a gweithgarwch economaidd lleol.

2. Er bod Rhiwlas yn cynnwys rhai tai ac adeiladau eraill a adeiladwyd cyn y 1960au mae'r rhan fwyaf o lawer o'r pentref wedi eu ffurfio o stadau tai modern. Y mae'r rhain yn tra-arglwyddiaethu gymaint ar yr anheddle fel y gellir ystyried Rhiwlas yn ei hanfod yn ddatblygiad maestrefol modern mewn cefn gwlad agored. Er gwaethaf y twf cyflym a sylweddol hwn mae'r pentref bron yn gwbl ddiffygiol o ran cyfleusterau a gwasanaethau. Mae nifer o Eglwysi, ysgol gynradd a swyddfa bost. Oherwydd bod y twf sylweddol diweddar mewn datblygu tai, dros y 30 neu 40 blynedd ddiwethaf, wedi methu cadw mwy na'r dystiolaeth leiaf o gyfleusterau cyhoeddus neu gyflogaeth ac nad yw wedi ysgogi unrhyw gynnydd yn y rhain, nid oes unrhyw reswm dros gredu y byddai datblygu 17 o dai ychwanegol yn cael unrhyw effaith gweladwy i'r cyfeiriad yma. Am y rheswm hwn yr wyf yn cytuno gyda gwrthwynebydd y byddai datblygu 17 o dai ychwanegol, yn niffyg unrhyw

elfen sylweddol o wasanaethau neu gyflogaeth, yn hyrwyddo datblygiad anghynaliadwy'r pentref.

3. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.5.3 a 2.5.4) yn cynghori y dylai datblygiadau a fydd yn cynhyrchu galw mawr am deithio, megis tai, gael eu lleoli mewn ardaloedd trefol neu mewn lleoliadau eraill sy'n cael eu gwasanaethu neu y gellir eu gwasanaethu gan drafnidiaeth gyhoeddus. Ni ddylai safleoedd sy'n annhebygol o gael eu gwasanaethu'n dda gan gludiant cyhoeddus gael eu dynodi ar gyfer eu datblygu. Oherwydd diffyg llwyr bron mewn cyfleusterau a gwasanaethau yn Rhiwlas mae'r trigolion ar hyn o bryd yn dibynnu ar deithio i aneddiadau mwy am y cyfan bron o'u cyflogaeth, addysg bellach, siopa, iechyd a hamdden.

4. Mae gwasanaeth bws i'r pentref ond oherwydd y diffyg llwyr bron mewn cyfleusterau yn y pentref, mae'n ddiamau y bydd yr ystod o gyrchfannau y mae'n rhaid cael mynediad iddynt o ddydd i ddydd yn fawr iawn. Gan hynny, bydd y gwasanaeth bws sydd ar gael yn rhy anhyblyg o safbwynt y llefydd a wasanaethir a'r amseroedd gweithredu, o ran gallu diwallu'r ystod lawn o anghenion. O ganlyniad mae'r trigolion presennol yn debygol o ddibynnu ar y car preifat. Byddai'r ddibyniaeth hon yn cael ei hatgyfnerthu gan dai ychwanegol. Yr wyf yn dod i'r casgliad oherwydd nodweddion penodol Rhiwlas y byddai dynodi tir ar gyfer tai yno, yn groes i farn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, yn atgyfnerthu patrwm anheddle anghynaliadwy. Mae'r ffactor hwn, ynddo'i hun, yn ddigon yn fy marn i i gyfiawnhau dileu'r dynodiad hwn o'r Cynllun Adneuo.

Yr effaith ar statws yr iaith Gymraeg a diwylliant y pentref

5. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y byddai'r tai sydd i gael eu hadeiladu yn y dynodiad arfaethedig yn cael eu meddiannu yn bennaf gan bobl ddi-Gymraeg ac y byddai hynny'n cael effaith niweidiol ar yr iaith Gymraeg a diwylliant y pentref. Cadarnhaodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol, yn yr ymchwiliad, ei fod wedi bodloni ei hunan na fyddai'r dynodiadau tir arfaethedig ar gyfer tai yn gwneud unrhyw niwed amlwg i'r iaith Gymraeg a'r diwylliant. Ni chyflwynwyd tystiolaeth gadarn i gefnogi barn y gwrthwynebydd.

Yr effaith ar lif rhydd a diogel trafnidiaeth

6. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y byddai datblygu tai ar y safle hwn yn golygu y byddai'n rhaid lledu'r briffordd gyfagos ac y byddai hynny yn ei dro yn cynyddu cyflymder trafnidiaeth yn y pentref. Mae'n rhaid darllen y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH31 yn darparu y caniateir cynigion datblygu dim ond os bydd mesurau tawelu traffig priodol yn cael eu darparu yn gysylltiedig ag unrhyw ddatblygiad sy'n debygol o arwain at gynnydd sylweddol mewn traffig.

Yr effaith ar amwynderau preswyl

7. Mae gwrthwynebwyr yn nodi bod rhan o'r dynodiad arfaethedig yn gorwedd tu ôl i ffryntiad tai presennol. Maent yn dadlau y gallai hyn gael effaith niweidiol ar fwynhad preifat y tai presennol. Mae'n rhaid darllen y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi B22 yn darparu y gwrthodir cynigion fyddai'n cael effaith

annerbyniol ar amwynderau, gan gynnwys preifatrwydd rhesymol eiddo sydd gerllaw.

A yw'r seilwaith hanfodol ar gael

8. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau nad yw'r system garthffosiaeth yn ddigonol i gynnal y tai arfaethedig ychwanegol. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn darparu y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth ddigonol o seilwaith angenrheidiol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0663) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy ddileu'r dynodiad tai arfaethedig ar dir ger Cefn Coch, Rhiwlas;

(ARG.0664) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

CRAIG Y PANDY A WAUN PANDY TREGARTH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA249

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------------|-------------|------------------|
| B/738/1 | M Danion | | 548 |
| B/1233/1 | Elizabeth Gleave | | 548 |
| B/12621/1 | Betty Williams | | 548 |
| B/1243/1 | Sonia Williams | | 548 |
| B/1246/1 | Sarah Naylor | | 548 |
| B/1250/1 | Ian Roberts | | 548 |
| B/952/7 | RCH Douglas Pennant | Guy D Evans | 548 |
| B/1242/1 | Paul Williams | | 548 |
| B/1252/1 | Llion Roberts | | 548 |
| B/1248/1 | Cia Dyck | | 548 |
| B/1247/1 | Matt Anthoine | | 548 |
| B/1268/1 | Richard Lord | | 548 |
| B/1253/1 | D Williams; K Roberts; T Williams | | 548 |
| B/1251/1 | Catherine Harding | | 548 |
| B/1276/1 | Peter Jones | | 548 |
| B/1279/1 | Miss Owen | | 548 |
| B/1035/3 | Cyngor Llandygai | | 548 |
| B/1274/1 | Perry Hawkins | | 548 |
| B/748/1 | Christine a Jeremy Yates | | 548 |
| B/291/1 | Caroline Davies | | 548 |
| B/1237/1 | Mrs L Lindee | | 548 |
| B/1241/1 | Gwen Jones | | 548 |
| B/1234/1 | David Gleave | | 548 |
| B/1236/1 | Mr D McIntyre | | 548 |
| B/1277/1 | Ms S Upton | | 548 |
| B/812/1 | Anne Rhodes | | 548 |
| B/139/1 | Steven Price | | 548 |
| B/1249/1 | John Thompson | | 548 |
| B/300/1 | T Wright | | 548 |
| B/1272/1 | Jean Owen | | 548 |
| B/1264/1 | Gareth ac Eileen Pritchard | | 548 |
| B/1262/1 | M Owen | | 548 |
| B/1258/1 | David Bates | | 548 |
| B/295/1 | Chris Davies | | 548 |
| B/1260/1 | Maria Butler | | 548 |
| B/1275/1 | Paula Jones | | 548 |

| | | | |
|-----------------|----------------------------|--------------------|------------|
| B/952/19 | RCH Douglas Pennant | Guy D Evans | 548 |
|-----------------|----------------------------|--------------------|------------|

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|-------------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/1259/1 | S Jones | | 548 |
| B/1256/1 | Catherine Jones | | 548 |
| B/844/39 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | 548 |
| B/1244/1 | Evelyn Roberts | | 548 |
| B/1240/1 | Alison Richards | | 548 |
| B/1232/1 | Mark Richards | | 548 |
| B/1235/1 | Mrs Euronwy Jones | | 548 |
| B/1239/1 | Simon Bareham | | 548 |
| B/1245/1 | Gwynfor Roberts | | 548 |
| B/1266/1 | Ronald Jones | | 548 |
| B/1271/1 | Mrs Eirwen Owen | | 548 |
| B/1238/1 | Fayona Bareham | | 548 |
| B/1255/1 | Mrs Hazel Hughes | | 548 |
| B/1254/1 | Michael Hughes | | 548 |
| B/1269/1 | Harry Evans | | 548 |
| B/1270/1 | A Jones | | 548 |
| B/1257/1 | Thomi Bates | | 548 |
| B/1267/1 | Catrin Parry | | 548 |
| B/1273/1 | Mr Alun Owen | | 548 |
| B/1278/1 | Mr Gareth Jones | | 548 |
| B/1265/1 | Evelyn Jones | | 548 |
| B/1263/1 | Bryn Jones | | 548 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------|
| B/952/2041 | RCH Douglas Pennant | Guy D Evans | 548 |
| B/952/2040 | RCH Douglas Pennant | Guy D Evans | 548 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/756/2114 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 548 |

Prif faterion

- Effaith y dynodiad arfaethedig ar gymeriad yr anheddle a'i amgylchedd.
- Yr effaith ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.
- A yw'r seilwaith hanfodol ar gael.
- Yr effaith ar fioamrywiaeth.
- Yr effaith ar yr adnodd archeolegol.
- Yr effaith ar amodau byw preswylwyr cyfagos.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Effaith y dynodiad arfaethedig ar gymeriad yr anheddle a'i amgylchedd

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig, trwy'r DA, gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Tregarth dwy ardal tir pori a elwir yn Graig y Pandy a thir i'r dwyrain o Waen y Pandy. Mae'r cyntaf yn safle sy'n mesur 0.32 hectar y cynigir ei ddynodi ar gyfer datblygu 6 o dai. Nid yw'r llall wedi ei ddynodi ond, oherwydd ei leoliad arfaethedig o fewn y Ffin Ddatblygu fe fyddai, mewn egwyddor, yn addas ar gyfer datblygu tai yn unol â Pholisi CH3. Mae gwrthwynebydd yn dadlau, y dylid cynyddu nifer y tai yn safle Craig y Pandy i 8 er mwyn adlewyrchu dwysedd safonol yr Awdurdod Cynllunio Lleol o 25 tŷ yr hectar. Y mae hefyd yn dadlau y dylid cynyddu maint y tir i'r dwyrain o Waen y Pandy i 1.0 hectar trwy ailalinio'r Ffin Ddatblygu er mwyn cydymffurfio â ffiniau cae lleol gan ddynodi 25 o dai yno. Yn y cyfnod Newid Cyn-ymchwiliad mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy NA 249, yn cynnig eithrio'r ddau safle o'r Ffin Ddatblygu a dileu safle Craig y Pandy o'r rhestr dynodiadau tai.

2. Mae gwrthwynebydd i'r Newid Cyn-ymchwiliad arfaethedig yn tynnu sylw at gasgliad Briff Datblygu'r Awdurdod Cynllunio Lleol a ddywedai y byddai'r safle a ddyrannwyd yn cysylltu'n dda gyda'r patrwm datblygu presennol, ei fod mewn lleoliad cynaliadwy ac y gellid darparu mynedfa dderbyniol i gerbydau yno. Mae'r briff hwnnw wedi nodi nad oes unrhyw ddynodiadau perthnasol o safbwynt bioamrywiaeth neu dirwedd a ddylai cyfyngu ar ddatblygu. Hyd yn oed pe byddai'r dynodiad yn cael ei ddileu, y mae'n dadlau y dylid ei gadw fel ardal heb ei dynodi o fewn y Ffin Ddatblygu gyda golwg ar y posibilrwydd o ddatblygu tai fforddiadwy yn y dyfodol.

3. Mae Tregarth yn anheddle gwledig bychan. Mae'r ddwy ardal o dir yn gyfagos i boced fechan o ddatblygiadau tai sydd wedi eu gwahanu oddi wrth hyn, mewn tirwedd wledig gwbl agored peth pellter i'r dde orllewin o ardal adeiledig gyfunol y Pentref. Mae gwrthwynebwyr i'r ddau safle yn y cyfnod DA yn dadlau y byddai'r tai yn ymestyn yr ardal adeiledig i gefn gwlad agored. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraffau 9.2.21, 9.3.2, 9.3.3 a 9.3.6) yn cydnabod fod grwpiau ynysig o dai mewn rhannau niferus o gefn gwlad. Fe allai mewnlenwi bylchau bach mewn ffordd sensitif neu wneud mân estyniadau i grwpiau o'r fath fod yn dderbyniol ond mae llawer yn dibynnu ar gymeriad y wlad o gwmpas a'r patrwm datblygu yn yr ardal. Ni ddylid caniatáu i effeithiau crynodol datblygu niweidio cymeriad ardal. Dylid cadw rheolau cadarn ar adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad agored, oddi wrth aneddiadau sefydlog. Oherwydd ei faint cyfyngedig iawn, y ffaith mai ar un ochr i'r lôn y mae tai am y rhan fwyaf o'i hyd, a'r gwahaniad amlwg hyd yn oed oddi wrth anheddle cymharol fechan Tregarth, yn fy marn dylid ystyried bod y grŵp o dai y cynigir eu lleoli ar y ddau safle (yn groes i'r farn a fynegir ym Mriff

Datblygu'r Awdurdod Cynllunio Lleol) yn ddim mwy na datblygiad preswyl gwasgaredig mewn cefn gwlad agored. Byddai datblygu unrhyw un o'r safleoedd, heb sôn am ddatblygu'r ddau ohonynt, yn atgyfnerthu'r datblygiad hirgul presennol yn sylweddol, gan erydu cymeriad gwledig presennol y lleoliad. Byddai'n rhoi gwedd fwy adeiledig i'r grŵp o dai presennol. Byddai, mewn ffordd annerbyniol, yn cynyddu ymwthiad datblygiadau tai i'r dirwedd wledig ehangach. Am y rhesymau hyn, rwyf yn dod i'r casgliad nad yw'n briodol cynnwys y naill safle na'r llall o fewn y Ffin Ddatblygu a dynodi safle Craig y Pandy ar gyfer tai.

Yr effaith ar lif rhydd a diogel trafndiaeth

4. Mae gwrthwynebwyr yn mynegi pryder, oherwydd culni'r lôn sy'n gwasanaethu'r safleoedd, y diffyg llwybrau troed a'r parcio ar y stryd sy'n digwydd oherwydd diffyg llefydd parcio o fewn cwrttil y tai presennol, y byddai codi tai ychwanegol yn arwain at dagfeydd traffig a pheryglon. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH31 yn darparu y caniateir cynigion datblygu dim ond os yw'r rhwydwaith ffyrdd presennol o safon briodol ar gyfer y llif traffig sy'n debygol o ddeillio o'r datblygiad newydd.

A yw'r seilwaith hanfodol ar gael

5. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau nad yw'r systemau draenio dŵr wyneb a charthion budr yn ddigonol i wasanaethu'r tai ychwanegol. Mae'n rhaid darllen y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn darparu y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth ddigonol o seilwaith angenrheidiol ar gyfer y datblygiad.

Yr effaith ar fioamrywiaeth

6. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y byddai'r datblygiad tai arfaethedig yn niweidio bioamrywiaeth. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisiâu B15 a B26 yn amddiffyn safleoedd o bwys cenedlaethol, rhanbarthol a lleol.

Yr effaith ar adnodd archeolegol

7. Mae gwrthwynebwyr yn cyfeirio at olion archeolegol a fyddai mewn perygl oddi wrth unrhyw ddatblygiad yn yr ardal hon. Mae'n rhaid darllen y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi B7 yn darparu y gwrthodir cynigion fydd yn difrodi neu ddifetha gweddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol (boed nhw'n rhai cofrestredig a'i pheidio) neu eu gosodiad.

Yr effaith ar amodau byw preswylwyr cyfagos

8. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y byddai datblygu tai ar y ddau safle yn edrych allan dros dai presennol, gan ostwng eu preifatrwydd mewn ffordd annerbyniol. Mae'n rhaid darllen y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi B22 yn darparu y gwrthodir cynigion fyddai'n cael effaith annerbyniol ar amwynderau cymunedau lleol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0665) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 249;

(ARG.0666) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER CROSSING COTTAGE, Y FELINHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA250

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------------|--------|------------------|
| B/228/4 | Cyngor Cymuned y Felinheli | | 576 |

Prif fater

- A yw dynodiad y DA yn briodol, ag ystyried y posibilrwydd o sicrhau mynedfa ddiogel i gerbydau.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r DA yn dynodi oddeutu 0.23 hecтар o dir ar gyfer datblygu 6 tŷ ger Crossing Cottage, Y Felinheli. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau, oherwydd nodweddion daearyddol y safle, na ellid datrys problemau parcio ceir a mynedfa i gerbydau yn hawdd iawn. Byddai hynny'n arwain at niweidio llif rhydd a diogel trafniadaeth. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, a thrwy NA 250, yn cynnig dileu'r dynodiad.

2. Mae'r safle hir a chul hwn yng nghraidd ardal adeiledig Y Felinheli gan flaenwynebu Ffordd Caernarfon, y briffordd drwy'r pentref. Y mae o fewn pellter cerdded rhwydd i'r siopau, yr ysgol gynradd a'r cyfleusterau eraill sydd yno. Y mae ar lwybr bysiau sy'n derbyn gwasanaeth da a byddai'r datblygiad yn hybu cyflawni patrwm anheddle cynaliadwy. Ond mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.3) yn cynghori bod rhaid i'r safleoedd dynodi tai fod yn rhydd o gyfyngiadau cynllunio a chyfyngiadau daearyddol, neu y byddai'n hawdd eu rhyddhau o hynny. Mae'r safle yma yn is o lawer na lefel y briffordd gyfagos. Ni all yr Awdurdod Cynllunio Lleol weld ffordd o ddarparu mynedfa ddiogel a chyfleus i gerbydau ac o ddarparu lle parcio digonol ar y safle ar gyfer y tai y cynigir eu hadeiladu yno.

3. Mae darpariaeth o'r fath yn arbennig o bwysig yn y lleoliad yma gan fod Ffordd Caernarfon yn ffordd brysur, a sylwais fod llif parhaus o drafnidiaeth gan gynnwys bysiau a rhai cerbydau nwyddau trymion. Gan hynny, ni ellir dibynnu ar lefydd parcio ar y stryd i ddarparu'r nifer angenrheidiol. Mae'r strydoedd cefn cyfagos yn gul a throellog. Nid oes palmant ar nemor un ohonynt. Byddai datblygu, heb y ddarpariaeth angenrheidiol ar y safle, yn achosi mwy o bobl i barcio ar y stryd mewn mannau a fyddai'n niweidio llif rhydd a diogel trafniadaeth. Am y rhesymau hyn yr wyf yn cytuno gyda'r gwrthwynebydd a'r Awdurdod Cynllunio Lleol y dylid dileu'r dynodiad o'r cynllun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0667) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 250;

(ARG.0668) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER TAN Y MAES, Y FELINHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA251

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------|--------|------------------|
| B/228/1 | Cyngor y Felinheli | | 571 |
| B/228/5 | Cyngor y Felinheli | | 571 |
| B/883/1 | Carl Mather | | 571 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|--------------|----------------|------------------|
| B/981/5 | Mrs M Davies | Gareth J White | 571 |

Cefnogwyr y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/844/2069 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | 571 |
| B/756/2115 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 571 |

Prif fater

- A yw dynodiad y DA yn briodol, ag ystyried argaeledd y tir ar gyfer datblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r DA yn cynnig dynodi 0.85 hectar o dir ger Tan y Maes, Y Felinheli, ar gyfer datblygu 21 o dai, gydag oddeutu 25% ohonynt yn dai fforddiadwy. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai cyfran uwch o'r tai fod yn fforddiadwy. Maent yn mynegi amheuan ynglŷn â gallu'r ffyrdd sy'n gwasanaethu'r safle ac o allu'r systemau draenio dŵr wyneb a charthion i gynnal y cynllun. Maent hefyd yn dadlau y bydd datblygu'r tir pori hwn yn ymestyn yr ardal adeiledig i gefn gwlad agored, gan niweidio cymeriad a golygwedd yr ardal leol.

2. Mae'r Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.3) yn cynghori, ymhlith pethau eraill, bod rhaid i safle a gynigir ar gyfer dynodiad tai fod yn rhydd o gyfyngiadau perchenogaeth, neu y gellir ei ryddhau o hynny yn rhwydd. Yn y cyfnod ers paratoi'r DA mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cael ei hysbysu gan berchennog

y tir na fydd yn cael ei ryddhau ar gyfer ei ddatblygu yn y dyfodol agos. Mae felly yn cynnig, trwy NA 251, peidio â chynnwys y tir hwn o fewn y Ffin Ddatblygu a dileu'r dyrniad tai. Gan fod y tir yn amlwg ddim yn bodloni prawf allweddol ar gyfer dynodiad tir adeiladu fel y nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru, rwyf yn cytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol y dylid addasu'r DA yn y ffordd yma.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0669) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 251;

(ARG.0670) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER DRWS Y COED - Y FELINHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA252

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|----------------|------------------|
| B/981/3 | Mrs M Davies | Gareth J White | 569 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/844/2087 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | 569 |
| B/756/2116 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 110 |

Cefnogwyr y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|--------------|--------------------------|------------------|
| B/981/2006 | Mrs M Davies | Gareth White Partnership | 569 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/969/2022 | Dŵr Cymru | | 569 |

Prif faterion

- Hybu patrwm anheddle cynaliadwy.
- A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Hybu patrwm anheddle cynaliadwy

1. Yn y cyfnod Newid Cyn-ymchwiliad, mewn ymateb i wrthwynebiad i'r DA, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cynnig, trwy NA 252, ymestyn Ffin Ddatblygu Y Felinheli i gynnwys 1.74 hectar o dir ger Drws y Coed a dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu 30 o dai, gyda 35% ohonynt yn dai fforddiadwy.

2. Mae gwrthwynebwyr yn nodi bod hwn yn safle tir maes glas ar ymyl yr anheddle ac yn dadlau y dylid ffafrio datblygu tir sydd wedi ei ddatblygu'n flaenorol o fewn yr anheddle. Does dim tir sylweddol wedi ei ddatblygu'n flaenorol yn Y Felinheli ond mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.8) yn cynghori, mewn amgylchiadau o'r fath, mai'r dewis mwyaf cynaliadwy wedyn yw dynodi tir sy'n estyniad i'r ardal adeiledig. Mae'r tir yn Nrws y Coed yn union gyfagos ag ardal adeiledig Y Felinheli ac mae o fewn pellter cerdded hawdd i'r ysgol gynradd leol a'r siopau ac mae gwasanaeth bws yn ei wasanaethu'n dda ar hyd Ffordd Caernarfon. Yr wyf yn dod i'r casgliad ei fod yn cyfrannu at hybu patrwm anheddle cynaliadwy i'r graddau mwyaf y mae'r amgylchiadau lleol yn gallu eu caniatáu.

A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael

3. Mae gwrthwynebydd yn dadlau na ellir dangos hyd yma, gydag unrhyw sicrwydd, bod modd darparu dŵr a'r gwasanaethau carthffosiaeth angenrheidiol i wasanaethu'r safle. Mae'n rhaid darllen y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn darparu y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth ddigonol o seilwaith angenrheidiol ar eu cyfer.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0671) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 252;

(ARG.0672) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER TYDDYN PERTHI - Y FELINHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------------|--------|------------------|
| B/228/6 | Cyngor Cymuned y Felinheli | | 577 |
| B/228/3 | Cyngor Cymuned y Felinheli | | 577 |

Prif faterion

- A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael.
- Y targed dangosol ar gyfer y ddarpariaeth tai fforddiadwy.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael

1. Mae'r DA yn cynnig y dylid dynodi 0.52 hectar o dir ger Tyddyn Perthi ar gyfer 13 o dai gyda 25% ohonynt yn dai fforddiadwy. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau bod ansicrwydd a allai'r briffordd gyfagos a'r systemau gwaredu dŵr wyneb a charthion budr ddygydd â datblygiad o'r fath. Mae'n rhaid darllen y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn darparu y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth ddigonol o seilwaith angenrheidiol i'w cynnal. Cyfeirir yn benodol yn y polisi hwn at y dull o waredu dŵr a charthion. Mae Polisi CH31 yn darparu y caniateir cynigion datblygu dim ond os yw'r rhwydwaith ffyrdd presennol o safon briodol ar gyfer y llif traffig sy'n debygol o ddeillio o'r datblygiad newydd neu y gellir gwneud gwelliannau newydd a digonol.

Y targed a awgrymir ar gyfer y ddarpariaeth tai fforddiadwy

2. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y byddai 25% o nifer y tai yn nifer annigonol o dai fforddiadwy ac y dylid ei gynyddu o bosib i oddeutu 50%. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno bod angen cynyddu'r ddarpariaeth tai fforddiadwy i'r eithaf. Trwy NA 233 mae'n cynnig cynyddu maint y safle i 15 o dai a chynyddu canran y tai fforddiadwy i 35%. Yn unol â chyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.16) mae'r canran o dai fforddiadwy ar bob safle a ddyrannwyd yn cael ei gyflwyno fel awgrym o darged yn unig. Yn unol â chyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.18) mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cynnig NA 157 i'r perwyl y bydd yn trafod y targedau a awgrymir, lle bo'n berthnasol, ac yn trafod gyda datblygwyr i gynnwys elfen o dai fforddiadwy ar y safleoedd penodol. Fe all y nifer a ddarperir yn hawdd fod yn fwy neu'n llai na'r targed a awgrymir, mae'n dibynnu ar yr amgylchiadau penodol ar y safle. Rwyf yn dod i'r casgliad bod NA 233 yn gwneud darpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy i gael eu datblygu ar y safle yma i'r graddau bod hynny'n gyson â chyngor Polisi Cynllunio Cymru.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0673) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 233 i'r graddau ei fod yn berthnasol i'r dynodiad penodol hwn o dai;

(ARG.0674) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

**HEPGOR O'R DYNODIADAU AR GYFER TAI: ARDAL DALGYLCH
DIBYNIATH BANGOR**

Y SANTES FAIR, LÔN BOPTY, BANGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------|-------------|------------------|
| B/1334/1 | Steve Williams | | 503 |
| B/1030/5 | Prifysgol Cymru Bangor | Sian Kilner | 503 |

Nodyn

- Mae gwrthwynebiad B/1334/1 wedi cael ei dynnu'n ôl yn ddiamod.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Bangor ac y dylai gael ei ddynodi ar gyfer datblygu tai gan ei fod yn lleoliad grŵp hir sefydledig o adeiladau ger ardal adeiledig y Ddinas a gerllaw yr ystod eang o wasanaethau a chyfleusterau trafniadaeth gyhoeddus. Mae llawer o'r adeiladau yn wag erbyn hyn a byddai eu dirywiad yn niweidiol i ansawdd yr amgylchedd lleol. Y mae'n dir sydd wedi cael ei ddatblygu'n flaenorol a byddai ei ddatblygu at ddibenion preswyl yn lleihau'r angen i ddefnyddio safleoedd maes glas.

2. Nid yw'r grŵp o adeiladau yn cyffwrdd yn ffisegol ag ardal adeiledig gyfunol Bangor ond yn cael ei wahanu oddi wrtho gan lain cul o dir agored. Mae'r mynedfa i gerbydau ar Lôn Bopty yn gul a throellog. Nid yw o safon ddigonol i wasanaethu datblygiad preswyl o'r maint a fyddai'n bosibl ar y safle yma. Mae'r ffactor hwn yn atgyfnerthu gwahaniad y safle oddi wrth ardal adeiledig Bangor, er gwaethaf y ffaith ei fod mor agos ati.

3. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau tir ychwanegol ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a nodir ar gyfer adeiladau tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, heblaw'r rhai a gymeradwyir gennyf o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ag ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau a chynigion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau'n effeithlon ac yn lleihau'r angen am dir, ac wedi ystyried nodweddion daearyddol y safle, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid ei ddynodi ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0675) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER RHOS, BANGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|----------------|------------------|
| B/979/3 | Robert F Jones | Gareth J White | 522 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Bangor ac y dylid ei ddynodi ar gyfer datblygu tai gan fod angen ystod o safleoedd llai er mwyn darparu amrywiaeth o fathau o dai. Mae'n credu y gallai'r safle hwn ddarparu tai o'r ansawdd uchaf ar gyfer pobl mewn swyddi uchel yn agos at y prif gyfleoedd cyflogaeth.

2. Mae'n dadlau na ellid datblygu safleoedd a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer dynodi tai ym Mangor yn llawn neu'n rhannol ac y gallai'r safle hwn wneud iawn am y diffyg cyflenwad. Rwyf yn delio gyda'r dadleuon hyn yn y rhannau o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r dynodiadau penodol hynny. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn nodi y byddai mynedfa gerbydau i'r tir hwn yn gorfod bod ar hyd lôn gul ac mae'n dadlau, gan y byddai rhan o'r ffordd a fyddai'n cysylltu'r safle gyda'r briffordd yn ymddangos yn anaddas i'w lledu trwy ddefnyddio tir sydd ym mherchenogaeth y gwrthwynebydd, nad oes tebygolrwydd realistig y gellir creu mynedfa dderbyniol i gerbydau. Nid yw'r gwrthwynebydd yn dadlau ei fod mewn sefyllfa i ledu'r ffordd, ond yn hytrach mae'n dadlau mai rhan yn unig o'r safle a nodwyd ganddo yn ei wrthwynebiad sydd i gael ei ddatblygu ac y byddai'r ffaith bod cyflogwyr mawr yn agos at y safle yn hybu siwrneiau ar droed i'r gwaith yn hytrach na gyda'r car. Mae datblygu tai yn achosi teithiau i ystod eang iawn o wahanol gyrchfannau, ac mae angen mynediad boddhaol i gerbydau ar gyfer y rhain i gyd.

3. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau tir ychwanegol ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a nodwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r dynodiadau a gymeradwyir gennyf o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ag ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisïau a chynigion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau'n effeithlon ac yn lleihau'r angen am dir, ac wedi ystyried y broblem mynedfa a ddynodwyd, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0676) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR I'R DWYRAIN O HEN NEUADD Y FAENOL, BANGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|---|----------------------|-------------------------|
| B/1034/18 | Ymddiriedolaeth Genedlaethol Cymru | Chris Lambart | |

FFERM HENDREWEN, BANGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/332/1 | John Lowry | | 520 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Bangor ac y dylid ei ddynodi ar gyfer datblygu tai oherwydd nad yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn ei farn, wedi dynodi tir digonol ar gyfer tai i ddiwallu anghenion hyd at 2016. Y mae o'r farn na fyddai datblygu ei safle ef yn niweidio lleoliad gwledig y Ddinas mewn ardal lle mae darpar brynwyr tai eisiau byw a lle gellir darparu mynedfa dderbyniol i gerbydau. Y mae'n agos at ystod o wasanaethau a chyfleusterau sydd ar gael ynghanol y Ddinas.

2. Mae'r ardal yma a gynigir ar gyfer tai yn ymwthio ymhell tu draw i ymyl dwyreiniol ardal adeiledig gyfunol Bangor am bellter i'r tir agored. Ni fyddai mewn perthynas dda gyda ffurf adeiledig yr anheddle yn unol â chyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1). Byddai'r rhwydwaith ffyrdd a fyddai'n cysylltu'r safle gyda'r Ddinas yn annigonol o ran lled mewn rhai manau o safbwynt gwasanaethu datblygiad preswyl o'r maint a gynigir.

3. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau tir ychwanegol ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a nodwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r dynodiadau a gymeradwyir gennyf o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ag ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisïau a chynigion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau'n effeithlon ac yn lleihau'r angen am dir, ac wedi ystyried y ffactorau sy'n ymwneud yn benodol â'r safle a ddynodwyd gennyf, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0677) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hn.

TIR I'R DE O FFORDD BANGOR, BETHESDA

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------|-------------|------------------|
| B/952/29 | RCH Douglas Pennant | Guy D Evans | 52 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan Leol Bethesda ac y dylid ei ddynodi ar gyfer datblygu tai.
2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau tir ychwanegol ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a nodwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r dynodiadau a gymeradwyir gennyf o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn arbennig, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Canolfannau Lleol gan y byddai'n hybu patrwm anheddle anghynladwy. Ag ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu a chynigion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau'n effeithlon ac yn lleihau'r angen am dir, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0678) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

YR ARDD FAWR, BONTUCHAF, BETHESDA

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-----------|------------------|
| B/346/1 | Richard Jones | DL Hughes | 524 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid dynodi'r tir hwn sydd o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan Leol Bethesda ar gyfer datblygu tai gan ei fod o fewn ardal adeiledig a bod modd darparu mynediad boddhaol i gerbydau yno.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau tir ychwanegol ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a nodwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r dynodiadau a gymeradwyir gennyf o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn arbennig, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Canolfannau Lleol gan y byddai'n hybu patrwm anheddle anghynladwy. Ag ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau a chynigion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau'n effeithlon ac yn lleihau'r angen am dir, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

3. Gan ei fod o fewn Ffin Ddatblygu arfaethedig yr anheddle, byddid yn caniatáu datblygiad preswyl ar ran o'r ardal dan sylw hyd yn oed pe na bai dynodiad, cyn belled â'i fod yn bodloni meini prawf Polisi CH3 a pholisiau perthnasol eraill.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0679) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

FFERM CILFODAN, BETHESDA

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Ychwanegol Rhif: NAP19

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------|--------|------------------|
| B/1204/1 | Emyr a Sally Parry | | 46 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Fin Ddatblygu Canolfan Leol Bethesda ac y dylid ei ddynodi ar gyfer datblygu tai gan fod yr adeiladau sydd ar y safle yn ffurfio rhan o ardal adeiledig yr anheddle. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno bod y safle'n rhan o ardal adeiledig gyfunol Bethesda ac yn cynnig, trwy NAP 19, ymestyn y Ffin Ddatblygu er mwyn ei gwmpasu. Yr wyf yn cytuno y byddai hyn yn adlewyrchu nodweddion ffisegol y safle a'i gydberthynas gyda'i amgylchiadau. Ond ni fu NAP 19 yn destun ymgynghoriad cyhoeddus ac ni fu'n bosibl cynnal dadl lawn ynglŷn â'i rinweddau. Os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno mynd ar drywydd y mater fe ddylai wneud hynny yn y cyfnod diwygio.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau tir ychwanegol ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a nodwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r dynodiadau a gymeradwyir gennyf o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn arbennig, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Canolfannau Lleol gan y byddai'n hybu patrwm anheddle anghynnaladwy. Ag ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu a chynigion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau'n effeithlon ac yn lleihau'r angen am dir, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0680) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

CAEAU'R FRON, CILFODEN, BETHESDA

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|------------|------------------|
| B/346/3 | Richard Jones | D L Hughes | 523 |

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol, o ystyried nad yw'r safle uchod wedi'i neilltuo ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan Leol Bethesda ac y dylai gael ei neilltuo ar gyfer datblygu tai gan fod angen hynny. Mae'n mynegi pryder y bydd y tir, os na fydd yn cael ei ddatblygu, yn mynd yn dir segur ac y bydd yn amharu ar fwynder lleol. Mae'r safle mewn rhan o Fethesda lle ceir priffyrdd cul troellog. Nid yw'r rhwydwaith priffyrdd lleol yn addas ar gyfer gwasanaethu'r nifer o dai y gellid eu codi ar y safle.

2 Oherwydd y rhesymau a roddaf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1, rwyf wedi dod i'r casgliad, p'un bynnag, nad oes angen neilltuo mwy o dir ar gyfer y farchnad dai er mwyn bodloni'r galw am dai newydd yn ardal y cynllun yn gyffredinol, yn ychwanegol at y rhai hynny rwyf yn eu cymeradwyo o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn fwyaf arbennig, ni ddylid neilltuo mwy o dir o'r fath ar gyfer tai mewn Canolfannau Lleol gan y byddai hyn yn hyrwyddo patrwm anheddu anghynladwy. O ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau a chynigion cynllunio hyrwyddo patrymau anheddu sy'n defnyddio adnoddau'n effeithlon ac sy'n defnyddio cyn lleied o dir â phosibl, a'r effaith ar lif diogel a rhwydd y traffig, rwy'n dod i'r casgliad na ddylid neilltuo'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLIAD

Argymhellaf:

(ARG.0681) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR I'R DE O FAES COETMOR, BETHESDA

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------|-------------|------------------|
| B/952/28 | RCH Douglas Pennant | Guy D Evans | 52 |
| B/952/30 | RCH Douglas Pennant | Guy D Evans | 52 |

Nodyn

- Yr wyf yn delio gyda gwrthwynebiad B/952/30 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r dynodiad tir arfaethedig ar gyfer tai Ger Maes Coetmor, Bethesda.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan Leol Bethesda a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai er mwyn diwallu anghenion lleol.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau tir ychwanegol ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a nodwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r dynodiadau a gymeradwyir gennyf o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn arbennig, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Canolfannau Lleol gan y byddai'n hybu patrwm anheddle anghynladwy. Ag ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau a chynigion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau'n effeithlon ac yn lleihau'r angen am dir, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai. Mae'r casgliad hwn yn cael ei atgyfnerthu gan yr effaith niweidiol y byddai datblygu tai ar y safle amlwg hwn yn ei gael ar leoliad gwledig Bethesda.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0682) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

TIR GER CILTREFNUS, GERLAN, BETHESDA

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiad i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|------------------------------|-------------------|-------------------------|
| B/957/1 | Mr a Mrs R Jones | D L Hughes | |

CAEAU 4794 A 2495, GLASINFRYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/741/1 | Mrs N Pritchard | | 542 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid dynodi'r tir hwn ger Pentref Gwledig Glasinfryn ar gyfer datblygu tai gan y byddai'n gweddu'n dda gyda'r ffordd y mae'r pentref yn edrych ar hyn o bryd.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau tir ychwanegol ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a nodwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r dynodiadau a gymeradwyir gennyf o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn arbennig, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Canolfannau Lleol neu Bentrefi gan y byddai'n hybu patrwm anheddle anghynladwy. Mae'r casgliad hwn yn hyd yn oed yn fwy perthnasol i dir sydd mewn Pentrefi Gwledig neu'n gyfagos iddynt oherwydd nad oes ganddynt nemor ddim cyfleusterau na gwasanaethau. Ag ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau a chynigion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau'n effeithlon ac yn lleihau'r angen am dir, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

3. Mae'r casgliad hwn yn cael ei atgyfnerthu gan leoliad y tir o fewn cefn gwlad agored yn bell oddi wrth unrhyw anheddle sydd â Ffin Ddatblygu ddiffiniedig. Byddai datblygu yma yn hybu patrwm tameidiog o anheddle yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1). Byddai'r ystyriaeth yma hefyd yn gwneud y tir yn anaddas ar gyfer datblygu'r tai fforddiadwy y mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio atynt yn ei hymateb i brawf yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0683) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR I'R DE O LANDYGAI I'R GOGLEDD O GLWB RYGBI, LLANDYGAI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------|-------------|------------------|
| B/952/27 | RCH Douglas Pennant | Guy D Evans | 544 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y DA, yn dynodi Llandygai yn Bentref Gwledig. Mae'n cynnig, trwy NA 255, ei ail-ddynodi'n Bentref gan ddynodi Ffin Ddatblygu. Rwyf yn delio gyda'r cwestiwn o statws yr anheddle mewn rhan arall o'r adroddiad hwn. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn y Ffin Ddatblygu y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu ei thynnu o amgylch Pentref Llandygai ac y dylid ei ddynodi ar gyfer tai gan y byddai'n cyfrannu at gyflawni anghenion tai Ardal Dalgylch Dibyniaeth Bangor a'i fod yn hygyrch i drafnidiaeth breifat a chyhoeddus.

2. Mae'r safle o fewn cefn gwlad agored ac mae ganddo arwynebedd o oddeutu 14.2 hectar. Ar ddwysedd o rwng 25 a 30 tŷ yr hectar mae lle i rwng 355 a 426 o dai. Ar hyn o bryd dim ond tua 75 o dai sydd yn anheddle Llandygai. Byddai datblygiad ar y raddfa a gynigir yn llwyr arglwyddiaethu dros y pentref ac yn newid ei gymeriad gwledig mewn ffordd annerbyniol. I bob pwrpas, byddai'n anheddle mawr newydd mewn cefn gwlad agored. Er y byddai'n agos at safle cyflogaeth mawr newydd ym Mryn Cegin, ni fyddai mewn cysylltiad da gyda chyfleusterau manwerthu a chymunedol fel yr argymhellir ym Mholisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1) Gan hynny, byddai'n cynhyrchu nifer helaeth o deithiau i gael mynediad i'r cyfleusterau hynny, llawer o'r teithiau hynny mewn car preifat.

3. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau tir ychwanegol ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a nodwyd ar gyfer adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r dynodiadau a gymeradwyir gennyf o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn arbennig, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi oherwydd, yn yr achos hwn, y byddai'n hybu patrwm anheddle anghynladwy. O roi ystyriaeth i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau a chynigion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn lleihau maint y tir sydd ei angen, a hefyd o ystyried effaith y datblygiad ar gymeriad Llandygai rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer

datblygu tai. Mae'r casgliad hwn hefyd yn berthnasol i'r fersiwn anniffiniedig, sydd o raddfa lai o'r dynodiad hwn a gynigir ac y cyfeirir ato gan y gwrthwynebydd.

4. Mae'r gwrthwynebydd hefyd yn cynnig, yn hytrach na dynodi'r tir ar gyfer datblygu tai, y gellid yn syml ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu estynedig ar gyfer Llandygai. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Thai Fforddiadwy ar gyfer Anghen Lleol' rwyf wedi dod i'r casgliad y dylid tynnu Ffiniau Datblygu Pentrefi fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol ac yn cau allan ardaloedd o gefn gwlad agored.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0684) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR I'R GORLLEWIN O'R A5122 GER Y CAE CRICED, LLANDYGAI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------|-------------|------------------|
| B/952/1 | RCH Douglas Pennant | Guy D Evans | 537 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y DA, yn dynodi Llandygai yn Bentref Gwledig. Y mae'n cynnig, trwy NA 255, ei ail-ddynodi'n Bentref a thynnu Ffin Ddatblygu. Yr wyf yn delio gyda'r cwestiwn o statws yr anheddle mewn rhan arall o'r adroddiad hwn. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn y Ffin Ddatblygu y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu ei thynnu o amgylch Pentref Llandygai a'i ddynodi ar gyfer tai fel rhan o ddatblygiad defnydd cymysg gan y byddai'n cyfrannu at ddiwallu'r angen am dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Bangor ac y byddai ar gael i drafndiaeth gyhoeddus a phreifat.

2. Mae maint y safle yn sylweddol iawn a byddai datblygu tai arno yn llwyr arglwyddiaethu dros y pentref ac yn effeithio ar ei gymeriad gwledig mewn ffordd annerbyniol. I bob pwrpas, byddai'n ddatblygiad mawr newydd mewn cefn gwlad agored. Er y byddai'n agos at safle cyflogaeth mawr newydd ym Mryn Cegin, ac y byddai fel cynllun amlddefnydd yn creu rhywfaint o gyflogaeth ei hun, ni fyddai mewn cysylltiad da â chyfleusterau manwerthu a chymunedol fel y mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1) yn ei gynghori. Fe fyddai, felly, yn cynhyrchu nifer fawr o deithiau er mwyn cyrraedd y cyfleusterau hynny, a byddai llawer o'r teithiau hynny yn digwydd mewn car preifat.

3. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau tir ychwanegol ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a nodwyd ar gyfer adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r dynodiadau a gymeradwyir gennyf o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn arbennig, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi oherwydd, yn yr achos hwn, y byddai'n hybu patrwm anheddle anghynladwy. O roi ystyriaeth i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisïau a chynigion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn lleihau maint y tir sydd ei angen, a hefyd o ystyried effaith y datblygiad ar gymeriad Llandygai rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0685) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TYDDYN CANOL, RACHUB

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/707/1 | Gwen Morgan | | 545 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Rachub a chael ei ddynodi ar gyfer datblygu tai gan y byddai'n darparu canran o dai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion lleol. Dywedir nad oes ganddo werth amaethyddol nac unrhyw bwysigrwydd o safbwynt hanesyddol, ecolegol, daearegol nac archeolegol. Ond mae'r safle yn rhan o lain gul o dir sy'n gwahanu Pentref Rachub oddi wrth Ganolfan Leol Bethesda. Byddai datblygiad ar y raddfa a gynigir yn erydu'r bwlch hwn mewn ffordd annerbyniol ac yn erydu hunaniaeth unigol yr aneddiadau hynny.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau tir ychwanegol ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a nodwyd ar gyfer adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r dynodiadau a gymeradwyir gennyf o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn arbennig, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi oherwydd, yn yr achos hwn, y byddai'n hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. O roi ystyriaeth i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisïau a chynigion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn lleihau maint y tir sydd ei angen, a hefyd o ystyried effaith y datblygiad ar gymeriad Llandygai rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0686) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER CARREG Y GATH, RHIWLAS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/739/1 | Wyn Griffith | | 51 |
| B/739/3 | Wyn Griffith | | 51 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Rhiwlas a chael ei ddynodi ar gyfer datblygu tai gan fod y rhan fwyaf ohono wedi cael ei ddatblygu'n flaenorol. Mae'n credu y byddai ei ddatblygu yn gwneud y pentref yn gymuned fwy cadarn ac integredig ar gyfer y cenedlaethau i ddod. Mae'r safle yn ardal helaeth o dir agored i'r dde ac i orllewin y pentref. Pe byddai'n cael ei ddatblygu byddai'n fwy na dyblu ardal adeiledig Rhiwlas. Byddai i bob pwrpas yn anheddle newydd ond heb y cyfleusterau cyflogaeth, masnachol, manwerthu a chymunedol y mae Polisi Cynllunio Cymru yn ei gynghori sydd eu hangen. Byddai felly yn atgyfnerthu patrwm anheddle anghynaliadwy.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau tir ychwanegol ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a nodwyd ar gyfer adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r dynodiadau a gymeradwyir gennyf o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn arbennig, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi oherwydd, yn yr achos hwn, y byddai'n hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. O roi ystyriaeth i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau a chynigion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn lleihau maint y tir sydd ei angen, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0687) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

SLING, TREGARTH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| B/758/1 | Glyn Williams | Julie C Williams | 551 |

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Tregarth a chael ei ddynodi ar gyfer datblygu tai fforddiadwy er mwyn cwrdd ag angen a nodwyd. Mae'r safle yn ardal o dir pori garw mewn cefn gwlad agored i'r de o grŵp bychan ynysig o dai sydd o fewn Ffin Ddatblygu ac sydd ei hunan, wedi ei wahanu oddi wrth ardal adeiledig gyfunol pentref bychan Tregarth. Wedi ystyried ei ddefnydd, ei olygwedd a'i leoliad ehangach, mae'r tir hwn yn amlwg yn rhan o dirwedd wledig agored er gwaethaf y datblygiad tai gwasgaredig sydd wedi tyfu ar hyd y briffordd i'r de ohono. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.21) yn cynghori bod rhaid cadw rheolaeth lem ar dai newydd yng nghefn gwlad sydd wedi eu gwahanu oddi wrth aneddiadau presennol a gydnabyddir mewn cynlluniau datblygu. Ni fyddai tai newydd ar y tir hwn yn integreiddio'n dda gyda phatrwm presennol yr anheddle a byddai'n atgyfnerthu datblygiad hirgul yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1). Am y rhesymau hyn rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai fforddiadwy.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0688) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

OM GER CERRIG LLWYDION, TREGARTH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/657/3 | Dafydd a Karen Griffith | | 54 |

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Tregarth a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau tir ychwanegol ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a nodwyd ar gyfer adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r dynodiadau a gymeradwyir gennyf o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn arbennig, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi oherwydd y byddai'n hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. O roi ystyriaeth i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau a chynigion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn lleihau maint y tir sydd ei angen rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Thai Fforddiadwy ar gyfer Anghen Lleol' rwyf wedi dod i'r casgliad y dylid tynnu Ffiniau Datblygu Pentrefi fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol ac yn cau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Nid yw felly yn briodol ymestyn Ffin Ddatblygu Tregarth i gefn gwlad agored trwy gynnwys y tir hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0689) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TU ÔL I FRO SYR IFOR, TREGARTH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/657/1 | Dafydd a Karen Griffith | | 54 |

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai'r tir gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Tregarth a chael ei ddynodi ar gyfer datblygu tai gan y byddai hynny'n caniatáu i bobl leol brynu plotiau adeiladu ac y byddai'n cydgrynhoi ardal adeiledig yr anheddle.

2. Byddai datblygu'r tir hwn yn ymestyn ardal adeiledig y pentref i gefn gwlad agored ac i bob pwrpas yn cau'r bwlch sy'n gwahanu dwy fraich yr anheddle sydd wedi datblygu'n dameidiog fel datblygiad hirgul ar hyd priffyrdd sy'n cyfarfod â'i gilydd. Trwy wneud hyn, byddai'n erydu mewn ffordd annerbyniol, y llain o dir agored sydd rhwng y ddwy ffordd ac sy'n elfen bwysig yn lleoliad gwledig y pentref. Byddai'n rhoi cymeriad llawer mwy adeiledig i'r anheddle.

3. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1, yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau tir ychwanegol ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a nodwyd ar gyfer adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r dynodiadau a gymeradwyir gennyf o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn arbennig, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi oherwydd y byddai'n hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. O roi ystyriaeth i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu a chynigion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn lleihau maint y tir sydd ei angen, ac o ystyried effaith y datblygiad ar gymeriad a golygwedd y pentref, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0690) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR GER GLAN YR AFON, TREGARTH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------|-------------|------------------|
| B/952/31 | RCH Douglas Pennant | Guy D Evans | 549 |

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Tregarth a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai gan ei fod o'r farn ei fod mewn cysylltiad da â strwythur y pentref sydd, ei hun, yn cynnwys nifer o gyfleusterau hanfodol ac sy'n cael ei wasanaethu gan gludiant cyhoeddus.

2. Ond mae'r safle, fodd bynnag, wedi cael ei wahanu oddi wrth ardal adeiledig gyfunol Tregarth. Oherwydd ei siâp hir, cul ni allai dderbyn mwy na rhes o dai ar hyd un ochr i ffordd gul, a byddai felly'n hybu patrwm tameidiog o anheddle a datblygiad hirgul yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1). Byddai'n cynyddu lefelau trafndiaeth yn sylweddol ar ffordd wledig gul ac felly'n niweidio llif rhydd a diogel trafndiaeth.

3. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau tir ychwanegol ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a nodwyd ar gyfer adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r dynodiadau a gymeradwyir gennyf o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn arbennig, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi oherwydd y byddai'n hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. O roi ystyriaeth i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu a chynigion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn lleihau maint y tir sydd ei angen, a hefyd o ystyried y ffactorau y cyfeiriaf atynt uchod, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0691) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

BUSH FARM, Y FELINHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------------|--------|------------------|
| B/873/1 | Glyn, Linda, Huw a Robin Williams | | 57 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Y Felinheli a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai gan nad oes digon o dir ar gyfer tai wedi cael ei ddynodi yno ac na fyddai tai ar y safle penodol hwn yn niweidio ansawdd y dirwedd. Ond mae'r tir mewn lle amlwg ar dir uchel. Byddai datblygu arno yn hynod weladwy o Afon Menai. Byddai'n cynyddu effaith weledol y pentref ar y dirwedd wledig ac arfordirol i raddau annerbyniol.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau tir ychwanegol ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a nodwyd ar gyfer adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r dynodiadau a gymeradwyir gennyf o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn arbennig, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi oherwydd y byddai'n hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. O roi ystyriaeth i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau a chynigion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn lleihau maint y tir sydd ei angen, a hefyd o ystyried ei effaith weledol arbennig, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0692) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR ODDI AR FFORDD LLWYN, Y FELINHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|------------------------|------------------|
| B/958/1 | Mrs G Williams | Partneriaeth Ap Thomas | 374 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Y Felinheli a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai gan y byddai hynny'n ddatblygiad naturiol o'r rhan hwn o'r anheddle. Mae'n cyfeirio at drafodaeth gydag aelod o staff yr Awdurdod Cynllunio Lleol lle cytunodd i leihau arwynebedd y dynodiad tai arfaethedig fel y byddai'n addas i 3 o dai yn unig. Ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau, fodd bynnag, na chafodd y gwrthwynebiad a wnaethpwyd i'r DA ei ddiwygio'n ffurfiol. Mae'n rhaid, felly, i mi roi ystyriaeth i effaith y gwrthwynebiad fel y mae'n sefyll. Byddai datblygu 3 tŷ, beth bynnag, o dan y trothwy a fabwysiadwyd ar gyfer dynodiadau tai. Byddai estyniad perthnasol i'r Ffin Ddatblygu er mwyn hwyluso'r cynllun bychan hwn hyd yn oed yn amgáu tir sydd ar hyn o bryd yn rhan o gefn gwlad agored.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Thai Fforddiadwy ar gyfer Anghen Lleol' rwyf wedi dod i'r casgliad y dylid tynnu Ffiniau Datblygu Pentrefi fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol. Nid yw felly yn briodol ymestyn y Ffin Ddatblygu yn yr achos hwn.

3. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau tir ychwanegol ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a nodwyd ar gyfer adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r dynodiadau a gymeradwyir gennyf o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn arbennig, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi oherwydd y byddai'n hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. O roi ystyriaeth i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau a chynigion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn lleihau maint y tir sydd ei angen, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0693) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

OM PLOT 1: TIR RHWNG PENRALLT A NANT LLWYN; PLOT 2: TIR CYFAGOS I FOUR WINDS ODDI AR Ffordd PENYBRYN, Y FELINHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/341/1 | Miss K Williams | | 56 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai tir rhwng Penrallt a Nant y Llwyn, oddi ar Bush Road, gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Y Felinheli a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai ac y dylai'r tir cyfagos i Four Winds, oddi ar Ffordd Penbryn (sydd eisoes o fewn y Ffin Ddatblygu), gael ei ddynodi ar gyfer datblygu tai. I gefnogi hyn mae'n dadlau na fydd y cyfan o'r tir a ddyrannir ar gyfer tai yn y DA ar gael i'w ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun.

2. Mewn rhan arall o'r adroddiad hwn yr wyf wedi ystyried rhinweddau'r safleoedd sydd wedi cael eu cynnig ar gyfer dynodiadau tai gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn y cyfnod DA a'r cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad. O ganlyniad i'r asesiad hwn yr wyf, yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau tir ychwanegol ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a nodwyd ar gyfer adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r dynodiadau a gymeradwyir gennyf o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn arbennig, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi oherwydd y byddai'n hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. O roi ystyriaeth i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu a chynigion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn lleihau maint y tir sydd ei angen, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0694) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

FFINIAU DATBLYGU: ARDAL DALGYLCH DIBYNIETH BANGOR

TIR GER FFERM BRYN TAWEL, BANGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|------------|------------------|
| B/1003/1 | Mr Arthur Jones | Gwyn Jones | 504 |
| B/1003/1 | Mr Arthur Jones | Gwyn Jones | 504 |

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Is-ranbarthol Bangor gael ei ail-dynnu er mwyn cynnwys y tir hwn. Mae'r safle wedi ei leoli ar dir uchel ac o ganlyniad byddai unrhyw ddatblygiad arno yn annerbyniol o amlwg wrth edrych o'r gogledd. Am y rheswm hwn ni fyddai'n integreiddio'n dda nac yn cysylltu'n dda gyda phatrwm presennol anheddle fel y mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1) yn ei gynghori. Mae'n ffurfio rhan o gefndir gwledig Bangor. Rwyf yn dod i'r casgliad na fyddai ei gynnwys o fewn y Ffin Ddatblygu yn cydymffurfio â'r dibenion a fynegir (DA paragraff 1.3.46) sef cyfyngu datblygiadau i'r safleoedd sydd o fewn aneddiadau er mwyn gwarchod cefn gwlad.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0695) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

SAFLE'R NORMAL, BANGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|-------------|------------------|
| B/1030/4 | Prifysgol Cymru, Bangor | Sian Kilner | 505 |

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Is-ranbarthol Bangor gael ei ail-dynnu er mwyn cynnwys y tir hwn gan ei fod yn dir sylweddol sydd wedi ei ddatblygu'n flaenorol. Mae'n cynnwys ystod helaeth o adeiladau a ddefnyddir at ddibenion academaidd a dibenion cysylltiedig ac mae'r gwrthwynebydd o'r farn nad yw, yn amlwg, yn rhan o gefn gwlad.

2. Mae'r DA (paragraff 1.3.46) yn nodi mai diben Ffiniau Datblygu yw cyfyngu datblygiadau i safleoedd sydd o fewn aneddiadau er mwyn rheoli datblygu ac amddiffyn cefn gwlad. Mae'r Coleg Normal yn cael ei wahanu oddi wrth ardal adeiledig gyfunol Bangor gan lain o dir agored, llinell rheilffordd a phriffordd. Y mae'n amlwg wedi ei wahanu oddi wrth yr anheddle. Yn fy marn i y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gywir wrth fabwysiadu'r syniad o 'anheddle' yn hytrach na 'datblygiad' gan mai o fewn aneddiadau y mae rhywun, i wahanol raddfeydd, yn dod o hyd i wahanol gymysgeddau o ddefnydd o dir ac o gyfleoedd sy'n gwasanaethu unigolion ac aelwydydd ac sydd, o gael ei ddiogelu a'i atgyfnerthu, yn gallu helpu i hyrwyddo patrwm cynaliadwy o ddatblygu. Mae'r ystod o ddefnydd a wneir o safle'r Coleg Normal yn rhy gyfyngedig iddo gael ei ystyried yn anheddle ynddo'i hun. Gan hynny, ni ddylid ei gynnwys o fewn unrhyw Ffin Ddatblygu.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0696) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

Y GARNEDD, Ffordd Penrhos, Bangor

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/945/1 | Robin Hardy | Berwyn Owen | 138 |

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Canolfan Is-ranbarthol Bangor gael ei ail-dynnu er mwyn cynnwys y tir hwn gan ei fod o'r farn ei fod wedi ei leoli o fewn rhan ddatblygedig Penrhosgarnedd yn hytrach nag mewn cefn gwlad agored.

2. Mae'r safle'n cynnwys tai sylweddol o fewn cwrttilau helaeth. Mae maint y tai hyn, ynghyd â phresenoldeb coed mawr a'r pellter o Ffordd Penrhos, yn cadarnhau bod y tir o wedd wahanol i ardal adeiledig gyfunol Bangor yn y pwynt yma. Y mae'n gorwedd tu draw i linell tai sydd â'u blaen ddrychiad ar ochr gogledd orllewinol y ffordd o fewn yr ardal o gefn gwlad agored sy'n ffinio â'r Ddinas. Byddai cynnwys y tir yma o fewn y Ffin Ddatblygu'n hybu datblygiad preswyl na fyddai wedi ei integreiddio'n dda gyda'r patrwm anheddle presennol fel y mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1) yn ei gynghori. Am y rheswm hwn, rwyf yn dod i'r casgliad y dylid parhau i ystyried ei fod wedi ei leoli mewn cefn gwlad tu allan i'r Ffin Ddatblygu.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0697) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

NANT GRAEAN, BRAICHMELYN, BETHESDA

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA246

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/307/1 | Bryan Griffiths | | 44 |
| B/314/1 | Eric Jones | | 44 |
| B/55/1 | Gwynfor Dafydd | | 44 |
| B/612/1 | Gareth Cook | | 44 |
| B/616/1 | Colin Jeffreys | | 44 |
| B/625/1 | David Williams | | 44 |
| B/633/1 | Kevin Williams | | 44 |

Gwrthwynebiad i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------------|------------------|
| B/1003/3 | John Glyn Jones | Mr Dave Jump | 44 |

Nodyn

- Mewn gwirionedd B/1000/3 yw'r gwrthwynebiad a dynnwyd yn ôl yn amodol uchod.

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Leol Bethesda gael ei hailalinio er mwyn eithrio'r tir uchod. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid ail-dynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, bod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir ei gynyddu yn y Ganolfan Is-ranbarthol a Chanolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau gadael y tir hwn allan o Ffin Ddatblygu'r anheddle. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffin Ddatblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu hail lunio fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored fel yr ardal hon. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cynnig, trwy NA 246, ymestyn y Ffin Ddatblygu yn y pwynt hwn yn hytrach na'i leihau. Am y rhesymau a roddir gennyf yr wyf yn dod i'r casgliad nad yw hynny'n briodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0698) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â'm hargymhelliad (ARG.0443);

(ARG.0699) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 246.

CAE BERLLAN, BETHESDA

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------------|------------------|
| B/1000/4 | John Glyn Jones | Mr Dave Jump | 60 |

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Leol Bethesda gael ei hailalinio i gynnwys y tir hwn er mwyn darparu ar gyfer datblygu tai fforddiadwy yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Pwrpas honedig Ffiniau Datblygu (DA paragraff 1.3.46) yw cyfyngu datblygiadau i safleoedd sydd o fewn aneddiadau er mwyn rheoli datblygu ac amddiffyn cefn gwlad. Yn yr achos hwn nid yw'r fynedfa bresennol i gerbydau yn addas ar gyfer datblygu tai pellach. Byddai, felly, yn amhriodol darparu ar gyfer rhagdybiaeth o blaid datblygiad o'r fath, trwy ymestyn y Ffin Ddatblygu.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad y dylid ail-dynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon a gyflwynir gennyf yno yn gyfiawnhad digonol i'r rhain beidio cael eu hymestyn fel y gofynnir gan y gwrthwynebydd. Beth bynnag, nid oes angen estyniad o'r fath gan fod y Cynllun Datblygu Unedol, trwy Bolisi CH6 (fel y bo'n ddarostyngedig i NA 158), yn darparu ar gyfer cymeradwyo cynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd gwledig addas sy'n cyffinio â Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â meini prawf penodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0700) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER GWERNYDD, BETHESDA

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP 18

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|----------------|------------------|
| B/1349/1 | Mr a Mrs Jones | Gwynedd Watkin | 104 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Leol Bethesda gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol trwy safleoedd ar hap. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a, thrwy NAP 18, yn ceisio ymestyn y Ffin Ddatblygu yn y fan hon. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0701) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NAP 18.

GER TAI'R STABLAU, BETHESDA

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/84/1 | Barry Davies | | 525 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Leol Bethesda gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol trwy safleoedd ar hap. Mae'r safle yma o fewn ardal o ddatblygu gwasgaredig yng nghefn gwlad. Byddai datblygu pellach yno yn hybu patrwm datblygu tameidiog sy'n groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1). Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0702) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

6,7,8 STRYD WALTER, RACHUB

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/800/1 | Michael Gashe | | 47 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ail-alinio'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Rachub er mwyn cynnwys y tir hwn fel y gellir darparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol trwy safleoedd ar hap. Nid oes mynediad digonol ar gyfer cerbydau i'r tir ac ni ellir gwneud unrhyw ddarpariaeth ar gyfer parcio oddi ar y stryd o fewn pellter cerdded rhesymol i'r safle. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn yr adran o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0703) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

FFIN DDATBLYGU, RHIWLAS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|---------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/267/3 | Peter a Sharon Grace | | 51 |

TIR CYFAGOS I FRONDEG, RHIWLAS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/342/1 | Griffith Owen | | 51 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ail-alinio Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Rhiwlas er mwyn eithrio'r tir uchod gan nad oes angen lleol am dai ychwanegol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffiniau Datblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu hail lunio fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored fel hon. Byddai'r broses yn eithrio'r safle y mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio ato.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0704) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â'm hargymhelliad ARG.0443);

(ARG.0705) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GYFERBYN Â CHAE GLAS, RHIWLAS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------|-------------|------------------|
| B/926/1 | Mr Peter Hennessey | Berwyn Owen | 51 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ail-alinio'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Rachub er mwyn cynnwys y tir hwn fel y gellir darparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol trwy safleoedd ar hap. Mae'n nodi bod caniatâd cynllunio wedi cael ei ganiatáu ar gyfer datblygu'r tir hwn ar gyfer tai yn 1968 ac 1973 ac yn dadlau na fu newidiadau sylweddol mewn amgylchiadau cynllunio ers hynny. Ond y mae newid amlwg wedi bod yn y polisi cynllunio cenedlaethol sydd erbyn hyn yn ceisio hybu patrwm anheddle cynaliadwy.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn yr adran o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0706) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR CYFAGOS I Dŷ'N Y WEIRGLODD, RHIWLAS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA248

Gwrthwynebiad i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/944/1 | Mr Elwyn Jones | Berwyn Owen | 51 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2113 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 51 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ail-alinio Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Rhiwlas er mwyn cynnwys y tir i gydymffurfio â chwrttil adeiladau cyfagos. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a, thrwy NA 248, yn cynnig ymestyn y Ffin Ddatblygu yn y pwynt hwn. Nid yw'r gwrthwynebydd yn awgrymu pa fath o ddatblygiad y byddai'r newid hwn yn ei hwyluso. Fe fyddai, fodd bynnag, yn gosod cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion ar gyfer adeiladu tai newydd. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0707) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 248.

TIR YM MRYN HYFRYD, DOB, TREGARTH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/690/1 | C Colin | | 550 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ail-alinio Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Tregarth er mwyn cwmpasu'r tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r tir wedi ei amgylchynu gan gefn gwlad agored ar bob ochr. Ni fyddai wedi ei gysylltu'n dda, nac wedi ei integreiddio'n dda gyda'r patrwm anheddle presennol fel y cynghorir ym Mholisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1) a byddai ei ddatblygu yn hybu patrwm tameidiog o anheddle.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0708) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

FFIN DDATBLYGU - PENYBRONYDD, TREGARTH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|----------------------|---------------|-------------------------|
| B/828/1 | David Ellis | | |
| B112/1 | Buckley Jones | | |

FFIN DDATBLYGU, TALYCAE, TREGARTH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|---------------------|---------------|-------------------------|
| B/234/1 | W Hughes | | |
| B/644/1 | David Hulton | | |

CAERAU, TAL Y CAE, TREGARTH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/790/29 | Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | | 578 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------|--------|------------------|
| B/698/1 | Dyfrig Morris Williams | | |

Prif fater

- Y warchodaeth a roddir i safleoedd archeolegol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Nid yw'r gwrthwynebydd wedi gallu gweithio allan o'r Map Cynigion a yw'r safle hwn wedi cael ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddibenion penodol yn y Cynllun Datblygu Unedol. Mae'r ddogfen honno yn cadarnhau bod rhan o'r tir wedi cael ei gynnwys o fewn y Ffin Ddatblygu, ond nid oes dim ohono wedi cael ei ddynodi ar gyfer unrhyw fath penodol o ddatblygiad. Mae'r gwrthwynebydd yn awyddus i warchod safle archeolegol cyfagos. Byddai Polisi B7 yn gofalu am hynny.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0709) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

CAE ROWEN, Y FELINHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/241/1 | John Owen | | 570 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ail-alinio Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Y Felinheli er mwyn cwmpasu'r tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0710) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

HAFODLE UCHAF, Y FELINHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/546/3 | Huw Roberts | | 573 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Y Felinheli gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid yw'n awgrymu pa fath o ddatblygiad y byddai'r newid hwn yn ei hwyluso. Fe fyddai, fodd bynnag, yn gosod cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion ar gyfer adeiladu tai newydd. Mae'r tir y mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio ato yn cynnwys dwy ardal helaeth o dir amaethyddol o fewn cefn gwlad agored, ac mae'r ddwy ohonynt gryn bellter oddi wrth ardal adeiledig gyfunol unrhyw anheddle. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.6) yn cynghori y dylid cadw rheolaeth fanwl ar unrhyw ddatblygiad newydd mewn cefn gwlad agored, oddi wrth unrhyw aneddiadau sefydledig. Byddai datblygu'r tir hwn yn creu patrwm tameidiog o anheddle yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1).

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0711) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

**CYFLEUSTERAU ADDYSG, IECHYD A'R SECTOR CYHOEDDUS: ARDAL
DALGYLCH DIBYNI AETH BANGOR**

**CYFLEUSTERAU ADDYSG, IECHYD A'R SECTOR CYHOEDDUS, GER
YSBYTY GWYNEDD, BANGOR**

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|---|---------------|-------------------------|
| B/844/37 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | |

LLWYBRAU BEICIO: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH BANGOR

LLWYBR BEICIO YM METHESDA

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/760/42 | Cyngor Cefn Gwlad Cymru | | 612 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried y rhagolygon o'i weithredu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid dynodi llwybr beicio ar y Map Cynigion i gysylltu Bethesda a Bangor. Mae Lôn Las Ogwen yn ymestyn o gyrion Bangor i ben gorllewinol Tregarth ac mae rhan o hen reilffordd y chwarel yn darparu rhan arall o'r llwybr hwn o ben dwyreiniol Coed y Parc i Chwarel y Penrhyn. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau, fodd bynnag, nad oes unrhyw gynllun penodol wedi cael ei nodi hyd yma i gysylltu'r ddau lwybr yma gyda'i gilydd yn un llwybr. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 3.1.6) yn cynghori y dylai Cynlluniau Datblygu Unedol roi sicrwydd i ddatblygwyr a'r cyhoedd ynglŷn â'r math o ddatblygiad a fyddai'n cael ei ganiatáu mewn unrhyw leoliad. Nid yw felly'n bosibl i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fynd yn bellach nag y mae wedi mynd mewn perthynas â'r llwybr beicio hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0712) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

LÔN LAS, Y FELINHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------------|--------|------------------|
| B/228/7 | Cyngor Cymuned Y Felinheli | | 572 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried maint yr amddiffyniad a roddir i 'lonydd gwyrdd'.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn mynegi pryder nad yw Lôn Las Y Felinheli wedi cael ei diogelu'n ddigonol rhag datblygiad. Mae'r rhannau ohoni sydd o fewn y Ffin Ddatblygu yn cael eu hamddiffyn gan bolisi CH21. Mae Polisi CH20 yn amddiffyn pob rhan arall o'r rhwydwaith.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0713) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

MEYSYDD CHWARAE: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH BANGOR

GER FFORDD PENRHYN, BANGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------|--------|------------------|
| B/293/4 | Partneriaeth Maesgeirchen | | 499 |

Prif fater

- A ddylid dynodi'r safle yn Llecyn Agored i'w Warchod.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Mae'r Cyngor yn derbyn y dylid dynodi'r safle yn Llecyn Agored i'w Warchod. Er nad yw wedi cynnig Newid Arfaethedig i'r Cynllun i adlewyrchu hyn, mae wedi nodi ei fwriad i gynnwys y dynodiad angenrheidiol yn y cyfnod diwygiadau arfaethedig. Rwyf yn cytuno y byddai newid o'r fath yn adlewyrchu gwerth y safle fel cyfleuster hamdden.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0714) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy ddynodi'r safle yn Llecyn Agored i'w Warchod

(ARG.0715) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn

GWERN LAS, BANGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------|--------|------------------|
| B/293/1 | Partneriaeth Maesgeirchen | | 501 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, o safbwynt diogelu ardaloedd o werth adloniadol rhag cael eu datblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn mynegi pryder nad yw ardaloedd penodol sydd o werth adloniadol yn cael eu dangos fel mannau chwarae a warchodir ar y Map Cynigion ar gyfer Bangor. Mae'r safleoedd hyn wedi cael eu lleoli y tu allan i Ffin Ddatblygu'r anheddle hwnnw. Mae'r testun ategol ar gyfer Polisi CH40 yn cadarnhau fod amddiffyniad o'r fath yn berthnasol nid yn unig i'r ardaloedd a ddangosir ar y Map Cynigion (hynny yw, y rhai sydd o fewn y Ffiniau Datblygu) ond hefyd i rai tu allan i gorff adeiledig trefi a phentrefi.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0716) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

MIN Y DDOL, BANGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|----------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/293/3 | Partneriaeth Maesgeirchen | | 501 |

Nodyn

- Yr wyf yn delio gyda'r gwrthwynebiad hwn yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Gwern Las Bangor.

CAE CHWARAE, Ffordd y Traeth, Bangor

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/1345/1 | Margaret Player | | 501 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried i ba raddau y gwarchodir swyddogaeth adloniadol y tir hwn

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn bryderus nad yw'r cae chwarae ar Ffordd y Traeth, Bangor yn cael ei ddangos ar y Map Cynigion fel lle cyn agored i'w warchod. Mae'r safle yn rhan o ardal ehangach a ddangosir fel Ardal Ailddatblygu ar y map cynigion ond diben hynny, yn syml, yw sicrhau bod datblygiad cynhwysfawr integredig yn cael ei gyflawni yn yr ardaloedd hyn o dir cydgysylltiedig. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau nad ailddatblygu'r maes penodol hwn yw'r bwriad. Yn wir, y mae'n cadarnhau bod y maes chwarae yn cyfrannu at fywiogrwydd cyffredinol ardal Bae Hirael ac mae angen ei warchod rhag cael ei ddatblygu er mwyn sicrhau bod yr ardal ehangach yn cael ei hailddatblygu'n llwyddiannus. Mae hyn yn cael ei ddatgan hefyd yn y Briff Datblygu Bae Hirael sy'n cydnabod bod y maes chwarae yn dir agored pwysig y mae'n rhaid ei amddiffyn a'i integreiddio i unrhyw gynigion ailddatblygu'r lleoliad. Mae Polisi CH40 yn gwarchod yr adnodd adloniadol hwn rhag cael ei ddatblygu er gwaethaf y ffaith nad yw'n cael ei ddynodi yn y Map Cynigion.

2. Gan nad yw'r Cyngor yn dadlau yn erbyn pwysigrwydd y safle fel maes chwarae, mae'n ymddangos yn briodol i mi y dylid ei ddynodi yn y Cynllun fel Lle cyn Agored i'w Warchod. Byddai dynodiad o'r fath yn rhoi mwy o amddiffyniad iddo na chymal yn y Briff Datblygu, a byddai'n rhoi canllawiau cliriach i ddarparu ddatblygwyr. Nid yw'n ymddangos fod unrhyw reswm pam na ddylid parhau i nodi'r safle ar y Mapiau Mewnosod fel Safle Ailddatblygu os yw'r Cyngor yn meddwl bod hynny'n angenrheidiol. Mater i'r Cyngor yw penderfynu a wneir hyn trwy roi croes linellau dros y lliw melyn ar y Mapiau Mewnosod ynteu ddefnyddio dull arall, megis rhoi anodiad ychwanegol ar y map neu sylw yn y Briff Datblygu.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0717) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy ddynodi'r maes chwarae yn Ffordd y Traeth, Bangor fel Lle cyn Agored i'w Warchod.

(ARG.0718) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TREM ELIDIR, BANGOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA234

Mae'r rhan yma yn destun Newid Arfaethedig Pellach NAP102

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------|--------|------------------|
| B/1316/1 | Cynghorydd W Lovelock | | 500 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol ag ystyried amddiffyn yr ardal uchod rhag cael ei datblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid dangos y tir yn Nhrem Elidir, Bangor, ar y Map Cynigion fel man chwarae a warchodir. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn bwriadu sicrhau hynny trwy NAP 102. Ni fu'r Newid Arfaethedig Pellach hwn yn destun ymgynghoriad cyhoeddus ac ni fu'n bosibl cynnal trafodaeth lawn ar ei rinweddau. Os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno mynd ar ôl y mater dylid gwneud hynny yn y cyfnod diwygio.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0719) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

**GWRTHWYNEBIADAU SAFLE-BENODOL: ARDAL DALGYLCH
DIBYNI AETH CAERNARFON**

STATWS ANHEDDLE: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH CAERNARFON

STATWS ANHEDDLE BETHESDA BACH A THŷ'N LÔN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA319

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|----------------|------------------|
| B/710/1 | W Evans | Gwynedd Watkin | 108 |
| B/831/1 | Ken Hughes | | 108 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/831/2003 | Kenneth Hughes | | 108 |
| B/756/2152 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 108 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws anheddle Bethesda Bach a Thŷ'n Lôn.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod DA, yn cynnig y dylid ystyried yr aneddiadau hyn yn rhan o gefn gwlad agored. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau, rhai o blaid ei ddynodi'n Bentref Gwledig neu'n Bentref, a rhai yn dadlau y dylid dynodi ardal helaeth o dir yno i ddatblygu tai. Yn y cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y dylid dynodi'r ardaloedd hyn yn Bentref Gwledig gan fod ganddynt un cyfleuster sef gwasanaeth bws. Mae'n bwriadu cyflawni hynny trwy NA 319. Ond mae diffyg sylfaenol yn y dull hwn o weithredu gan y byddai'n agor y posibilrwydd o ddatblygu tai ar hyd llinell pob gwasanaeth bws yn ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol, waeth pa mor bell yw'r safle oddi wrth gyfleusterau a gwasanaethau. Byddai'n agor bron y cyfan o gefn gwlad i'r posibilrwydd o ddatblygu tai.

2. Nid yw'r un o'r manau hyn yn fwy na datblygiadau gwasgaredig mewn cefn gwlad agored. Byddai datblygiad ar unrhyw raddfa, heb sôn am ddynodiad tai sylweddol, yn atgyfnerthu patrwm anghynladwy o anheddle. Am y rhesymau hynny o safbwynt polisi dylid ystyried y ddau safle fel rhan o gefn gwlad agored.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0720) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 319.

STATWS ANHEDDLE CARMEL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/5 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 115 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws yr anheddle hwn.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Carmel yn cael ei ddynodi'n Bentref yn y DA. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau fod yr anheddle yn rhy fychan i dderbyn unrhyw ddatblygiad pellach ac y dylid ei ail-ddynodi'n Bentref Gwledig. Rwyf yn cytuno bod y cyfleusterau a'r gwasanaethau sydd ar gael yng Ngharmel mor gyfyngedig fel y byddai'r posibilrwydd o ddatblygu tai preswyl sylweddol yno yn atgyfnerthu patrwm anghynladwy o anheddle. Ond os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn bydd hynny'n cyfyngu adeiladu yn y dyfodol i mewnlenwi gwirioneddol yn unig o fewn ffabrig presennol yr anheddle. Bydd hynny'n ateb pryderon y gwrthwynebydd heb orfod ail-ddynodi'r anheddle.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0721) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.0722) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

STATWS ANHEDDLE CEUNANT

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA320

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| A/158/1 | Gwenno Jones | | 294 |
| B/713/3 | Michael Jones | | 294 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2153 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 109 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws yr anheddle hwn.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod DA, yn cynnig y dylid ystyried Ceunant fel rhan o gefn gwlad agored. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylid ei ail-ddynodi'n Bentref Gwledig. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig NA 320 i sicrhau hynny. Mae'n ystyried bod y ffaith bod gwasanaeth bws ar gael yn cyfiawnhau'r statws yma. Ond mae diffyg sylfaenol yn y dull hwn o weithredu gan y byddai'n agor y posibilrwydd o ddatblygu tai ar hyd llinell pob gwasanaeth bws yn ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol, waeth pa mor bell yw'r safle oddi wrth gyfleusterau a gwasanaethau. Byddai'n agor bron y cyfan o gefn gwlad i'r posibilrwydd o ddatblygu tai. Nid yw'r ardal a gynigir i'w chael ei dynodi fel Pentref Gwledig yn ddim mwy na datblygiad gwasgaredig llac mewn cefn gwlad agored. Nid yw'n anheddle yn wir ystyr y gair. Byddai ei ddynodi'n Bentref Gwledig yn atgyfnerthu patrwm anghynladwy o anheddle yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0723) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 320.

STATWS ANHEDDLE CWM Y GLO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/6 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 115 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws yr anheddle hwn.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Yn y DA mae Cwm y Glo yn cael ei ddynodi'n Bentref. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau bod yr anheddle yn rhy fychan i dderbyn unrhyw ddatblygiadau pellach ac y dylid ei ail-ddynodi'n Bentref Gwledig. Rwyf yn cytuno bod y cyfleusterau a'r gwasanaethau sydd ar gael yng Nghwm y Glo mor gyfyngedig fel y byddai'r posibilrwydd o unrhyw ddatblygiad sylweddol yno yn cadarnhau patrwm anheddle anghynladwy. Ond os derbynnir fy argymhelliad (ARG.0443) bydd hynny'n cyfyngu adeiladu yn y dyfodol i mewnlenwi gwirioneddol yn unig o fewn ffabrig adeiledig presennol yr anheddle. Bydd hynny'n ateb pryder y gwrthwynebydd heb orfod ail-ddynodi'r anheddle.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0724) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.0725) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

STATWS ANHEDDLE DINAS DINLLE

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/7 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 115 |

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws yr anheddle hwn.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Dinas Dinlle yn cael ei ddynodi'n Bentref yn y DA. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau bod yr anheddle yn rhy fychan i dderbyn unrhyw ddatblygiadau pellach a dylid ei ail-ddynodi. Nid yw'r anheddle yn cynnwys fawr mwy na phocedi ynysig gydag ychydig iawn o dai ym mhob un. Byddai ei ddatblygu ymhellach yn hyrwyddo patrwm anheddle anghynaliadwy. Nid yw, yn syml, yn ddim mwy na datblygiad gwasgaredig mewn cefn gwlad agored ac o safbwynt polisi dylid ei ystyried yn rhan o gefn gwlad.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0726) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy ddileu Dinas Dinlle o'r categori o Bentref a'i fod o safbwynt polisi yn cael ei ystyried yn rhan o gefn gwlad.

(ARG.0727) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

STATWS ANHEDDLE DINORWIG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------|--------|------------------|
| B/315/7 | Cyngor Cymuned Llanddeiniolen | | 349 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws yr anheddle hwn.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Dinorwig yn cael ei ddynodi'n Bentref yn y DA. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai dderbyn mwy o ddatblygiadau tai. Nid yw'r anheddle, mewn gwirionedd, yn ddim mwy na thai annedd gwasgaredig wedi datblygu'n gwasgaredig mewn cefn gwlad agored. Byddai datblygu rhagor o dai yno yn hyrwyddo patrwm anheddle anghynaliadwy yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru. Ni ddylid felly ei ail-ddynodi'n Bentref.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0728) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

STATWS A DYNODIAD ANHEDDLE DOLYDD / MAEN COCH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP 38

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/9 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 115 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/81/1 | Griffith Jones | | 351 |

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws yr anheddle hwn.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r DA yn dynodi'r grŵp gwasgaredig bychan hwn o dai ac o wahanol fathau o ddefnydd tir cysylltiedig iddynt yn Bentrefi a Phentrefi Gwledig. Mae maint pob un o'r grwpiau hyn yn llawer rhy fychan i gael eu hystyried yn unrhyw beth ond datblygiad gwasgaredig mewn cefn gwlad agored. Byddai hynny'n parhau hyd yn oed pe bai NAP 38 yn cael ei dderbyn ac adeiladau ychwanegol yn cael eu dynodi fel adeiladau cysylltiedig â hwy. Byddai datblygu pellach yn y manau hyn yn atgyfnerthu patrwm o anheddle anghynaliadwy.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0729) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy ddynodi bod y grwpiau o adeiladau yn Nolydd/Maen Coch, o safbwynt polisi, yn rhai sydd yng nghefn gwlad;

(ARG.0730) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

STATWS ANHEDDLE GALLT Y FOEL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA321

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------|--------|------------------|
| B/315/1 | Cyngor Cymuned Llanddeiniolen | | 352 |

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws yr anheddle hwn.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai fod mwy o ddatblygu yn yr aneddiadau lleiaf oll. Ond byddai hynny'n creu'r angen i deithio er mwyn derbyn y rhan fwyaf o wasanaethau o ddydd i ddydd. Oherwydd nifer cyfyngedig y mannau sy'n cael eu gwasanaethu gan drafnidiaeth gyhoeddus ac anystwythder amserlenni, byddai hyn yn ysgogi'r defnydd o geir preifat yn arbennig pan fwriedir i'r daith gyflawni nifer o wahanol ddibenion. Byddai hyn yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru.

2. Mae Gallt y Foel yn ddatblygiad gwasgaredig mewn cefn gwlad agored ac ni ddylid ei ddynodi'n Bentref Gwledig, er gwaethaf Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad yr Awdurdod Cynllunio Lleol, sef NA 321. O safbwynt polisi dylid parhau i'w drin fel rhan o gefn gwlad agored.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0731) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 321.

STATWS ANHEDDLE GROESLON / WAUNFAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/656/1 | John Davies | | 608 |
| B/73/1 | William Hughes | | 365 |

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws yr anheddle hwn.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r ddau wrthwynebydd yn dadlau y dylid dynodi darn o dir sydd o fewn datblygiad gwasgaredig bychan yng nghefn gwlad agored i'r gogledd o Bentref Gwledig arfaethedig Groeslon/Waunfawr yn lleoliad addas ar gyfer datblygu tai. Byddai datblygiad o'r fath yn dibynnu ar ddefnyddio cerbydau preifat ar gyfer bron pob taith. Byddai'n atgyfnerthu patrwm anheddle anghynaliadwy yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.1.2). Ag ystyried cymeriad y safle a'r ardal o'i gwmpas dylid parhau i'w drin fel rhan o gefn gwlad o safbwynt polisi.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0732) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

DYNODIAD PENTREF GWLEDIG GROESLON WAUNFAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA315

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2151 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 109 |

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws yr anheddle hwn.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r DA yn cynnig dynodi Groeslon Waunfawr yn Bentref Gwledig. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau oherwydd ei faint bychan ac absenoldeb unrhyw gyfleusterau ategol na ddylid rhoi'r statws hwnnw iddo. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymateb i hyn trwy gynnig ymestyn yr ardal trwy NA 315.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Thai Fforddiadwy ar gyfer Anghen Lleol' yr wyf yn argymhell y dylai'r ardaloedd y mae'r DA yn cynnig eu dynodi'n Bentrefi Gwledig, gael eu hystyried yn syml, yn lle hynny, fel rhan o gefn gwlad agored o safbwynt polisi. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0451) yn cael ei dderbyn bydd hynny'n ateb pryderon y gwrthwynebydd. Nid yw'r ychydig dai y cynigir eu hychwanegu at y Pentref Gwledig arfaethedig trwy NA 315 yn newid fy marn yn sylweddol am swyddogaeth yr anheddle yma.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0733) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0451);

(ARG.0734) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 315.

STATWS ANHEDDLE LLANFAGLAN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------|--------|------------------|
| B/704/1 | Cyngor Cymuned Bontnewydd | | 372 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried ansawdd y datblygiad y rhoddir caniatâd cynllunio iddo.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn mynegi'r farn na ddylai datblygiad tebyg i gynllun penodol sydd wedi cael ei ganiatáu yng nghyffiniau Llanfaglan, gael caniatâd cynllunio. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi B21 yn rheoli ansawdd dylunio a pholisi CH7 yn rheoli adeiladau newydd yng nghefn gwlad. Yr wyf yn delio gyda gwrthwynebiadau strwythur a chynnwys y rhain a pholisiau perthynol mewn rhan arall o'r adroddiad hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0735) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

STATWS ANHEDDLE NANTLLE

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|----------------------|---------------|-------------------------|
| B/826/1 | Jane Hughes | | |
| B/79/1 | Eryl Thomas | | |
| B/789/1 | Thomas Jones | | |
| B/668/1 | Meinir Thomas | | |
| B/667/1 | Glyn Thomas | | |
| B/141/1 | Dilwyn Jones | | |
| B/825/1 | Emlyn Hughes | | |
| B/549/1 | Ffion Jones | | |
| B/549/3 | Ffion Jones | | |
| B/667/3 | Glyn Thomas | | |

DYNODIAD PENTREF GWLEDIG RHOS ISAF

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhifau: NA316; NA317

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------|--------|------------------|
| B/778/1 | Mrs Eleanor Williams | | 176 |
| B/215/1 | Mr Hugh Williams | | 172 |
| B/1331/1 | Eileen Parry | | 404 & 102 |
| B/1331/3 | Eileen Parry | | 403 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/780/1 | Miriam Jones | | 402 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/1331/2004 | Eileen Parry | | 402 |
| B/1331/2005 | Eileen Parry | | 402 |

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried maint yr anheddle.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Yn y DA argymhellir dynodi Rhos Isaf yn Bentref Gwledig. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau o blaid ac yn erbyn cynnwys plotiau penodol o dir o fewn yr ardal gyffredinol sy'n cael ei diffinio gan y grŵp o dai a ddangosir. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno y dylid ychwanegu darnau penodol o dir at yr ardal ddiffiniedig ac yn cynnig sicrhau hynny trwy NA 316 ac NA 317.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Thai Fforddiadwy ar gyfer Anghen Lleol' yr wyf yn argymhell y dylai'r ardaloedd a gynigir ei ddynodi fel Pentrefi Gwledig, yn y DA, gael eu hystyried yn hytrach fel rhan o gefn gwlad agored o safbwynt polisi. Mae fy argymhelliad (ARG. 0446) yn berthnasol i'r mater hwn. Mae'r rhesymau hyn yn gyfiawnhad digonol dros beidio ag ymestyn rhagor ar sgôp y Pentref Gwledig arfaethedig hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0736) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0446);

(ARG.0737) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 316 ac NA 317.

STATWS ANHEDDLE SARON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/544/1 | John Owen | | 414 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws yr anheddle.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Yn y DA argymhellir dynodi anheddle Saron yn Bentref Gwledig. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid rhoi Ffin Ddatblygu iddo (hynny yw ei ail-ddynodi yn Bentref) ac y dylai hyn gynnwys cae penodol gyda golwg ar ei ddatblygu yn y dyfodol. Nid yw Saron yn ddim mwy na datblygiad gwasgaredig bychan, ynysig mewn cefn gwlad agored. Byddai ei ddatblygu ymhellach yn hyrwyddo patrwm o anheddle anghynaliadwy yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.1.2). Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Thai Fforddiadwy ar gyfer Anghen Lleol' yr wyf yn argymhell y dylai'r ardaloedd a gynigir yn y DA sydd yn cael eu dynodi fel Pentrefi Gwledig, gael eu hystyried yn hytrach fel rhan o gefn gwlad agored o safbwynt polisi. Mae'r rhesymau hyn yn cyfiawnhau peidio â chodi statws Saron i Bentref.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0738) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

STATWS ANHEDDLE SEION

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------|--------|------------------|
| B/315/5 | Cyngor Cymuned Llanddeiniolen | | 415 |

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws yr anheddle.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Yn y DA argymhellir dynodi Seion yn Bentref Gwledig. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau bod angen derbyn mwy o ddatblygiadau tai yno nag y byddid yn ei ganiatáu o dan y dynodiad hwnnw. Ond nid yw Seion yn ddim mwy na datblygiad gwasgaredig bychan ynysig mewn cefn gwlad agored. Byddai datblygu pellach yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.1.2). Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Thai Fforddiadwy ar gyfer Anghen Lleol' yr wyf yn argymhell y dylai'r ardaloedd a gynigir yn y DA sydd yn cael eu dynodi fel Pentrefi Gwledig, gael eu hystyried yn hytrach fel rhan o gefn gwlad agored o safbwynt polisi. Mae'r rhesymau hyn yn cyfiawnhau peidio â chodi statws Seion i Bentref.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0739) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

STATWS ANHEDDLE TAN Y COED

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| B/936/1 | Neil Thorman | Merfyn Jones-Evans | 421 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|--------------|--------|------------------|
| B/769/1 | E Griffith | | 421 |

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws yr anheddle.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Yn y DA argymhellir dynodi Tan y Coed yn Bentref Gwledig. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid rhoi Ffin Ddatblygu iddo (hynny yw ei ail-ddynodi yn Bentref) ac y dylai hyn gynnwys darn penodol o dir gyda golwg ar ei ddatblygu yn y dyfodol ar gyfer tai fforddiadwy. Nid yw Tan y Coed yn ddim mwy na datblygiad gwasgaredig bychan, ynysig mewn cefn gwlad agored. Byddai ei ddatblygu ymhellach yn hyrwyddo patrwm o anheddle anghynaliadwy yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.1.2). Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Thai Fforddiadwy ar gyfer Anghen Lleol' yr wyf yn argymhell y dylai'r ardaloedd a gynigir yn y DA sydd yn cael eu dynodi fel Pentrefi Gwledig, gael eu hystyried yn hytrach fel rhan o gefn gwlad agored o safbwynt polisi. Mae'r rhesymau hyn yn cyfiawnhau peidio â chodi statws Tan y Coed i Bentref.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0740) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

DYNODIAD PENTREF GWLEDIG TAN Y COED

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA318

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------|--------|------------------|
| B/20/1 | John a Gwyneth David | | 422 |

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried maint yr anheddle.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Yn y cyfnod DA argymhellir dynodi Tan y Coed yn Bentref Gwledig. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys un tŷ ychwanegol o fewn ei sgôp diffiniedig. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn ceisio gwneud hynny trwy NA 318. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Thai Fforddiadwy ar gyfer Anghen Lleol' yr wyf yn argymhell y dylai'r ardaloedd y mae'r DA yn cynnig eu dynodi yn Bentrefi Gwledig, gael eu hystyried yn hytrach fel rhan o gefn gwlad agored o safbwynt polisi. Mae fy argymhelliad (ARG.0451) yn berthnasol i'r mater hwn. Mae'r rhesymau hyn yn gyfiawnhad digonol i beidio â rhoi statws pentref i Dan y Coed

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0741) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0451);

(ARG.0742) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 318.

**TAI YN GYFFREDINOL: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH
CAERNARFON**

TAI YN GYFFREDINOL YNG NGHARMEL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|-------------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/1218/3 | Cyngor Cymuned Llandwrog | | |

TAI YN GYFFREDINOL YN LLANLLYFNI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|--------------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/552/1 | Richard a Sandra Foreshaw | | |
| B/742/1 | John G a K Jones | | |

TAI YN GYFFREDINOL YN WAUNFAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|
| B/718/1 | P Basterfield | | 430 |

Nodyn

- Yr wyf yn delio gyda gwrthwynebiad B/718/1 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â gwrthwynebiadau i aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu ger Nant y Mynydd, Waunfawr, yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon.

**DYNODIADAU TIR AR GYFER TAI: ARDAL DALGYLCH DIBYNIETH
CAERNARFON**

TU CEFN BRO EGLWYS, BETHEL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------|--------|------------------|
| B/78/4 | John Williams | | 247 |
| B/315/4 | Cyngor Cymuned Llanddeiniolen | | 247 |

Prif faterion

- Y galw am dai newydd ym Methel.
- Effaith datblygiad ar lif diogel a dirwysr y traffig.
- Yr isadeiledd hanfodol sydd ar gael.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Y galw am dai newydd ym Methel

1 Mae'r DA yn cynnig y dylai 0.8ha o dir yng nghefn Bro Eglwys, Bethel, gael ei neilltuo ar gyfer datblygu 19 o dai gyda cynnig, ar adeg y DA, fod 20% ohonynt yn dai fforddiadwy. Yn y cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, drwy NA 233, yn cynnig y dylid cynyddu'r gyfran hon i 40%. Mae gwrthwynebydd yn dadlau na all pobl leol fforddio prynu tai yn y pentref. Fodd bynnag, ni chyflwynir gwybodaeth ynglŷn â gallu trigolion lleol i brynu tai er mwyn cefnogi'r honiad hwn. P'un bynnag, mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.4) yn nodi na ddylid cyfyngu ar ddeiliadaeth tai marchnad agored. Ni chyflwynwyd tystiolaeth gadarn i gyfiawnhau cyfyngu tai o'r fath ym Methel i bobl leol yn unig. Deuaf i'r casgliad, felly, bod y dynodiad yn un a fydd yn diwallu anghenion sy'n codi mewn ardal ehangach.

Effaith datblygiad ar lif diogel a dirwysr y traffig

2 Mae gwrthwynebydd yn dadlau y byddai datblygu'r dynodiad hwn yn gorlwytho'r rhwydwaith ffyrdd lleol. Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol, fodd bynnag, yn fodlon na fyddai'n gwneud hynny. Dylid darllen y CDU yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH31 yn nodi na fydd cynigion datblygu'n cael eu cymeradwyo oni bai bod yr isadeiledd ffyrdd presennol o safon briodol ar gyfer llif y traffig sy'n debygol o ddeillio o'r datblygiad. Deuaf i'r casgliad fod y CDU, o'i ddarllen yn ei gyfanrwydd, yn darparu fframwaith priodol er mwyn sicrhau na fydd datblygu safleoedd dynodedig yn amharu ar lif diogel a rhwydd y traffig.

Yr isadeiledd hanfodol sydd ar gael

3 Mae gwrthwynebydd yn dadlau nad oes capasiti digonol yn yr ysgol leol ac nad yw cyflenwad dŵr a systemau carthffosiaeth Bethel yn ddigonol. Dylid darllen y

cynllun yn ei gyfanrwydd. O ran y pryderon ynglŷn â'r cyflenwad dŵr a'r system garthffosiaeth, mae Polisi CH16 yn nodi y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth ddigonol o isadeiledd angenrheidiol i'w cynnal. Yn ôl Polisi CH35, pan ganiateir datblygiad preswyl newydd mewn amgylchiadau lle na ellid diwallu anghenion addysgol plant sy'n byw yn y tai newydd mewn ysgol sy'n bodoli'n barod, defnyddir amodau neu ymrwymadau cynllunio er mwyn sicrhau bod y datblygwr yn darparu neu'n cyfrannu tuag at y cyfleusterau angenrheidiol. Deuaf i'r casgliad bod y CDU, o'i ddarllen yn ei gyfanrwydd, yn darparu fframwaith priodol er mwyn sicrhau nad yw datblygu safleoedd dynodedig yn rhoi baich afresymol ar isadeiledd o bob math sy'n bodoli'n barod.

ARGYMHELLIAD

Argymhellaf:

(ARG.0743) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER CEFN WERTHYD, BONTNEWYDD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA262

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------|--------|------------------|
| B/1310/1 | Cymuned Bontnewydd | | 135 |
| B/1309/1 | Aled Jones-Griffiths | | 135 |
| B/751/1 | Llŷr B Jones | | 135 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------|--------|------------------|
| B/311/4 | TM Wheldon-Williams | | 135 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------|--------|------------------|
| B/1423/2004 | Watkin Jones & Son Ltd | | 135 |
| B/1439/2001 | Llifon a Ffion Jones | | 135 |
| B/1440/2001 | Heulwen Jones | | 135 |

Prif faterion

- Effaith y datblygiad ar leoliad gwledig Bontnewydd.
- Yr effaith ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.
- Yr effaith ar amwynderau preswyl.
- A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Effaith y datblygiad ar leoliad gwledig Bontnewydd

1. Mae'r DA yn cynnig y dylid dynodi 0.9 hectar o dir i godi 17 o dai ar dir ger Cefn Werthyd, Bontnewydd, gydag oddeutu 40% ohonynt yn dai fforddiadwy. Mewn ymateb i'r gwahanol wrthwynebiadau i'r dynodiad yma mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy NA 262, yn cynnig cadw'r safle allan o'r Ffin Ddatblygu a dileu'r dynodiad. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y byddai'r datblygiad yn ymestyn yr anheddle i mewn i'r cefn gwlad o'i amgylch gan erydu yn sylweddol natur wledig y pentref. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.5.3) yn cynghori y dylai datblygiadau sy'n cynhyrchu galw mawr am deithio, megis tai, gael eu lleoli o fewn

ardaloedd trefol presennol neu leoliadau eraill sydd â gwasanaeth cludiant cyhoeddus da, neu lle gellid darparu gwasanaeth o'r fath, neu leoliadau y gellir eu cyrraedd trwy gerdded neu seiclo. Mae gan drigolion Bontnewydd fynediad at siopau lleol, swyddfa bost, ysgol gynradd, tafarn a chapel. Mae cyfleoedd cyflogaeth a gwasanaethau Caernarfon o fewn cyrraedd, 3 cilomedr i ffwrdd ar hyd llwybr beicio gydag arwyneb caled ac ar droed. Y mae'n rhaid felly ei ystyried yn lleoliad cynaliadwy. Mae'r safle wedi ei amgylchynu ar dair ochr gan dai presennol ac ni fyddai ei ddatblygu yn golygu ymestyniad sylweddol o'r anheddle i'r ardal wledig. Fe fyddai yn hytrach yn cydgrynhoi ardal adeiledig. Yr wyf yn dod i'r casgliad y byddai'n gadael lleoliad gwledig y pentref heb ei niweidio i raddau helaeth ac y byddai unrhyw ymyriad gweledol ymylol yn cael ei wrthbwysu gan gyfraniad y datblygiad at batrwm anheddle cynaliadwy

Yr effaith ar lif rhydd a diogel trafnidiaeth.

2. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod y ffordd sy'n gwasanaethu'r safle yn gul ac y byddai'r datblygiad yn cynyddu'r defnydd a wneir ohoni gan niweidio diogelwch y ffyrdd. Ond fe fyddai modd lledu'r ffordd fel y bo'n angenrheidiol, o fewn y safle ei hun. Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi cadarnhau bod digon o le yng nghornel de ddwyreiniol y gyffordd i osod y gylchfan angenrheidiol. Beth bynnag, mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH31 yn darparu y caniateir cynigion datblygu dim ond os yw'r rhwydwaith ffyrdd presennol o safon briodol ar gyfer y llif traffig sy'n debygol o ddeillio o'r datblygiadau newydd, neu y gellir gwneud gwelliannau priodol i'r ffordd.

Effaith y datblygiad ar amwynderau preswyl.

3. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y byddai datblygu'r dynodiad hwn yn erydu mwynhad preifat tai cyfagos presennol. Mae hynny'n dibynnu ar ddyluniad a gosodiad y datblygiad. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi B22 yn darparu y gwrthodir cynigion fyddai'n cael effaith annerbyniol ar amwynderau'r cymunedau lleol. Yn y polisi hwn cyfeirir yn benodol at sicrhau preifatrwydd rhesymol eiddo sydd gerllaw.

A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael

4. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y byddai'r datblygiad yn effeithio'n niweidiol ar y cyflenwad dŵr a'r gwasanaeth carthffosiaeth i'r tai cyfagos presennol. Maent hefyd yn cyfeirio at bibell nwy pwysedd canolig sy'n croesi'r safle ac yn dadlau fod presenoldeb y bibell hon yn amhariad sylweddol ar ddatblygu. Mae gwrthwynebydd o safbwynt gwahanol wedi dangos y gellid dargyfeirio'r bibell nwy i dir cyfagos sydd a'r un perchennog â'r dynodiad arfaethedig. Y mae hefyd yn cyfeirio at amcangyfrif manwl o'r costau a gafwyd oddi wrth y cwmni prif wasanaethau perthnasol, sy'n dangos y gallai'r costau hynny gael eu cynnwys yn hawdd o fewn cyllideb ddatblygu cyffredinol y safle.

5. Y mae'n bosibl felly rhyddhau'r safle o'r cyfyngiad hwn fel y mynnir gan Bolisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.3). Ar ben hynny mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn sicrhau y bydd cynigion datblygu yn cael eu gwrthod os nad oes darpariaeth ddigonol o'r seilwaith angenrheidiol i'w

gwasanaethu. Bydd hynny yn sicrhau na fyddai cynllun datblygu yn cael ei gymeradwyo oni bai ei fod yn ymgorffori darpariaeth o faint digonol i wasanaethu ei anghenion ei hunan heb erydu gallu'r systemau sy'n gwasanaethu tai presennol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0744) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 262.

(ARG.0745) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

TU ÔL I RES BEUNO / GER RHES BRYMER - BONTNEWYDD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA263

Mae'r rhan yma yn destun Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NAP51

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------|-------------|------------------|
| B/946/1 | Mr a Mrs R Griffiths | Berwyn Owen | 135 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|----------------------------|------------------|
| B/946/2003 | Mr a Mrs R Griffiths | | 135 |
| B/924/2024 | Arglwydd Niwbwrch | Guy D Evans (Carter Jonas) | 135 |
| B/1423/2005 | Watkin Jones & Son | | 135 |
| B/844/2088 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | 135 |
| B/1499/2001 | Marian Pritchard | | 135 |
| B/756/2125 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 110 |
| B/1637/2001 | Glyn Jones | | 135 |
| B/1649/2003 | M Brymer | | 135 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------|---------------------------|--------|------------------|
| B/1542/2001 | Cymdeithas Tai Eryri | | |
| B/704/2003 | Cyngor Cymuned Bontnewydd | | |
| B/969/2024 | Dŵr Cymru | | |
| B/969/2023 | Dŵr Cymru | | |
| B/1649/2001 | M Brymer | | |

Nodyn

- Yr ydym yn delio gyda gwrthwynebiad B/1356/2001 yn y rhan yma o'r adroddiad.

Prif faterion

- Effaith y datblygiad ar leoliad gwledig Bontnewydd.
- Yr effaith ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.
- A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael.
- Yr effaith ar adnoddau tir amaethyddol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Effaith y datblygiad ar leoliad gwledig Bontnewydd

1. Yn y Cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy NA 263, yn cynnig ymestyn Ffin Ddatblygu Bontnewydd i gynnwys 1.35 hectar o dir tu ôl i Res Beuno a ger Rhes Brymer a dynodi hwn ar gyfer datblygu oddeutu 23 o dai gyda 30% ohonynt ar gyfer tai fforddiadwy. Trwy gyfrwng yr un Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad byddai'r Ffin Ddatblygu mewn ymateb i wrthwynebiad a wnaethpwyd yn y cyfnod DA, yn cael ei hymestyn i gynnwys Bwyty Gwledig Meifod sydd i'r gogledd o'r rhain. Trwy gyfrwng NAP 51 mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, mewn ymateb i groes-wrthwynebiad, yn bwriadu ymestyn y Ffin Ddatblygu trwy gynnwys rhan o'r cae ger cefn Rhes Brymer. I bob pwrpas byddai hynny'n cysylltu'r ddwy ardal y cynigir eu dynodi trwy NA 263 gyda golwg ar ddarparu mynediad boddhaol i gerbydau.

2. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig dynodi'r tir tu ôl i Res Beuno a ger Rhes Brymer am ei fod wedi gweld bod sgôp ar gyfer datblygu tai ychwanegol ym Montnewydd ond mae wedi cynnig dileu ei ddynodiad DA yng Nghefn Werthyd. Mae'n ystyried Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad fel ffeirio un safle am y llall. Am y rhesymau a roddir gennyf mewn perthynas â thir yng Nghefn Werthyd yr wyf wedi argymhell y dylid cadw'r tir hwnnw fel dynodiad yn y cynllun. Os yw fy argymhelliad yno yn cael ei dderbyn ni fydd angen y Dynodiadau a gynigir trwy NA 263.

3. Mae'r tir tu ôl i Res Beuno yn ymwthio i ddatblygiad preswyl sy'n bodoli'n barod ar ddwy ochr yn unig. Byddai ei ddatblygu yn ymddangos i'r llygad fel estyniad sylweddol o'r pentref i gefn gwlad agored, gan erydu'n sylweddol ei wedd wledig. Mae'r tir ger Rhes Brymer yn cael ei ffinio ar y gorllewin a'r dwyrain gan gefn gwlad agored. Trwy ymestyn hirfys o ddatblygiad i gefn gwlad agored byddai'r effaith weledol yn fwy amlwg byth.

4. Mae'r ardal o amgylch Meifod y cynigir ei gynnwys o fewn y Ffin Ddatblygu yn llawer iawn mwy na safle adeilad y bwyty ei hun. Mae'r DA (paragraff 1.3.46) yn cadarnhau mai pwrpas y Ffiniau Datblygu yw cyfyngu datblygiad i safleoedd sydd o fewn aneddiadau. Mae Polisi CH3 yn darparu, mewn egwyddor, y bydd cynigion i godi adeiladau ar safleoedd mewnlenwi heb eu dynodi o fewn Ffiniau Datblygu pentrefi yn cael eu caniatáu yn amodol ar fodloni gwahanol feini prawf. Gan hynny, byddai ymestyn y Ffin Ddatblygu er mwyn cynnwys Meifod yn gwneud y safle yma yn agored i'r posibilrwydd o gael ei ddatblygu a fyddai'n ymestyn yr hirfys o ddefnydd trefol ymhellach fyth i gefn gwlad agored. Pe byddid yn derbyn dadl un croes-wrthwynebydd y dylid ymestyn yr ardal a gynhwysir o fewn Ffin

Ddatblygu Meifod ymhellach byth i gynnwys tir sy'n bellach eto i'r gogledd, byddai'r effaith weledol niweidiol yn fwy amlwg byth. Effaith NAP 51 fyddai atgyfnerthu'r grŵp yma o gynigion sydd, am y rhesymau yr wyf wedi eu rhoi, yn annerbyniol o safbwynt gweledol gan y byddent yn erydu lleoliad gwledig Bontnewydd.

Yr effaith ar lif rhydd a diogel trafnidiaeth

5. Mae gwrthwynebydd yn mynegi pryder y byddai'r cynigion hyn yn cynhyrchu trafnidiaeth cerbydau ychwanegol ac felly'n cynyddu'r posibilrwydd o beryglon a thagfeydd. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH31 yn darparu y caniateir cynigion datblygu dim ond os gellir darparu mynedfa gerbydau diogel i'r safle a bod rhwydwaith ffyrdd presennol yn gallu delio gyda'r drafnidiaeth ychwanegol sy'n debygol o gael ei hachosi. Mae gwrthwynebydd arall yn pwysleisio rhinweddau posibl darparu llefydd parcio oddi ar y ffordd i drigolion tai teras sy'n wynebu'r ffordd A brysur fel rhan o ddatblygu'r safle ond nid yw'r ystyriaeth yma yn cyfiawnhau'r niwed a nodwyd gennyf mewn perthynas â'r prif fater cyntaf.

A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael

6. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod y seilwaith presennol yn annigonol i gynnal datblygiad ychwanegol. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn darparu y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth ddigonol o seilwaith angenrheidiol.

Yr effaith ar adnoddau tir amaethyddol

7. Mae gwrthwynebydd yn mynegi pryder y byddai'r cynigion yn lleihau'r stoc o'r tir amaethyddol gorau a mwyaf hyblyg. Ond nid yw'r tir yn dir graddfa 1, 2 na 3a. Nid yw felly o'r ansawdd amaethyddol gorau a mwyaf hyblyg.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0746) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn Newid Cynymchwiliad NA 263 a Newid Arfaethedig Pellach NAP 51.

GER CAEATHRO BACH, CAEATHRO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA265

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach Rhif: NAP15

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/969/10 | Dŵr Cymru | | 208 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-------------------------|--------|------------------|
| B/52/1 | Clive James | | 208 |
| B/1043/13 | Cyngor Cymuned Waunfawr | | 208 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|----------------|------------------|
| B/26/2002 | Mrs Elma Williams | Gareth J White | 2008 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/1373/2001 | Hywel Roberts | | 208 |
| B/1423/2006 | Watkin Jones a'i Fab Cyf | | 208 |
| B/52/2003 | Clive James | | 208 |
| B/756/2126 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 208 |

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol o ystyried yr isadeiledd angenrheidiol sydd ar gael.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Mae'r DA yn cynnig y dylai 0.7ha o dir ger Caeathro Bach gael ei neilltuo ar gyfer datblygu 6 tŷ. Mae gwrthwynebydd yn dadlau na all y gwaith trin carthffosiaeth leol ddygymod â mwy o garthffosiaeth. Mewn ymateb, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cynnig, drwy NA 265, nad yw'r safle'n cael ei

gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Caeathro ac nad yw'r tir yn cael ei ddynodi ar gyfer tai.

2 Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.5.3) yn nodi y dylid lleoli prif ysgogwyr y galw am deithio, er enghraifft tai, oddi mewn i'r ardaloedd trefol presennol neu mewn mannau eraill sydd, neu a allai fod, â gwasanaeth trafndiaeth gyhoeddus da, neu y gellir eu cyrraedd drwy gerdded neu feicio. Ym mharagraff 9.2.9 mae'n dweud, y dylai Awdurdod Cynllunio Lleol, wrth benderfynu pa safleoedd i'w neilltuo ar gyfer tai, ystyried lleoliad a hygyrchedd safleoedd datblygu posibl mewn perthynas â swyddi, siopau a gwasanaethau drwy ddulliau heblaw ceir. Mae gallu'r seilwaith presennol a dichonol yn ffactor pwysig hefyd.

3 Mae'r tir hwn y bwriedir ei neilltuo yn agos at siop, arhosfan bysiau, capel a thafarn. Mae llwybrau cerdded a beicio diogel yn cysylltu'r pentref â chyfleusterau cyflogaeth, addysg a manwerthu Caernarfon sydd ddim ond rhyw 2km i ffwrdd. Rhaid ystyried y safle fel un sydd mewn lleoliad cynaliadwy. Rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn nodi y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth ddigonol o isadeiledd angenrheidiol. Deuaf i'r casgliad, o'i ddarllen yn ei gyfanrwydd, fod y cynllun yn cynnig amddiffyniad digonol rhag y niwed a fyddai'n codi pe bai'r gwaith trin carthffosiaeth yn annigonol ar yr adeg y cyflwynid cais cynllunio. Ar ôl ystyried y mater ymhellach mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cynnig NAP 15 i ailbennu'r tir fel dynodiad tai o fewn Ffin Ddatblygu Caeathro.

ARGYMHELLIAD

Argymhellaf:

(ARG.0747) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn fwyaf arbennig, nad yw NA265 yn cael ei dderbyn.

GER GLAN PERIS - CAERNARFON

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/969/14 | Dŵr Cymru | | 407 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-----------------|--------|------------------|
| B/59/1 | Ian Jones | | |
| B/58/1 | Gareth Jones | | |
| B/548/1 | A Kirk | | |
| B/636/1 | Evan Williams | | |
| B/646/1 | Beryl Carmallis | | |
| B/632/1 | W Owen | | |
| B/339/1 | C Pugh | | |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried argaeledd y seilwaith angenrheidiol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r DA yn cynnig y dylid dynodi 3.6 hectar o dir ger Glan Peris, Caernarfon, ar gyfer datblygu 80 o dai gyda 15% ohonynt yn dai fforddiadwy. Yn y Cyfnod Newid Cyn-ymchwiliad, mae NA 233 yn cynnig cynyddu'r nifer i 90 o dai gyda 35% ohonynt yn fforddiadwy. Mae gwrthwynebydd yn mynegi amheuaeth a oes digon o wasanaethau cyflenwi dŵr, carthffosiaeth a thrin carthion ar gael i gynnal y datblygiad.

2. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.5.3) yn cynghori y dylai datblygiadau sy'n cynhyrchu galw mawr am deithio, megis tai, gael eu lleoli o fewn ardaloedd trefol presennol neu leoliadau eraill sydd â gwasanaeth cludiant cyhoeddus da, neu lle gellid darparu gwasanaeth o'r fath, neu leoliadau y gellir eu cyrraedd trwy gerdded neu seiclo. Ym mharagraff 9.2.9 mae'n cynghori fod yn rhaid i Awdurdodau Cynllunio Lleol, wrth benderfynu ar ba safleoedd i ddynodi tai, ystyried lleoliad a pha mor hygyrch yw'r safleoedd datblygu posibl at swyddi, siopau a gwasanaeth trwy ddulliau eraill heblaw car. Mae gallu'r seilwaith presennol a'r seilwaith cynlluniedig yn ffactor pwysig hefyd.

3. Mae'r dynodiad a gynigir wedi ei leoli o fewn ardal adeiledig Caernarfon ac yn hawdd ei gyrraedd trwy ddulliau trafniadaeth gynaliadwy o ystod eang o gyfleusterau manwerthu, cyflogaeth, addysg a chyfleusterau hanfodol eraill. Y mae'n lleoliad hynod gynaliadwy. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn darparu y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth

ddigonol o seilwaith angenrheidiol. Yr wyf yn dod i'r casgliad bod y cynllun, o'i ddarllen yn ei gyfanrwydd, yn diogelu'n ddigonol yn erbyn y niwed a fyddai'n cael ei achosi pe na bai seilwaith ategol annigonol wedi ei sefydlu adeg cyflwyno cais cynllunio.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0748) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER FRON DEG, MAESINCLA - CAERNARFON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA266

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|-----------------|------------------|
| B/1013/1 | Mrs Ann Mather | Sally Boyce | 68 |
| B/1010/1 | B. Allen | Sally Boyce | 68 |
| B/442/1 | Margaret Jones | | 68 |
| B/400/1 | Mr a Mrs T Jones | | 68 |
| B/396/1 | David Pritchard | | 68 |
| B/1027/1 | Mrs M. Parry | Sally Boyce | 68 |
| B/436/1 | K Tate | | 68 |
| B/370/1 | Alfred a Menai Sage | | 68 |
| B/1017/1 | Eluned Jones | Sally Boyce | 68 |
| B/454/1 | M Walters | | 68 |
| B/1021/1 | Mrs R Williams | Sally Boyce | 68 |
| B/433/1 | Y Jones | | 68 |
| B/484/1 | M Owen | | 68 |
| B/439/1 | Gwyneth Ashley | | 68 |
| B/1018/1 | Mrs Margaret Jones | Sally Boyce | 68 |
| B/374/1 | L. Williams | | 68 |
| B/1014/1 | Valerie Lloyd | Sally Boyce | 68 |
| B/376/1 | Bessie Williams | | 68 |
| B/628/1 | Cledwyn Peters | | 68 |
| B/388/1 | O. Walter | | 68 |
| B/448/1 | Darryll Jones | | 68 |
| B/798/1 | Edwina Williams | | 68 |
| B/434/1 | Dawn Piddington | | 68 |
| B/1038/1 | Mrs Elizabeth Hughes | Mrs Myra Turner | 68 |
| B/451/1 | D Jones | | 68 |
| B/1015/1 | M. Jones | Sally Boyce | 68 |
| B/367/1 | Sheila Thorman | | 68 |
| B/431/1 | S MacDonald | | 68 |
| B/470/1 | David Wilkinson-Owen | | 68 |
| B/441/1 | Hugh Parry | | 68 |
| B/506/1 | Ellen Mills | | 68 |
| B/408/1 | William Jones | | 68 |
| B/449/1 | Rachel Pritchard | | 68 |
| B/450/1 | Gavin Owen | | 68 |
| B/918/1 | Mair H Ellis (Deiseb gyda 531 o enwau) | | 68 |
| B/453/1 | Susan Hughes | | 68 |

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd – Adroddiad yr Arolygydd

| | | | |
|----------|-------------------------|-------------|----|
| B/466/1 | Tereza Griffiths | | 68 |
| B/401/1 | Mrs K Williams | | 68 |
| B/445/1 | Irene Evans | | 68 |
| B/1007/1 | Mrs Norma Griffith | Sally Boyce | 68 |
| B/471/1 | Samantha Wilkinson-Owen | | 68 |
| B/435/1 | K McKensie | | 68 |
| B/456/1 | David Hughes | | 68 |
| B/463/1 | Helen Williams | | 68 |
| B/464/1 | Kevin Williams | | 68 |
| B/473/1 | John Jones | | 68 |
| B/457/1 | Catherine Hughes | | 68 |
| B/477/1 | Melanie Hughes | | 68 |
| B/452/1 | S Hibbert | | 68 |
| B/468/1 | B Hayward | | 68 |
| B/514/1 | T Riley | | 68 |
| B/419/1 | Gareth Jones | | 68 |
| B/420/1 | Beryl Hughes | | 68 |
| B/430/1 | E Hughes | | 68 |
| B/365/5 | Mrs N Griffith | | 68 |
| B/409/3 | W. Doughty | | 68 |
| B/447/1 | E Pritchard | | 68 |
| B/1011/1 | Marjorie Evans | Sally Boyce | 68 |
| B/465/1 | G Davies | | 68 |
| B/446/1 | T Lloyd | | 68 |
| B/467/1 | Heather Hughes | | 68 |
| B/455/1 | Sioned Bee | | 68 |
| B/438/1 | Michael Williams | | 68 |
| B/1016/1 | Mair Jones | | 68 |
| B/512/1 | E Williams | | 68 |
| B/368/1 | William Brown | | 68 |
| B/428/1 | Helen Williams | | 68 |
| B/413/1 | Robert Humphreys | | 68 |
| B/510/1 | M Owen | | 68 |
| B/651/1 | A. Jones | | 68 |
| B/503/1 | J ac E Jones | | 68 |
| B/426/1 | Victoria Rowlands | | 68 |
| B/432/1 | K Hughes | | 68 |
| B/508/1 | Rachel Pritchard | | 68 |
| B/802/1 | David Williams | | 68 |
| B/375/1 | Mary Jones | | 68 |
| B/402/1 | M Gardener | | 68 |
| B/411/1 | H Smee | | 68 |
| B/412/1 | D Rowlands | | 68 |
| B/414/1 | J Hughes | | 68 |
| B/391/1 | A Owen | | 68 |
| B/1019/1 | Terry Williams | Sally Boyce | 68 |

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd – Adroddiad yr Arolygydd

| | | | |
|----------|--|-------------|----|
| B/492/1 | Ellen Roberts | | 68 |
| B/1012/1 | Jopan Davies | Sally Boyce | 68 |
| B/520/1 | Mr a Mrs K Stringer a Schudlak | | 68 |
| B/373/1 | William Jones | | 68 |
| B/427/1 | Mrs Pepper | | 68 |
| B/519/1 | Sally Boyce (Arthritis Care) | | 68 |
| B/409/1 | W Doughty | | 68 |
| B/394/1 | S Lewis | | 68 |
| B/365/3 | Mrs N Griffith | | 68 |
| B/1022/1 | Denise Pechata | Sally Boyce | 68 |
| B/398/1 | O Griffiths | | 68 |
| B/423/1 | D Hughes | | 68 |
| B/365/1 | Mrs N Griffith | | 68 |
| B/422/1 | A Williams | | 68 |
| B/421/1 | I Roberts | | 68 |
| B/458/1 | Keith Roberts | | 68 |
| B/379/1 | D Ruscoe | | 68 |
| B/416/1 | Ida Davies | | 68 |
| B/424/1 | M Morris | | 68 |
| B/415/1 | Annette Roberts | | 68 |
| B/377/1 | John Williams | | 68 |
| B/378/1 | Lynne Owen | | 68 |
| B/389/1 | Mark Kahn | | 68 |
| B/518/1 | Brenda Jones (Arthritis Care) | | 68 |
| B/429/1 | L Hughes | | 68 |
| B/381/1 | Brian a Katrina Sinclair | | 68 |
| B/387/1 | P. Bock | | 68 |
| B/504/1 | John Hughes | | 68 |
| B/405/1 | K Jones | | 68 |
| B/397/1 | Mr a Mrs EC Williams | | 68 |
| B/385/1 | Vivian Roberts | | 68 |
| B/380/1 | Irfon Lloyd | | 68 |
| B/417/1 | Owen Davies | | 68 |
| B/507/1 | John Spackman | | 68 |
| B/392/1 | Carol Roberts a Derek Roberts | | 68 |
| B/383/1 | J Jones | | 68 |
| B/384/1 | Valmai Lloyd | | 68 |
| B/390/1 | Wynne a Margaret Elizabeth Williams | | 68 |
| B/410/1 | Mr a Mrs Norman | | 68 |
| B/472/1 | Wilma Jones | | 68 |
| B/1025/1 | Mary Bieniek | Sally Boyce | 68 |

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd – Adroddiad yr Arolygydd

| | | | |
|----------|--------------------------------------|-------------|----|
| B/443/1 | Eleri Warrington | | 68 |
| B/517/1 | Lisa Pritchard | | 68 |
| B/404/1 | Brian Tilley | | 68 |
| B/485/1 | A Jones | | 68 |
| B/481/1 | Darren O'Sullivan | | 68 |
| B/483/1 | Mr a Mrs K Back | | 68 |
| B/482/1 | Mr a Mrs G Sadler | | 68 |
| B/406/1 | Roberta Jones | | 68 |
| B/502/1 | V Jones | | 68 |
| B/407/1 | E Horton | | 68 |
| B/372/1 | Mandy ac Ian Parry | | 68 |
| B/488/1 | Cheryl Morris | | 68 |
| B/505/1 | M Hughes | | 68 |
| B/486/1 | P Williams | | 68 |
| B/513/1 | Francis Roberts | | 68 |
| B/754/1 | Gloria a Bert Hanks | | 68 |
| B/61/1 | Mrs Gwyneth Lloyd | | 68 |
| B/386/1 | Sandra Griffiths | | 68 |
| B/425/1 | David Walters | | 68 |
| B/460/1 | Charlotte Joy | | 68 |
| B/395/1 | K Pritchard | | 68 |
| B/1023/1 | Hilda Davies | Sally Boyce | 68 |
| B/371/1 | John Owen | | 68 |
| B/490/1 | D Le Bon | | 68 |
| B/393/1 | Enid P Pritchard | | 68 |
| B/365/4 | Mrs N Griffith | | 68 |
| B/399/1 | Valerie Rowlands | | 68 |
| B/1020/1 | Mrs Gaynor Williams | Sally Boyce | 68 |
| B/382/1 | Gary Jones a Catherine Jones | | 68 |
| B/487/1 | D Williams | | 68 |
| B/1024/1 | Eluned Williams | Sally Boyce | 68 |
| B/495/1 | J Hughes | | 68 |
| B/489/1 | L Williams | | 68 |
| B/501/1 | Heather Owen | | 68 |
| B/491/1 | Y Cyngorydd Myfi a Mr K Powell-Jones | Mr D Hughes | 68 |
| B/496/1 | Peter Hughes | | 68 |
| B/462/1 | N Humphreys | | 68 |
| B/498/1 | Mr a Mrs Hughes | | 68 |
| B/493/1 | Dennis Roberts | | 68 |
| B/497/1 | Iris Evans | | 68 |
| B/500/1 | William Owen | | 68 |
| B/499/1 | Mr a Mrs F Lovell | | 68 |
| B/494/1 | Stuart Michael a Salwen Sage | | 68 |

| | | | |
|---------|---------|--|----|
| B/511/1 | H Kelly | | 68 |
|---------|---------|--|----|

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/969/11 | Dŵr Cymru | | 407 |
| B/747/1 | Thomas Jones | | 68 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/509/1 | P Griffith | | |
| B/516/1 | Jason Evans | | |
| B/515/1 | C Saunders | | |
| B/418/1 | E Davies | | |
| B/403/1 | Kevin Parry | | |
| B/369/1 | A Jones | | |
| B/468/1 | Nicola Pritchard | | |
| B/479/1 | Jenny Davies | | |
| B/459/1 | Mark Jones | | |
| B/440/1 | Wilfred Harris | | |
| B/437/1 | Marc Taylor | | |
| B/461/1 | Sharon Jones | | |
| B/475/1 | Dominic Caddick | | |
| B/476/1 | Lisa Jones | | |
| B/478/1 | Sioned Jones | | |
| B/480/1 | Andrew Taylor | | |
| B/366/1 | K Brown | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|---------------|--------|------------------|
| B/312/1 | RJ ac EP Owen | | |

Prif faterion

- Yr angen i ddatblygu tai ychwanegol yng Nghaernarfon.
- Yr angen i gadw'r ganolfan gofal dydd ar gyfer yr henoed.
- Effaith y datblygiad ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.
- A yw'r seilwaith angenrheidiol a'r gwasanaethau addysg ar gael.
- Yr angen am gyfleusterau hamdden.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Yr angen i ddatblygu tai ychwanegol yng Nghaernarfon

1. Mae'r DA yn cynnig y dylid dynodi 1.68 hectar o dir ger Fron Deg, Maesincla, Caernarfon ar gyfer datblygu 41 o dai. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau oherwydd bod digon o dai gwag yng Nghaernarfon nad oes angen unrhyw ddarpariaeth ychwanegol. Mae angen rhyw gyfran o dai gwag mewn unrhyw ardal er mwyn darparu'r hyblygrwydd angenrheidiol i alluogi'r farchnad dai preifat i weithredu'n effeithlon. Yng Nghymru gyfan roedd oddeutu 4% o'r tai yn wag ar adeg cyfrifiad 2001. Yng Nghaernarfon roedd y ffigwr cyfatebol yn 2.9% yn unig. Gan fod angen tai gwag er mwyn gallu'r farchnad dai i weithredu ni ellir dibynnu ar hynny i ddiwallu'r angen am dai ychwanegol. Oherwydd y canran cymharol isel o dai sy'n wag yn yr ardal, mae'n sicr nad oes unrhyw ddarpariaeth dros ben o fewn yr adnoddau hynny. Mae'n rhaid dynodi tir ychwanegol er mwyn diwallu'r angen. O'r safbwynt yma, mae'r ardal o dir a ddatblygwyd yn flaenrol, sydd o fewn ardal adeiledig Caernarfon, ac o fewn cyrraedd hawdd i ystod eang o wasanaethau a chyfleusterau angenrheidiol trwy ddulliau trafndiaeth gynaliadwy, yn bodloni Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.5.3).

Yr angen i gadw'r ganolfan gofal dydd ar gyfer yr henoed

2. Mewn rhan o'r dynodiad arfaethedig mae canolfan gofal dydd ar gyfer yr henoed. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylid ei chadw. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a, thrwy NA 266, yn cynnig dileu'r rhan o'r dynodiad lle mae'r ganolfan. Byddai arwynebedd y tir a fyddai'n parhau i fod yn y dynodiad yn 0.98 hectar ar gyfer adeiladu 29 o dai. Mae'r ganolfan gofal dydd yn rhan hanfodol o'r seilwaith cymdeithasol lleol. Byddai ei chadw o fewn anheddle sylweddol Caernarfon yn lleihau'r pellter cyffredinol y byddai'n rhaid ei deithio er mwyn cael mynediad yno. Yr wyf yn dod i'r casgliad y byddai cadw'r ganolfan gofal dydd, trwy'r newid a gynigir, yn cyfrannu at gynnal patrwm anheddle cynaliadwy.

Effaith y datblygiad ar lif rhydd a diogel trafndiaeth

3. Mae gwrthwynebwyr yn cyfeirio at barcio ar y stryd yng nghyffiniau'r safle ac at dagfeydd lleol sy'n deillio o hynny. Maent yn dadlau y byddai'r drafndiaeth a gynhyrchir gan dai ychwanegol yn gwaethygu hyn. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH31 yn darparu y caniateir cynigion datblygu dim ond os yw'r rhwydwaith ffyrdd presennol o safon briodol ar gyfer y llif traffig sy'n debygol o ddeillio o'r datblygiad newydd neu y gellir gwneud gwelliannau priodol iddo.

A yw'r seilwaith angenrheidiol a'r gwasanaethau addysg ar gael

4. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau bod gwasanaethau seilwaith y lleoliad yn llawn dop. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn darparu y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth ddigonol o seilwaith angenrheidiol. Yr wyf yn dod i'r casgliad bod y cynllun, o'i ddarllen yn ei gyfanrwydd, yn diogelu'n ddigonol yn erbyn y niwed a fyddai'n cael ei achosi pe bai seilwaith cefnogol annigonol wedi ei sefydlu adeg cyflwyno cais cynllunio. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau bod ysgolion lleol yn orlawn yn barod. Ond mae'r

Awdurdod Addysg Lleol yn cadarnhau bod llefydd gweigion yn yr ysgol gynradd leol.

Yr angen am gyfleusterau hamdden

5. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai unrhyw ddatblygiad preswyl ar y tir yma gynnwys lle chwarae addas i blant. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH41 yn darparu y bydd gofyn i ddatblygiadau tai newydd sy'n cynnwys 10 tŷ neu fwy darparu llecynnau agored addas a mannau chwarae awyr agored yn rhan o'r datblygiad.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0749) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn Newid Cynymchwiliad NA 266 ac yr NA 233 perthnasol, cyn belled ai fod mewn perthynas ag tir yn ymyl Fron Deg, Maesincla, Caernarfon.

(ARG.0750) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER MYNWENT LLANBEBLIG - CAERNARFON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/969/15 | Dŵr Cymru | | 605 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried argaeledd y seilwaith angenrheidiol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r DA yn cynnig y dylid dynodi 4.1 hectar o dir ger Mynwent Llanbeblig, Caernarfon, ar gyfer datblygu 100 o dai. Mae'r gwrthwynebydd yn mynegi ei amheuaeth a yw'r gwasanaethau cyflenwi dŵr, carthffosiaeth a thrin carthion angenrheidiol ar gael i gefnogi'r datblygiad.

2. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.5.3) yn cynghori y dylai datblygiadau sy'n cynhyrchu galw mawr am deithio, megis tai, gael eu lleoli o fewn ardaloedd trefol presennol neu leoliadau eraill sydd â gwasanaeth cludiant cyhoeddus da, neu lle gellid darparu gwasanaeth o'r fath, neu leoliadau y gellir eu cyrraedd trwy gerdded neu seiclo. Ym mharagraff 9.2.9 mae'n cynghori fod yn rhaid i Awdurdodau Cynllunio Lleol, wrth benderfynu ar ba safleoedd i ddynodi tai, ystyried lleoliad a pha mor hygyrch yw'r safleoedd datblygu posibl at swyddi, siopau a gwasanaethau trwy ddulliau eraill heblaw car. Mae gallu'r seilwaith presennol a'r seilwaith cynlluniedig yn ffactor pwysig hefyd.

3. Mae'r dynodiad a gynigir wedi ei leoli yn union gyfagos i ymyl ardal adeiledig Caernarfon o fewn cyrraedd rhwydd trwy ddulliau trafndiaeth gynaliadwy i ystod eang o gyfleusterau manwerth, cyflogaeth, addysg a chyfleusterau angenrheidiol eraill. Y mae mewn lleoliad hynod gynaliadwy. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn darparu y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth ddigonol o seilwaith angenrheidiol. Yr wyf yn dod i'r casgliad bod y cynllun, o'i ddarllen yn ei gyfanrwydd, yn diogelu'n ddigonol yn erbyn y niwed a fyddai'n cael ei achosi pe bai seilwaith cefnogol annigonol wedi ei sefydlu adeg cyflwyno cais cynllunio.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0751) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

HEN SAFLE YSGOL SYR HUGH OWEN – CAERNARFON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/969/13 | Dŵr Cymru | | 605 |

Nodyn

- Ymatebir i wrthwynebiad B/969/13 yn natganiad 407 yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ac nid 605
- Mae dynodi'r tir hwn yn amodol ar NA 233 ac NAP 16.

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol, o ystyried yr isadeiledd angenrheidiol sydd ar gael.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Mae'r DA yn cynnig y dylid neilltuo 1.6ha o dir ar hen safle Ysgol Syr Hugh Owen, Caernarfon, ar gyfer datblygu 30 o dai. Yn ystod y cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, drwy NA 233, yn cynnig y dylid lleihau maint y safle i 0.5ha â lle i 16 o dai. Ni roddir rheswm dros y newid hwn ond ni chofnodir bod unrhyw wrthwynebiad wedi'i wneud iddo. Byddaf, o ganlyniad, yn symud ymlaen ar y sail bod y manylion sy'n cael eu cyflwyno drwy NA 233 yn nodi terfynau'r rhan o'r safle y gellir ei datblygu.

2 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, drwy Newid Arfaethedig Pellach NAP 16, yn cynnig lleihau nifer y tai y gellir eu codi ar y tir i 10 uned. Unwaith eto, ni roddir rheswm dros y newid hwn. Ni chynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus ar y Newid Pellach hwn ac ni fu modd cael y drafodaeth lawn ynglŷn â'i fanteision. Os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn credu bod y Newid Pellach hwn yn briodol dylai roi sylw iddo yn ystod y cyfnod diwygiadau.

3 Mae gwrthwynebydd yn mynegi pryder a yw'r gwasanaethau angenrheidiol ar gyfer cyflenwi dŵr, carthffosiaeth a thrin carthion ar gael i gefnogi'r datblygiad. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.5.3) yn nodi y dylid lleoli prif ysgogwyr y galw am deithio, er enghraifft tai, oddi mewn i'r ardaloedd trefol presennol neu mewn mannau eraill sydd, neu a allai fod, â gwasanaeth trafndiaeth gyhoeddus da, neu y gellir eu cyrraedd drwy gerdded neu feicio. Ym mharagraff 9.2.9 mae'n dweud, y dylai Awdurdod Cynllunio Lleol, wrth benderfynu pa safleoedd i'w neilltuo ar gyfer tai, ystyried lleoliad a hygyrchedd safleoedd datblygu posibl mewn perthynas â swyddi, siopau a gwasanaethau drwy ddulliau heblaw ceir. Mae gallu'r seilwaith presennol a dichonol yn ffactor pwysig hefyd.

4 Mae'r dynodiad arfaethedig wedi ei leoli oddi mewn i ardal adeiledig Caernarfon, a gellir defnyddio dulliau trafndiaeth gynaliadwy yn rhwydd mynd oddi yno i ystod eang o gyfleusterau manwerthu, cyflogaeth ac addysg a chyfleusterau eraill sydd gerllaw. Mae mewn lleoliad cynaliadwy iawn. Rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn nodi y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth ddigonol o isadeiledd angenrheidiol. Deuaf i'r casgliad, o'i ddarllen yn ei gyfanrwydd, bod y cynllun yn cynnig amddiffyniad digonol rhag y niwed a fyddai'n codi pe na bai seilwaith cefnogi digonol yn bodoli ar yr adeg y cyflwynid cais cynllunio.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0752) fod y DA yn cael ei addasu drwy dderbyn NA 233 fel y mae'n ymwneud â'r safle hwn;

(ARG.0753) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER YR YSGOL - DEINIOLEN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--|--------|------------------|
| B/916/1 | Preswylwyr Victoria Terrace (deiseb gyda 19 o enwau | | 331 |
| B/913/1 | Deiseb oddi wrth Bentre Helen gyda 30 o enwau | | 331 |

Prif faterion

- Yr angen am dir ar gyfer tai yn Neiniolen.
- Effaith y datblygiad ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.
- A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Yr angen am dir ar gyfer tai yn Neiniolen

1. Yn y cyfnod DA mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig bod 2.46 hectar o dir ger yr ysgol yn Neiniolen yn cael ei ddatblygu trwy godi 12 o dai. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau nad oes angen tai newydd yn Neiniolen i ddiwallu anghenion prynwyr tŷ cyntaf. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.4) yn cynghori na ddylai fod yn arferol gosod unrhyw gyfyngiad ar feddiant tai marchnad. Ni ddarparwyd unrhyw dystiolaeth gadarn i gyfiawnhau symud oddi wrth y cyngor hwnnw yn Neiniolen. Yr wyf yn dod i'r casgliad y dylai'r tai a adeiladir ar y safle a ddynodir fod ar gael i feddiannwr o bob categori.

Effaith y datblygiad ar lif rhydd a diogel trafndiaeth

2. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y byddai'r datblygiad tai ychwanegol yn cynyddu trafndiaeth leol ac yn arwain at beryglon a thagfeydd. Y maent, yn arbennig, yn bryderus nad oes palmant ar hyd y briffordd sy'n cysylltu'r safle gydag ysgol gynradd y pentref. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH31 yn darparu y caniateir cynigion datblygu dim ond os yw'r rhwydwaith ffordd bresennol o safon briodol ar gyfer y llif traffig sy'n debygol o ddeillio o'r datblygiad newydd neu y gellir gwneud gwelliannau priodol iddo.

A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael

3. Mae gwrthwynebwy'r yn dadlau y byddai datblygu'r dynodiad a gynigir yn gwaethygu problemau presennol mewn perthynas â gwaredu dŵr wyneb. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn darparu y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth ddigonol o seilwaith angenrheidiol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0754) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

CEFN TALARDD – DINAS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/199/1 | AJ Clarke | | |

GER CROESFFORDD YR YSGOL, GROESLON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA278

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/911/9 | WDA | | 364 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/924/2027 | Arglwydd Niwbwrch | Guy D Evans | 364 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|--------------|--------|------------------|
| B/911/2018 | WDA | | 364 |

Prif fater

- A ddylid diwygio'r DA er mwyn cynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Groeslon y tir ger croesffordd yr ysgol a dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai, gan ystyried yr effaith ar gymeriad a golygwedd yr anheddle.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn y Cyfnod Cyn-ymchwiliad, yn cynnig, trwy NA 278, y dylid cynnwys 0.3 hectar o dir cyfagos i'r ysgol yn Groeslon o fewn Ffin Ddatblygu'r Pentref a'i ddynodi ar gyfer datblygu 7 o dai. Mae gwrthwynebydd, er nad yw'n gwrthwynebu ymestyn y Ffin Ddatblygu a dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai yn y pentref hwn mewn egwyddor, yn dadlau na fyddai datblygu yn y lleoliad a gynigir yn cydweddu gydag estyniad rhesymegol yr anheddle. Y mae'n cyfeirio at gyfyngiadau ar y safle hwn ond nid yw'n manylu ar eu natur. Mae'n dadlau nad yw'r safle yn ddigon mawr i gynnal y dynodiad tai cynhwysfawr y mae'r anheddle ei angen.

2. Mae'r safle yn ymwthio i'r datblygiad tai presennol ar dair ochr a byddai ei ddatblygu'n cael ei weld fel cydgrynhoad o'r anheddle yn hytrach na fel ymwthiad i'w lleoliad gwledig. Y mae o fewn pellter cerdded hawdd i ysgol y pentref, y swyddfa bost/siop a'r gwasanaeth bws i Gaernarfon. Mae'r pentref yn ei gyfanrwydd yn cynnwys ystod eang o ddatblygiadau preswyl, yn amrywio o dai unigol a byngalos i derasau byr a chanolig ac ystadau bychan. Mae pob rheswm i gredu y gellid dyfeisio gosodiad preswyl a fyddai'n ategu'r ffurf drefol bresennol.

Am y rhesymau hynny rwyf yn dod i'r casgliad y byddai datblygu'r dynodiad arfaethedig yn cadarnhau cymeriad a golygwedd bresennol y pentref.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0755) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn Newid Cynymchwiliad NA 278.

(ARG.0756) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER GWESTY VICTORIA, LLANBERIS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------------|--------|------------------|
| B/844/22 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | 367 |
| B/1326/1 | Coronet Holidays Ltd | | 367 |

Prif faterion

- Effaith y dynodiad ar gymeriad a golygwedd Llanberis.
- Y sgôp ar gyfer gwneud defnydd gwahanol o'r tir.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Effaith y dynodiad ar gymeriad a golygwedd Llanberis

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn y cyfnod DA yn argymhell datblygu 0.5 hectar o dir ger Gwesty Victoria, Llanberis, trwy godi 13 o dai. Mae gwrthwynebydd yn nodi bod y safle mewn rhan ar wahân o'r Ffin Ddatblygu ar gyfer y Ganolfan Leol hon rhwng Gwesty'r Royal Victoria a datblygiad Pentre Castell i'r dwyrain. Mae'n ystyried hyn yn boced ynysig o ddatblygiad wedi ei wahanu oddi wrth ardal adeiledig gyfunol Llanberis. Y mae'n dadlau y byddai'r dynodiad tai a gynigir i bob pwrpas yn cadarnhau llain hir o ddatblygiad mewn cefn gwlad agored gyferbyn â ffin y Parc Cenedlaethol a ger llaw llain sylweddol o goetir ac ymlaen at Gastell Dolbadarn. Am y rhesymau hyn, y mae'n dadlau y dylid symud y Ffin Ddatblygu oddi wrth Gwesty'r Royal Victoria a'r ardal hyd at ac yn cynnwys Pentre Castell ac y dylid dileu'r dynodiad tai arfaethedig.

2. Mae Llanberis yn cael ei ddynodi'n Ganolfan Leol oherwydd ei fod yn darparu ystod o wasanaethau, gan gynnwys cyfleusterau addysgol a manwerthu a chysylltiadau trafniadaeth gyhoeddus da i Gaernarfon. Mae'r dynodiad arfaethedig o fewn pellter cerdded i'r rhain ac mae'n rhaid ei ystyried fel lleoliad cynaliadwy. Er bod Gwesty'r Victoria ac ardaloedd cyfagos wedi eu cwmpasu gan Ffin Ddatblygu sy'n cael ei wahanu gan fwch oddi wrth y ffin sy'n cwmpasu gweddill Llanberis, y mae llain amlwg o ddatblygiad parhaus o fewn y bwch hwnnw. Mae'r datblygiad hwnnw'n cysylltu'r gwesty gyda phrif gorff yr anheddle. Mae'r datblygiadau sydd yn y bwch hwnnw'n cynnwys adeiladau gorsaf Trên Bach yr Wyddfa a'r rhestai yng nghyffiniau Rhes Victoria. Mae'r gwesty'n cael ei weld yn yr un cyd-destun â'r strwythurau hynny. Yn benodol, mae'n cael ei weld fel rhan o'r adeiladau prysur sydd o amgylch yr orsaf. Oherwydd lleoliad y datblygiad ym Mhentre Castell, ni fyddai datblygu'r dynodiad arfaethedig yn ymestyn yr anheddle i gefn gwlad agored o safbwynt gweledol. Yn hytrach, byddai'n cydgrynhai bwch sydd o fewn yr ardal adeiledig bresennol. Am y rhesymau hyn yr wyf yn dod i'r casgliad na

fyddai'n achosi niwed amlwg i gymeriad a golygwedd yr anheddle ac y dylai aros fel dynodiad o fewn y cynllun.

Y sgôp ar gyfer gwneud defnydd gwahanol o'r tir

3. Mae gwrthwynebydd, er ei fod yn cefnogi'r dynodiad tai arfaethedig ac yn nodi'n benodol nad yw'n dymuno gweld hynny'n cael ei ddileu, yn dadlau yn ei wrthwynebiad priodol ei fod wedi ceisio cael dynodi'r tir yn 'Safle Ailddatblygu' fel bod posibilrwydd o ddatblygu tai a/neu ddatblygiadau cysylltiedig â thwristiaeth. Ond rwy'n nodi nad yw'r gwrthwynebiad priodol yn cyfeirio o gwbl at ddynodi'r tir hwn yn ddarpar 'Safle Ailddatblygu'.

4. Mae Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad NA 153 i bolisi CH1 yn ceisio dileu rhagdybiaeth y DA yn erbyn datblygu Dynodiadau tai ar gyfer unrhyw ddefnydd arall yn hytrach na thai. Os yw fy argymhelliad mewn perthynas â'r polisi hwn yn cael ei dderbyn byddai'r fersiwn diwygiedig yn caniatáu sgôp i'r gwrthwynebydd hwn fynd ar ôl cynlluniau posibl eraill yn y cyfnod ceisiadau cynllunio, hyd yn oed pe bai'r Dynodiadau tai yn aros. Gan felly, nid oes angen diwygio'r cynllun yn y ffordd a awgrymir.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0757) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER MAES PADARN, LLANBERIS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: 284

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/1207/1 | Elizabeth Huws | | 85 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-----------|------------------|
| B/972/2006 | Dr Morris | Jan Tyrer | 85 |

Prif faterion

- Effaith y datblygiad ar gymeriad a golygwedd Llanberis.
- Y sgôp ar gyfer darparu mynediad boddhaol i gerbydau.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Effaith y datblygiad ar gymeriad a golygwedd Llanberis

1. Mae'r DA yn cynnig dynodi 0.65 hectar o dir ger Maes Padarn, Llanberis ar gyfer datblygu 20 o dai. Yn y cynnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig, trwy NA 284, cau'r tir yma allan o'r Ffin Ddatblygu a dileu'r dynodiad ar gyfer tai. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod y safle yn rhan o lain ehangach sy'n cadw golygwedd wledig ar ymylon eithaf yr anheddle. Mae gwrthwynebydd arall yn dadlau bod y tir o fewn yr ardal adeiledig a bod y rhyngwyneb trefol/gwledig bellter i ffwrdd ar bwynt lle mae'r tir uwch yn dechrau codi.

2. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.9) yn cynghori, wrth ddynodi tir ar gyfer tai, y dylid rhoi sylw, ymhlith pethau eraill, i leoliad tirweddau bregus a pha mor gydnaws yw tai gyda defnydd sefydledig o dir cyfagos a allai gael ei effeithio'n andwyol gan ddatblygiadau tai ymwithgar.

3. Mae'r safle yn ardal o laswelltir sy'n ffurfio rhan o ardal heb ei datblygu rhwng stad tai Maes Padarn i'r dwyrain sydd wedi ei ddatblygu'n ddwys a'i osod allan yn ffurfiol a'r datblygiad preswyl gwasgaredig ar hyd Lôn yr Eglwys i'r gorllewin. Oherwydd dwysedd a gosodiad Maes Padarn, mae'r ardal honno yn amlwg yn rhan o ardal adeiledig gyfunol Llanberis. Mae natur y datblygiad ar hyd Lôn yr Eglwys yn gwbl wahanol. Mae'n cynnwys cyfres o dai mawr ar blotiau

sylweddol yma ac acw ar hyd y briffordd. Oherwydd presenoldeb llawer o goed aeddfed ar hyd Lôn yr Eglwys a dwysedd y tyfiant yn y gerddi mawr, mae'r llain yma o ddatblygiad, ynghyd â'r tir agored rhyngddo â Maes Padarn (sy'n cynnwys y dynodiad a gynigir), yn fy marn i, yn ffurfio rhan o leoliad lled wledig Llanberis. Byddai datblygu'r tir lle cynigir y dynodiad hwn yn ymestyn yr anheddle i'r ardal yma, gan erydu cymeriad agored y rhan yma o'r ymyl trefol mewn ffordd annerbyniol.

4. Mae daearyddiaeth ac ansawdd gweledol uchel yr ardaloedd o'i gwmpas yn cyfyngu'n dynn ar Lanberis. Y mae'n ei gwneud yn anodd dod o hyd i safleoedd addas ar gyfer tai newydd. Mae'r niwed y byddid yn ei wneud i gymeriad tawel yr ardal benodol hon, yn fy marn i yn ddigon ynddo'i hun i gyfiawnhau gwrthwynebiad i'r datblygiad. Am y rhesymau hyn rwyf yn cytuno gyda barn yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn y cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad, y dylid tynnu'r tir hwn o'r Ffin Ddatblygu a dileu'r dynodiad tai.

Y sgôp ar gyfer darparu mynediad boddhaol i gerbydau

5. Mae pen gogleddol y dynodiad arfaethedig yn ymwthio i Lôn yr Eglwys. Mae hon yn lôn gul droellog heb balmentydd. Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol o'r farn bod y ffordd yn anaddas i gynnal y drafnidiaeth a fyddai'n deillio o 20 tŷ ychwanegol. Yr unig fynediad posibl arall fyddai ar draws tir nad yw dan reolaeth perchennog y safle. Mae Polisi CH31 yn cynghori y caniateir cynigion datblygu dim ond os oes modd sicrhau mynedfa ddiogel i gerbydau a bod y rhwydwaith ffyrdd presennol o safon briodol ar gyfer y llif traffig sy'n debygol o ddeillio o'r datblygiad newydd. Nid yw'r ystyriaeth yma'n ddigon, felly, i gyfiawnhau dileu'r dynodiad oherwydd y gallai cynllun datblygu penodol lwyddo i oresgyn y problemau hyn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0758) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn Newid Cyn-ymchwiliad NA 284;

(ARG.0759) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER MAES GWYDION, LLANDWROG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA287

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------|--------|------------------|
| B/1218/6 | Cyngor Cymuned Llandwrog | | 62 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/198/2006 | JP Pollard | | 62 |

Prif faterion

- Patrwm yr anheddle yn Llandwrog.
- Natur meddianwyr posibl y tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Patrwm yr anheddle yn Llandwrog

1. Mae'r DA yn cynnig y dylid cynnwys 0.3 hectar o dir ger Maes Gwydion, Llandwrog o fewn Ffin Ddatblygu'r Pentref a'i ddynodi ar gyfer datblygu 7 o dai. Yn y Cyfnod Newid Cyn-ymchwiliad mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy NA 287, yn cynnig eithrio'r tir o'r Ffin Ddatblygu a dileu'r dynodiad tai. Mae gwrthwynebydd o'r farn na ellir cyfiawnhau hynny gan fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod DA, wedi ystyried hon yn ardal addas i'w datblygu.

2. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1) yn cynghori y dylai unrhyw ddatblygiad tai newydd integreiddio'n dda a chysylltu'n gyda'r patrwm anheddle presennol. Byddai'r dynodiad arfaethedig yn ymylu â thir datblygedig ar yr ochr ddeheuol a dwyreiniol yn unig. Byddai'n ymestyn y pentref i gefn gwlad agored ac yn erydu ei ymddangosiad gwledig mewn lleoliad amlwg ger un o brif ffyrdd mynediad yr anheddle. Yn fy marn i fyddai hynny'n cynyddu ymyrraeth weledol y defnydd trefol o dir mewn ffordd annerbyniol o fewn tirwedd wledig cwbl agored. Am y rheswm hwnnw, ni ellir ystyried bod y dynodiad yn cydgysylltu'n dda gyda'r patrwm anheddle presennol.

Natur meddianwyr posibl y tai

3. Mae gwrthwynebydd yn mynegi'r farn y dylid neilltuo tai ar y safle yma ar gyfer pobl ifanc leol yn hytrach na thai ymdeol i bobl hŷn. Mae Polisi Cynllunio

Cymru (paragraff 9.2.4) yn darparu na ddylai fod unrhyw gyfyngiad yn arferol ar feddiannaeth tai marchnad. Ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth gadarn i gyfiawnhau anwybyddu'r cyngor yma yn yr achos hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0760) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 287;

(ARG.0761) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER BRYN LLAN – LLANDWROG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA286; NA288

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------|-------------|------------------|
| B/82/1 | Robert Isaac Jones | | 254 |
| B/924/22 | Yr Arglwydd Newborough | Guy D Evans | 62 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------|-------------|------------------|
| B/198/2005 | JP Pollard | | 62 |
| B/924/2030 | Yr Arglwydd Newborough | Guy D Evans | 254 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad a dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/969/2026 | Dŵr Cymru | | 62 |

Cefnogwyr y Newid Arfaethedig

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------|-------------------------------------|----------------------------|------------------|
| B/924/2029 | Yr Arglwydd Newborough | Guy D Evans (Carter Jonas) | |
| B/756/2137 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | |
| B/1353/2001 | Tudur a Tegwen Jones | | |
| B/1354/2001 | Nansi Jones | | |

Prif fater

- A ddylid addasu'r DA er mwyn cynnwys y dynodiad tai arfaethedig ar dir ger Bryn Llan, a pheidio â chynnwys y tir ger Pen y Bryn, Llandwrog o fewn y Ffin Datblygu, o ystyried effaith y datblygiad ar y patrwm anheddu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a wnaethpwyd ar adeg y DA, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, drwy NA 286, yn cynnig cynnwys 0.33ha o dir ger Bryn Llan o fewn Ffin Ddatblygu Llandwrog, a dynodi'r tir hwn ar gyfer codi 7 tŷ. Drwy gyfrwng NA 288, mae hefyd yn cynnig peidio â chynnwys darn o dir ger Pen y Bryn nad yw wedi'i ddynodi ar gyfer tai, o fewn y Ffin Ddatblygu.

2 Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1) yn nodi y dylai datblygiadau tai newydd gael eu hintegreiddio a'u cysylltu'n dda â'r patrwm presennol o aneddiadau. Mae'r tir ger Bryn Llan wedi'i amgylchynu ar dair ochr gan ddatblygiad preswyl yn barod. Byddai ei gynnwys o fewn y Ffin Ddatblygu a'i neilltuo ar gyfer tai yn cadarnhau ardal adeiledig y Pentref. Ni fyddai tai newydd arno yn ymwthio i'r dirwedd wledig sydd o gwmpas. Mae gan y pentref ystod eang o wasanaethau a mwynderau cymunedol. Mae'r safle hwn, yn fy marn i, yn gyfle i gryfhau anheddiad cynaliadwy heb amharu'n fawr ar leoliad gwledig y Pentref.

3 Mae'r DA (paragraff 1.3.46) yn cadarnhau mai pwrpas Ffiniau Datblygu yw cyfyngu datblygiadau i safleoedd oddi mewn i aneddeleoedd er mwyn cadw trefn ar ddatblygu a gwarchod cefn gwlad. Mae Polisi CH3 yn nodi, mewn egwyddor, y bydd cynigion i adeiladu tai ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn Ffiniau Datblygu pentrefi'n cael eu cymeradwyo ar yr amod y bodlonir meini prawf penodol.

4 Ar adeg y DA cynigiwyd bod rhan o ddau gae ger Pen y Bryn, ger ymyl gorllewinol y Pentref, yn cael ei chynnwys o fewn y Ffin Ddatblygu. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r ddau gae hyn gael eu cynnwys o fewn y Ffin Ddatblygu yn eu cyfanrwydd a'u neilltuo ar gyfer tai. Mae'r caeau hyn ar godiad tir a byddai datblygiad yno i'w weld yn amlwg o ardaloedd cyhoeddus pellach i ffwrdd. Mae'r pentref, ar hyn o bryd, yn cael ei guddio i raddau helaeth gan y dirwedd donnog sydd o'i gwmpas. Byddai datblygu'r tir hwn yn tarfu ar y lleoliad naturiol hwn ac yn cael ei weld fel defnydd anghyson yn ymyrryd ar y dirwedd wledig. Mae maint y difrod hwn, yn fy marn i, yn llawer mwy na'r manteision a fyddai'n deillio o hyrwyddo datblygiad mewn lleoliad cymharol gynaliadwy.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0762) fod y DA yn cael ei addasu drwy dderbyn NA 286 ac NA 288;

(ARG.0763) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER GLAN ABER - LLANLLYFNI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA289

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/198/4 | JP Pollard | | 373 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/969/2027 | Dŵr Cymru | | 373 |

Prif faterion

- A ddylid addasu'r DA er mwyn ymgorffori'r dynodiad tai arfaethedig ar dir ger Glan Aber, Llanllyfni, ag ystyried i ba raddau y gellid goresgyn cyfyngiad a nodir.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod Newid Cyn-ymchwiliad, mewn ymateb i wrthwynebiad sydd nawr wedi cael ei dynnu yn ôl yn ddiamod, yn cynnig trwy NA 289 cynnwys o fewn y Ffin Ddatblygu 0.42 hectar o dir ger Glan Aber, Llanllyfni a'i ddynodi ar gyfer datblygu 12 o dai. Mae gwrthwynebydd yn cyfeirio at garthffos sy'n croesi'r safle ac yn dadlau y byddai'n rhaid ailgyfeirio hon neu ddarparu ar gyfer rhyddfaint mewn unrhyw gynllun datblygu.

2. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.3) yn cynghori y dylai tir ar gyfer tai a nodir mewn cynllun datblygu fod yn rhydd o unrhyw gyfyngiadau neu fod posib eu rhyddhau yn hawdd o'r cyfyngiadau hynny. Mae ailgyfeirio ac/neu amddiffyn cyfleustodau cyhoeddus yn agwedd gyffredin o'r broses ddatblygu. Nid oes unrhyw reswm dros gredu na ellid cyflawni hynny yn yr achos yma.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0764) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 289;

(ARG.0765) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GYFERBYN Â THREFLAN - LLANRUG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------|--------|------------------|
| B/251/2 | D Evans (DE Development) | | 381 |

Prif faterion

- Effaith y datblygiad ar batrwm yr anheddle.
- Effaith y datblygiad ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Effaith y datblygiad ar batrwm yr anheddle

1. Yn y cyfnod DA, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig dynodi 0.4 hectar o dir gyferbyn â Threflan yn Llanrug, ar gyfer datblygu 9 o dai. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y byddai hynny'n achosi datblygiad hirgul ac y dylid dynodi safle arall a nodir ganddo ar gyfer tai yn lle hynny. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1) yn cynghori y dylai datblygiadau tai newydd fod wedi eu hintegreiddio a'u cysylltu'n dda gyda'r patrwm anheddle presennol. Dylai ymestyn pentrefi, ymhlith pethau eraill, osgoi creu datblygiad hirgul. Mae'r dynodiad gyferbyn â Threflan yn mewnlenni bwlch ar hyd ffyrdd priffordd sydd eisoes wedi dioddef datblygiad hirgul. Ond ni fyddai hyn yn ymestyn y llain hirgul ond yn hytrach sicrhau datblygiad tir o fewn ardal sydd eisoes o gymeriad adeiledig amlwg. Am y rheswm hwnnw y mae wedi ei integreiddio a'i gydgyssylltu'n dda gyda'r patrwm anheddle presennol a dylid ei gadw fel dynodiad.

2. Yn groes i hynny mae'r tir y mae'r gwrthwynebydd yn ei gynnig ar gyfer dynodiad, gyferbyn â'r briffordd a elwir yn Afon Rhos yn ymwithio tu draw i ffin sefydledig y pentref i dirwedd wledig cwbl agored. Byddai'n torri trwy ymyl diffiniedig clir yn y pwynt hwn ac yn erydu lleoliad gwledig y pentref. Am y rhesymau hyn ni ellir ei ystyried yn gyfnewid derbyniol yn lle'r safle a ddyrannwyd.

Effaith y datblygiad ar lif rhydd a diogel trafndiaeth

3. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau na all y system ffyrdd sy'n gwasanaethu'r dynodiad arfaethedig gyferbyn â Threflan ddygymod â symudiadau cerbydau ychwanegol a fyddai'n cael eu cynhyrchu. Mae'n cyfeirio, yn arbennig, at gulni'r lôn gerbydau ac at welededd yn y rhan yma o'r ffordd. Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn anghytuno ac yn mynegi'r farn y gellid datblygu'r safle neb niweidio llif rhydd a diogel trafndiaeth. Beth bynnag, mae'n rhaid darllen y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH31 yn darparu y caniateir cynigion datblygu dim ond

os yw'r rhwydwaith ffyrdd presennol o safon briodol ar gyfer y llif traffig sy'n debygol o ddeillio o'r datblygiad newydd neu y gellir gwneud gwelliannau priodol iddo.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0766) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER PENNANT - LLANRUG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA293

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--|--------|------------------|
| B/844/41 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | 179 |
| B/788/1 | Anthony V a Shirley Jones a Anthony TL a Linda C Jones | | 179 |
| B/691/1 | Anthony Vaughan Jones | | 179 |
| B/194/1 | ATL a LC Jones | | 179 |
| B/349/1 | Dafydd Pritchard | | 179 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|---------------|--------|------------------|
| B/868/1 | Alun Williams | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2140 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 112 |
| B/1661/2003 | Cyngor Cymuned Llanrug | | 179 |

Prif faterion

- Effaith y datblygiad ar gymeriad a golygwedd Llanrug.
- Yr effaith ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Effaith y datblygiad ar gymeriad a golygwedd Llanrug

1. Mae'r DA yn cynnig dynodi 0.6 hectar o dir ger Pennant, Llanrug ar gyfer datblygu 6 o dai. Yn y Cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy NA 233, yn cynnig y dylid cynyddu'r cyfanswm yma i 8 uned. Ni wnaethpwyd unrhyw wrthwynebiad i hyn. Mae Llanrug yn cynnwys ystod o gyfleusterau a gwasanaethau gan gynnwys siopau, swyddfa bost, ysgol gynradd, ysgol uwchradd, tŷ tafarn a Chapel ynghyd â mynediad i wasanaethau bws sy'n ei

gysylltu gyda Chaernarfon a Bangor. Y mae felly yn lleoliad cymharol gynaliadwy a fyddai'n gallu derbyn rhywfaint o ddatblygu tai ychwanegol. Nid oes unrhyw dir a ddatblygwyd yn flaenorol wedi cael ei nodi o fewn y Pentref. Yn unol â chyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.8) ymestyn yr anheddle yw'r dewis mwyaf cynaliadwy wedyn. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y byddai datblygu'r safle maes glas hwn yn ymestyn yr anheddle i gefn gwlad agored gan erydu ei lleoliad gwledig mewn ffordd annerbyniol. Mae'r safle wedi ei gau i mewn gan ddatblygiadau tai ar ddwy ochr allan o bedair. Ar y drydedd ochr mae'r brif ffordd gyda grŵp gwasgaredig o dai ar ochr arall y ffordd. O safbwynt gweledol byddai datblygu'r tir hwn yn cydgrynhoi'r anheddle yn hytrach na chyflwyno strwythurau anghymarus yn y dirwedd wledig agored. Am y rhesymau hyn rwyf yn dod i'r casgliad na fyddai datblygu'r tir hwn yn achosi niwed amlwg i gymeriad a golygwedd y pentref.

Yr effaith ar lif rhydd a diogel trafndiaeth

2. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig y dylai'r dynodiad gael mynediad i gerbydau yn uniongyrchol i'r A4086 sy'n cysylltu Caernarfon a Llanberis. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau bod llif cyson o drafnidiaeth ar y ffordd hon a bod hanes o ddamweiniau gerllaw'r safle. Oherwydd ei aliniad, presenoldeb mynediadau i gerbydau ar ochr arall y ffordd a phresenoldeb ceir wedi eu parcio wrth ymyl y cwrw, dywedant fod hwn yn lleoliad annerbyniol ar gyfer mynedfa newydd.

3. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn ymwybodol o'r hanes am ddamweiniau ffyrdd y cyfeirir atynt gan y gwrthwynebwyr. Y mae'n fodlon bod modd darparu mynedfa ddiogel i gerbydau i'r safle. Mae cyfyngiad cyflymder o 40 milltir yr awr ar y ffordd yn y fan hon. Er mwyn sicrhau mynedfa ddiogel i gerbydau mae'n rhaid sicrhau gwelededd am 120 metr ar hyd prif ffordd. Gellid sicrhau hynny pe bai darn bach ychwanegol o dir yn cael ei gynnwys o fewn y Ffin Ddatblygu i'r gorllewin o'r dynodiad. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig NA 293 er mwyn sicrhau hynny. Yr un perchennog sydd gan y tir angenrheidiol hwn a'r dynodiad arfaethedig. Gan hynny, mae gobaith rhesymol y gellid ei ddatblygu ar y cyd â'r dynodiad.

4. Beth bynnag, mae'n rhaid darllen y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd. Yn ôl darpariaeth Polisi CH31 caniateir cynigion datblygu dim ond os gellir darparu mynedfa ddiogel i gerbydau i'r safle. Mae hyn yn darparu fframwaith digonol i sicrhau na fydd unrhyw niwed yn codi pe na bai'r trefniadau angenrheidiol ar gyfer mynedfa ddiogel wedi eu sefydlu adeg cyflwyno cais cynllunio. Am y rhesymau hyn yr wyf yn dod i'r casgliad y gellir dynodi'r tir ar gyfer datblygu tai heb risg o wneud niwed i'r llif rhydd a diogel y drafnidiaeth.

5. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylid lleihau maint y dynodiad gan ganiatáu 2 dy yn unig er mwyn cyfyngu ar effaith mynediad cerbydau i'r brifodd gyfagos. Byddai hynny'n arwain at ddwysedd preswyl isel iawn a fyddai'n groes i Bolisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.12). Beth bynnag, nid yw hynny'n angenrheidiol am y rhesymau yr wyf wedi eu nodi.

6. Mae gwrthwynebydd yn dadlau, yn hytrach na chael mynediad i'r A4086, dylid darparu mynediad i gerbydau o Ffordd Minffordd. O ystyried darpariaethau polisi CH31 nid yw hynny'n angenrheidiol. Byddai hefyd yn dod ag elfen o

ansicrwydd i'r posibilrwydd o ddatblygu gan y byddai'n rhaid cael cydweithrediad rhwng nifer o wahanol berchenogion tir.

7. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y byddai ymestyn y Ffin Ddatblygu er mwyn cymryd rhan o'r cae cyfagos yn ymestyn y posibiladau o ddatblygu gweddill y cae hwnnw rywbryd yn y dyfodol. Ond byddai gweddill y cae y tu allan i'r Ffin Ddatblygu a byddai rhagdybiaeth yn erbyn ei ddatblygu. Mae gwrthwynebydd yn annog datblygu safle posibl ar gyfer tai yng Nglanllyn ar Ffordd Minffordd yn lle'r dynodiad DA. Yr ydym yn ystyried rhinweddau hynny yn y rhannau o'r adroddiad hwn sydd yn ymwneud ag hepgor dynodiadau tir yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0767) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 293;

(ARG.0768) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER EGLWYS SANTES HELEN, PENI SARWAUN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA295

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------|--------|------------------|
| B/833/1 | M a FL Jones | | 387 |
| B/714/1 | J Jones | | 387 |
| B/1221/1 | Mark Jones a Ffiona Jones | | 387 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/252/1 | Phyllis Ellis | | 387 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/218/1 | David Phillips | | |
| B/217/1 | Shirley Jones | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------|--------|------------------|
| B/315/2009 | Cyngor Cymuned Llanddeiniolen | | 387 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|-------------------|--------|------------------|
| B/713/2004 | Michael Wyn Jones | | |

Nodyn

- Mae sylwadau B/833/1 a B/1221/1 wedi cael eu nodi gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol fel cefnogwyr.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried y cyfyngiadau y mae perchenogaeth yn ei gosod ar ddatblygiad.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Yn y cyfnod DA mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig dynodi 0.3 hectar o dir ger Eglwys Santes Helen, Penisarwaun ar gyfer datblygu 8 o dai. Yn ddiweddarach, cadarnhaodd perchennog y tir na fyddai'n ei ryddhau ar gyfer y nifer hwnnw ac y byddai'n caniatáu adeiladu cyfanswm o 4. Byddai hynny'n golygu datblygiad ar ddwysedd isel iawn o 13 tŷ yr hectar sy'n groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraffau 9.2.12 a 9.1.2) sy'n mynnu y dylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol hybu'r defnydd mwyaf effeithlon posibl o dir. Yn yr amgylchiadau penodol yma ni all yr Awdurdod Cynllunio Lleol sicrhau bod y tir yn rhydd na bod modd ei ryddhau yn hawdd o gyfyngiad perchennogaeth, yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.3). Gan hynny, ni ddylid ei ddynodi ar gyfer datblygu tai. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy NA 295, yn cynnig dileu'r dynodiad tir yma ac addasu'r Ffin Ddatblygu i eithrio rhan o'r safle. Mewn cydymffurfiad gyda fy argymhelliad yn y rhan o'r adroddiad hwn sydd yn ymwneud ag tai fforddiadwy dylai'r ffin datblygu ar gyfer yr anheddle yma gael ei ail-dynnu fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Byddai hyn yn golygu eithrio'r safle i gyd o gael ei gynnwys yn y ffin datblygu.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0769) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 295 fel diwygwyd ymhellach er mwyn sicrhau fod y safle i gyd yn cael ei eithio o'r Ffin Datblygu;

(ARG.0770) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

TU ÔL I LYS Y GWYNT - PENISARWAUN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA296

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/557/1 | E Jones | | 386 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|--------------|--------|------------------|
| B/969/2028 | Dŵr Cymru | | 386 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried maint yr adnodd tir ar gyfer tai a'r mecanwaith ar gyfer sicrhau bod y tai yn diwallu anghenion lleol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r DA yn cynnig y dylai tir ger Llys y Gwynt, Penisarwaun, gael ei gadw tu allan i Ffin Ddatblygu'r Pentref. Mae'r gwrthwynebydd yn mynegi'r farn mai ychydig o'r tir a ddyrannwyd ar gyfer tai yn y DA sy'n debygol o fod ar gael i ddiwallu'r angen. O ganlyniad mae'n dadlau bod angen ymestyn Ffin Ddatblygu Penisarwaun gan gynnwys tir ger Llys y Gwynt er mwyn caniatáu datblygu tai i ddiwallu anghenion lleol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig, trwy NA 296, ymestyn y Ffin Ddatblygu a dynodi tir ar gyfer tai yno.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf mewn rhannau eraill o'r adroddiad yr wyf wedi dod i'r casgliad bod y dynodiadau tai a gynigir, ynghyd â maint safleoedd sydd wedi eu hymrwymo'n barod a'r disgwyliad rhesymol y bydd rhai tai'n cael eu hadeiladu ar safleoedd bychan a safleoedd ar hap, yn ddigonol i ddiwallu'r angen a adnabuwyd dros gyfnod y cynllun yn ardal y Cynllun Datblygu Unedol yn ei chyfanrwydd. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.5.3) yn cynghori y dylai datblygiadau a fydd yn creu galw mawr i deithio, megis tai, gael eu lleoli o fewn ardaloedd trefol presennol neu mewn safleoedd eraill sy'n cael, neu a all gael, eu gwasanaethu gan drafndiaeth gyhoeddus. Ni roddwyd unrhyw wybodaeth i ddangos bod y cyfleusterau trafndiaeth gyhoeddus sydd ar gael ym Mhenisarwaun yn ddigonol i allu dadlau bod y pentref bychan ynysig hwn yn derbyn gwasanaeth da. Nid yw felly yn lle y dylid rhoi blaenoriaeth sylweddol i ddynodi tir ar gyfer tai.

3. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.4) yn cynghori na ddylai fod yn arferol gosod unrhyw gyfyngiad ar feddiant tai marchnad, er enghraifft diwallu anghenion pobl leol yn unig. Ni ddarparwyd unrhyw dystiolaeth gadarn i mi i gyfiawnhau symud oddi wrth y cyngor hwn. Nid yw felly yn briodol i unrhyw ran o'r

ardal yma gael ei dynodi ar gyfer tai i ddiwallu'r angen penodol hwn, sef yr unig angen a ddynodir gan y gwrthwynebydd. Os oes angen lleol o'r fath a bod angen adeiladu tai fforddiadwy mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy bolisi CH6, eisoes yn darparu fframwaith ar gyfer diwallu hynny trwy ddatblygu Safleoedd Eithriedig Gwledig yn union gyfagos i'r Ffin Ddatblygu aneddiadau. Byddai cadw Ffin Ddatblygu Penisarwaun yn ôl yr aliniad a ddangosir yn y DA yn caniatáu creu cynllun o'r fath ar y tir cyfagos i Lys y Gwynt pe bai hynny'n cwrdd â meini prawf y polisi hwnnw.

4. Am y rhesymau hynny yr wyf yn dod i'r casgliad na ddylai'r tir cyfagos i Lys y Gwynt gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Penisarwaun. Gan hynny ni ddylid dynodi unrhyw ran ohono ar gyfer datblygu tai fel y cynigir yn NA 296.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0771) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 296.

GER CAE PÊL DROED - PENYGGROES

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA304

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Ychwanegol Rhif: NAP26

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|--------|------------------|
| B/824/3 | Dafydd Williams | | 167 |
| B/316/1 | Cymdeithas yr Iaith | | 167 |
| B/1210/1 | Ms S Morton | | 167 |
| B/732/1 | Debra Eckley | | 167 |
| B/876/3 | Beryl Fretwell | | 167 |
| B/361/1 | Mr a Mrs E Jones | | 167 |
| B/556/1 | Cyfeillion y Ddaear Gwynedd | | 167 |
| B/152/1 | David Cooper | | 167 |
| B/109/3 | Richard Williams | | 167 |
| B/154/1 | Sue Cooper | | 167 |
| B/746/1 | Frances Smith | | 167 |
| B/107/1 | Owain Rowlands | | 167 |
| B/689/1 | Mr WH ac NE Parry | | 167 |
| B/100/1 | Mr a Mrs Tudor Roberts | | 167 |
| B/675/1 | Neville Ellis | | 167 |
| B/551/1 | Cyngor Cymuned Llanllyfni | | 167 |
| B/647/1 | Mr a Mrs RC Jones | | 167 |
| B/682/1 | Mrs Glenys Khan | | 167 |
| B/650/1 | Sharon Roberts Sibson | | 167 |
| B/917/1 | Gwyneth Parry (deiseb) | | 167 |
| B/1037/1 | Trigolion Penygroes (deiseb gyda 200 o enwau) | | 167 |
| B/686/1 | Gwyneth Parry | | 167 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/134/3 | Richard Sibson | | 167 |
| B/134/1 | Richard Sibson | | 167 |

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd – Adroddiad yr Arolygydd

| | | | |
|-----------------|------------------------|--------------------------|------------|
| B/1009/1 | Mrs Eva Roberts | Mrs Sharon Sibson | 167 |
|-----------------|------------------------|--------------------------|------------|

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|
| B/110/3 | John Davies | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|---|---------------|-------------------------|
| B/108/1 | Jean Roberts | | |
| B/103/1 | Gwilym Jones a Mair Wynne Roberts | | |
| B/90/1 | Iwan Williams | | |
| B/115/1 | Carol a Colin Francis | | |
| B/94/1 | K Bowness | | |
| B/80/1 | Eleri Owen | | |
| B/109/1 | Richard Williams | | |
| B/102/1 | Llion Williams | | |
| B/110/1 | John Davies | | |
| B/91/1 | William Davies | | |
| B/105/1 | Claire Morgan Coles a Rhodri Gwyn Williams | | |
| B/92/1 | Bethan Williams | | |
| B/98/1 | Geraint Bowness | | |
| B/106/1 | Ian Jones | | |
| B/104/1 | Iwan Williams | | |
| B/101/1 | Catrin Williams | | |
| B/93/1 | Dilys Davies | | |
| B/96/1 | Alun Bowness | | |
| B/97/1 | Gwennie Williams | | |
| B/99/1 | Delyth Jones | | |
| B/95/1 | Ffion Williams | | |
| B/89/1 | Iola Huws | | |
| B/779/1 | Elwyn Jones-Griffith | | |
| A/111/1 | Richard Wyn Huws | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|----------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/551/2004 | Cyngor Cymuned Llanllyfni | | 167 |

| | | | |
|-------------------|-----------------------------|--|------------|
| B/779/2007 | Elwyn Jones-Griffith | | 167 |
| B/671/2006 | Richard Huws | | 167 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/650/2003 | Sharon Roberts Sibson | | |
| B/134/2004 | Richard Sibson | | |
| B/1009/2003 | Mrs Eva Roberts | | |
| B/756/2147 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | |
| B/773/2046 | Chris Wynne | | |

Nodyn

- Mae gwrthwynebiadau B/110/1 a B/110/3 yn awr yn cael eu gwneud gan gynrychiolwyr personol y diweddar John Davies.
- Yr wyf yn delio â gwrthwynebiad B/773/40 yn y rhan yma o'r adroddiad.

Prif faterion

- Nifer y tai a gynigir.
- Yr angen am dai fforddiadwy.
- Yr effaith ar gymeriad ieithyddol Penygroes.
- Yr effaith ar gymeriad a golygwedd Penygroes.
- Yr effaith ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.
- A oes llefydd gwag mewn ysgolion.
- Effaith y datblygiad ar amwynderau preswyl.
- Yr effaith ar gadwraeth natur.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Nifer y tai a gynigir

1. Yn y cyfnod DA mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig dynodi 3.2 hectar o dir ger y cae pêl droed ym Mhenygroes ar gyfer datblygu 80 o dai. Trwy NA 304 mae'n cynnig gostwng y safle i oddeutu hanner y maint hwnnw, ar gyfer 40 o dai. Yna yn Newid Arfaethedig Pellach NAP 26 mae'n argymhell y dylai'r ardal lawn a nodir yn y DA barhau i gael ei ddynodi ond bod y maint yn cael ei ostwng i 74 o unedau.

2. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y byddai'r dynodiad yn cyflwyno nifer gormodol o dai newydd i Benygroes. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.5.3) yn cynghori y dylai datblygiadau sy'n cynhyrchu galw mawr am deithio, megis tai, gael eu lleoli o fewn ardaloedd trefol presennol neu leoliadau eraill sydd â

gwasanaeth cludiant cyhoeddus da, neu lle gellid darparu gwasanaeth o'r fath, neu leoliadau y gellir eu cyrraedd trwy gerdded neu seiclo. Fel Canolfan Leol sydd ag ystod dda o siopau, ysgolion, cyfleusterau cymunedol a chwaraeon a chyfleoedd cyflogaeth, mae Penygroes yn lle fel hyn. Mae'r ffactorau hyn yn cael eu hatgyfnerthu gan hygyrchedd yr anheddle trwy gludiant cyhoeddus sy'n ei gysylltu â chyfleoedd cyflogaeth a gwasanaethau yng Nghaernarfon. Mae'r DA yn argymhell y byddid yn datblygu'r dynodiad yma mewn cyfnodau, gan roi cyfle i gyfleusterau'r Ganolfan Leol addasu eu hunain i effaith y tai newydd. Gan hynny, nid oes rheswm dod i'r casgliad y byddai graddfa'r datblygiad ar y safle hwn yn ormodol.

Yr angen am dai fforddiadwy

3. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau bod angen mwy o dai fforddiadwy ym Mhenygroes. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.1.2) yn cynghori y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol hybu cymunedau daliadaeth gymysg. Mae angen tai marchnad a thai fforddiadwy. Fel y cynigiwyd yn y DA a'r cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad byddai datblygu'r tir dyranedig yn cynnwys darparu cyfran o dai fforddiadwy na fyddent fel arall wedi cael eu hadeiladu. Heb y dynodiad yma byddai'r galw presennol am dai newydd, o fethu cael ei ddiwallu, yn arwain at gynydd cyffredinol ym mhrisiau tai lleol. Byddai hynny'n lleihau rhagor fyth ar obaith pobl ar incwm isel i gael tŷ. Rwyf yn dod i'r casgliad y byddai dynodi'r tir ger y cae pêl droed yn rhan bwysig o gyflawni'r angen am dai fforddiadwy. Beth bynnag, mae polisiau CH3, CH5 a CH6 yn gosod fframwaith ar gyfer darparu tai newydd i ddiwallu'r angen am dai fforddiadwy o fewn neu'n gyfagos i Ffin Ddatblygu Penygroes er mwyn ategu'r rhai sy'n cael eu darparu ar y safle yma.

Yr effaith ar gymeriad ieithyddol Penygroes

4. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y byddai datblygu'r dynodiad arfaethedig yn cynyddu nifer y bobl sydd ddim yn siarad Cymraeg ym Mhenygroes ac y byddai hynny'n gwanhau cydlyniad diwylliannol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ar sail ei ymchwil i batrymau prynu tai, wedi dynodi Penygroes yn anheddle mewn ardal farchnad dai ôl-ddiwydiannol. Mewn aneddiadau o'r fath mae'r rhan fwyaf o'r tai sydd ar werth yn cael eu prynu gan bobl sydd eisoes yn byw yng Ngwynedd. Y mae felly'n rhesymol tybio bod effaith posibl nifer penodol o dai newydd ar gymeriad ieithyddol ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd yn debygol o fod yn llai os cânt eu datblygu ym Mhenygroes naphe bai nifer cyfatebol yn cael eu dynodi yn rhywle arall. Oherwydd natur gynhenid yr anheddle yr wyf yn dod i'r casgliad y byddai dynodi'r safle hwn yn lleihau'r effaith niweidiol ar ddatblygiad yr iaith Gymraeg a'r diwylliant yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd.

Yr effaith ar gymeriad a golygwedd Penygroes

5. Mae gwrthwynebwyr yn bryderus y byddai datblygu'r dynodiad arfaethedig yn ymestyn yr anheddle i gefn gwlad agored. Yn union i'r gogledd mae llain o ddatblygiad gan gynnwys canolfan hamdden sylweddol ac ysgolion lleol. I'r dwyrain ac i'r de mae datblygiad tai. Byddai datblygu'r safle yma yn cydgrynhoi'r ardal adeiledig bresennol ond ni fyddai'n gwneud yr anheddle yn fwy amlwg, yn gyffredinol, tu draw i'w ffiniau presennol. Am y rheswm yma yr wyf yn dod i'r casgliad y byddai'r tai newydd yn cael eu hintegreiddio a'u cydgysylltu'n dda i

batrwm presennol yr anheddle fel y mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1) yn ei gynghori.

6. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ymestyn ffin ddwyreiniol y dynodiad i'r dwyrain er mwyn alinio gyda ffin cefn Bron Fedw. Byddai hynny'n gwneud y safle yn annerbyniol o amlwg wrth edrych arno o'r cyfeiriad hwnnw.

Yr effaith ar lif rhydd a diogel trafnidiaeth

7. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y byddai datblygu tai ychwanegol ar y raddfa a gynigir yn arwain at dagfeydd traffig lleol. Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn mynegi'r farn y byddai'r system drafnidiaeth leol yn gallu dygymod yn ddigonol. Mae'n nodi bod bwriad gwella'r ffyrdd trwy adeiladu rhan newydd o'r briffordd i gysylltu ardal y dynodiad arfaethedig gyda phrif elfennau'r rhwydwaith priffyrdd lleol. Beth bynnag, y mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH31 yn darparu y caniateir cynigion datblygu dim ond os yw'r rhwydwaith ffyrdd presennol o safon briodol ar gyfer y llif traffig sy'n debygol o ddeillio o'r datblygiad newydd neu y gellir gwneud gwelliannau digonol.

Mae gwrthwynebwyr yn cyfeirio at lwybr troed sy'n croesi'r safle. Mae Polisi CH20 yn darparu y gwrthodir cynigion datblygu fyddai'n arwain at golli hawl tramwy cyhoeddus, os na ddarperir llwybr derbyniol arall.

A oes llefydd gwag mewn ysgolion

8. Mae gwrthwynebwyr yn bryderus nad yw'r ysgolion lleol yn ddigon mawr i wasanaethu plant preswylwyr y tai newydd. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau bod digon o le yn yr ysgolion lleol. Beth bynnag, mae Polisi CH35 yn darparu lle nad ellir diwallu anghenion addysgol yn yr ysgol bresennol, defnyddir amodau cynllunio neu ymrwymiad cynllunio i sicrhau bod datblygwr yn darparu neu gyfrannu at y cyfleusterau angenrheidiol er mwyn diwallu'r anghenion hynny.

Effaith y datblygiad ar amwynderau preswyl

9. Mae gwrthwynebwyr yn mynegi pryder y byddai'r datblygiad preswyl arfaethedig yn erydu amodau byw trigolion cyfagos. Mae Polisi B22 yn darparu y gwrthodir cynigion fyddai'n cael effaith annerbyniol ar amwynderau cymunedau lleol.

Yr effaith ar gadwraeth natur

10. Mae gwrthwynebwyr yn cyfeirio at werth y safle o safbwynt cadwraeth natur ac yn dadlau y dylai hyn gael blaenoriaeth dros ei ddatblygu ar gyfer tai. Mae Uned Bioamrywiaeth y Cyngor wedi cadarnhau bod y safle ar ei gofrestr o Safleoedd Bywyd Gwyllt Posibl sy'n cynnwys dros 2000 o ardaloedd yng Ngwynedd. Adeg yr ymchwiliad nid oedd penderfyniad wedi cael ei wneud a ddylid dynodi'r tir hwn yn Safle Bywyd Gwyllt. Mae effaith y datblygiad ar fioamrywiaeth yn ystyriaeth berthnasol. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 5.4.4) yn cynghori nad yw

dynodiadau anstatudol megis Safleoedd Bywyd Gwyllt yn cau allan gweithgareddau economaidd-gymdeithasol priodol. Yn yr achos hwn rwyf yn dod i'r casgliad bod y cyfle i ddatblygu nifer sylweddol o dai mewn lleoliad lle byddai ganddynt fynediad rhwydd i ddulliau trafndiaeth gynaliadwy ac i ystod eang o gyfleusterau a gwasanaethau, mewn lleoliad sy'n lleihau niwed posibl i'r iaith Gymraeg a'r diwylliant, yn gwrthbwysu'r niwed posibl i faterion bioamrywiaeth.

Casgliad cyffredinol

11. Am y rhesymau hynny rwyf yn dod i'r casgliad y dylid cynnwys y cyfan o ddynodiad y DA o fewn y cynllun. Mae gwahanol wrthwynebwyr yn awgrymu lleihad yn nifer y tai ar y safle i oddeutu 50 neu 60. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell, trwy NAP 26, y dylid lleihau'r nifer o 80 i 74 o dai er mwyn cadw'r afon sy'n rhedeg drwy'r safle ac ar hyd ei ffin ddwyreiniol. Ond, dim ond 25 tŷ yr hectar yw dwysedd y datblygiad yn y cyfnod DA. Ni fyddai cadw 80 o dai ar arwynebedd ychydig yn llai yn cynyddu llawer ar y dwysedd. Oherwydd cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.12) y dylid annog dwyseddau uwch ar safleoedd hawdd cael atynt, fel y safle hwn, rwyf yn dod i'r casgliad y byddai'n rhesymol darparu o leiaf 80 o dai ar y safle yma.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0772) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 304 a NAP 26.

GER BRO LLWYNDU, PENYGGROES

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/316/3 | Cymdeithas yr Iaith Gymraeg | | 167 |
| B/732/3 | Debra Eckley | | 167 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, o ystyried maint a math y datblygiad tai sydd i'w leoli ym Mhenygroes.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Ar adeg y DA mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig y dylid dynodi 0.4ha o dir ger Bro Llwyndu ar gyfer datblygu 9 tŷ. Mae'r safle'n dir a ddatblygwyd o'r blaen o fewn Canolfan Leol sy'n darparu amrediad da o gyfleoedd ar gyfer manwerthu, addysg a chyflogaeth o fewn pellter cerdded rhwydd, ynghyd â chysylltiadau trafniadaeth gyhoeddus da i gyfleusterau Caernarfon. Dyma'r math o safle cynaliadwy y mae Polisi Cynllunio Cymru'n rhoi blaenoriaeth iddo wrth neilltuo tir ar gyfer tai (paragraffau 2.5.3 a 9.2.8). Nid yw'r gwrthwynebwyr yn codi materion yn ymwneud ag addasrwydd y safle ar gyfer datblygu tai. Maent yn dadlau, yn hytrach, y dylai'r cynllun hybu datblygu tai fforddiadwy yn hytrach na thai marchnad agored ym Mhenygroes. Rwy'n ymdrin â'r mater hwn yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r bwriad i ddynodi tir Ger y Cae Pêl-droed ym Mhenygroes. Deuaf i'r casgliad, yn unol â'r DA, y byddai datblygu'r dynodiad arfaethedig ger Bro Llwyndu o gymorth er mwyn darparu tai fforddiadwy yn yr anheddiad hwn i raddau sy'n gyson â chynghor Polisi Cynllunio Cymru.

ARGYMHELLIAD

Argymhellaf:

(ARG.0773) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

TU ÔL I GAE CAPEL BACH - PENYGROES

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA302

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/154/5 | Sue Cooper | | 388 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|------------|------------------|
| B/1205/1 | S Burgess | D L Hughes | 167 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------|--------|------------------|
| B/779/2006 | Elwyn Jones-Griffith | | 167 |
| B/551/2005 | Cyngor Cymuned Llanllyfni | | 167 |

Prif fater

- A ddylid addasu'r DA i ymgorffori'r dynodiad tai a gynigir ar dir y tu ôl i Gae Capel Bach, Penygroes, gyda golwg ar natur y defnydd o dir cyfagos.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Yn y cynllun DA cynigir bod y tir tu ôl i Gae Capel Bach tu allan i Ffin Ddatblygu Penygroes. Trwy gyfrwng Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad NA 302 mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, mewn ymateb i wrthwynebiad yn y cyfnod DA, yn cynnig ymestyn y Ffin Ddatblygu i gynnwys 0.25 hectar o dir a'i ddynodi ar gyfer datblygu 6 o dai.

2. Mae'r tir ar dair ochr o'r safle wedi cael ei ddatblygu. Mae'r tir wedi ei leoli o fewn pellter cerdded hawdd i gyfleoedd manwerthu, addysg a chyflogaeth sydd ar gael ym Mhenygroes ac mae cysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus da gyda Chaernarfon. Dyma'r math o safle cynaliadwy sy'n cael blaenoriaeth ar gyfer ei ddynodi ym Mholisi Cynllunio Cymru (paragraffau 2.5.3 a 9.2.8). Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn cadarnhau bod modd cael mynediad boddhaol i gerbydau trwy stad breswyl Cae Capel Bach a ddatblygwyd yn ddiweddar.

3. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau ei bod yn annhebygol y byddai tai marchnad yn cael eu hadeiladu ar y safle yma gan ei fod wrth ymyl tai cymdeithasol. Y

maent hefyd yn dadlau na ddylid darparu tai fforddiadwy yno gan fod digon ohonynt yn cael eu darparu ym Mhenygroes yn barod.

4. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.1.1) yn cynghori Llywodraeth Cynulliad Cymru i hybu cymysgedd o dai fforddiadwy a thai marchnad o fewn pentrefi a threfi. Byddai cyfodod tai o'r fath yn hybu patrwm anheddle sy'n gwneud y gorau o gynhwysiant cymdeithasol. Nid yw barn y gwrthwynebwyr bod cyflenwad digonol o dai fforddiadwy ar gael yn cael eu cefnogi gan ddadleuon rhesymedig a meintiol. Maent yn groes i'r ymchwil a wnaethpwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac y cyfeirir ato yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy. Rwyf yn dod i'r casgliad y byddai dynodi'r safle hwn, oherwydd ei leoliad ac oherwydd defnydd tir cyfagos, yn hybu patrwm anheddle cynaliadwy.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0774) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 302;

(ARG.0775) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

TU ÔL I MAES Y MÔR - PENYGGROES

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA300

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach: NAP25

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/117/1 | Clifford Evans | | 167 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/1430/2001 | David Alan Williams | | 167 |
| B/1397/2001 | Mrs Nancy Bee | | 167 |
| B/1381/2001 | John Alan Roberts | | 167 |
| B/1402/2001 | V Creek | | 167 |
| B/1446/2001 | Andrew Jones a Marie Williams | | 167 |
| B/1410/2001 | L Owen | | 167 |
| B/1401/2001 | Siôn M a Janice A Parry | | 167 |
| B/1403/2001 | Paul a Tracy Davies | | 167 |
| B/1398/2001 | Margaret Jones | | 167 |
| B/1404/2001 | Mr a Mrs Davies | | 167 |
| B/1399/2001 | Mary Thomas | | 167 |
| B/1395/2001 | Dilwyn Hughes | | 167 |
| B/1422/2001 | Frank G Baker | | 167 |
| B/1400/2001 | S Woods | | 167 |
| B/1406/2001 | Mr a Mrs E Lewis | | 167 |
| B/1371/2001 | Rina Amolia Williams | | 167 |
| B/1444/2001 | William Roger Thomas | | 167 |
| B/1445/2001 | G a J Williams | | 167 |
| B/1447/2001 | Dennis Wyn Jones | | 167 |
| B/756/2145 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 110 |
| B/1466/2001 | Andrew Jones a Marie Williams | | 167 |
| B/1470/2001 | Mr Richard Jones | | 167 |
| B/1409/2001 | Margaret Williams | | 167 |

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd – Adroddiad yr Arolygydd

| | | | |
|-------------|--|--|-----|
| B/1405/2001 | Moira G Jones | | 167 |
| B/1351/2003 | David Alan Williams | | 167 |
| B/1352/2001 | Andre ac Elinor Lambrecht | | 167 |
| B/710/2003 | W Evans | | 167 |
| B/1408/2001 | Karen Ann Jones | | 167 |
| B/1407/2001 | Mena Williams | | 167 |
| B/1475/2001 | Gareth a Cheryl Jones | | 167 |
| B/1415/2001 | W Gwyn W Parry (Tynnwyd yn ôl yn amodol) | | 167 |
| B/1414/2001 | Mr a Mrs DR Williams | | |
| B/1416/2001 | Mr a Mrs E Unwin | | 167 |
| B/1417/2001 | Gwenda Parry | | 167 |
| B/1418/2001 | Glenys Williams | | 167 |
| B/1419/2001 | Rona Jones | | 167 |
| B/1421/2001 | Alan a Gwyneth Parry | | 167 |
| B/1424/2001 | Bethan L Roberts a Michael Houghton | | 167 |
| B/779/2004 | Elwyn Jones Griffiths | | 167 |
| B/671/2005 | Richard Huws | | 167 |
| B/671/2005 | Richard Huws | | 167 |
| B/551/2004 | Cyngor Cymuned Llanllyfni | | 167 |
| B/1640/2001 | Dewi a Margaret Rhys | | 167 |
| B/1638/2001 | Martyn Lewis | | 167 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|------------------------------|--------|------------------|
| B/844/2071 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | |
| B/969/2031 | Dŵr Cymru | | |

Prif fater

- A ddylid diwygio'r DA i ymgorffori'r dynodiad tai a gynigir ar dir tu ôl i Maes y Môr, Penygroes, gyda golwg ar effaith y datblygiad ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Yn y cynllun DA cynigir bod y tir tu ôl i'r briffordd a elwir ym Maes y Môr, y tu allan i Ffin Ddatblygu Penygroes. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y byddai

datblygu'r tir hwn ar gyfer tai yn ymwithio llai i leoliad cefn gwlad yr anheddle na'r dynodiad sydd yn y DA ger y Cae Pêl Droed. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, a thrwy NA 300, yn cynnig ymestyn y Ffin Ddatblygu er mwyn cynnwys y tir hwn a dynodi'r safle 1.5 hectar ar gyfer datblygu 34 o dai.

2. Mae datblygiad ar dair ochr o'r safle yn barod. Yn fy marn i, byddai'n cael effaith weledol isel ar leoliad gwledig Penygroes, yr un effaith mewn gwirionedd â'r dynodiad arfaethedig Ger y Cae Pêl Droed. Byddai safle Maes y Môr yn nes at ganolfan siopa Penygroes na'r safle Ger y Cae Pêl Droed ond byddai'r ail safle hwn yn nes at y ganolfan hamdden a nifer o ysgolion. Byddai effaith y ddau safle ar yr anheddle fwy neu lai'n gyfartal.

3. Roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cyfiawnhau NA 300 ar y sail bod ei angen i wneud iawn am leihau maint a nifer y tai ar y safle Ger y Cae Pêl Droed trwy NA 304. Ond am resymau a nodais yn y rhan honno o'r adroddiad, yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylai'r cyfan o ddynodiad y DA barhau yno. Gan hynny, nid oes cyfiawnhad o safbwynt meintiol i ddynodi'r tir tu ôl i Faes y Môr.

4. Y gwahaniaeth rhwng y ddau safle yw bod lled y briffordd sy'n gwasanaethu Maes y Môr yn is-safonol. Yr unig ffordd o wella hynny byddai lledu Maes y Môr a darparu llefydd parcio fel bod dewis arall yn lle parcio ar ymyl y ffordd, sydd ar hyn o bryd yn cyfyngu ar allu'r briffordd. Byddai lledu'r ffordd fel sydd angen yn lleihau maint man chwarae presennol y plant.

5. Hyd yn oed a thybio y gellid lledu priffordd Maes y Môr mewn ffordd addas, ac na fyddai cost hynny yn gwneud datblygu'r safle yn annichonadwy, y gwahaniaeth allweddol rhwng y safle yma a'r safle Ger y Cae Pêl Droed fyddai'r cwestiwn o'u heffaith ar rwydwaith ffordd ehangach Penygroes. Byddai'r safle Ger y Cae Pêl Droed ar ei fantais pan adeiladir Ffordd Ddeheuol Penygroes, a fydd yn cysylltu cyffiniau'r safle hwnnw gyda phen deheuol Heol y Dŵr. Wedyn gallai trafndiaeth osgoi canolfan siopa'r anheddle yn gyfan gwbl. Hyd yn oed pe na bai'r gwelliant hwn i'r priffordd yn digwydd byddai'r siwrnai rhwng y safle â'r A487 yn siwrnai llawer llai trwy'r ganolfan siopa nag y byddai'r siwrnai o Faes y Môr. O Faes y Môr byddai trafndiaeth yn gorfod mynd heibio ffryntiad siopau Stryd-yr-Wyddfa er mwyn cyrraedd Heol y Dŵr. Gan hynny byddai effaith y safle hwnnw ar lif rhydd a diogel trafndiaeth yng nghanolfan manwerthu prysur Penygroes yn llawer mwy.

6. Mae gwrthwynebydd yn nodi y gallai fod yn bosibl creu mynediad i gerbydau yn syth o safle Maes y Môr i'r A487 sy'n rhedeg beth pellter i'r gorllewin. Byddai creu mynediad o'r safle i ffordd categori 'A' yn codi ystyriaethau technegol nad yw'r gwrthwynebydd na'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoi sylw iddynt. Gan hynny, ni allaf roi unrhyw bwysigrwydd i'r posibilrwydd y gellid creu mynediad o'r fath.

7. Am y rhesymau hyn yr wyf yn dod i'r casgliad na ddylid cynnwys y tir tu ôl i Faes y Môr o fewn Ffin Ddatblygu Penygroes na'i ddynodi ar gyfer datblygu tai. Rwyf yn nodi bod y casgliad yma'n gyson â Newid Arfaethedig Pellach NAP 25 sy'n ceisio mynd yn ôl i'r sefyllfa a nodir yn y cynllun DA.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0776) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 300.

GER TAI LLEUAR - PONTLLYFNI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------|--------|------------------|
| B/941/1 | S. Allport (Deiseb) | | 400 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, gyda golwg ar effaith y datblygiad ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r DA yn darparu ar gyfer dynodi 0.2 hectar o dir ger Tai Lleuar, Pontllyfni, ar gyfer datblygu 5 o dai. Mae'r gwrthwynebydd yn mynegi pryder na ellir darparu mynediad diogel i gerbydau oherwydd diffyg gwelededd posibl. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH31 yn darparu y caniateir cynigion datblygu dim ond os, ymhlith pethau eraill, y gellir darparu mynedfa gerbydau ddiogel i'r safle. Mae'r cynllun, felly, yn sicrhau y bydd llif rhydd a diogel trafndiaeth yn cael ei gynnal hyd yn oed mewn sefyllfaoedd lle nad yw ceisiadau cynllunio i weithredu'r dynodiad yn ymgorffori hynny.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0777) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER GWELFOR - RHOSGADFAN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/280/3 | H Middleton | | 117 |
| B/608/1 | Derek Ashford a Jocelyn Eagland | | 117 |

Nodyn

- Yr wyf yn delio gyda gwrthwynebiadau B/280/3 a B/608/1 yn rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud ag aliniad y Ffin Ddatblygu ger Ael y Bryn, Rhosgadfan.

TALYSARN – HEN DOMEN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------|
| B/756/58 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 59 |
| B/844/23 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | 419 |
| B/551/3 | Cyngor Cymuned Llanllyfni | | 419 |
| B/912/3 | John Brian Jones | | 419 |
| B/671/1 | Richard Wyn Huws | Susan Hill – Ymgynghorwy r Cynefin | 419 |
| B/660/1 | Sharon Owen | | 419 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------|--------|------------------|
| B/239/3 | Heulwen Williams | | 419 |

Nodiadau

- Yr wyf yn delio â gwrthwynebiad B/756/58 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi D4.
- Mae'r gwrthwynebydd yn dymuno i wrthwynebiad B/551/3 gael ei ystyried erbyn hyn yn fynegiant o gefnogaeth.

Prif faterion

- Y flaenoriaeth y dylid ei rhoi i ddefnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol.
- Yr effaith ar gymeriad a golygwedd y pentref.
- Yr angen am dai fforddiadwy.
- Economeg y datblygiad.
- Effaith y datblygiad ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.
- A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael.
- Effaith y datblygiad ar gadwraeth natur.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Y flaenoriaeth y dylid ei rhoi i ddefnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod DA, yn argymhell y dylid dynodi 0.44 hectar o dir yn yr Hen Domen, Talysarn, ar gyfer datblygu 11 o dai. Mae NA 233 yn argymhell cynyddu maint y safle i 30 o dai. Yr wyf yn sylwi nad oes unrhyw wrthwynebiadau wedi cael eu gwneud i'r newid arfaethedig hwn a fyddai'n cynyddu dwysedd y datblygiad yn unol â chyngor y Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.12). Mae gwrthwynebwyr yn dadlau bod defnydd y chwarel o'r safle yma wedi dod i ben oddeutu 30 mlynedd yn ôl ac nad yw olion hynny i'w gweld erbyn hyn. Maent o'r farn bod tirweddu wedi troi'r ardal yn safle maes glas. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dadlau yn erbyn hynny.

2. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.8) yn cyngori lle nad oes ardaloedd addas o dir wedi cael eu datblygu'n flaenorol o fewn aneddiadau, mae datblygu estyniadau addas i'r aneddiadau hynny yw'r dewis mwyaf cynaliadwy. Yn Nhalysarn sylfaenol yn unig yw'r gwasanaethau cymunedol a'r cyfleusterau, ond mae trafniadaeth gyhoeddus yn ei gysylltu gydag ystod ehangach o rheini, ac i gyfleoedd cyflogaeth ym Mhenygroes dim ond 2 cilomedr i ffwrdd. Gan hynny, y mae'n lleoliad priodol i ddarparu rhai tai ychwanegol. Oherwydd prinder tir sydd wedi ei ddatblygu'n flaenorol yn y safle, byddai datblygu beth sydd i bob pwrpas yn dir maes glas ar safle'r hen domen chwarel yn hybu patrwm anheddle cynaliadwy i'r graddau gorau posibl o dan yr amgylchiadau.

Yr effaith ar gymeriad a golygwedd y pentref

3. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y byddai'r dynodiad arfaethedig yn ymestyn yr anheddle i gefn gwlad agored gan erydu ei leoliad gwledig mewn ffordd annerbyniol. Ond byddai'r tai a fyddai'n cael eu hadeiladu ar y safle, yn wynebu dros dir agored nid nepell oddi wrth restai datblygedig o ddwysedd uchel sydd ar hyd ochr ogleddol yr hen briffordd lle'r oedd canol y pentref yn wreiddiol. Yn fy marn ni, byddai'n edrych fel crynhoad o graidd yr anheddle yn hytrach nac fel ymestyniad ohono.

Yr angen am dai fforddiadwy

4. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau bod angen mwy o dai fforddiadwy yn Nhalysarn. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn y cyfnod Newid Arfaethedig Cynymchwiliad yn nodi awgrym o 25% o holl dai y dynodiad fel tai fforddiadwy. Byddai'n rhaid datblygu'r safle ar gyfer tai marchnad yn bennaf er mwyn sicrhau bod y tai fforddiadwy hynny'n cael eu darparu.

Economeg y datblygiad

5. Mae gwrthwynebydd yn dadlau, oherwydd bod y safle yn hen domen lechi, na fydd yn ddigon sefydlog i dderbyn datblygiad tai. O ganlyniad mae'n ofni y byddai'r safle yn rhy ddrud i'w ddatblygu. Nid yw'n cynnig unrhyw dystiolaeth dechnegol i gefnogi'r farn honno. Ond mae Briff Datblygu'r Awdurdod Cynllunio

Lleol ar gyfer y safle yn cadarnhau bod y domen sbwriel wedi cael ei chlirio a bod llwyni wedi cael eu plannu ar y safle. Gan hynny nid oes unrhyw reswm dros dybio y bydd costau datblygu'n afreolus o uchel yn yr achos hwn.

Effaith y datblygiad ar lif rhydd a diogel trafnidiaeth

6. Mae gwrthwynebwyr yn cyfeirio at nifer o ddamweiniau ffyrdd ar y rhwydwaith priffyrdd cyfagos. Maent yn ofni y byddai datblygu tai ychwanegol yn cynyddu eu hamlder. Y maent hefyd yn cyfeirio at yr angen posibl i ddargyfeirio llwybr cyhoeddus sy'n rhedeg ger y safle. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH31 yn darparu y caniateir cynigion datblygu dim ond os yw'r rhwydwaith ffyrdd presennol o safon briodol ar gyfer y llif traffig sy'n debygol o ddeillio o'r datblygiad newydd neu y gellir gwneud gwelliannau priodol. Mae Polisi CH20 yn darparu y gwrthodir cynigion datblygu fyddai'n arwain at golli hawl tramwy cyhoeddus, oni bai y gellir darparu llwybr derbyniol arall.

A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael

7. Mae gwrthwynebwyr yn mynegi pryder y gallai'r datblygiad arwain at orlifiad dŵr wyneb lleol. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn darparu y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth ddigonol o seilwaith angenrheidiol.

Effaith y datblygiad ar gadwraeth natur

8. Mae gwrthwynebwyr yn cyfeirio at y defnydd a wneir o'r safle gan fywyd gwyllt gan gynnwys barcutiaid a chwingod. Mae Polisi B20 yn darparu pan ganiateir datblygiad, defnyddir amodau a/neu rwymedigaethau cynllunio er mwyn diogelu gwerth cadwraeth natur y safle, neu sicrhau y cymerir mesurau lliniaru priodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0778) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 233 i'r graddau ei fod yn berthnasol i'r dynodiad hwn;

(ARG.0779) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GYFERBYN Â'R YSGOL GYNRADD - WAUNFAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/718/4 | PD Basterfield | | 436 |

Tynnu'r Drafft Adneuo yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------------|--------|------------------|
| B/844/62 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-------------------------|--------|------------------|
| B/1043/9 | Cyngor Cymuned Waunfawr | | |
| B/1043/7 | Cyngor Cymuned Waunfawr | | |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried effaith y datblygiad ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod DA, yn argymhell dynodi 0.6 hectar o dir gyferbyn ag ysgol gynradd Waunfawr ar gyfer codi 15 o dai. Mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio at gynnydd diweddar mewn trafndiaeth ar y ffordd sy'n gwasanaethu'r safle ac yn dadlau y byddai datblygu tai ychwanegol yn cynyddu trafndiaeth ar bwynt lle mae tagfeydd yn barod oherwydd presenoldeb yr ysgol. Mae'n damcaniaethu y gallai datblygwr fynnu dileu encilfa sy'n cael ei ddefnyddio gan staff yr ysgol i barcio eu ceir gan arwain at barcio ceir mewn llefydd anaddas. Mae'r Briff Datblygu ar gyfer y safle yn nodi'r angen ar gyfer safle fel y gellir darparu maes parcio ar gyfer yr ysgol er mwyn gwneud iawn am y llefydd parcio fyddai'n cael eu colli wrth ddarparu mynediad i'r safle.

2. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH31 yn darparu y caniateir cynigion datblygu dim ond os gellir darparu mynedfa ddiogel i gerbydau a bod y rhwydwaith ffyrdd presennol o safon briodol ar gyfer y llif traffig sy'n debygol o ddeillio ohono, neu y gellir gwneud gwelliannau iddo fod o'r safon honno. Mae'r cynllun, sy'n gwneud darpariaeth ar gyfer y cyfnod hyd at 2016, gan hynny yn

sicrhau y bydd llif rhydd a diogel o drafnidiaeth mewn sefyllfaoedd lle nad yw ceisiadau cynllunio i weithredu'r dynodiad yn cynnwys mynediad digonol a lle nad yw safon y rhwydwaith ffyrdd lleol yn ddigonol, ar yr adeg y gwneir cais cynllunio.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0780) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER Y SIOP - WAUNFAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------------|--------|------------------|
| B/844/63 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | 423 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------------|--------|------------------|
| B/822/1 | Brian a Rita Henderson | | |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried effaith y datblygiad ar y patrwm anheddle.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod DA, yn argymhell y dylid dynodi 0.4 hectar o dir ger y siop yn Waunfawr ar gyfer datblygu 5 o dai. Yn y cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad mae'n cynnig, trwy NA 233, y dylid cynyddu'r dynodiad i 10 o dai. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau nad yw'r dynodiad hwn yn perthnasu'n dda i batrwm presennol yr anheddle. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1.) yn cynghori y dylai tai newydd integreiddio a chysylltu'n dda gyda'r patrwm anheddle. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dadlau y byddai'r dynodiad arfaethedig yn y lleoliad mwyaf hygyrch yng nghyswllt prif gyfleusterau a gwasanaethau'r pentref, ac felly ei fod yn gwneud y gorau o'r cyfleoedd i deithio ar droed yn hytrach nag mewn car gan hybu patrwm cynaliadwy o anheddle. Ond y mae'r dynodiad arfaethedig tu draw i derfynau datblygiadau adeiledig y pentref. Mae cymeriad gwledig presennol y pentref yn cael ei bwysleisio gan gulni a natur droellog y lôn sy'n arwain at galon y pentref. Y mae'n amlwg yn rhan o gefndir gwledig y pentref yn hytrach na rhan o'r anheddle ei hun.

2. Er mwyn datblygu'r dynodiad hwn byddai angen uwchraddio a lledu'r briffordd yn sylweddol yn y pwynt yma. Byddai hyn yn amlygu ardrawiad gweledol y tai newydd. Gan y byddai'n erydu lleoliad gwledig y pentref fel porth pwysig i'r anheddle, ni ellir dod i'r casgliad bod y dynodiad arfaethedig yn integreiddio'n dda gyda phatrwm yr anheddle, fel y mae Polisi Cynllunio Cymru yn ei fynnu. Yn fy marn i mae hynny ynddo'i hun yn ddigon i gyfiawnhau dileu'r dynodiad arfaethedig.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0781) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy ddileu'r dynodiad tai arfaethedig ger y siop yn Waunfawr;

(ARG.0782) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 233 i'r graddau y bo'n berthnasol i'r safle hwn.

GYFERBYN Â'R SIOP - WAUNFAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------------|--------|------------------|
| B/844/24 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | 423 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-------------------------|--------|------------------|
| B/1043/8 | Cyngor Cymuned Waunfawr | | 423 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried effaith y datblygiad ar y patrwm anheddle.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod DA, yn cynnig dynodi 0.5 hectar o dir gyferbyn â'r siop yn Waunfawr ar gyfer datblygu 12 o dai. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau nad yw'r dynodiad hwn yn ymgysylltu'n dda â phatrwm presennol yr anheddle. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1.) yn cynghori y dylai tai newydd integreiddio a chysylltu'n dda gyda'r patrwm anheddle. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dadlau y byddai'r dynodiad arfaethedig yn y lleoliad mwyaf hygyrch yng nghyswllt prif gyfleusterau a gwasanaethau'r pentref ac felly ei fod yn gwneud y gorau o'r cyfleoedd i deithio ar droed yn hytrach nag mewn car gan hybu patrwm anheddle cynaliadwy. Ond y mae'r dynodiad arfaethedig tu draw i derfynau datblygiadau adeiledig y pentref. Mae cymeriad gwledig presennol y pentref yn cael ei bwysleisio gan gulni a natur droellog y lôn sy'n arwain at galon y pentref. Y mae'n amlwg yn rhan o gefndir gwledig y pentref yn hytrach na rhan o'r anheddle ei hun.

2. Er mwyn datblygu'r dynodiad hwn byddai angen uwchraddio a lledu'r briffordd yn sylweddol yn y pwynt yma. Byddai hyn yn amlygu ardrawiad gweledol y tai newydd. Gan y byddai'n erydu lleoliad gwledig y pentref fel porth pwysig i'r anheddle ni ellir dod i'r casgliad bod y dynodiad arfaethedig yn integreiddio'n dda gyda phatrwm yr anheddle, fel y mae Polisi Cynllunio Cymru yn ei fynnu. Yn fy marn i mae hynny, ynddo'i hun, yn ddigon i gyfiawnhau dileu'r dynodiad arfaethedig.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0783) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy ddileu'r dynodiad tai arfaethedig gyferbyn â'r siop yn Waunfawr;

(ARG.0784) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

**HEPGOR DYNODIADAU TIR AR GYFER TAI: ARDAL DALGYLCH DIBYNIETH
CAERNARFON**

PLOT 188, BRYN DIFYR, BETHEL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/78/1 | John Williams | | 246 |
| B/78/3 | John Williams | | 246 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Bethel ac y dylid ei ddynodi ar gyfer datblygu tai er mwyn diwallu angen lleol ar gyfer lleiniau hunan-adeiladu tai.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0785) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER BRYN TIRION, BETHEL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------|--------|------------------|
| B/546/1 | Huw Meredydd Roberts | | 248 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Bethel ac y dylid ei ddynodi ar gyfer datblygu tai er mwyn diwallu angen lleol am dai.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0786) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TRI PHLOT - BONTNEWYDD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/949/1 | Mr Glyn Jones | Berwyn Owen | 135 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai tair ardal o dir sydd mewn cysylltiad agos â'i gilydd gael eu cynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Bontnewydd ac y dylid eu dynodi ar gyfer datblygu tai gan fod diffyg sgôp ar gyfer datblygu'r tai newydd sydd eu hangen yno.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0787) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

CAE STANLEY GER PONT GLAN BEUNO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/924/11 | Arglwydd Niwbwrch | Guy D Evans | 135 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Bontnewydd a chael ei ddynodi ar gyfer datblygu tai.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0788) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR YNG NGHAE STANLEY, BONTNEWYDD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/924/10 | Arglwydd Niwbwrch | Guy D Evans | 135 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Bontnewydd a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai am ei fod o'r farn bod datblygu wedi cael ei gyfyngu'n ddiweddar ar ochr orllewinol yr anheddle, ac y byddai datblygu ei safle ef ar yr ochr ddwyreiniol yn creu rhyw fath o gydbwysedd. Mae'r safle'n ardal o gefn gwlad agored. Oherwydd ei siâp afreolaidd byddai'n cysylltu gydag ardal adeiledig bresennol y pentref ar hyd un darn byr o'i ymylon yn unig. Ni fyddai, felly, yn integreiddio'n dda gyda'r patrwm anheddle presennol fel y mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1) yn ei gynghori.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad, nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0789) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

PONT EFAIL BACH, CAEATHRO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/924/6 | Arglwydd Niwbwrch | Guy D Evans | 266 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Caeathro a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai gan y byddai mewn lleoliad cynaliadwy ac y byddai'n cyfannu'r ardal adeiledig mewn ffordd resymegol. Dim ond pen gogleddol y datblygiad fyddai'n cysylltu â chorff adeiledig y pentref, a byddai'r tair ochr arall yn ymwithio i gefn gwlad agored. Ni fyddai, felly, yn integreiddio'n dda gyda'r patrwm anheddle presennol fel a gynghorir gan Bolisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1) a byddai'n niweidiol i'r lleoliad gwledig.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad, nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0790) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR GYFERBYN Â BRYN EGLWYS, CAEATHRO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/146/2 | Prys Thomas | | 256 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai gan fod angen adeiladu mwy o dai ar ymyl pentref Caeathro yn hytrach nag o fewn yr anheddle ei hun. Mae'r safle'n rhan o gae cyfagos i ddatblygiad preswyl gwasgaredig bychan, sydd ei hun wedi cael ei wahanu oddi wrth ardal adeiledig gyfunol y pentref gan fwch sylweddol o dir agored. Y mae'n amlwg yn rhan o gefn gwlad agored. Byddai ei ddatblygu yn creu patrwm tameidiog o anheddle yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1.)

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad, nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0791) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR I'R GOGLEDD O GEFN Y GOF, CAEATHRO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/924/5 | Arglwydd Niwbwrch | Guy D Evans | 354 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Caeathro a chael ei ddynodi ar gyfer datblygu tai gan y byddai mewn lleoliad cynaliadwy ac y byddai'n cyfannu'r ardal adeiledig mewn ffordd resymegol. Dim ond ar ei ymylon dwyreiniol a deheuol y byddai'r tir hwn yn cysylltu â chorff adeiledig y pentref. Ar yr ymylon eraill byddai'n ymwthio i gefn gwlad agored. Ni fyddai felly yn integreiddio'n dda gyda'r patrwm anheddle presennol fel y mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1.) yn ei gynghori, a byddai'n niweidiol i'r lleoliad gwledig.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad, nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0792) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

SAFLE SCHOFIELDS, CAERNARFON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------------|------------------|
| B/959/4 | Mr K Salisbury | CDN Planning | 9 |
| B/959/8 | Mr K Salisbury | CDN Planning | 9 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan drefol Caernarfon, ac y dylid ei ddynodi ar gyfer datblygu tai gan ei fod yn agos at ystod eang o wasanaethau a chysylltiadau cludiant cyhoeddus sydd ar gael yng nghanol y dref. Gan hynny, meddai, gellir ei ystyried yn lleoliad cynaliadwy. Oherwydd ffurf y tir lleol, a bodolaeth lleiniau trwchus o goed aeddfed, y mae'n dadlau nad yw'r safle yn amlwg ac y gellir ei ddatblygu heb niweidio lleoliad gwledig Caernarfon.

2. Ond mae'r parc addurnedig mawr, cae chwarae a'r Afon Seiont yn gwahanu'r safle hwn oddi wrth y rhan agosaf o ardal adeiledig gyfunol Caernarfon. Y mae'n amlwg yn rhan o gefn gwlad agored sydd o amgylch y dref a byddai ei ddatblygiad yn hybu patrwm tameidiog o anheddle, yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1.).

3. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau bod y safle yn dir a ddatblygwyd yn flaenorol, ond nid yw olion datblygu yn amlwg ar y rhan fwyaf ohono erbyn hyn. Beth bynnag, mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.7.1) yn cynghori nad yw pob darn o dir a ddatblygwyd yn flaenorol yn addas ar gyfer ei ddatblygu. Mae Paragraff 9.2.6. yn cynghori mai defnyddio tir 'priodol' a ddatblygwyd yn flaenorol sy'n gallu hybu adfywio. Yn yr achos yma, oherwydd ei fod wedi ei wahanu'n glir oddi wrth ardal adeiledig Caernarfon, ni ellir ystyried byddai defnyddio'r safle yma yn briodol.

4. Yr oedd hefyd yn nodi bod hanner y safle o fewn yr ardal ddiffiniedig perygl llifogydd C2. Mae'r ffaith y byddai datblygu yn hybu patrwm tameidiog o anheddle yn ddigon ynddo'i hun i gyfiawnhau peidio â dynodi, hyd yn oed y rhan nad yw'n agored i lifogydd.

5. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud

â pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0793) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

CAEAU 8700, 8309, CAERNARFON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/948/5 | Mr Myfyr Jones | Berwyn Owen | 270 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan drefol Caernarfon a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai. Gyda dwysedd o 25 i 30 tŷ yr hectar gellir adeiladu rhwng 148 a 177 o dai yno.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisïau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0794) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

CAEAU RHIFAU 1833, 0925, 0411, CAERNARFON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------------|----------------|------------------|
| B/980/3 | Robin Jones Bob Jones (Cigydd) | Gareth J White | 282 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan drefol Caernarfon ac y dylid ei ddynodi ar gyfer datblygu tai, gan mai cyfleoedd cyfyngedig sydd ar gyfer darparu tai marchnad cyffredinol newydd mewn rhannau eraill o'r dref. Byddai ei ddatblygu yn caniatáu gwella priffordd yr A487 gyfagos, sy'n fynediad pwysig i Gaernarfon. Mae'r safle yn ardal helaeth o dir amaethyddol ac mae'r cysylltiad ffisegol gyda'r ardal adeiledig yn hynod denau. Mae cae mawr yn gwahanu'r safle oddi wrth gorff adeiledig y dref. Byddai'n hybu patrwm tameidiog o anheddle yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1.)

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisïau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithiol ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, ac effeithiau niweidiol ar leoliad gwledig y dref, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai. Yn fy marn i, mae'r casgliadau hyn yn gwrthbwysu rhinweddau'r cynllun o gyflawni gwelliannau dymunol i'r rhwydwaith priffyrdd lleol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0795) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR YN NHANYFFORDD, CARMEL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------|------------|------------------|
| B/929/3 | Mrs Megan Williams | D L Hughes | 286 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Fin Ddatblygu Pentref Carmel, a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai i ddiwallu angen lleol. Mae'r safle wedi ei leoli mewn cefn gwlad agored tu allan i ardal adeiledig gyfunol y pentref. Byddai ei ddatblygu yn hybu patrwm tameidiog o anheddle yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1.)

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0796) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR GER NEUADD Y PENTREF, CLYNNOG FAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/924/13 | Arglwydd Niwbwrch | Guy D Evans | 22 |

Nodyn

- Yr wyf yn ymateb i wrthwynebiad B/924/13 ym mhrawf 297 yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ac yn nid prawf 22.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ac ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Clynnog Fawr a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai gan y byddai hynny'n cydymffurfio â phatrwm terfynau'r caeau yn y lleoliad. Y mae o'r farn bod y cyfleusterau lleol yn ddigonol i gynnal y tai ychwanegol a gynigir.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0797) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR I'R DWYRAIN O FRO CELYN, CLYNNOG FAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/924/14 | Arglwydd Niwbwrch | Guy D Evans | 298 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Clynnog Fawr a chael ei ddynodi ar gyfer tai gan fod modd i'r cyfleusterau lleol ei gynnal.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0798) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR RHWNG Y PENTREF A LLINELL Y FFORDD OSGOI, CLYNNOG FAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/924/15 | Arglwydd Niwbwrch | Guy D Evans | 296 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Clynnog Fawr, a chael ei ddynodi ar gyfer datblygu tai gan y byddai hynny'n cydgrynhai'r ardal adeiledig hyd at linell y ffordd osgoi arfaethedig. Ar ddwysedd o rhwng 25 a 30 tŷ yr hectar, gallai'r safle hwn o 1.5 hectar ddarparu rhwng 38 a 45 o dai. Byddai datblygiad ar y raddfa hon yn meddiannu'r pentref bychan sydd wedi tyfu yn raddol dros lawer o flynyddoedd. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1.) yn cynghori y dylai datblygiad tai sydd ar raddfa sylweddol gael ei integreiddio gyda datblygiadau presennol neu ddatblygiadau diwydiannol, masnachol a manwerthu newydd a gyda chyfleusterau cymunedol. Prin fod rheiny'n bodoli yng Nghlynnog Fawr.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0799) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR YNG NGHAEAU UCHAF, DEINIOLEN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/645/1 | John Griffith | | 330 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Deiniolen a chael ei ddynodi ar gyfer datblygu tai.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0800) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR YM MHEN GOGLEDDOL Y PENTREF, DINAS DINLLE

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/924/12 | Arglwydd Niwbwrch | Guy D Evans | 346 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Dinas Dinlle a chael ei ddynodi ar gyfer datblygu tai, gan y byddai hynny'n gyson â ffurf linellol yr anheddle. Y mae o'r farn bod gwasanaethau a chyfleusterau digonol yn y pentref, fel y gellid ei ystyried yn lleoliad cynaliadwy ar gyfer datblygu pellach. Ond mae'r safle mewn ardal risg llifogydd C2. Mae TAN15 yn cynghori na ddylid caniatáu defnyddio tir o'r fath at ddibenion bregus, gan gynnwys tai.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu a chynigion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, a chynghor TAN 15 mewn perthynas â pherygl llifogydd, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0801) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR I'R GOGLEDD O GAEAU CHWARAE'R YSGOL, GROESLON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA277

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/924/9 | Arglwydd Niwbwrch | Guy D Evans | 359 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------|------------------|
| B/924/2026 | Arglwydd Niwbwrch | Guy D Evans | 359 |
| B/756/2133 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 112 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Pentref y Groeslon a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai oherwydd, yn y gorffennol, bod datblygu tai wedi digwydd ar ochr ddeheuol y ffordd ganolog, ac y dylid cydbwysu hynny gyda datblygiad ar yr ochr ogleddol. Y mae o'r farn bod ystod ddigonol o wasanaethau a chyfleusterau yn y pentref, fel y gellid ei ystyried yn lleoliad cynaliadwy. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy NA 277, yn cynnig cynnwys rhan o'r safle a wrthwynebir o fewn y Ffin Ddatblygu, ond peidio â'i ddynodi ar gyfer tai. Mae'r gwrthwynebydd yn ail-adrodd ei farn y dylid cynnwys yr holl safle a'i ddynodi ar gyfer tai.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0802) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn, ac yn arbennig, fod NA 277 ddim yn cael ei dderbyn.

TIR RHWNG YR A487 A'R IARD LO, GROESLON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/924/7 | Arglwydd Niwbwrch | Guy D Evans | 361 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Pentref y Groeslon a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai oherwydd, yn y gorffennol, bod datblygu tai wedi digwydd ar ochr ddeheuol y ffordd ganolog, ac y dylid cydbwysu hynny gyda datblygiad ar yr ochr ogleddol. Y mae o'r farn bod ystod ddigonol o wasanaethau a chyfleusterau yn y pentref, fel y gellid ei ystyried yn lleoliad cynaliadwy.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0803) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR I'R DWYRAIN O'R HEN A487

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/924/8 | Arglwydd Niwbwrch | Guy D Evans | 362 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Pentref y Groeslon a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai oherwydd, yn y gorffennol, bod datblygu tai wedi digwydd ar ochr ddeheuol y ffordd ganolog, ac y dylid cydbwysu hynny gyda datblygiad ar yr ochr ogleddol. Y mae o'r farn bod ystod ddigonol o wasanaethau a chyfleusterau yn y pentref, fel y gellid ei ystyried yn lleoliad cynaliadwy

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0804) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR GER TANFFORDDFELEN (CAE RHIF 3052), GROESLON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|--------------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/695/3 | Arthur Wyn a Marina Parry | | |

LLAINWEN, LLANBERIS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA281

Gwrthwynebiadau

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|-----------|------------------|
| B/999/5 | Rossisle Development Co Ltd | M Gilbert | 86 |
| B/999/7 | Rossisle Development Co Ltd | M Gilbert | 86 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------|--------|------------------|
| B/54/1 | Jacqueline Jones | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2135 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 86 |
| B/972/2003 | Dr Morris | | 86 |

Nodyn

- Yr wyf yn ymateb i wrthwynebiadau B/999/5 a B/999/7 ym mhrawf 178 yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac nid prawf 86.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan Leol Llanberis ac y dylid dynodi'r rhan de ddwyreiniol ohono ar gyfer datblygu tai. Y mae o'r farn y byddai datblygu tai marchnad, gydag elfen o dai fforddiadwy, yn diwallu anghenion lleol. Byddai'r tai marchnad hefyd yn darparu cyllid y gellid ei ddefnyddio i sicrhau gwelliannau i weddill y tir y cynigir ei gynnwys o fewn y Ffin Ddatblygu. Gallai hyn gynnwys uwchraddio parcio oddi ar y ffordd ar gyfer preswylwyr lleol. Ond byddai ymestyn y Ffin Ddatblygu yn y ffordd

yma yn darparu cyd-destun polisi ar gyfer datblygu rhagor o dai yn y dyfodol.

2. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy NA 281, yn cynnig ymestyn y Ffin Ddatblygu i gynnwys yr ardal y mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid dynodi tai yno. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Thai Fforddiadwy ar gyfer Anghen Lleol' yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn yn y ffordd y mae'r gwrthwynebydd yn gofyn amdani ac sy'n cael ei chynnig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

3. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Canolfannau Lleol gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0805) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 281.

TIR GER MAES PADARN, LLANBERIS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-----------|------------------|
| B/972/1 | Dr Morris | Jan Tyrer | 85 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan Leol Llanberis a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai gan ei fod mewn lleoliad canolog o fewn yr anheddle, ac o fewn pellter cerdded i'w gyfleusterau, a'i fod wedi ei amgylchynu gan ddatblygiadau tai. Mae'r safle yn gymharol wastad ac nid yw'n oramlwg yn weledol. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y byddai datblygu'r tir hwn yn diwallu angen lleol am dai.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â dynodiad tir arfaethedig Ger Maes Padarn, Llanberis, ar gyfer tai yn y DA (yn Dynodiadau Tir ar gyfer Tai: Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon), yr wyf wedi dod i'r casgliad bod ardal o dir agored rhwng Lôn yr Eglwys a stad o dai Maes Padarn yn rhan o leoliad lled wledig Llanberis. Byddai datblygu'r ardal yma yn erydu cymeriad agored y rhan yma o'r ymyl trefol mewn ffordd annerbyniol. Ar ben hynny, am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Canolfannau Lleol gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0806) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR GER PEN Y BRYN, LLANDWROG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------|
| B/924/18 | Arglwydd Niwbwrch | Guy D Evans | 254 |

Nodyn

- Yr wyf yn delio gyda gwrthwynebiad B/924/18 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r dynodiad arfaethedig ar dir Ger Bryn Llan, Llandwrog.

TYDDYN MAWR, FFORDD CRAWIA, LLANRUG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|---------------|------------------|
| B/1031/2 | Mr Nigel Williams | SG Associates | 5 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd A'i Gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Llanrug a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai er mwyn diwallu angen am dai yn yr anheddle hwn. Mae'r safle o fewn pellter cerdded i gyfleusterau'r pentref, gan gynnwys cysylltiadau trafniadaeth gyhoeddus i ganolfannau mwy, ac mae'r gwrthwynebydd yn mynnu na fyddai datblygu yn niweidio cymeriad, ffurf na lleoliad y pentref.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0807) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR GER GLANLLYN, FFORDD MINFFORDD, LLANRUG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/126/1 | Iwan Roberts | | 380 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Llanrug a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai er mwyn diwallu angen lleol am adeiladu tai. Gan fod cyfleusterau yn y pentref, a bod trafndiaeth gyhoeddus yn cysylltu gydag aneddiadau mwy, mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ei ystyried yn lleoliad cynaliadwy ar gyfer datblygu pellach.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0808) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TU ÔL I 1 CASTELL COTTAGE, LLANRUG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/285/1 | Gareth Roberts | | |

GER Y GYLCHFAN, PENYNGROES

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/154/4 | Sue Cooper | | 390 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan Leol Penyngroes a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Canolfannau Lleol gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0809) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER Y FYNWENT, PENYGroES

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/154/7 | Sue Cooper | | 391 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan Leol Penygroes a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai. Byddai dyfnder y safle yn darparu un rhes o dai newydd yn unig, a byddent yn ymestyn tu draw i ymyl ardal adeiledig gyfunol Penygroes i gefn gwlad agored. Byddai'n creu datblygiad hirgul, yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1.)

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Canolfannau Lleol gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0810) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER PLAS SILYN, PENYGROES

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/154/8 | Sue Cooper | | 600 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan Leol Penygroes a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai. Mae wedi ei leoli ar ymyl dwyreiniol Penygroes a byddai ei ddatblygu yn erydu'r bwlch bychan o dir agored sy'n gwahanu'r anheddle yma oddi wrth Dalysarn. Byddai ei ddatblygu yn hybu cyfuno aneddiadau yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1.)

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Canolfannau Lleol gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0811) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

SAFLE DOROTHEA, PENYGROES

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/661/3 | Dafydd G Owen Antur Nantlle | | |

TU ÔL I GAPEL BETHEL, PENYNGROES

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/154/6 | Sue Cooper | | 394 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

- Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan Leol Penyngroes a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai.
- Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Canolfannau Lleol gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0812) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

CAE GORS, RHOSGADFAN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------------------|--------|------------------|
| B/931/1 | Mountain Rangers Sports & Social Club | | 405 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Rhosgadfan a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai er mwyn diwallu'r angen am dai cost isel i deuluoedd lleol.
2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisïau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0813) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GYFERBYN Â PHENTERFYN, TALYSARN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/912/1 | John Brian Jones | | 420 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Talysarn a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai i ddiwallu angen lleol, sy'n cynnwys yr angen am dai fforddiadwy.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

3. Nid oes rhaid ymestyn y Ffin Ddatblygu i sicrhau'r sgôp ar gyfer datblygu tai fforddiadwy oherwydd mae Polisi CH6 (yn amodol ar NA158) yn darparu y caniateir cynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd addas sydd yn union ar Ffiniau Datblygu Pentrefi, ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â meini prawf penodol.

Argymhellaf:

(ARG.0814) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TU ÔL I SNOWDONIA FIRE PROTECTION, WAUNFAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/718/3 | PD Basterfield | | 424 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Waunfawr a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0815) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GYFERBYN AG ANTUR WAUNFAWR, WAUNFAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/1043/4 | Cyngor Cymuned Waunfawr | | 435 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Waunfawr a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai. Mae'r safle arfaethedig yn ardal o dir amaethyddol sydd wedi ei wahanu'n llwyr oddi wrth ardal adeiledig gyfunol y pentref. Byddai ei ddatblygu'n hybu patrwm tameidiog o anheddle yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1.).

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0816) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GWERNYDD, WAUNFAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/353/1 | Robert Williams | | 177 |
| B/1043/15 | Cyngor Cymuned Waunfawr | | 177 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Waunfawr a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai. Mae'n dadlau y byddai'r datblygiad yn llenwi bwlch rhwng dau adeilad cyfagos. Ond mae'r rhain cryn bellter oddi wrth ei gilydd, a byddai datblygu safle'r gwrthwynebydd yn achosi estyniad sylweddol o'r pentref i gefn gwlad agored, gan erydu ei leoliad gwledig mewn ffordd annerbyniol. Byddai'r datblygiad yn cynyddu nifer y cerbydau sy'n defnyddio'r gyffordd is-safonol gyfagos i Ger y Nant, ac felly'n niweidio llif rhydd a diogel trafndiaeth.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, ac o ystyried effaith niweidiol y datblygiad ar leoliad gwledig y pentref ac ar lif rhydd a diogel trafndiaeth, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0817) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

CROES Y WAUN, WAUNFAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------|---------------|------------------|
| B/963/1 | Mr a Mrs N Gray-Parry | Peter Marston | 173 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Waunfawr a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai gan fod argymhelliad i'w ddynodi i'r diben hwnnw yn Nrafft Ymgynghori'r cynllun hwn, ac na chafodd y dynodiad hwnnw ei ddileu tan y cyfnod DA. Os oedd y safle yn cael ei ystyried yn addas ar gyfer datblygu tai yr adeg honno, y maent yn dadlau ei fod yn addas ar gyfer hynny yn awr.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0818) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

BRYN GWYLAN, WAUNFAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA312

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/696/3 | N Owen | | 425 |
| B/696/1 | N Owen | | 438 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------------|------------------|
| B/839/2008 | Sally Miles | RPS Planning | 171 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Waunfawr a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai.
2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.
3. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy NA 312, yn cynnig ymestyn y Ffin Ddatblygu yn y fan hon. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Thai Fforddiadwy ar Gyfer Anghen Lleol' yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Gan hynny, nid oes cyfiawnhad i ymestyn y ffiniau ymhellach fel y mae'r gwrthwynebydd yn ei geisio.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0819) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 312.

FFINIAU DATBLYGU: ARDAL DALGYLCH DIBYNIETH CAERNARFON

TU ÔL I GAPEL BETHEL / TAN Y FYNWENT, BETHEL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/240/1 | JA a PB Owen | | 67 |
| B/615/1 | Mr a Mrs P Hughes | | 67 |
| B/658/1 | Aled Morris | | 67 |
| B/627/1 | Gaeth Hughes | | 67 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-----------------|--------|------------------|
| B/283/1 | Menna Thomas | | |
| B/284/1 | Megan Roberts | | |
| B/62/1 | Gwilym Williams | | |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylid ail-alinio Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Bethel er mwyn eithrio'r tir uchod. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau cadw'r tir yma tu allan i Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffin Ddatblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeileidig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r safle y mae'r gwrthwynebwyr yn cyfeirio ato.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0820) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.0821) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

TIR WERN BACH, BETHEL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/811/1 | Dafydd Lloyd Warrington | | 251 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ailalinio Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Bethel er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r safle hwn o fewn cefn gwlad agored, gryn bellter oddi wrth y rhan agosaf o ardal adeiledig gyfunol y pentref. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.6.) yn cynghori y dylid cadw rheolaeth gaeth ar adeiladu tai newydd mewn cefn gwlad agored oddi wrth aneddiadau sefydledig. Byddai datblygu yma yn hybu patrwm tameidiog o ddatblygu yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1.)

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0822) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GYFERBYN Â STAD RHOSLAN, BETHEL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/938/1 | Mr Sam Davies | Berwyn Owen | 64 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ailalinio Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Bethel er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai fforddiadwy ar safleoedd ar hap yn y dyfodol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon a roddir gennyf yno yn ddigon o gyfiawnhad i beidio ag ymestyn y ffin ymhellach fel y mae'r gwrthwynebydd yn ei geisio. Beth bynnag, nid oes angen estyniad o'r fath gan fod y Cynllun Datblygu Unedol, trwy Bolisi CH6 (yn amodol ar NA 158), yn darparu y caniateir cynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd gwledig addas sydd yn union ar Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â meini prawf penodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0823) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn

GER TRE'R GOF, BETHEL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/725/1 | Keith Owen Price | | 249 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ailalinio Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Bethel er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid yw'n awgrymu pa fath o ddatblygiad y byddai'r newid hwnnw yn ei hwyluso, ond fe fyddai yn darparu cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion i adeiladu tai newydd. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0824) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GLANLLYN, SARON, BETHEL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/818/1 | RL Williams | | 250 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ailalinio Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Bethel er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer adeiladu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0825) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR HEB EI NEILLTUO, BRYNREFAIL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/60 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 114 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ailalinio Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Brynrefail er mwyn eithrio'r tir uchod. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau cadw'r tir yma tu allan i Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffiniau Datblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeileidig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r safle y mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio ato.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0826) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.0827) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

CAEAU GER CAE COCH A CHAE 0013, BRYNREFAIL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------|--------|------------------|
| B/315/8 | Cyngor Cymuned Llanddeiniolen | | 252 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ailalinio'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Brynrefail er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai ar safleoedd ar hap yn y dyfodol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0828) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

Y BONT, BRYNREFAIL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|-----------------------|---------------|-------------------------|
| B/111/1 | Hefin Williams | | |
| B/655/1 | Dennis Jones | | |
| B/617/1 | John Williams | | |
| B/618/1 | Ivor Evans | | |

GER BRYN Y GOF, CAEATHRO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/1043/12 | Cyngor Cymuned Waunfawr | | 255 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Caeathro. Mae'r Cynllun Adneuo ei hun yn cynnig hynny. Nid yw, gan hynny yn ofynnol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol addasu'r DA er mwyn bodloni pryderon y gwrthwynebydd penodol yma. Mae fy argymhelliad, yn y rhan o'r adroddiad mewn perthynas ag tai fforddiadwy, fod y DA yn cael ei addasu drwy ail-dynnu'r Ffin Datblygu o aneddiadau yn y categorïau Ganolfan Lleol a Pentrefi fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol, fodd bynnag, berthnasol i'r safle penodol yma.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0829) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TU ÔL I LWYN CELYN, CAEATHRO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--|--------|------------------|
| B/1206/1 | Mr Gethin Elis Thomas a Mrs Nia Wyn Thomas | | 267 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylid ailalinio Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Caeathro er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer adeiladu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0830) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

CAE PWLL BACH, CAEATHRO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/26/1 | E Williams | | 209 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ailalinio Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Caeathro er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer adeiladu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0831) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

MISSION ROOM, CAEATHRO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/270/1 | Peter Hughes | | 257 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ailalinio Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Caethro er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer adeiladu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Y mae'r safle gryn bellter oddi wrth ymyl agosaf ardal adeiledig gyfunol y pentref, ac mae'n rhan o ddatblygiad gwasgaredig mewn cefn gwlad agored. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraffau 9.3.6 a 9.3.1.) yn cynghori y dylid cadw rheolaeth gaeth ar ddatblygu mewn cefn gwlad agored, ac y dylid osgoi patrwm tameidiog o anheddle.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0832) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

CEFN GWERN, CAEATHRO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA264

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/73/3 | William Hughes | | 253 |
| B/73/4 | William Hughes | | 253 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|----------------|------------------|
| B/924/2025 | Arglwydd Niwbwrch | Guy D Evans | 253 |
| B/1463/2003 | Mrs Elma Williams | Gareth J White | 253 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ailalinio Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Caeathro er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid yw'n awgrymu pa fath o ddatblygiad y byddai'r newid hwn yn ei hwyluso, ond fe fyddai'n darparu'r cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion i adeiladu tai newydd. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno gyda'r gwrthwynebwyr ac yn cynnig, trwy NA 264, ymestyn y Ffin Ddatblygu i gynnwys y tir hwn. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

2. Mae gwrthwynebwyr yn y cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad yn dadlau fod problem mynediad cerbydau i'r safle. Byddai polisi CH31 yn sicrhau y byddai darpariaeth yn cael ei wneud ar gyfer mynedfa ddiogel i gerbydau cyn rhoi caniatâd cynllunio. Byddai'r ffactor honno'n sicrhau na fyddai'r cwestiwn o beryglu llif rhydd a diogel trafndiaeth yn codi hyd yn oed pe bai'r tir hwn yn cael ei gynnwys o fewn y Ffin Ddatblygu.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0833) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 264.

GER BRYN AFON, CARMEL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/1315/1 | John Little | | 291 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ailalinio Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Carmel er mwyn eithrio'r tir uchod. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau cadw'r tir yma tu allan i Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffiniau Datblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeileidig gyfunola chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r safle y mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio ato.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0834) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.0835) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GYFERBYN Â THALARFOR, CARMEL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA272

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/53/1 | David Roberts | | 287 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2130 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 112 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ailalinio Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Carmel er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno gyda'r gwrthwynebiad a, thrwy NA 272, yn cynnig ymestyn y Ffin Ddatblygu i gynnwys y safle yma. Ond mae'r safle yn ddatblygiad gwasgaredig mewn cefn gwlad agored tu draw i ymyl ardal adeiledig gyfunol y pentref. Byddai datblygu pellach yma yn cadarnhau patrwm tameidiog o anheddle yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1.)

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0836) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 272.

TIR GER TAN Y FYNWENT, CARMEL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/128/1 | Michael Houghton | | 283 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ailalinio Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Carmel er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r safle mewn cefn gwlad agored. Ni fyddai datblygu yma yn cydymffurfio â chyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.6. a 9.3.1.) i gadw rheolaeth gaeth ar ddatblygu newydd mewn cefn gwlad agored ac osgoi patrwm tameidiog o anheddle.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0837) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR GER GLYN AFON, CARMEL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/709/1 | Meirion ac Elizabeth Davies | | 285 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylid ailalinio Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Carmel er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid ydynt yn awgrymu pa fath o ddatblygiad fyddai'n cael ei hwyluso gan y newid hwn. Fe fyddai, fodd bynnag, yn gosod cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion ar gyfer adeiladu tai newydd. Mae'r safle o fewn cefn gwlad agored, yn bell oddi wrth ymyl agosaf ardal adeiledig gyfunol unrhyw anheddle. Ni fyddai datblygu yma yn cydymffurfio â chyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.6. a 9.3.1.) i gadw rheolaeth gaeth ar ddatblygu newydd mewn cefn gwlad agored ac osgoi patrwm tameidiog o anheddle.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0838) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR GER BLODWYN, CARMEL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA270

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/118/1 | Dyfed C Thomas | | 293 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2128 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 112 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ailalinio Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Carmel er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, a thrwy NA 270, yn cynnig ymestyn y Ffin Ddatblygu er mwyn cynnwys y tir hwn.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0839) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 270.

GARN LLYWELYN (TANYFFORDD) CARMEL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------|--------|------------------|
| B/579/1 | Mr a Mrs C Roberts | | 281 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ailalinio Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Carmel er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r safle mewn cefn gwlad agored. Ni fyddai datblygu yma yn cydymffurfio â chynghor Polisi Cynllunio Cymru (paragraffau 9.3.6. a 9.3.1.) i gadw rheolaeth gaeth ar ddatblygu newydd mewn cefn gwlad agored ac osgoi patrwm tameidiog o anheddle.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf, fodd bynnag, wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0840) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GARN LLYWELYN, CARMEL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA271

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------|--------|------------------|
| B/579/3 | Mr a Mrs C Roberts | | 281 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2129 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 112 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ac ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ailalinio Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Carmel er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno y dylid cynyddu'r sgôp ar gyfer adeiladu tai lleol yng Ngharmel a, thrwy NA 271, yn cynnig ymestyn y Ffin Ddatblygu er mwyn cynnwys rhan o dir cyfagos.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0841) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 271.

GER Y CAPEL, CWM Y GLO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/773/36 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru) | | |

Tŷ CAPEL, CWM Y GLO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| B/1028/1 | Florence Harris | Merfyn Jones-Evans | 302 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ailalinio Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Cwm y Glo er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai fforddiadwy ar safleoedd ar hap yn y dyfodol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon a gyflwynir gennyf yno yn gyfiawnhad digonol dros beidio ag ymestyn hyn ymhellach fel y mae'r gwrthwynebydd yn ei ddymuno. Beth bynnag, nid oes angen estyniad o'r fath gan fod y Cynllun Datblygu Unedol, trwy Bolisi CH6 (yn amodol ar NA 158), yn darparu ar gyfer cymeradwyo tai fforddiadwy ar safleoedd gwledig addas sy'n ffinio'n uniongyrchol â Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi cyn belled â'u bod yn cydymffurfio â meini prawf penodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0842) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR GER CLAWDD CERRIG, CWM Y GLO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------------|------------------|
| B/951/1 | Peter Bursnall | Tudur Slaven | 300 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ailalinio Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Cwm y Glo er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai fforddiadwy ar safleoedd ar hap yn y dyfodol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0843) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

BWLCH ACEN, CWM Y GLO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/836/1 | Michelle Freeman | | 301 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ailalinio Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Cwm y Glo er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid yw'n awgrymu pa fath o ddatblygiad fyddai'n cael ei hwyluso gan y newid hwn. Fe fyddai, fodd bynnag, yn gosod cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion ar gyfer adeiladu tai newydd. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0844) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

ADWY'R MYNYDD, DEINIOLEN A CHLWT Y BONT

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|----------------------|---------------|-------------------------|
| B/639/1 | Edward Hughes | | |

CAE PENFFRIDD, DEINIOLEN A CHLWT Y BONT

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA274

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|--------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/550/1 | Mrs Carys Griffiths | | |

GER VICTORIA TERRACE, DEINIOLEN A CHLWT Y BONT

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--|--------|------------------|
| B/286/1 | Dan a Val Lewis | | 332 |
| B/916/3 | Trigolion Victoria Terrace (deiseb ag 19 o enwau arni) | | 329 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, o ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylid ailalinio'r Ffin Ddatblygu ar gyfer Pentref Deiniolen a Chlwt y Bont fel nad yw'r tir uchod o fewn y ffin. Am y rhesymau a roddaf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy rwyf wedi dod i'r casgliad y dylid ail-lunio Ffiniau Datblygu'r categori anheddu hwn fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol Am y rhesymau a roddaf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddu cynaliadwy, bod angen lleihau cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel bod modd cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Teimlaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio â chynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu'r anheddiad hwn. Pe bai fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai'n sicrhau bod Ffiniau Datblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu hail-lunio fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol ac yn eithrio ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn golygu na fydd y safle y cyfeirir ato gan y gwrthwynebwyr o fewn y Ffin Ddatblygu.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0845) fod y DA yn cael ei addasu yn unol â'm hargymhelliad (ARG.0443);

(ARG.0846) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GWAHANOL SAFLEOEDD, DEINIOLEN A CHLWT Y BONT

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|---|---------------|-------------------------|
| B/773/37 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Gogledd Cymru) | | |

TIR GER BRYN AWELON, DEINIOLEN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA276

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/326/1 | Michael ac Eirian Wyn Parry | | 335 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2132 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 112 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylid ailalinio'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Deiniolen a Chlwt y Bont er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid ydynt yn awgrymu pa fath o ddatblygiad fyddai'n cael ei hwyluso gan y newid hwn. Fe fyddai, fodd bynnag, yn gosod cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion ar gyfer adeiladu tai newydd. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno y dylid ymestyn y Ffin Ddatblygu ac yn cynnig gwneud hynny trwy NA 276.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0847) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 276.

TIR RHWNG RHYD FADOG A THY'N Y CLWT

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA275

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/336/1 | Kelvin Jones | | 337 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ailalinio'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Deiniolen a Chlwt y Bont er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig, trwy NA 275, ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu diffiniedig newydd sy'n agos at, ond sydd ddim yn cynnwys safle'r gwrthwynebiad. Gan nad oes gwrthwynebiad priodol wedi ei wneud i hyn nid wyf yn mynegi fy marn ynglŷn â'i rinweddau.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn, yn y modd a geisir gan y gwrthwynebydd.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0848) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR YN GARNEDD, DEINIOLEN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/338/1 | Gareth Jones | | 333 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ailalinio'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Deiniolen er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tŷ yn y dyfodol ar gyfer ei swydd mewn perthynas â rheoli tyddyn amaethyddol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn. Beth bynnag, mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH7 yn cyflwyno'r amgylchiadau pan ganiateir tai newydd yng nghefn gwlad.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0849) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR GER FFORDD Y GOGLEDD, DEINIOLEN A CHLWT Y BONT

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA273

Gwrthwynebiadau

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/524/1 | Ernest Jones | | 327 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2131 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 327 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ailalinio'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Deiniolen a Chlwt y Bont er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid ydynt yn awgrymu pa fath o ddatblygiad fyddai'n cael ei hwyluso gan y newid hwn. Fe fyddai, fodd bynnag, yn gosod cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion ar gyfer adeiladu tai newydd. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Nodaf fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig cyflawni'r amcan hwn yn yr ardal yma trwy NA 273. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0850) bod y DA'n cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 273;

(ARG.0851) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GYFERBYN A BERWYN, DINAS DINLLE

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Cefnogwr | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|---------------------------|-----------------------|---------------|-------------------------|
| B/27/1 | Peter Rimmer | | |
| B/31/1 | Wynne Williams | | |
| B/33/1 | Aled Jones | | |

FFIN DDATBLYGU DINAS DINLLE, DINAS DINLLE

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|-------------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/1218/5 | Cyngor Cymuned Llandwrog | | |

FFIN DDATBLYGU, GROESLON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------|--------|------------------|
| B/1218/4 | Cyngor Cymuned Llandwrog | | 288 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Groeslon gael ei ail-alinio er mwyn cau'n dynn am yr ardal adeiledig. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Fodd bynnag, nodaf fod y Ffin Ddatblygu yn Groeslon, yn y cyfnod DA, eisoes wedi ei chau'n dynn am ffurf adeiledig yr anheddle hwn ac yr wyf yn dod i'r casgliad nad oes angen newid pellach.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0852) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER COED Y GLYN, GROESLON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA279

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------|------------|------------------|
| B/929/1 | Mrs Megan Williams | D L Hughes | 356 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------|------------------|
| B/924/2028 | Arglwydd Niwbwrch | Guy D Evans | 356 |
| B/756/2134 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 112 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Groeslon gael ei dylai er mwyn cynnwys y tir hwn ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, a thrwy NA 279, yn bwriadu ymestyn y Ffin Ddatblygu i sicrhau hynny.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0853) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 279.

TIR GER TANFFORDDFELEN (CAE RHIF 2249) GROESLON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------|--------|------------------|
| B/695/1 | Arthur Wyn a Marina Parry | | 65 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Groeslon gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid ydynt yn awgrymu pa fath o ddatblygiad fyddai'n cael ei hwyluso gan y newid hwn. Fe fyddai, fodd bynnag, yn gosod cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion ar gyfer adeiladu tai newydd. Mae'r safle mewn cefn gwlad agored ac yn eithaf pell o ardal adeiledig gyfunol Groeslon. Byddai ei ddatblygu yn hybu patrwm tameidiog o anheddle yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1).

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0854) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR YN Tŷ'N RHOS, GROESLON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/1045/1 | Mr Eric Williams | | 66 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Groeslon gael ei ail-dynnu er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid yw'n awgrymu pa fath o ddatblygiad fyddai'n cael ei hwyluso gan y newid hwn. Fe fyddai, fodd bynnag, yn gosod cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion ar gyfer adeiladu tai newydd. Mae'r safle yn ardal o gefn gwlad agored sy'n cyffwrdd ag ardal adeiledig gyfunol y pentref ar y gornel ogledd gorllewinol yn unig. Ni fyddai ei ddatblygu yn cysylltu'n dda gyda'r anheddle yn unol â chynghor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1.)

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf, fodd bynnag, wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0855) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR YN GRUGAN DDU, GROESLON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

Mae'r rhan yma yn destun Newidiad Arfaethedig Pellach Rhif: NAP17

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/196/1 | Eurwyn Jones | | 360 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Groeslon gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn ceisio cyflawni hyn trwy NAP 17. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0856) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn ac, yn arbennig, for NAP 17 ddim yn cael ei dderbyn.

GARREG WEN, GROESLON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------|--------|------------------|
| B/797/1 | John a Barbara Martin | | 357 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Groeslon gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0857) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

MUR CWYMP, LLANBERIS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA283

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/613/1 | Mari Hughes | | 168 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------|--------|------------------|
| B/610/1 | Mr a Mrs P Fretwell | | 168 |
| B/611/1 | Richard James Lyon | | 168 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2136 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 112 |
| B/1357/2001 | Ms L Pleming | | 168 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------|--------------------|--------|------------------|
| B/1426/2001 | Dr Geraint Roberts | | |
| B/611/2003 | Richard James Lyon | | |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Leol Llanberis gael ei hailalinio er mwyn eithrio'r tir uchod neu ei gadw fel ag y mae yn y DA gyda golwg ar adeiladu tŷ arall ar y tir. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r

casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol.

2. Er bod tai Mur Cwyp a Llwyn Dyrys, yn agos at ardal adeiledig gyfunol Llanberis, y mae llain sylweddol o goed yn eu gwahanu oddi wrtho. Y maent yn edrych fel datblygiad gwasgaredig o fewn cefn gwlad agored yn hytrach nag yn rhan o'r anheddle. Am y rheswm hwnnw, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig NA 283 i gau'r tir hwn allan o'r Ffin Ddatblygu. Rwyf o'r farn bod y dadleuon uchod yn cyfiawnhau hynny. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0439) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffin Ddatblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r tir y mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio ato.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0858) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 283;

(ARG.0859) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

ARDAL PENTRECASTELL, LLANBERIS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/8 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 115 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Leol Llanberis gael ei hailalinio er mwyn cau allan ardaloedd o dir heb eu datblygu ar ymyl yr ardal adeiledig. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Rwyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau eithrio'r tir hwn allan o Ffin Ddatblygu yr anheddle yma. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffin Ddatblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r tir y mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio ato.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0860) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.0861) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR GER AEL Y GLYN, LLANBERIS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA282

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/840/1 | Dennis Davies | | 87 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/972/2004 | Dr Morris | | 87 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Leol Llanberis gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai fforddiadwy yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a, thrwy NA 282, yn cynnig ymestyn y Ffin Ddatblygu i gynnwys rhan o'r ardal yma. Mae'r tir ar eithaf ochr orllewinol yr anheddle ac oherwydd gorchudd helaeth o goed a natur fryniog y tir, mae'n cael ei ystyried yn rhan o leoliad gwledig Llanberis. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.6.) yn cynghori y dylid cadw rheolaeth gaeth ar ddatblygiadau newydd mewn ardaloedd o'r fath.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon a gyflwynir gennyf yno yn gyfiawnhad digonol dros beidio ag ymestyn hyn ymhellach fel y mae'r gwrthwynebydd yn ei ddymuno. Beth bynnag, nid oes angen estyniad o'r fath gan fod y Cynllun Datblygu Unedol, trwy Bolisi CH6 (yn amodol ar NA 158), yn darparu ar gyfer cymeradwyo tai fforddiadwy ar safleoedd gwledig addas sy'n ffinio'n uniongyrchol â Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi cyn belled â'u bod yn cydymffurfio â meini prawf penodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0862) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 282.

TIR GER BRYN AWELON, 4 STRYD WARDEN, LLANBERIS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/1208/1 | Nia Williams | | 371 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ailalinio'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Leol Llanberis er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid yw'n nodi pa fath o ddatblygiad fyddai'n cael ei hwyluso gan y newid yma. Fe fyddai serch hynny yn gosod y cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion i adeiladu tai newydd. Mae'r safle yn frigiad creigiog sy'n codi yn uwch na'r tai cyfagos ac yn cynnal coed aeddfed sy'n rhan o goetir ehangach sy'n gosod rhan o gefndir gwledig Llanberis. Byddai ei ddatblygu yn niweidiol i gymeriad ac amwynder yr ardal, yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru. (paragraff 9.3.3.)

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0863) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR ODDI AR STRYD WARDEN, LLANBERIS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA285

Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|----------|------------------|
| B/1002/1 | Mrs H Jones | WE Jones | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/972/2005 | Dr Morris | | 90 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mewn ymateb i wrthwynebiad yn y cyfnod DA, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig, trwy NA 285, ymestyn Ffin Ddatblygu Canolfan Leol Llanberis er mwyn cynnwys y tir uchod. Mae'r safle'n rhan o hen goetir hynafol lled-naturiol sy'n rhan o elfen weledol bwysig yn lleoliad gwledig Llanberis. Byddai ei ddatblygu yn niweidio cymeriad ac amwynderau'r ardal mewn ffordd annerbyniol, yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.3.).

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf, fodd bynnag, wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau parhau i eithrio'r tir yma o Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0864) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 285.

TIR HEB EI NEILLTUO, LLANBERIS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/61 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 115 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Canolfan Leol Llanberis gael ei hailalinio er mwyn cau allan ardaloedd o dir heb eu datblygu ar ymyl yr ardal adeiledig. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf, fodd bynnag, wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau eithrio'r tir yma o Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffin Ddatblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r tir y mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio ato.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0865) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.0866) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

LLANLLYFNI YN GYFFREDINOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/62 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 115 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Llanllyfni gael ei hailalinio er mwyn eithrio ardaloedd o dir heb eu datblygu ar ymyl yr ardal adeiledig. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf, fodd bynnag, wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau eithrio'r tir yma o Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffin Ddatblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r tir y mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio ato.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0867) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.0868) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

SAFLEOEDD YN LLANLLYFNI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA294

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|--------|------------------|
| B/773/38 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Gogledd Cymru) | | 376 |

Nodiadau

- Er gwaethaf y teitl a nodir uchod, mae'r gwrthwynebiad yn ymwneud ag un safle yn unig – tir tu ôl i Eglwys Sant Rhedyw, Llanllyfni.
- Mae'r adran hon yn ddarostyngedig i Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad NA 291, ac nid NA 294 fel a nodir yn y blwch pennawd uchod.

Prif fater

- A ddylid cynnwys y safle arfaethedig o fewn Ffin Ddatblygu Llanllyfni.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Er bod y gwrthwynebydd wedi cyfeirio at y dynodiad tir, sydd y tu ôl i gefn Eglwys Sant Rhedyw, a argymhellir ar gyfer y safle hwn yn y cynllun, yr wyf yn cymryd ei fod yn golygu gwrthwynebiad i gynnwys y safle o fewn Ffin Ddatblygu Llanllyfni. Sail y gwrthwynebiad yw bod y safle'n werthfawr o ran bywyd gwyllt, sy'n golygu y dylid ei amddiffyn rhag cael ei ddatblygu. Gan ei fod yn dir agored a'i fod ar ymyl yr ardal adeiledig, mae'r Cyngor yn egluro y byddai'n well ei gadw allan o'r ffin ddatblygu ddiffiniedig. Mae'n cynnig NA 291 sy'n ail ddiffinio'r Ffin Ddatblygu er mwyn eithrio'r tir dan sylw. Oherwydd y Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad hwn, nid oes angen i mi ddod i farn ynglŷn â gwerth y safle i fywyd gwyllt.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0869) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 291;

(ARG.0870) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TU ÔL I BRYN BEDW, LLANLLYFNI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/198/3 | JP Pollard | | |

Nodyn

- Er gwaethaf y pennawd uchod, mae'r safle yn cael ei adnabod fel Bryn Rhedyw.

TIR YN AMGYLCHYNU AC YN CYNNWYS HAFAN, LLANLLYFNI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA290

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/198/1 | JP Pollard | | 61 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|--------------|--------|------------------|
| B/144/1 | A Jones | | |
| B/133/1 | A Bee | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2138 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 61 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Llanllyfni gael ei hailalinio er mwyn eithrio'r tir uchod, gan nad oes ganddo, fel perchennog, unrhyw fwriad i'w ddatblygu. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, a thrwy NA 290, yn cynnig cau'r ardal yma allan o'r Ffin Ddatblygu. Mae gwrthwynebydd i'r Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad yn dadlau y dylid tynnu Ffin Ddatblygu'r Pentref yn dynnach byth er mwyn eithrio'r ardaloedd o dir heb eu datblygu ar ymylon yr ardal adeiledig.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau eithrio'r tir yma o Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffin Ddatblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn

union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r tir y mae'r gwrthwynebwyr yn cyfeirio ato.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0871) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 290;

(ARG.0872) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.0873) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GYFERBYN Â'R GAREJ A'R YSGOL, LLANRUG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/942/1 | Mr J Trevor | Berwyn Owen | 4 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Llanrug gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai fforddiadwy yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon a gyflwynir gennyf yno yn gyfiawnhad digonol dros beidio ag ymestyn hyn ymhellach fel y mae'r gwrthwynebydd yn ei ddymuno. Beth bynnag, nid oes angen estyniad o'r fath gan fod y Cynllun Datblygu Unedol, trwy Bolisi CH6 (yn amodol ar NA 158), yn darparu ar gyfer cymeradwyo tai fforddiadwy ar safleoedd gwledig addas sy'n ffinio'n uniongyrchol â Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi cyn belled â'u bod yn cydymffurfio â meini prawf penodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0874) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

CEFN RHYDDALLT, LLANRUG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------|--------|------------------|
| B/123/1 | Goronwy Price Morris | | 174 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Llanrug gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai fforddiadwy yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0875) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

FRON HYFRYD, LLANRUG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|----------------------|---------------|-------------------------|
| B/262/1 | Gwynfor Jones | | |

TIR GER FFORDD BRYNGWYN, LLANRUG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA292

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/214/1 | Harold Davies | | 379 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2139 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 112 |
| B/1661/2001 | Cyngor Cymuned Llanrug | | 379 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Llanrug gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid yw'n nodi pa fath o ddatblygiad fyddai'n cael ei hwyluso gan y newid yma. Fe fyddai serch hynny yn gosod y cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion i adeiladu tai newydd. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno gyda'r gwrthwynebydd ac yn cynnig, trwy NA 292, cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu. Ond nid yw'r ardal yn ddim mwy na datblygiad gwasgaredig bychan o fewn cefn gwlad agored. Byddai ei gynnwys yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1.) y dylid osgoi patrwm tameidiog o anheddle.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio â chreu Ffin Ddatblygu ychwanegol yn yr achos hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0876) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 292.

TIR O AMGYLCH PENFRO, LLANRUG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/212/1 | Maldwyn Davies | | 383 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Llanrug gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid yw'n nodi pa fath o ddatblygiad fyddai'n cael ei hwyluso gan y newid yma. Fe fyddai serch hynny yn gosod y cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion i adeiladu tai newydd. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thair fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0877) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

CAE RHIF ORDNANS 9469, LLANRUG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/264/1 | M Jones | | 378 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Llanrug gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0878) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER ARDAL HAMDDEN, LLANRUG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|---|---------------|-------------------------|
| B/773/39 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Gogledd Cymru) | | |

4 RHES ARFON, LLANRUG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA294

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/125/1 | Dewi Williams | | 377 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2142 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 112 |
| B/756/2141 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 112 |
| B/1661/2004 | Cyngor Cymuned Llanrug | | 377 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Llanrug gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno gyda'r gwrthwynebydd ac yn cynnig, trwy NA 294, cynnwys y tir hwn o fewn y Ffin Ddatblygu. Ond mae'r tir yn rhan o ddatblygiad gwasgaredig mewn cefn gwlad agored. Byddai ei ddatblygu ymhellach yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1.) y dylid osgoi patrwm tameidiog o anheddle.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0879) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 294.

PEN Y BUARTH, LLANRUG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/116/1 | E Edwards | | 382 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Llanrug gael ei hailinio er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid yw'n nodi pa fath o ddatblygiad fyddai'n cael ei hwyluso gan y newid yma. Fe fyddai, serch hynny, yn gosod y cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion i adeiladu tai newydd. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0880) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TU ÔL I Tŷ'N RHOS, LLANRUG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------|--------|------------------|
| B/809/1 | John a Betty Griffiths | | 384 |
| B/835/1 | John Edwards | | 384 |
| B/1215/1 | Guto ac Anwen Edwards | | 384 |
| B/810/1 | Rolant Wynne | | 384 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Llanrug gael ei hailalinio er mwyn eithrio'r tir uchod. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau cau'r tir yma allan o Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffin Ddatblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r safle y mae'r gwrthwynebwyr yn cyfeirio ato.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0881) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.0882) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

WINLLAN, LLANRUG

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|---------------------|---------------|-------------------------|
| B/331/1 | Joan Roberts | | |

GYFERBYN AG ERYRI , PENISARWAUN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA298

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/75/1 | Kenneth Hogg | | 162 |
| B/113/1 | Sonia Whenman | | 162 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|---------------|--------|------------------|
| B/723/4 | William Lewis | | |
| B/744/3 | Sioned Lewis | | |
| B/743/1 | Nia Lewis | | |
| B/603/1 | D Lewis | | |
| B/745/3 | Sian Lewis | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/743/2004 | Nia Lewis | | 162 |
| B/603/2004 | DH Lewis | | 162 |
| B/744/2004 | Sioned Lewis | | 162 |

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol, o ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau mewn gwahanol fodd y dylid ailalinio'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Penisarwaun er mwyn eithrio'r tir uchod neu ei gadw fel sy'n cael ei gynnig yn y DA. Am y rhesymau a roddaf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy rwyf wedi dod i'r casgliad y dylid ail-lunio Ffiniau Datblygu'r categori anheddu hwn fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gywasgedig. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, yn yr achos hwn, y dylid ailalinio'r Ffin Ddatblygu er mwyn eithrio'r tir hwn ac yn cynnig gwneud hyn drwy NA 298. Am y rhesymau a roddaf yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddu cynaliadwy, bod angen lleihau cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel bod modd cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Teimlaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio â chynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu'r anheddiad hwn. Pe bai fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai'n sicrhau bod Ffiniau Datlygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu hail-lunio fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gywasgiedig ac yn eithrio ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r

broses hon yn golygu na fydd y safle y cyfeirir ato gan y gwrthwynebwr o fewn y Ffin Ddatblygu.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0883) fod y DA yn cael ei addasu drwy dderbyn NA 298;

**(ARG.0884) fod y DA yn cael ei addasu yn unol â'm hargymhelliad
(ARG.0443);**

(ARG.0885) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

SAFLE YN GIS RHIF 299, PENISARWAUN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/337/1 | Karen Williams | | 385 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Penisarwaun gael ei hailalinio i gynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r safle wedi ei ynysu oddi wrth ardal adeiledig gyfunol y pentref ac mae cefn gwlad agored yn ei amgylchynu ar bob ochr. Byddai ei ddatblygu yn creu patrwm tameidiog o anheddle yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1.)

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0886) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

CAE RHIF 2883, TYDDYN PERTHI, PENISARWAUN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Mae'r rhan yma yn destun Newid Arfaethedig Ychwanegol Rhif: NAP39

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/712/1 | Siôn Jones | | |

Nodyn

- Yr wyf yn ymateb i wrthwynebiad B/712/1 ym mhrawf 494 yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Penisarwaun gael ei hailalinio i gynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a, thrwy NAP 39, yn cynnig cynnwys tir yn Nhyddyn Perthi o fewn Ffin Ddatblygu Penisarwaun. Mae'r safle y cyfeirir ato gan y gwrthwynebydd a'r safle sy'n destun y Newid Arfaethedig Pellach, yn safleoedd mewn cefn gwlad agored, yn bell oddi wrth unrhyw anheddle. Byddai eu datblygu yn hybu patrwm tameidiog o anheddle yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1.)

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0887) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 39.

CLYSTYRAU O AMGYLCH PENI SARWAUN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA297

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------|--------|------------------|
| B/713/1 | Michael Wyn Jones | | 268 |
| B/315/3 | Cyngor Cymuned Llanddeiniolen | | 268 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/252/3 | Phyllis Ellis | | 268 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/1478/2001 | Mrs NE Jones | | 268 |
| B/756/2143 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 268 a 112 |
| B/712/2003 | Siôn Wyn Jones | | 268 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------|--------------------|-------------------|------------------|
| B/1650/2001 | Janice Irene Jones | Michael Wyn Jones | 268 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Penisarwaun gael ei hailaliniio er mwyn cynnwys nifer o grwpiau cyfagos o dai er mwyn adlewyrchu'r hyn y maent yn ei ystyried yn batrwm gwasgaredig traddodiadol anheddle yn yr ardal hon. Nid yw'n nodi pa fath o ddatblygiad fyddai'n cael ei hwyluso gan y newid yma. Fe fyddai serch hynny yn gosod y cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion i adeiladu tai newydd. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno gyda'r gwrthwynebwyr ac yn cynnig, trwy NA 297, diffinio Ffiniau Datblygu o amgylch pum grŵp bychan o dai sydd mewn cefn

gwlad agored ar y ffordd i mewn i'r Pentref. Nid yw'r un o'r rhain yn ddim mwy na datblygiad gwasgaredig yn y dirwedd wledig. Byddai eu datblygu yn hybu patrwm tameidiog o anheddle yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1.)

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0888) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 297.

GER LLYS Y GWYNT, PENISARWAUN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|---------------------|---------------|-------------------------|
| B/557/3 | E Jones | | |

TIR TU ÔL I GEFN MAES LLYN, RHIF 854, PENYGGROES

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA301

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/57/1 | Mr a Mrs M Love | | 396 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|----------------------|--------|------------------|
| B/779/2005 | Elwyn Jones-Griffith | | 396 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Leol Penygroes gael ei hailalinio i gynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a, thrwy NA 301, yn cynnig ymestyn y Ffin Ddatblygu er mwyn cynnwys y tir hwn.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0889) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 301.

TIR GER TAI HEN LÔN, PENYGROES

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|------------|------------------|
| B/671/3 | Richard Huws | Susan Hill | 167 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, o ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ail-alinio'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Leol Penygroes er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid yw'n nodi'r math o ddatblygiad y byddai'r newid hwn yn ei hwyluso. Byddai, fodd bynnag, yn darparu'r cyd-destun polisi ar gyfer ystyriaeth ffafriol i gynigion yn ymwneud ag adeiladu tai newydd. Am y rhesymau a roddaf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy rwyf wedi dod i'r casgliad y dylid ail-lunio Ffiniau Datblygu'r categori anheddu hwn fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gywasgedig. Am y rhesymau a roddaf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddu cynaliadwy, bod angen lleihau cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel bod modd cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddiad hwn.

ARGYMHELLIAD

Argymhellaf:

(ARG.0890) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TU ÔL I STAD MÔR AWEL, PENYGGROES

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/580/1 | Bleddyn Williams | | 395 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Leol Penygroes gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

Argymhellaf:

(ARG.0891) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR RHWNG SPOKINE A BRYN HYFRYD, PENYNGROES

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA 299

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------------|--------|------------------|
| B/762/3 | Alan Osborne ac Ann Vaughan Jones | | 36 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2144 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 36 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad a dynnwyd yn ôl yn ddiamed

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|-----------------|--------|------------------|
| B/586/2003 | Dafydd Williams | | |

Cefnogwyr y Newid Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|-----------------------|--------|------------------|
| B/779/2003 | Elwyn Jones-Griffiths | | |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, o ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ail-linio'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Leol Penyngroes i gynnwys y tir hwn er mwyn darparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol drwy safleoedd ar hap. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, a thrwy NA 299, yn cynnig cynnwys rhan o'r safle hwn o fewn y Ffin Ddatblygu.

2 Am y rhesymau a roddaf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy rwyf wedi dod i'r casgliad y dylai Ffiniau Datblygu'r categori anheddu hwn gael eu hail-lunio fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gywasgedig. Am y rhesymau a roddaf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddu cynaliadwy, bod angen lleihau cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel bod modd cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r

Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddiad hwn.

ARGYMHELLIAD

Argymhellaf:

(ARG.0892) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn fwyaf arbennig, nad yw NA 299 yn cael ei dderbyn.

PONTLLYFNI YN GYFFREDINOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/260/1 | Cyngor Cymuned Clynnog Fawr | | 399 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Pontllyfni gael ei hailalinio er mwyn cynnwys tir ychwanegol i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon a gyflwynir gennyf yno yn gyfiawnhad digonol dros beidio ag ymestyn hyn ymhellach fel y mae'r gwrthwynebydd yn ei ddymuno. Beth bynnag, nid oes angen estyniad o'r fath gan fod y Cynllun Datblygu Unedol, trwy Bolisi CH6 (yn amodol ar NA 58), yn darparu ar gyfer cymeradwyo tai fforddiadwy ar safleoedd gwledig addas sy'n ffinio'n uniongyrchol â Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi cyn belled â'u bod yn cydymffurfio â meini prawf penodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0893) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

BRON HEULOG, PONTLLYFNI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw'r Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|-----------------------------|---------------|-------------------------|
| B/921/1 | Mr a Mrs R Griffiths | | 398 |

CARTREFLE, PONTLLYFNI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/882/1 | Mr a Mrs RG Jones | | 398 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn nodi mai rhan yn unig o gae yn eu perchenogaeth sydd wedi ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Pontllyfni. Maent yn dadlau y dylid ailalinio'r ffin er mwyn cynnwys y cyfan o'r tir hwn er mwyn darparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol trwy safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0894) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR RHWNG CARROG A SNOWDON VIEW

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/996/1 | Tony Pumfrey | | 397 |
| B/37/1 | Ieuan Williams | | 401 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Pontllyfni gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid ydynt yn nodi pa fath o ddatblygiad fyddai'n cael ei hwyluso gan y newid yma. Fe fyddai serch hynny yn gosod y cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion i adeiladu tai newydd. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0895) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

CARROG PONTLLYFNI (GIS178), PONTLLYFNI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/664/1 | Sheila M ac Ira R Jones | | 397 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Pontllyfni gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid ydynt yn nodi pa fath o ddatblygiad fyddai'n cael ei hwyluso gan y newid yma. Fe fyddai serch hynny yn gosod y cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion i adeiladu tai newydd. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0896) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR CYFAGOS I AEL Y BRYN, RHOSGADFAN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/614/1 | Hannah Lee a Paul Copestake | | 117 |
| B/702/1 | Sydna Owen | | 117 |
| B/681/1 | Cyngor Cymuned Llanwnda | | 117 |
| B/577/1 | Mrs Maria Bastow | | 117 |
| B/169/1 | Julia ac Anthony Baker | | 117 |
| B/160/1 | Stephen Bastow | | 117 |
| B/280/1 | H Middleton | | 117 |
| B/1220/1 | Gwilym Williams | | 117 |
| B/578/1 | R Eaglestone | | 117 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------|--------|------------------|
| B/539/1 | Mrs Ann Richardson | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|---------------|--------|------------------|
| B/832/1 | Selwyn Hughes | | |

Nodyn

- Yr wyf yn delio gyda gwrthwynebiadau B/280/3, B/933/1 a B/608/1 yn y rhan yma yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Rhosgadfan gael ei hailalinio er mwyn eithrio'r tir uchod. Mae'r ardal yn cynnwys dau dŷ wedi eu gwahanu oddi wrth ei gilydd ac oddi wrth ardal adeiledig gyfunol y

pentref gan fylchau sy'n bwysig yn weledol. Nid yw'n ddim mwy nag ardal o ddatblygu gwasgaredig ar ymyl Rhosgadfan, a byddai adeiladu mwy o dai yn creu datblygiad ymwithiol hirfys ymhellach i gefn gwlad agored, gan erydu lleoliad gwledig y pentref.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau cau'r tir yma allan o Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffin Ddatblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r safle y mae'r gwrthwynebwyr yn cyfeirio ato.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0897) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.0898) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER BRONALLT, RHOSGADFAN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA307

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/538/1 | Keith Davies | | 406 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/982/2004 | Mr Brian Jones | | 406 |
| B/756/2148 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 112 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Rhosgadfan gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a, thrwy NA 307, yn cynnig ymestyn y Ffin Ddatblygu mewn ffordd a fyddai'n cynnwys rhan o'r tir y mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio ato.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle feleu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon a gyflwynir gennyf yno yn gyfiawnhad digonol dros beidio ag ymestyn hyn ymhellach fel y mae'r gwrthwynebydd yn ei ddymuno. Beth bynnag, nid oes angen estyniad o'r fath gan fod y Cynllun Datblygu Unedol, trwy Bolisi CH6 (yn amodol ar NA 158), yn darparu ar gyfer cymeradwyo tai fforddiadwy ar safleoedd gwledig addas sy'n ffinio'n uniongyrchol â Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi cyn belled â'u bod yn cydymffurfio â meini prawf penodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0899) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 307.

GER Y CLWB PÊL DROED, RHOSGADFAN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA306

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/521/1 | Steve a Sharon Williams | | 375 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|----------------|--------|------------------|
| B/982/3 | Mr Brian Jones | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/982/2005 | Brian Jones | | 375 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau yn groes i'w gilydd y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Rhosgadfan gael ei hailalinio er mwyn eithrio'r tir uchod neu y dylid ei gadw fel y argymhellir yn y cyfnod DA er mwyn cynnwys y tir. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y dylid gadael y tir hwn tu allan i'r Ffin Ddatblygu ac mae wedi cynnig NA 306 er mwyn sicrhau hynny. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau cau'r tir yma allan o Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffin Ddatblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r safle y mae'r gwrthwynebwyr yn cyfeirio ato.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0900) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 306;

(ARG.0901) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.0902) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

TIR GER MARIANFA, RHOSGADFAN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA308

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------|--------|------------------|
| B/539/3 | Mrs Ann Richardson | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/1652/2001 | Arwyn Roberts | | 119 |
| B/1220/2003 | Gwilym Williams | | 119 |
| B/1653/2001 | DJ Pritchard | | 119 |
| B/1654/2001 | D ac M Moon | | 119 |
| B/1655/2001 | Mr a Mrs G Jones | | 119 |
| B/1658/2001 | Paula Pink | | 119 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Rhosgadfan gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai fforddiadwy yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig NA 308 er mwyn sicrhau hynny. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon a gyflwynir gennyf yno yn gyfiawnhad digonol dros beidio ag ymestyn hyn ymhellach fel y mae'r gwrthwynebydd yn ei ddymuno. Beth bynnag, nid oes angen estyniad o'r fath gan fod y Cynllun Datblygu Unedol, trwy Bolisi CH6 (yn amodol ar NA 158), yn darparu ar gyfer cymeradwyo tai fforddiadwy ar safleoedd gwledig addas sy'n ffinio'n uniongyrchol â Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi cyn belled â'u bod yn cydymffurfio â meini prawf penodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0903) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 308.

GER FRON WYDR, RHOSGADFAN

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|----------------------|---------------|-------------------------|
| B/155/1 | Iestyn Thomas | | |

TIR GER TREFLYS, RHOSTRYFAN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/162/1 | J a G Morgan | | 412 |
| B/697/1 | Lleucu Roberts | | 412 |
| B/884/1 | Arwel Roberts | | 412 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Rhostryfan gael ei hailalinio er mwyn eithrio'r tir uchod. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau eithrio'r tir yma allan o Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffin Ddatblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol ac eithrio ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r safle y mae'r gwrthwynebwyr yn cyfeirio ato.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0904) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.0905) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

FFIN DDATBLYGU, RHOSTRYFAN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/150/1 | Mr G Dicken | | 411 |
| B/536/1 | Iorwerth Roberts | | 411 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Rhostryfan gael ei hailalinio er mwyn cau allan ardal o dir heb ei ddatblygu rhyngddo a'r ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau eithrio'r tir yma allan o Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffin Ddatblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r safle y mae'r gwrthwynebwyr yn cyfeirio ato.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0906) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.0907) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

TIR GER BLAEN Y WAEN, RHOSTRYFAN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA??

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/872/1 | Nia Thomas | | 91 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Rhostryfan gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r tir wedi ei leoli cryn bellter oddi wrth ardal adeiledig gyfunol y pentref mewn lleoliad hollol wledig. Byddai datblygu yma yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraffau 9.3.6. a 9.3.1.) y dylid osgoi datblygu mewn cefn gwlad agored a chreu patrwm tameidiog o anheddle.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0908) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR TU ÔL I GEFN HOREB, RHOSTRYFAN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------|--------|------------------|
| B/648/1 | Mrs Jillian Martin | | 410 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Rhostryfan gael ei ymestyn er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid ai ail-dynnu ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0909) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TREM Y WERYDD, RHOSTRYFAN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA309

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/124/1 | D Davies | | 413 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Rhostryfan gael ei hailaliniio er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid yw'n nodi pa fath o ddatblygiad fyddai'n cael ei hwyluso gan y newid yma. Fe fyddai, serch hynny, yn gosod y cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion i adeiladu tai newydd. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, a thrwy NA 309, yn cynnig ymestyn y Ffin Ddatblygu i gynnwys y tir hwn. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0910) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 309.

TALYSARN YN GYFFREDINOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/78 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 115 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Talysarn gael ei hailalinio er mwyn cau allan ardaloedd o dir heb ei ddatblygu rhyngddi ac ymyl yr ardal adeiledig. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau cau'r tir yma allan o Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffin Ddatblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r tir y mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio ato.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0911) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.0912) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

PLAS COED MADOG, TALYSARN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|-------------------------|---------------|-------------------------|
| B/238/1 | Gwynne Williams | | |
| B/239/1 | Heulwen Williams | | |

GER COED MADOG, TALYSARN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|--------------|-----------|------------------|
| B/925/1 | ED Owen | Aled Owen | 417 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Talysarn gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid yw'n awgrymu pa fath o ddatblygiad y byddai'r newid hwn yn ei hwyluso. Nid yw'n nodi pa fath o ddatblygiad fyddai'n cael ei hwyluso gan y newid yma. Fe fyddai, serch hynny, yn gosod y cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion i adeiladu tai newydd. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, a thrwy NA 309, yn cynnig ymestyn y Ffin Ddatblygu i gynnwys y tir hwn. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0913) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GYFERBYN Â PHEN Y FRON, TALYSARN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|------------|------------------|
| B/671/4 | Richard Wyn Huws | Susan Hill | 418 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Talysarn gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon a gyflwynir gennyf yno yn gyfiawnhad digonol dros beidio ag ymestyn hyn ymhellach fel y mae'r gwrthwynebydd yn ei ddymuno. Beth bynnag, nid oes angen estyniad o'r fath gan fod y Cynllun Datblygu Unedol, trwy Bolisi CH6 (yn amodol ar NA 158), yn darparu ar gyfer cymeradwyo tai fforddiadwy ar safleoedd gwledig addas sy'n ffinio'n uniongyrchol â Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi cyn belled â'u bod yn cydymffurfio â meini prawf penodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0914) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TU ÔL I AWELFOR, Y GRAIG A BRYN DYFFRYN, TALYSARN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA310

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/729/3 | Barbara Brown | | 416 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2171 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 112 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Talysarn gael ei hailaliniio er mwyn cynnwys y tir uchod. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig NA 310 i sicrhau hyn. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau cau'r tir yma allan o Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffin Ddatblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r safle y mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio ato.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0915) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 310;

(ARG.0916) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.0917) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GYFERBYN Â GRAIG, TALYSARN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/663/1 | Mrs E Williams | | |

GER FRON FELEN, TALYSARN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/221/3 | K Davies | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|----------------------|---------------|-------------------------|
| B/729/1 | Barbara Brown | | |

YN GYFAGOS I BEN DYFFRYN, TALYSARN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|
| B/729/3 | Barbara Brown | | 416 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|
| B/662/1 | Mrs Eileen Hughes | | |

Nodyn

- Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn awr yn cadarnhau bod gwrthwynebiad B/729/3 yn cael ei dynnu'n ôl yn ddiamod.

CROSS FARM, WAUNFAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------------|
| B/181/1 | Cadwaladr Evans | | |
| B/956/1 | Mrs Williams | DL Hughes | |
| B/530/1 | Jacqueline a Neil Griffith | | |

GER CWT YR HERS, WAUNFAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/1043/11 | Cyngor Cymuned Waunfawr | | 426 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Waunfawr gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid yw'n nodi pa fath o ddatblygiad fyddai'n cael ei hwyluso gan y newid yma. Fe fyddai serch hynny yn gosod y cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion i adeiladu tai newydd. Mae'r safle yn lleoliad gwbl wledig, yn bell oddi wrth ardal adeiledig gyfunol y pentref. Byddai ei ddatblygu yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraffau 9.3.6 a 9.3.1) y dylid cadw rheolaeth gaeth ar ddatblygu mewn cefn gwlad agored, ac y dylid osgoi patrwm tameidiog o anheddle.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf, fodd bynnag, wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0918) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

CEFN Y WAUN, WAUNFAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/294/1 | Mr Gwyn Parry | | 426 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Waunfawr gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r tir mewn lleoliad gwbl wledig, ar wahân i ardal adeiledig gyfunol y pentref. Byddai ei ddatblygu yn groes i i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraffau 9.3.6 a 9.3.1) y dylid cadw rheolaeth gaeth ar ddatblygu mewn cefn gwlad agored, ac y dylid osgoi patrwm tameidiog o anheddle.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf, fodd bynnag, wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0919) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GERDDI CEFN, WAUNFAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA311

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/1043/3 | Cyngor Cymuned Waunfawr | | 434 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------------|------------------|
| B/839/2007 | Sally Miles | RPS Planning | 434 a 171 a 438 |

Nodyn

- Yr wyf yn delio gyda gwrthwynebiad B/839/2007 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thir ger Nant y Mynydd, Waunfawr.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Waunfawr gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid yw'n awgrymu pa fath o ddatblygiad y byddai'r newid hwn yn ei hwyluso. Fe fyddai serch hynny yn gosod y cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion i adeiladu tai newydd. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno hefo'r gwrthwynebydd ac yn cynnig NA 311 mewn ymateb. Mae'r tir ychwanegol sydd yn cael ei gynnig ar gyfer ei gynnwys o fewn y ffin datblygu, yn dir a ddatblygwyd o'r blaen. Fodd bynnag, am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf, fodd bynnag, wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn, er gwaethaf natur y safle penodol hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0920) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn ac, yn benodol, fod NA 311 ddim yn cael ei dderbyn.

THE HAVEN, WAUNFAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/1043/16 | Cyngor Cymuned Waunfawr | | 429 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Waunfawr gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf, fodd bynnag, wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0921) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

YN GYFAGOS I GOLLFRYN A'R HAVEN, WAUNFAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA314

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/47/1 | Wynne Griffith | | 429 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------------|------------------|
| B/756/2150 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 112 |
| B/839/2009 | Sally Miles | RPS Planning | 429 a 171 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Waunfawr gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn ceisio sicrhau hyn trwy NA 314. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0922) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 314.

GER NANT Y MYNYDD, WAUNFAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------------|------------------|
| B/718/5 | PD Basterfield | | 430 |
| B/839/5 | Sally Miles | RPS Planning | 171 |
| B/839/6 | Sally Miles | RPS Planning | 171 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Waunfawr gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0923) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

CAE YN PERTHYN I BANT GWYN, GROESLON, WAUNFAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/656/1 | John Davies | | |

Nodyn

- Yr wyf yn ymateb i wrthwynebiad B/656/1 ym mhrawf 608 yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Waunfawr gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r tir mewn ardal gwbl gwledig cyfagos i ddatblygiad gwasgaredig bach. Byddai adeiladu tŷ ychwanegol yn mynd yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraffau 9.3.6 a 9.3.1) y dylid cadw rheolaeth gaeth ar ddatblygu mewn cefn gwlad agored, ac y dylid osgoi patrwm tameidiog o anheddle.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf, fodd bynnag, wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0924) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

MEYSYDD CHWARAE: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH CAERNARFON

MANNAU CHWARAE – DINAS DINLLE

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/1231/3 | Kevin Williams | | 347 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, o ran diogelu mannau o werth adloniadol rhag cael eu datblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn mynegi pryder nad yw ardal benodol o werth adloniadol yn cael ei dangos fel man chwarae a ddiogelir ar y Cynllun Cynigion ar gyfer Dinas Dinlle. Mae'r ardal yma tu allan i Ffin Ddatblygu'r anheddle hwnnw. Mae'r testun sy'n cefnogi Polisi CH40 yn cadarnhau nad i'r ardaloedd a ddangosir ar y Map Cynigion yn unig y mae'r amddiffyniad hwn yn berthnasol (hynny yw, ardaloedd o fewn Ffiniau Datblygu) ond hefyd ar gyfer ardaloedd tu allan i gorff adeiledig trefi a phentrefi.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0925) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GERDDI BACH, WAUNFAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA313

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/1043/1 | Cyngor Cymuned Waunfawr | | 432 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2149 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 111 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried y rhagolygon o'i weithredu yn ystod cyfnod y cynllun.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r tir yma wedi cael ei ddyodi yn y DA fel 'llecyn chwarae a ddiogelir'. Mae'r Cyngor Cymuned Lleol, perchennog y tir, yn cadarnhau nad yw'r tir yn cael ei ddefnyddio fel man chwarae erbyn hyn. Gan fod safleoedd eraill mewn lleoliadau mwy cyfleus ar gael i'w defnyddio fel meysydd chwarae nid yw'n bwriadu buddsoddi i ddarparu a chynnal cyfleusterau hamdden ar y safle yma. Mae 'Cynlluniau Datblygu Unedol – Cymru' (paragraff 1.23) yn cynghori y dylai darpariaeth a wneir ar gyfer datblygu ac ar gyfer seilwaith mewn Cynlluniau Datblygu Unedol fod yn realistig, ac y dylent fod yn debygol o gael eu gweithredu yn ystod cyfnod y cynllun. Bydd hynny'n helpu i sicrhau cyn lleied â phosibl o falltod. Gan nad oes unrhyw obaith realistig y bydd cyfleusterau hamdden yn cael eu darparu na'u cynnal ar y safle yma yn ystod cyfnod y cynllun rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid amddiffyn y tir i'r diben hwnnw. Rwyf yn nodi bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy NA 313, yn bwriadu dileu'r dynodiad 'llecyn chwarae i'w warchod'.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0926) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 313;

(ARG.0927) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

PRIFFYRDD: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH CAERNARFON

PAFIN YNG NGHAEATHRO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/1043/14 | Cyngor Cymuned Waunfawr | | 265 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried sgôp y Cynllun Datblygu Unedol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys tir wrth ymyl y briffordd A4085 o fewn Ffin Ddatblygu Caeathro er mwyn gallu adeiladu palmant. Mae'r Ffin Ddatblygu, sy'n cael ei hargymell yn y DA yn cynnwys yr ardal yma mewn gwirionedd. Nid mater i'r Cynllun Datblygu Unedol yw darparu rhannau penodol o balmant ond fe ddylid sicrhau palmant trwy osod amod ar ganiatâd cynllunio perthnasol, cyn belled a bod hynny'n cydymffurfio â chyngor Cylchlythyr 35/95.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0928) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

FFORDD LINIARU OGLEDDOL, PENYGROES

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA382

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2169 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 111 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried fframwaith canllawiau polisi cynllunio cenedlaethol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad, yn argymhell, trwy NA 382 ac NA 176, diogelu rhag unrhyw ddatblygiad arall y tir sydd ei angen ar gyfer adeiladu Ffordd Liniaru Ogleddol Penygroes. Mae'r gwrthwynebydd yn bryderus y byddai adeiladu'r ffordd hon yn cynyddu lefelau traffig lleol ac yn niweidio'r amgylchedd gwledig a chymeriad agored cefn gwlad.

2. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi nodi mai dyma'r llwybr gorau sydd ganddo ar gyfer ffordd newydd ar gyfer llyf o gerbydau trymion yn ôl ac ymlaen o safle rheoli gwastraff ac, yn arbennig, er mwyn cyfeirio'r cerbydau hynny oddi ar y priffyrdd sy'n mynd trwy gyfres o bentrefi. Mae Polisi Cynllunio Cymru, (paragraff 8.5.2.) yn cynghori y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol pan maent yn dymuno diogelu tir ar gyfer seilwaith trafndiaeth, gan gynnwys cynlluniau a nodir o fewn Cynllun Trafnidiaeth Lleol, wneud hynny trwy gynigiad yn y Cynllun Datblygu Unedol. Pan nad yw union lwybr y ffordd yn hysbys, fe ellir defnyddio polisi diogelu'r darn o dir sy'n angenrheidiol ar gyfer y cynllun. Dylid cadw malltod i'r lleiafswm trwy gynnwys yn y Cynllun Datblygu Unedol cynlluniau cadarn yn unig, y bydd gwaith yn cychwyn arnynt o fewn cyfnod y cynllun.

3. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau, yn ei dystiolaeth i'r ymchwiliad, nad yw'r ffordd arfaethedig wedi cael ei chynnwys mewn unrhyw raglen weithredu. Nid oes unrhyw gyllid wedi cael ei sicrhau, na hyd yn oed cais wedi cael ei wneud am gyllid. Fel yr wyf yn nodi yn rhywle arall yn yr adroddiad hwn, mae amheuaeth sylweddol ynglŷn â dyfodol cyfleuster rheoli gwastraff a allai gyfiawnhau'r cynllun. Gan hynny, does dim sail i gasglu bod hwn yn gynllun pendant y bydd gwaith yn cychwyn arno o fewn cyfnod y cynllun. Beth bynnag fydd rhinweddau'r cynllun o safbwynt trafndiaeth ac amgylchedd ni ddylai'r Cynllun Datblygu Unedol ddiogelu tir ar gyfer ei adeiladu.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0929) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA trwy dderbyn NA 176 ac NA 382.

A4085, WAUNFAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/1043/5 | Cyngor Cymuned Waunfawr | | 428 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried fframwaith canllawiau polisi cynllunio cenedlaethol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid gosod cylchfannau traffig mewn dau leoliad ar yr A4085 ym Mhentref Waunfawr. Ers cyhoeddi'r DA a'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-ymchwiliad, mae un o'r cyffyrdd perthnasol wedi cael ei gwella. Mae'r agwedd yna ar y gwrthwynebiad wedi cael ei ddisodli gan amgylchiadau. Mewn perthynas â'r gyffordd arall nid yw'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi gwneud unrhyw ymrwymiad cadarn i'w wella. Ag ystyried cyngor 'Cynlluniau Datblygu Unedol – Cymru' (paragraff 1.23) y dylai'r ddarpariaeth a wneir mewn cynlluniau datblygu fod yn realistig, ac yn debygol o gael eu gweithredu yn ystod cyfnod y cynllun, ni fyddai'n briodol cyfeirio at y cynllun yma yn y Cynllun Datblygu Unedol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0930) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER YR HEN SWYDDFA BOST, WAUNFAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/1043/6 | Cyngor Cymuned Waunfawr | | 428 |

Nodyn

- Yr wyf yn delio gyda gwrthwynebiad B/1043/6 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r A 4085, Waunfawr.

PARCIAU GWYLIAU: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH CAERNARFON

GLAN GWNA, CAEATHRO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/948/4 | Mr Myfyr Jones | Berwyn Owen | 493 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried rheoli datblygu ar barciau gwyliau hunanwasanaethol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid rhoi dynodiad defnyddio tir penodol eu hunain i barciau gwyliau hunanwasanaethol yn y Cynllun Datblygu Unedol. Mae'n mynegi pryder yn yr achosion lle bo parciau o'r fath yn cael eu dynodi fel rhai wedi eu lleoli yng nghefn gwlad, y gallai polisïau'r cynllun, yn ei gyfanrwydd, amharu ar ddatblygiad angenrheidiol a dymunol ar y safleoedd hynny.

2. Ond mae'r DA yn gwneud darpariaeth benodol ar gyfer datblygiad mewn ardaloedd o'r fath yn y dyfodol. Mae Polisi D14 yn darparu y cymeradwyr cynigion i ddatblygu llety gwyliau hunanwasanaethol newydd, neu estyn sefydliadau llety gwyliau hunanwasanaethol presennol os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol. Mae'r meini prawf hynny yn rhagweld y bydd cynigion o'r fath yn cael eu cymeradwyo ar safleoedd tu allan i Ffiniau Datblygu (hynny yw, yng Nghefn Gwlad) yn yr amgylchiadau a nodir. Gan hynny, nid oes angen dynodiad penodol ar y map cynigion. Byddai'r polisi'n cael ei weithredu gan ystyried hanes cynllunio'r safle. Ar sail cyngor Polisi Cynllunio Cymru, y dylai Cynlluniau Datblygu Unedol hybu patrwm cynaliadwy o anheddle, ni fyddai'n briodol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol wneud darpariaeth ar gyfer yr ystod o fathau o ddatblygiadau y gellid eu helaethu ar safleoedd fel hyn, sydd wedi eu lleoli yng nghefn gwlad.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0931) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

**GWRTHWYNEBIADAU SAFLE-BENODOL: ARDAL DALGYLCH
DIBYNI AETH DOLGELLAU/ABERMAW**

**STATWS ANHEDDLE: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH
DOLGELLAU/ABERMAW**

STATWS ANHEDDLE ARTHOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA370

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------------------------|------------------|
| B/988/1 | Mrs Julie Hodgson | Geraint Lewis Associates | 442 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2166 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 109 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws yr anheddle.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mewn ymateb i wrthwynebiad yn y cyfnod DA mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig, trwy NA 370, dynodi fel Bentref, grŵp o 8 o dai cyfagos i orsaf rheilffordd Morfa Mawddach. Mae hwn yn ddatblygiad bach, ynysig, gwasgaredig mewn cefn gwlad agored. Dim ond y lefel isaf posibl o wasanaethau a chyfleusterau cefnogol sydd ar gael yn y lleoliad ac mae'n rhaid cael car er mwyn manteisio ar bron bob un ohonynt. Byddai cau'r tai yma o fewn Ffin Ddatblygu yn ysgogi datblygiad ychwanegol a fyddai'n cadarnhau'r patrwm anheddle anghynaliadwy sydd eisoes yn bodoli.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0932) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 370.

**HEPGOR DYNODIADAU AR GYFER TAI: ARDAL DALGYLCH
DIBYNI AETH DOLGELLAU/ABERMAW**

TIR YN GRAIG FACH, STRYD YR EGLWYS, ABERMAW

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|---------------|------------------|
| B/930/1 | Dishland Ltd | Derek Prosser | 441 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid dynodi'r tir hwn, y cynigir ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan Leol Abermaw, ar gyfer datblygu tai gan na wneir unrhyw ddynodiad arall o fewn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Dolgellau/Abermaw, ac yr ystyrir bod hynny'n hanfodol er mwyn cefnogi datblygiad economaidd yn y dyfodol.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Canolfannau Lleol gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0933) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

**FFINIAU DATBLYGU: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH
DOLGELLAU/ABERMAW**

TIR GER TAI CROSIO, LLANABER, ABERMAW

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------------------|--------|------------------|
| B/659/1 | Hugh Gareth ac Elizabeth Edwards | | 439 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Leol Abermaw gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0934) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR Y RHEILFFORDD, ABERMAW

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA368

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------------|--------|------------------|
| B/1225/12 | Network Rail Infrastructure Ltd | | 440 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Abermaw gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid yw'n awgrymu pa fath o ddatblygiad y byddai'r newid hwn yn ei hwyluso. Nid yw'n nodi pa fath o ddatblygiad fyddai'n cael ei hwyluso gan y newid yma. Fe fyddai serch hynny yn gosod y cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion i adeiladu tai newydd. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0935) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

STATION ROAD, Y FRIOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA369

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------------|--------|------------------|
| B/674/1 | Glyn Williams | | 458 |
| B/1225/11 | Network Rail Infrastructure Ltd | | 458 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwr yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Y Friog gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Mae'r safle hwn yn dir a ddatblygwyd yn flaenorol ac yn cynnwys adeilad gwag. Mae'r rheilffordd i'r dwyrain yn ffurfio ffin ddiffiniol i'r anheddle. Mae'r safle yn amlwg yn rhan o'r ardal adeiledig. Am y rhesymau hyn yr wyf yn dod i'r casgliad y dylai'r safle hwn gael ei gynnwys o fewn y Ffin Ddatblygu yn unol â NA 369.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0936) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 369;

(ARG.0937) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

**GWRTHWYNEBIADAU SAFLE-BENODOL: ARDAL DALGYLCH
DIBYNI AETH FFESTINIOG**

**DYNODIADAU TIR AR GYFER TAI: ARDAL DALGYLCH DIBYNIETH
FFESTINIOG**

SAFLE GAREJ GWYLFA – BLAENAU FFESTINIOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------|--------|------------------|
| B/693/3 | Dafydd Gwallter Dafis | | 446 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried y posibiladau am ddatblygiad preswyl ar y tir o fewn cyfnod y cynllun.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod DA, yn cynnig dynodi 0.18 hectar o dir ar Safle Garej Gwylfa, Blaenau Ffestiniog ar gyfer datblygu 6 o dai. Mae hen gapel ar y safle, a gafodd ei droi'n garej yn y gorffennol. Ar ôl cyfnod o segurddod y mae eto'n cael ei ddefnyddio fel garej. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau bod y safle, oherwydd y defnydd presennol a wneir ohono, yn annhebygol o fod ar gael ar gyfer datblygu tai.

2. Ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau fod cais am ganiatâd cynllunio amlinellol wedi cael ei gyflwyno yn ystod 2005 i adeiladu 7 o dai ar y tir hwn. Adeg yr ymchwiliad yma roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi penderfynu cymeradwyo hyn, yn amodol ar gwblhau ymrwymiad cynllunio perthnasol. Mae hyn yn awgrymu bod gobaiith rhesymol o weithredu'r datblygiad preswyl hwn yn ystod cyfnod y cynllun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0938) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER CONGL Y WAL, BLAENAU FFESTINIOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------------|--------|------------------|
| B/844/27 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | 451 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-------------------|--------|------------------|
| B/1229/1 | RG a Mrs M Jones | | |
| B/1230/1 | AW a Mrs V Hughes | | |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried effaith y datblygiad ar leoliad gwledig Blaenau Ffestiniog.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig, yn y cyfnod DA, y dylid dynodi 1.2 hectar o dir ger Congl y Wal, Blaenau Ffestiniog, ar gyfer datblygu 30 o dai. Mae'r gwrthwynebydd yn nodi bod y safle yma wedi ei leoli ar eithafion deheuol y dref ac yn dadlau y byddai ei ddatblygu yn erydu'r lleoliad gwledig mewn ffordd annerbyniol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dadlau fod Blaenau Ffestiniog, fel Canolfan Drefol, yn cynnwys ystod eang o wasanaethau, cyfleusterau, cyfleoedd cyflogaeth a chysylltiadau trafniadaeth gyhoeddus. Rwy'n cytuno fod nifer ac amrywiaeth ddigonol o'r rhain i gyfiawnhau nodi'r dref fel lleoliad cynaliadwy ar gyfer datblygu, a allai gynnal datblygiadau tai ychwanegol heb ysgogi nifer annerbyniol o dripiâu mewn car preifat.

2. Ond mae'r dref wedi ei chyfyngu'n glos gan lethrau mynyddig a thomenni llechi sy'n codi o union drothwy'r ardal adeiledig. Y mae hefyd yn cael ei chyfyngu gan dir lle nodwyd bod perygl llifogydd. Rwy'n cydnabod bod hyn, yn ogystal â'r angen i gadw mannau agored presennol o fewn y dref ar gyfer eu gwerth o safbwynt hamdden ac amwynderau, mewn ardal drefol sydd wedi cael ei datblygu'n dynn, wedi ei gwneud yn anodd iawn dod o hyd i safleoedd addas ar gyfer tai.

3. Ond mae'r tir yng Nghongl y Wal wedi ei leoli ar ben eithaf hirfys o ddatblygiad. Y mae'n bellach oddi wrth y ganolfan gludiant cyhoeddus, y siopau a'r cyfleusterau eraill nag unrhyw ran arall o'r dref. Ac yn bwysig iawn, mae'r safle wedi ei ynysu'n weledol oddi wrth yr ardal adeiledig gan dir sy'n codi i'r gogledd ohono. Wrth edrych arno o bwyntiau pell ac agos o gyfeiriad y de, mae'n edrych fel

tir gwledig cwbl wyllt ac agored. Ni ellir ei weld o'r dref ac ni ellir gweld y dref oddi yno.

4. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1.) yn cynghori y dylai datblygiadau tai newydd integreiddio'n dda a bod â chysylltiadau da gyda phatrwm anheddle presennol. Wrth ymestyn trefi dylid osgoi creu patrwm tameidiog o ddatblygu. Yn syml, nid yw'r safle yma mewn perthynas dda â phrif gorff y dref. Byddai ei ddatblygu yn creu poced o dai wedi ei hynysu'n weledol o fewn cell o dirwedd sydd fel arall wedi ei amddifadu bron yn llwyr o ddatblygiad o'r fath. Ni ellir peidio â'i ystyried fel datblygiad anghymarus ac ymwthiol, sy'n groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru.

5. Ag ystyried lleoliad y tir ar lethrau agored ar godiad tir, a'r pwyntiau niferus lle gellid gweld unrhyw ddatblygiad arno, rwyf o'r farn mai prin fyddai effaith lesol unrhyw dirwedd y gellid ei wneud i liniaru effaith weledol datblygiad newydd yn y lleoliad yma. Yn fy marn i mae maint y niwed posibl i leoliad gwledig Blaenau Ffestiniog mor amlwg fel ei fod yn cyfiawnhau dileu'r dynodiad arfaethedig yma, er gwaethaf yr angen i fanteisio ar nodweddion cynaliadwy Blaenau Ffestiniog, yn ei gyfanrwydd.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0939) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy ddileu'r dynodiad arfaethedig ar gyfer tai ger Congl y Wal, Blaenau Ffestiniog;

(ARG.0940) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER CAE CLYD – BLAENAU FFESTINIOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA363

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/158/1 | Tecwyn Williams | | 444 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------------|--------|------------------|
| B/844/2097 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | 444 |

Nodyn

- Mae gwrthwynebiad B/158/1 wedi cael ei dynnu'n ôl yn amodol.

Prif fater

- A ddylid addasu'r DA trwy dderbyn Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad NA 363, ag ystyried effaith datblygiad ar leoliad gwledig Blaenau Ffestiniog.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mewn ymateb i wrthwynebiad yn y cyfnod DA, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig, trwy NA 363, ymestyn y Ffin Ddatblygu a dynodi 0.59 hectar o dir ger Cae Clyd, Blaenau Ffestiniog, ar gyfer datblygu 15 o dai. Mae gwrthwynebydd arall yn dadlau bod y safle ar ymyl ardal adeiledig yr anheddle, ac y byddai'n ymestyn datblygiad i ardal sydd o natur wledig yn bennaf.

2. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1.) yn cynghori y dylai datblygiadau tai newydd gael eu hintegreiddio a'u cysylltu'n dda gyda'r patrwm anheddle presennol. Oherwydd cyfyngiadau topograffi, yn arbennig yng nghyffiniau ymylon serth mynyddig, a thomenni gwastraff llechi, mae ardal adeiledig Blaenau Ffestiniog wedi dilyn siâp llinellol. Mae'r prif hirfys o ddatblygiad yn dilyn yr A470 i'r de o ganol y dref. Mae'r tir ger Cae Clyd yn agos at ben draw grŵp o dai sy'n ymestyn hyd at y pen, oddeutu 1.5 cilomedr i'r de o ganol y dref. Mae'n cael ei gau i mewn gan dai, neu ddefnydd trefol arall, ar y gogledd, y gogledd ddwyrain, y de ddwyrain a'r gorllewin. Byddai ei ddatblygu yn cael ei weld fel cyd-grynhoi'r ardal adeiledig, yn hytrach nac fel estyniad iddo. Gan hynny, byddai'n cydymffurfio, i raddau helaeth, â chynghor Polisi Cynllunio Cymru.

3. Fel y dywedaf yn yr adroddiad sy'n ymwneud â thir ger Congl y Wal, mae gan Blaenau Ffestiniog y gallu i gefnogi patrwm cynaliadwy o anheddle, oherwydd ystod y gwasanaethau sydd ar gael yno, a'r posibilrwydd o gael mynediad iddynt trwy gludiant cyhoeddus. Yn fy marn i, byddai effaith y datblygiad ar leoliad gwledig y dref yn gyfyngedig iawn, ac yn cael ei wrthbwysu gan y manteision a fyddai'n deillio o leoli tai newydd mewn anheddle cynaliadwy. Mae'r gwrthwynebydd, yn ei ymateb i brawf tystiolaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol, yn dadlau bod gan y tir a ddangosir gan yr Awdurdod yn y ddogfen honno, ffiniau sydd ychydig yn wahanol i'r rhai a oedd yn destun ei wrthwynebiad. Rwy'n cadarnhau fod fy ystyriaeth a'm casgliadau yn ymwneud â'r ardal a ddangosir yn y cynllun a gyflwynwyd gyda gwrthwynebiad B/158/1.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0941) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 363 yn amodol ar i ffiniau manwl y safle gydymffurfio gyda'r rhai a gyflwynwyd yn y cynllun a anfonwyd gyda gwrthwynebiad B/158/1;

(ARG.0942) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

**HEPGOR DYNODIADAU TIR AR GYFER TAI: ARDAL DALGYLCH
DIBYNIATH FFESTINIOG**

GER MAESNEUADD, PENCEFN, BLAENAU FFESTINIOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------|--------|------------------|
| B/693/6 | Dafydd Gwallter Dafis | | 63 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan Drefol Blaenau Ffestiniog a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai er mwyn cwrdd ag angen a nodwyd gan ei fod yn dir a ddatblygwyd yn flaenorol. Mae paragraff 2.7.1. o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi nad yw pob darn o dir a ddatblygwyd yn flaenorol yn addas ar gyfer datblygu oherwydd ei leoliad.

2. Mae priffordd yn gwahanu'r safle yma oddi wrth ardal adeiledig gyfunol yr anheddle. Byddai ei ddatblygu yn ymestyn yr ardal honno i gefn gwlad agored, gan hybu datblygiad hirgul, yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1). Beth bynnag, mae rhan o'r safle yma o fewn ardal sydd wedi ei dynodi yn ardal risg llifogydd C2. Mae TAN15 yn cyngori bod tai preswyl yn gategori o adeiladau sy'n agored iawn i lifogydd. O fewn ardal C2 ni ddylid gwneud dynodiadau ar gyfer datblygiad o'r fath mewn cynllun datblygu. Am y rhesymau hynny rwy'n dod i'r casgliad na ddylid cynnwys y tir hwn o fewn y Ffin Ddatblygu na'i ddynodi ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0943) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

FFINIAU DATBLYGU: ARDAL DALGYLCH DIBYNIETH FFESTINIOL

CWM BOWYDD, BLAENAU FFESTINIOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA365

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------|--------|------------------|
| B/687/4 | Cyngor Cymuned Ffestiniog | | 448 |

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai glwstwr o dai, yn Ystâd Cwm Bowydd, gael eu cynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan Drefol Blaenau Ffestiniog. Dyma ardal breswyl sydd wedi ei datblygu'n ddwys, ac er ei fod ar wahân i ardal adeiledig gyfunol Blaenau Ffestiniog, y mae o fewn pellter cerdded hawdd i gyfleusterau canol y dref. Byddai datblygu yno yn hybu patrwm anheddle cynaliadwy. Am y rheswm hwnnw dylid ei gau o fewn Ffin Ddatblygu. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell gwneud hynny trwy NA 365.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0944) bod y DA yn cael ei ddiwygiad trwy dderbyn NA 365;

(ARG.0945) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau yma.

ARDAL DOLRHEDYN, BLAENAU FFESTINIOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA364

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------|--------|------------------|
| B/687/3 | Cyngor Cymuned Ffestiniog | | 447 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|--------------|--------|------------------|
| B/969/2039 | Dŵr Cymru | | 447 |

Prif Fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai clwstwr o dai yn Dolrhedyn gael ei gynnwys o fewn ffin ddatblygu Canolfan Drefol Blaenau Ffestiniog. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno gyda'r gwrthwynebydd ac yn cynnig, trwy NA 364, i gynnwys yr ardal o fewn y ffin datblygu. Mae'r tai yn Dolrhedydd yn glwstwr bychan gwasgaredig sydd ar ddiwedd datblygiad hirfys sydd yn ymestyn 2 cilomedr o ganol Blaenau Ffestiniog. Byddai ei amgáu o fewn y ffin datblygu yn hyrwyddo patrwm datblygu anheddle tameidiog a byddai'n hyrwyddo datblygiad hirgul, yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1.). Am y rhesymau hynny rwy'n dod i'r casgliad na ddylid cynnwys y tir hwn o fewn y ffin ddatblygu.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0946) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 364.

GARDD MELIN Y MOELWYN, BLAENAU FFESTINIOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Ychwanegol Rhif: NAP 68

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------|--------|------------------|
| B/693/4 | Dafydd Gwallter Dafis | | 63 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ymestyn Ffin Ddatblygu Canolfan Drefol Blaenau Ffestiniog er mwyn cynnwys y tir hwn. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno y byddai'n estyniad rhesymol i gorff adeiledig y dref, ond mae'n bryderus na fyddai'n bosibl darparu mynedfa ddiogel i gerbydau. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH31 yn darparu y caniateir cynigion datblygu dim ond os gellir darparu mynedfa ddiogel i gerbydau i'r safle. Byddai'r polisi hwn yn atal newid i lif rhydd a diogel trafndiaeth os na fydd cynllun penodol yn gallu goresgyn y cyfyngiad hwn. Gan hynny, ni allai unrhyw niwed godi o gynnwys y safle o fewn y Ffin Ddatblygu. Am y rheswm hwnnw rwy'n dod i'r casgliad y dylid diwygio'r DA er mwyn sicrhau hynny. Rwy'n nodi bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cynnig NAP 63 i'r perwyl hwnnw.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0947) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy gynnwys y tir yng Ngardd Melin y Moelwyn, Blaenau Ffestiniog, o fewn y Ffin Ddatblygu;

(ARG.0948) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER MAESYNEUADD, BLAENAU FFESTINIOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA366

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------|--------|------------------|
| B/693/1 | Dafydd Gwallter Dafis | | 449 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2164 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 112 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Drefol Blaenau Ffestiniog gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn ceisio gwneud hynny trwy NA 366. Mae'r ardal yn cynnwys datblygiad gwasgaredig bychan mewn cefn gwlad agored ym mhen eithaf ymyl de orllewinol yr anhedd. Mae cefn gwlad agored o'i amgylch ar bob ochr ac eithrio'r ymyl gogleddol, lle mae'n cyffwrdd ag ymyl ystâd ddiwydiannol. Nid oes cyswllt da rhyngddo a'r ardal adeiledig, a byddai ei gynnwys o fewn y Ffin Ddatblygu yn hybu atgyfnerthu datblygiad hirgul, yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1.). Am y rhesymau hynny rwy'n dod i'r casgliad na ddylid cynnwys y tir hwn o fewn y Ffin Ddatblygu.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0949) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 366.

GER Y PARC SGLEFROWLIO, GLANYPWLL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA361

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------|--------|------------------|
| B/687/1 | Cyngor Cymuned Ffestiniog | | 443 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ailalinio Ffin Ddatblygu arfaethedig Canolfan Drefol Blaenau Ffestiniog er mwyn cwmpasu'r tir hwn. Mae llawer o'r safle wedi cael ei ddatblygu at ddibenion hamdden ac mae rhan fechan heb gael ei defnyddio. Y mae'n agos at ganol y dref a byddai ei ddatblygu ymhellach yn atgyfnerthu patrwm anheddle cynaliadwy. Am y rhesymau hynny rwyf yn dod i'r casgliad y dylid ymestyn y Ffin Ddatblygu i'w gwmpasu. Rwy'n nodi bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig gwneud hynny trwy NA 361.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0950) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 361;

(ARG.0951) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

PRIFFYRDD: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH FFESTINI OG

A470, BLAENAU FFESTINIOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA367

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|--------|------------------|
| B/325/1 | Ymgynghoriaeth Priffyrdd Cyngor Gwynedd | | 450 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2165 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 111 |

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried integreiddio'r Datganiad Ysgrifenedig a'r Map Cynigion.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Policy CH24 y DA yn darparu bod tir a ddangosir ar y Map Cynigion, sydd ei angen ar gyfer gwelliannau ffyrdd, i gael ei ddiogelu rhag datblygiadau eraill. Ymhlith y cynlluniau a restrir, mae cynllun i uwchraddio'r A470 o Flaenau Ffestiniog i Gancoed. Mae gwrthwynebydd yn nodi na ddangosir hyn ar y Map Cynigion. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau mae mewn camgymeriad y gadawyd hyn allan ac yn argymhell, trwy NA 367, nodi hwn fel tir i'w ddiogelu ar y Map Cynigion. Rwy'n cytuno bod angen hynny er mwyn bod yn eglur. Mae gwrthwynebydd arall yn y cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad yn dadlau y byddai gwella'r ffordd yn creu symudiadau cerbydau ychwanegol a fyddai'n cael effaith niweidiol ar yr amgylchedd.

2. Ond, fe wnaethpwyd y cynnig hwn yn y cyfnod DA ac nid oedd gwrthwynebiad bryd hynny. Nid oes newid wedi cael ei wneud i'r cynnig yn y cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad ac eithrio cydnabod yr angen i'w ddarlunio ar y Map Cynigion. Mae 'Cynlluniau Datblygu Unedol - Cymru' (paragraff 3.21) yn cynghori, pan fydd y Datganiad Ysgrifenedig a'r Map Cynigion yn gwrthddweud ei gilydd mai darpariaeth y Datganiad Ysgrifenedig fydd yn ddilys. Am y rhesymau hynny rwyf o'r farn na ddylid rhoi llawer o bwysau ar y ddatl a gyflwynwyd yn y Cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0952) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 367;

(ARG.0953) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

**GWRTHWYNEBIADAU SAFLE-BENODOL: ARDAL DALGYLCH
DIBYNI AETH LLŶN**

STATWS ANHEDDLE: ARDAL DALGYLCH DIBYNIETH LLŶN

STATWS ANHEDDLE BODUAN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA344

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------------|--------|------------------|
| B/677/1 | Y Cyngorydd Robert G Edwards | | 480 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/844/2096 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | |
| B/756/2161 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 109 |

Nodyn

- Yr wyf yn ymateb i wrthwynebiad B/844/2096 ym mhrawf 599 yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws yr anheddle.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod DA, yn cynnig y dylid cynnwys Boduan yn rhan o gefn gwlad agored. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ei ailddynodi yn Bentref Gwledig. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig NA 344 i gyflawni hynny. Mae o'r farn bod bodolaeth gwasanaeth bws yn cyfiawnhau'r statws yma. Mae nam sylfaenol yn yr ymresymiad hwnnw gan y byddai'n caniatáu adeiladu tai newydd ar unrhyw bwynt ar hyd pob llwybr bws yn ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol, waeth pa mor bell oedd y safle oddi wrth gyfleusterau a gwasanaethau. Byddai'n agor y cyfan o gefn gwlad, bron a bod, i'r posibilrwydd o adeiladu tai. Nid yw'r ardal yr argymhellir ei dynodi'n Bentref Gwledig yn ddim mwy na datblygiad llac, gwasgaredig mewn cefn gwlad agored. Yn ffisegol, ni fyddai ei ddynodi yn Bentref Gwledig yn gwneud dim ond atgyfnerthu patrwm anghynaliadwy o anheddle, yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0954) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 344.

STATWS ANHEDDLE BWLCHTOCYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|---------------------|---------------|-------------------------|
| B/272/4 | Lowri Owen | | |

GROESLON, DINAS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/304/1 | Esyllt Rhys Jones | | 562 |
| B/60/1 | Dewi Rhys | | 562 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws yr anheddle.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Dynodir Groeslon yn Bentref Gwledig yn y DA. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylid neu na ddylid ystyried rhai tai penodol yn rhan ohono. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Thai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol' yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylai'r ardarloedd y cynigir i'w dynodi fel Pentref Gwledig gael eu hystyried, yn hytrach, fel rhan o gefn gwlad agored yn unig o safbwynt polisiâu. Yr wyf yn ystyried bod y rhesymau hyn yn cyfiawnhau peidio ag ehangu Pentrefi Gwledig a hefyd dileu o'r dynodiad hwn y rhannau hynny sydd wedi cael eu cynnig ar gyfer hyn yn y cyfnod DA.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0955) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad ARG.0451;

(ARG.0956) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

STATWS ANHEDDLE LLANARMON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA345

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| B/352/1 | Cyngor Cymuned Llanystumdwy | | 492 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2162 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 109 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws yr anheddle.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod DA, yn argymhell ystyried Llanarmon yn rhan o gefn gwlad agored. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ei ail ddynodi yn Bentref Gwledig. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig cyflawni hynny trwy NA 345. Mae o'r farn bod bodolaeth gwasanaeth bws yn cyfiawnhau'r statws yma. Mae nam sylfaenol yn yr ymresymiad hwnnw gan y byddai'n caniatáu adeiladu tai newydd ar unrhyw bwynt ar hyd pob llwybr bws yn ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol, waeth pa mor bell oedd y safle oddi wrth gyfleusterau a gwasanaethau. Byddai'n agor y cyfan o gefn gwlad, bron a bod, i'r posibilrwydd o adeiladu tai. Nid yw'r ardal yr argymhellir ei dynodi'n Bentref Gwledig yn ddim mwy na datblygiad llac, gwasgaredig mewn cefn gwlad agored. Nid yw'n anheddle mewn unrhyw ystyr o'r gair. Byddai ei ddynodi yn Bentref Gwledig yn gwneud dim ond atgyfnerthu patrwm anghynaliadwy o anheddle yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0957) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 345.

STATWS ANHEDDLE LLANENGAN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/11 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 115 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws yr anheddle.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r DA yn cynnig dynodi Llanengan yn Bentref. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau nad yw o faint digonol i gael y statws hwnnw, a hyd yn oed pe bai, bod y Ffin Ddatblygu wedi ei dynnu'n rhy llac. Mae'r anheddle yn cynnwys Eglwys, canolfan gymunedol a gwasanaeth bws. Er mae lefel isel iawn o gyfleusterau sydd yna, y maent yn cyfiawnhau cadw statws Pentref i'r anheddle. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau cau allan o'r anheddle hwn tir sydd heb ei ddatblygu rhwng y Ffin Ddatblygu ac ymyl yr ardal adeileidig. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffiniau Datblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeileidig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r tir y mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio ato.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0958) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad ARG.0443;

(ARG.0959) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

DYNODIAD A STATWS ANHEDDLE LLANIESTYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------|--------|------------------|
| B/814/1 | J Hughes Jones | | 491 |
| B/816/1 | Marian Hughes-Jones | | 491 |
| B/817/1 | David Fuller | | 491 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried maint y Pentref Gwledig.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylid dynodi Garej Llaniestyn fel un o'r adeiladau sy'n diffinio'r Pentref Gwledig hwn. Ond mae'r adeiladau hyn gryn bellter oddi wrth graidd diffiniedig yr anheddle. Byddai cynnwys y garej fel rhan o'r Pentref Gwledig yn hybu datblygiad mewn cefn gwlad agored, yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru y dylai Cynlluniau Datblygu Unedol gadarnhau patrwm anheddle cynaliadwy.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0960) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

STATWS ANHEDDLE LLWYNHUDOL

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA346

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------|--------|------------------|
| B/939/1 | Dr a Mrs HM Davies | | 477 |

Nodyn

- Yr wyf yn delio gyda gwrthwynebiadau B /288/4, B/288/5, B/288/1 a B/288/3 yn y rhan yma o'r adroddiad.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws yr anheddle.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod DA, yn cynnig ystyried Llwynhudol fel rhan o gefn gwlad agored. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylid ei ailddynodi yn Bentref Gwledig. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig NA 346 i gyflawni hynny. Mae o'r farn bod bodolaeth gwasanaeth bws yn cyfiawnhau'r statws yma. Mae nam sylfaenol yn yr ymresymiad hwnnw gan y byddai'n caniatáu adeiladu tai newydd ar unrhyw bwynt ar hyd pob llwybr bws yn ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol, waeth pa mor bell oedd y safle oddi wrth gyfleusterau a gwasanaethau. Byddai'n agor y cyfan o gefn gwlad, bron a bod, i'r posibilrwydd o adeiladu tai. Nid yw'r ardal yr argymhellir ei dynodi'n Bentref Gwledig yn ddim mwy na datblygiad llac, gwasgaredig mewn cefn gwlad agored. Nid yw'n anheddle mewn unrhyw ystyr o'r gair. Byddai ei ddynodi yn Bentref Gwledig yn gwneud dim ond atgyfnerthu patrwm anheddle anghynaliadwy yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0961) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 346.

STATWS ANHEDDLE PENYGGROESLON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/634/1 | Ifor Owen | | 598 |

Nodyn

- Yr wyf yn ymateb i wrthwynebiad B/634/1 ym mhrawf 594 yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ac nid 598.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried maint y Pentref Gwledig.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod DA, yn cynnig y dylid dynodi Penygroeslon yn Bentref Gwledig. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid datblygu ardal o dir ar ymyl dwyreiniol yr anheddle yn mesur oddeutu 0.5 hectar trwy godi tai fforddiadwy. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.1.2) yn cynghori y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol hybu'r defnydd mwyaf effeithlon o dir. Yn ôl y dwyseddau sy'n cydymffurfio â'r cyngor hwnnw fe fyddai safle'r gwrthwynebydd yn darparu oddeutu 15 i 20 o dai. Dim ond tua 9 o dai sydd yn anheddle presennol Penygroeslon. Byddai datblygu'r tir a gynigir gan y gwrthwynebydd yn anghyson â chymeriad yr anheddle, ac yn hybu twf sylweddol yn nifer y tai mewn ardal sydd wedi ei hynysu oddi wrth wasanaethau a chyfleusterau. Byddai'n atgyfnerthu patrwm anheddle anghynaliadwy, yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru. Am y rheswm hwnnw ni ddylid ymestyn y Pentref Gwledig hwn fel y mae'r gwrthwynebydd yn ei awgrymu.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0962) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

STATWS ANHEDDLE RHIW

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------|--------|------------------|
| B/575/7 | Cyngor Cymuned Aberdaron | | |

Nodyn

- Yr wyf yn ymateb i wrthwynebiad B/575/7 ym mhrawf 596 yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws yr anheddle.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Yn y cyfnod DA, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell dynodi Rhiw yn Bentref Gwledig. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau bod y cyfleusterau sydd ar gael yno yn cyfiawnhau ei ailddynodi yn Bentref. Mae un o'r rhain, y siop ym Mhlas y Rhiw, o fewn atyniad twristiaeth lleol. Ni ellir ei ystyried yn gyfleuster manwerthu sy'n gwasanaethu'r gymuned. Ni ellir ystyried bod y cyfleusterau eraill sef, neuadd bentref a gwasanaeth bws, yn ddigon i gyfiawnhau'r datblygiad ychwanegol a fyddai'n cael ei hybu trwy ailddynodi'r anheddle yn Bentref. Byddai hynny yn atgyfnerthu patrwm anheddle anghynaliadwy, yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0963) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

DYNODIAD ANHEDDLE RHOSFAWR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/305/1 | George Newsham | | |

Nodyn

- Yr wyf yn ymateb i wrthwynebiad B/305/1 ym mhrawf 597 yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried maint yr anheddle.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod DA, yn dynodi Rhosfawr yn Bentref Gwledig. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid nodi bod tai ychwanegol yn llunio rhan o'r anheddle, er mwyn i'w dir ef, sy'n gyfagos iddynt, gael ei ystyried ar gyfer ei ddatblygu. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Thai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol' yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylai'r rhannau y cynigir eu dynodi yn Bentref Gwledig gael eu hystyried, o safbwynt polisi, yn rhan o gefn gwlad agored. Yr wyf o'r farn bod y rhesymau hyn yn cyfiawnhau peidio ag ehangu Pentrefi Gwledig a thynnu'r dynodiad hwnnw oddi ar ardaloedd y cynigwyd y statws hwnnw iddynt.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0964) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0451);

(ARG.0965) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

STATWS ANHEDDLE SARN MELLTEYRN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/3 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 115 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-------------------------|--------|------------------|
| B/51/1 | Dennis ac Irene Spencer | | |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws yr anheddle.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r DA yn cynnig dynodi Sarn Mellteyrn yn Bentref. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau nad yw o faint digonol i gael y statws hwnnw, a hyd yn oed os ydyw, bod y Ffin Ddatblygu wedi ei dynnu'n rhy llac. Mae'r anheddle yn cynnwys dau dŷ tafarn, a garej, ac mae gwasanaeth bws yno. Er mae lefel isel o adnoddau sydd ynddo, maent yn cyfiawnhau cadw statws Pentref i'r anheddle.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau cau allan o'r anheddle hwn tir sydd heb ei ddatblygu rhwng y Ffin Ddatblygu ac ymyl yr ardal adeileidig. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffiniau Datblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeileidig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r tir y mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio ato.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0966) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.0967) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

CAE'R ORSEDD, TREFOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/545/1 | Brian Hill | | 567 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws yr anheddle.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd eisiau gweld rhan benodol yn cael ei dynodi'n Bentref Gwledig. Ond nid yw'n ddim mwy na datblygiad gwasgaredig, bychan, ynysig mewn cefn gwlad agored. Byddai ei ddynodi yn Bentref Gwledig yn ysgogi datblygiad ychwanegol ac yn cadarnhau patrwm anheddle anghynaliadwy, yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0968) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

STATWS ANHEDDLE UWCHMYNYDD A RHYDLIOS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA347

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------|--------|------------------|
| B/575/10 | Cyngor Cymuned Aberdaron | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2163 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 109 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws yr anheddle.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod DA, yn cynnig ystyried Uwchmynydd yn rhan o gefn gwlad agored. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ei aiddynodi yn Bentref Gwledig. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig NA 347 i gyflawni hynny. Cadarnhaodd, mewn sesiwn ymchwiliad berthnasol, fod bodolaeth gwasanaeth bws yn cyfiawnhau'r statws yma. Mae nam sylfaenol yn yr ymresymiad hwnnw gan y byddai'n caniatáu adeiladu tai newydd ar unrhyw bwynt ar hyd pob llwybr bws yn ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol, waeth pa mor bell oedd y safle oddi wrth gyfleusterau a gwasanaethau. Byddai'n agor y cyfan o gefn gwlad, bron a bod, i'r posibilrwydd o adeiladu tai. Nid yw'r ardal yr argymhellir ei dynodi'n Bentref Gwledig yn ddim mwy na datblygiad llac, gwasgaredig mewn cefn gwlad agored. Nid yw'n anheddle mewn unrhyw ystyr o'r gair. Byddai ei ddynodi yn Bentref Gwledig yn gwneud dim ond atgyfnerthu patrwm anheddle anghynaliadwy yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0969) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 347.

TAI YN GYFFREDINOL: ADD LLŶN

TAI YN GYFFREDINOL YN ABERDARON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/575/6 | Cyngor Cymuned Aberdaron | | 560 |

Nodyn

- Yr wyf yn deilio gyda'r materion a godir gan y gwrthwynebydd hwn yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud â 'Tai Fforddiadwy ar gyfer Anghen Lleol'.

TAI YN GYFFREDINOL YN ABERSOCH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/731/10 | Iwan Edgar | | 564 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried y lefel o adeiladu tai a gynigir ar gyfer Pentref Abersoch.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dynodi tir ar gyfer adeiladu tai ym Mhentref Abersoch. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynyddu lefel adeiladu tai yno. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Ar ben hynny, am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn na dynodi tir ar gyfer tai yno.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0970) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

**DYNODIADAU TIR AR GYFER TAI: ARDAL DALGYLCH DIBYNIETH
LLŶN**

GER TŶ'N Y FRON - ABERSOCH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA324

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------------|--------|------------------|
| B/731/6 | Iwan Rhys Edgar | | 95 |
| B/540/1 | William Arthur Jones a Ceri Jones | | 96 |
| B/541/1 | WA ac RI Jones | | 96 |
| B/794/1 | Caren Jones | | 96 |
| B/1328/1 | W A Jones | | 96 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/969/1 | Dŵr Cymru | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------------|--------|------------------|
| B/844/2089 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | 96 |
| B/922/2005 | T Banks | | 96 |

Prif faterion

- Yr angen ar gyfer datblygu tai yn Abererch.
- Effaith y datblygiad ar weithgareddau ffermio cyfagos.
- Perthynas y datblygiad arfaethedig gyda ffurf yr anheddle.
- A yw'r seilwaith a'r gwasanaethau angenrheidiol ar gael.
- Y gyfran o dai fforddiadwy ar y safle.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Yr angen ar gyfer datblygu tai yn Abererch

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod DA, yn argymhell dynodi 0.57 hectar o dir ger Tŷ'n y Fron, Abererch, i ddatblygu 12 o dai. Mae gwrthwynebydd yn dadlau, oherwydd bod nifer o dai ar werth yn y pentref ar hyn o bryd, nad oes angen adeiladu pellach. Mae tai ar werth yn rhan naturiol o farchnad dai weithredol. Nid ydynt yn awgrymu diffyg angen, na diffyg galw, ond bod preswylwyr penodol eisiau symud i ardal arall, neu i dŷ o fath gwahanol. Mae gan Abererch ysgol, swyddfa bost/siop a gwasanaeth bws sy'n ei gysylltu gyda

chyfleusterau cyflogaeth, manwerthu, chyfleusterau cymdeithasol a chyfleusterau eraill ym Mhwllheli 2 gilomedr i ffwrdd. Mae'n rhaid ei ystyried fel lleoliad rhesymol gynaliadwy ar gyfer nifer cyfyngedig o dai newydd.

Effaith y datblygiad ar weithgareddau ffermio cyfagos

2. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y byddai'r dynodiad arfaethedig yn dod a thai i fyny at derfyn ei fferm, ar bwynt lle mae'r tai allan yn cael eu defnyddio i gadw anifeiliaid. Mae eisoes yn dioddef o dresmasu a gadael sbwriel ar ei dir, ac y mae'n ofni y byddai datblygu tai preswyl ychwanegol yn y cyffiniau yn gwaethygu hynny. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno bod angen cadw bwch rhwng y tai arfaethedig a ffin y daliad amaethyddol hwn. Mae'n argymhell diogelu hyn trwy Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad NA 324 a fydd yn eithrio hanner dwyreiniol yr ardal yma o'r Ffin Ddatblygu, ac yn dileu'r dynodiad tai yno. Byddai hynny'n gadael arwynebedd o 0.25 hectar a allai ddarparu 6 o dai. Byddai hynny'n lleihau ychydig ar y posibilrwydd o gael effaith niweidiol ar y gweithgareddau ffermio cyfagos.

Perthynas y datblygiad arfaethedig gyda ffurf yr anheddle

3. Mae gwrthwynebydd yn dadlau nad yw'r dynodiad arfaethedig yn cysylltu'n dda gydag ardal adeiledig y pentref. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1.) yn cynghori y dylai tai newydd fod wedi ei hintegreiddio a'u cysylltu'n dda gyda'r patrwm anheddle presennol. Yn yr achos yma, byddai'r dynodiad a gynigir yn y DA, ac yn y Cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad, yn cyffwrdd ag ardal adeiledig y pentref ar hyd un ochr, a rhan o ochr arall, yn unig. Byddai'r rhan fwyaf ohono yn ymwthio i'r cefn gwlad cyfagos, gan erydu lleoliad gwledig sefydledig y Pentref. Er fy mod wedi nodi bod gan Abererch nifer o gyfleusterau hanfodol, gyda mynediad iddynt ar droed, nid yw manteision datblygu tai ychwanegol yn ddigon i gyfiawnhau niwed amlwg a sylweddol i leoliad gwledig y Pentref, a fyddai'n digwydd trwy ddatblygu safle sy'n integreiddio yn wael, o safbwynt gweledol, gyda'r defnydd a wneir o dir cyfagos. Mae hynny, ynddo'i hun, yn ddigon i gyfiawnhau dileu'r dynodiad arfaethedig yma yn ei gyfanrwydd.

A yw'r seilwaith a'r gwasanaethau angenrheidiol ar gael

4. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau nad yw mynediad y ffyrdd, y cyflenwad dŵr, gwasanaethau carthffosiaeth a maint yr ysgol yn ddigonol i ddatblygiad tai ychwanegol. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH31 yn darparu y caniateir cynigion datblygu dim ond os gellir darparu mynedfa gerbydau ddiogel i'r safle a bod y rhwydwaith ffyrdd presennol o safon briodol i ddelio â llif y drafnidiaeth. Mae Polisi CH16 yn darparu y bydd cynigion datblygu yn cael eu gwrthod os nad oes seilwaith digonol yn cael ei darparu i'w cynnal. Mae Polisi 35 yn gwneud darpariaeth i sicrhau bod datblygwyr yn cyfrannu tuag at y chyfleusterau addysgol angenrheidiol os nad ellir diwallu anghenion o'r fath yn yr ysgol bresennol.

Y gyfran o dai fforddiadwy ar y safle

5. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod cyfanswm nifer y tai a gynigir ar gyfer y safle yn rhy isel a bod cyfran y tai fforddiadwy ar y safle yn rhy uchel. Yn ei farn ef, byddai'r ffactorau hyn yn amharu ar ddatblygu'r safle. Mae'r Cynllun Datblygu

Unedol, yn ddarostyngedig i NA 157, yn gwneud yn glir bod ffigurau tai fforddiadwy yn cael eu mynegi fel awgrym o darged a fyddai'n destun trafodaeth gyda darpar ddatblygwyr yn y cyfnod cais cynllunio.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0971) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy ddileu'r dynodiad tai arfaethedig ger Tŷ'n y Fron, Abererch a chau allan y darn hwn o Ffin Ddatblygu'r pentref ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 324;

(ARG.0972) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER TŶ GWYN - ABERERCH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA323

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|---------------|------------------|
| B/922/1 | T Banks | Mr Mike Banks | 96 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|--------------|--------|------------------|
| B/922/2004 | T Banks | | |
| B/969/2031 | Dŵr Cymru | | |

Prif fater

- A ddylid addasu'r DA trwy dderbyn Newid Arfaethedig Cyn- ymchwiliad NA 323, ag ystyried yr effaith ar gymeriad a golygwedd yr anheddle.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy NA 323, yn cynnig dynodi 0.23 hectar o dir ger Tŷ Gwyn Abererch ar gyfer datblygu 6 o dai. Mae'n gwneud hynny oherwydd ei fod, trwy NA 324, wedi cynnig dileu arwynebedd cyfartal o ddynodiad arfaethedig y DA ger Tŷ'n y Fron, a'i fod eisiau cynnal y nifer o dai y dynodir tir ar eu cyfer yn y pentref hwnnw.

2. Er fy mod wedi dod i'r casgliad, mewn perthynas â'r ail safle uchod, fod Abererch yn lleoliad rhesymol gynaliadwy ar gyfer nifer cyfyngedig o dai newydd, mae'r Cynllun Datblygu Unedol yn ei gwneud yn glir mae'r sail ofodol ar gyfer cyfrifo angen am dai yw ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae'r amcangyfrif llawn ar gyfer y tai newydd sydd eu hangen yn cael ei ddynodi i Ardaloedd Dalgylch Dibyniaeth, ond nid yw'n dweud yn unman yn y cynllun, nac hyd yn oed awgrymu, bod angen cyfrifo anghenion adeiladu ar gyfer anheddau mor fychan â phentrefi unigol na bod angen diwallu anghenion o'r fath yno. Gan hynny, nid oes unrhyw reswm cryf pam y dylid gwrthbwysu nifer o unedau dyranedig ar un safle mewn Pentref bychan trwy wneud dynodiad newydd yn yr un anheddle.

3. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dadlau na fyddai datblygu'r tir ger Tŷ Gwyn yn ymestyn y pentref i gefn gwlad agored. Mae'r safle yn ardal o dir sydd bron a bod yn betryal, ac a fyddai yn cwrdd â chorff adeiledig y pentref ar un a hanner o'i bedair ochr yn unig. Ni fyddai'r tai a fyddai'n cael eu hadeiladu arno yn cael eu cwmpasu o fewn corff adeiledig yr anheddle ond byddent yn ymwithio tu draw i gefn gwlad agored mewn ardal yr argymhellir ei ddynodi yn Ardal Cadwraeth Tirwedd. O gyfuno maint yr effaith weledol a sensitifrwydd y dirwedd leol rwy'n dod i'r casgliad na fyddai'r datblygiad yn integreiddio'n dda gyda'r patrwm

anhedde presennol fel y mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1) yn ei fynnu. Mae hynny, yn fy marn i, yn rheswm digonol ynddo'i hun dros beidio â chaniatáu'r dynodiad.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0973) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn ac, yn arbennig, peidio â derbyn Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad NA 323.

GER STAD TŶ'N RHOS - CHWILOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------|-------------|------------------|
| B/22/1 | A & M Owen | | 116 |
| B/23/1 | Arwel Roberts | | 116 |
| B/652/1 | Arthur Evans | | 642 |
| B/318/4 | Graham Evans | | 116 |
| B/319/3 | Jean Evans | | 116 |
| B/813/1 | Elizabeth Beryl Jones a Jones | | 116 |
| B/943/1 | Mr Arwel Roberts | Berwyn Owen | 116 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/969/4 | Dŵr Cymru | | 116 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/39/3 | F Williams | | |
| B/638/4 | Margaret Jones | | |
| B/63/1 | Capten Hugh Davies | | |
| B/273/3 | Megan Griffith | | |
| B/348/4 | Aled Evans | | |
| B/289/4 | Ifor Williams ac Eleri Wyn Williams | | |
| B/276/1 | Sandra Thomas | | |
| B/278/1 | Edwin Hughes | | |
| B/275/1 | Catherine Hughes | | |
| B/272/3 | Lowri Owen | | |
| B/274/1 | Llinos Hughes | | |
| B/64/1 | Helen Davies | | |
| B/354/4 | Menai Williams | | |
| B/65/3 | Carys Davies | | |

Prif faterion

- Effaith y datblygiad ar gymeriad ieithyddol Chwilog.
- Yr effaith ar leoliad gwledig y pentref.
- Yr effaith ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.

- Yr effaith ar amwynderau preswyl.
- A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Effaith y datblygiad ar gymeriad ieithyddol Chwilog

1. Yn y cyfnod DA, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell dynodi 0.48 hectar o dir ger Stad Tŷ'n Rhos, Chwilog ar gyfer 12 o dai. Mae gwrthwynebydd yn dadlau nad oes angen y tai ychwanegol hyn gan fod tai ar werth yn y pentref a'u bod wedi bod ar werth ers tro. Mae tai ar werth yn agwedd angenrheidiol ar farchnad dai ffyniannus. Yn aml, mae'r cyfnod y maent heb eu gwerthu yn adlewyrchu math y tŷ a phris tai penodol, yn hytrach nag adlewyrchiad o alw cyffredinol. Mae amcangyfrif yr angen ar gyfer tai ar lefel y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd wedi nodi'r angen am dai ychwanegol o fewn ardal y cynllun cyfan. Am y rhesymau a roddir yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thir yng Nghefn Madryn, Chwilog, yr wyf wedi dod i'r casgliad bod y pentref hwn yn lleoliad rhesymol gynaliadwy ar gyfer nifer cyfyngedig o dai.

2. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau byddai datblygu'r dynodiad arfaethedig yn cynyddu nifer siaradwyr di-Gymraeg yn Chwillog, ac y byddai hynny'n gwanhau cydlyniad diwylliannol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thir tu ôl i Madryn, Yr wyf wedi dod i'r casgliad y byddai dynodi'r tir hwn yn lleihau effaith niweidiol datblygiadau ar yr iaith Gymraeg a'r diwylliant yng nghynllun yr ardal yn ei gyfanrwydd. Mae gwrthwynebydd arall yn dadlau y dylid neilltuo tai a adeiladir yn Chwilog ar gyfer pobl leol yn unig. Rwyf yn delio gyda'r mater hwn hefyd yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud â thir tu ôl i Madryn.

Yr effaith ar leoliad gwledig y pentref

3. Mae gwrthwynebwyr yn bryderus y byddai datblygu'r tir hwn yn niweidio lleoliad gwledig y pentref. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1.) yn cynghori y dylai datblygiadau tai newydd gael eu hintegreiddio a'u cysylltu'n dda gyda'r patrwm anheddle presennol. Mae'r safle yn ffinio ag ardal adeiledig y pentref ar dair ochr. Ni fyddai'n ymestyn yr ardal hon i gefn gwlad nac yn gwneud i'r datblygiad adeiledig fod yn fwy amlwg yn y dirwedd. Yr wyf yn dod i'r casgliad y gellid ei ddatblygu heb wneud niwed amlwg i leoliad gwledig y pentref yn unol â chyngor Polisi Cynllunio Cymru.

Yr effaith ar lif rhydd a diogel trafndiaeth

4. Mae gwrthwynebwyr yn mynegi pryder, pe bai'r datblygiad arfaethedig yn cael mynediad i'r brif ffordd trwy ffordd bengaead bresennol Tŷ'n Rhos, y byddai hynny'n cynyddu lefelau'r drafnidiaeth ar ffyrdd stadau presennol i'r fath raddau fel y byddai'n niweidio llif rhydd a diogel trafndiaeth. Un yn unig yw'r rhain o ddau bwynt mynediad a nodir ar Friff Datblygu'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH31 yn darparu y gwrthodir caniatâd cynllunio ar gyfer cynlluniau os nad yw'r rhwydwaith ffyrdd presennol o safon briodol ar gyfer y llif traffig sy'n debygol o ddeillio o'r datblygiad. Mae'r Cynllun Datblygu Unedol yn darparu ar gyfer y cyfnod hyd at 2016. O'i ddarllen yn ei gyfanrwydd y mae'n darparu'r fframwaith ar gyfer gwrthod caniatâd cynllunio i

gynlluniau penodol os nad oes darpariaeth ddigonol wedi'i gwneud i sicrhau llif rhydd a diogel trafnidiaeth, adeg cyflwyno cais cynllunio.

Yr effaith ar amwynderau preswyl

5. Mae gwrthwynebwyr yn bryderus y byddai codi tai newydd tu ôl i'r rhai presennol yn amharu ar eu mwynhad preifat. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi B22 yn darparu y gwrthodir cynigion fyddai'n cael effaith annerbyniol ar amwynderau cymunedau lleol (gan gynnwys preifatrwydd rhesymol preswylwyr tai cyfagos).

A yw'r seilwaith anghenrheidiol ar gael

6. Mae gwrthwynebydd yn dadlau nad yw'r gwaith carthffosiaeth lleol yn ddigon mawr i ddygymod â'r datblygiad. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn darparu y gwrthodir cynion datblygu os nad oed darpariaeth ddigonol o seilwaith angenrheidiol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0974) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

TU ÔL I MADRYN - CHWILOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA328

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------------|------------------|
| B/65/4 | Carys Davies | | 192 |
| B/619/1 | Margaret Price Hughes | | 192 |
| B/1029/4 | Edward Elias | | 192 |
| B/638/1 | Margaret Jones | | 192 |
| B/354/3 | Menai Williams | | 192 |
| B/276/4 | Sandra Thomas | | 192 |
| B/290/1 | Helena Jones | | 192 |
| B/271/1 | Arwel Owen | | 192 |
| B/289/1 | Ifor Williams ac Eleri Wyn Williams | | 192 |
| B/348/3 | Aled Evans | | 192 |
| B/274/4 | Llinos Hughes | | 192 |
| B/347/1 | Griffith Owen | | 192 |
| B/278/1 | Edwin Hughes | | 192 |
| B/1343/1 | Wolverhampton & Dudley Breweries | Edmund Kirby | 192 |
| B/272/1 | Lowri Owen | | 192 |
| B/273/4 | Megan Griffith | | 192 |
| B/275/3 | Catherine Hughes | | 192 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/969/5 | Dŵr Cymru | | 192 |
| B/319/4 | Jean Evans | | 192 |
| B/318/3 | Graham Evans | | 192 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------|--------|------------------|
| B/64/4 | Helen Davies | | |
| B/63/4 | Capten Hugh Davies | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|--------------|--------|------------------|
| B/177/3 | G a W Jones | | |
| B/39/1 | F Williams | | |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------------------|--------|------------------|
| B/844/2090 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | 192 |
| B/1343/2003 | Wolverhampton & Dudley Breweries | | 192 |

Nodiadau

- Y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn awr yn dweud nad yw gwrthwynebiad B/64/4 wedi cael ei dynnu'n ôl yn ddiamod. Yr wyf yn delio gyda'r gwrthwynebiad yn y rhan yma ac mae prawf 192 yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymateb iddo.
- Yr wyf yn delio gyda gwrthwynebiad B/652/5 yn y rhan yma o'r adroddiad.

Prif faterion

- Effaith y datblygiad ar hybu patrwm anheddle cynaliadwy.
- Effaith y datblygiad ar gymeriad ieithyddol Chwilog.
- Effaith y datblygiad ar gymeriad a golygwedd y pentref.
- Effaith y datblygiad ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.
- A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael.
- Yr effaith ar faterion cadwraeth natur.
- Yr effaith ar amodau byw trigolion cyfagos.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Effaith y datblygiad ar hybu patrwm anheddle cynaliadwy

1. Yn y cyfnod DA, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell dynodi 0.97 hectar tu ôl i Madryn, Chwilog, ar gyfer datblygu 29 o dai. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ymestyn y dynodiad er mwyn cynnwys tir ychwanegol i'r de. Byddai hynny, i bob pwrpas, yn dyblu maint y safle i oddeutu 1.98 hectar lle gellid darparu oddeutu 50 o dai.

2. Mae Chwilog yn Bentref sydd â lefel sylfaenol o gyfleusterau gan gynnwys swyddfa bost/siop, ysgol gynradd, rhai cyfleoedd cyflogaeth cyfyngedig a thŷ tafarn. Y mae wedi ei gysylltu trwy wasanaeth bws gyda Phwillheli a Phorthmadog. Mae'n rhaid ei ystyried fel lleoliad cymharol gynaliadwy ar gyfer nifer cyfyngedig o dai.

3. Mae'r dynodiad arfaethedig yn un o dri dynodiad yn Chwilog, a rhyngddynt gellid darparu oddeutu 51 o dai yn y cyfnod DA. Mae trigolion y pentref yn gorfod teithio i aneddiadau mwy i gael addysg uwch, a bron y cyfan o'r cyfleoedd cyflogaeth a chyfleusterau manwerthu, hamdden a gofal iechyd. Oherwydd bod cymaint o wahanol gyrchfannau posibl, mae'n annhebygol y gallai'r gwasanaeth bws ddarparu gwasanaeth digonol, ac mae car preifat fydd y prif ddull teithio. Am y rheswm hwnnw, er y gallai rhywfaint o dai newydd fod yn briodol er mwyn cynnal gwasanaethau lleol er budd yr holl drigolion, y mae angen peidio mynd dros ben llestri wrth ddatblygu tai newydd, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy. Am y rheswm hwnnw rwy'n cytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol y dylid lleihau yn sylweddol nifer y tai posibl a gynigir yn y dynodiad DA. Rwy'n casglu bod rhinwedd yn y Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad NA 328 sy'n cynnig addasu'r Ffin Ddatblygu yn y pwynt yma, lleihau arwynebedd y dynodiad tu ôl i Madryn i 0.48 hectar, gyda lle ar gyfer 12 o dai. Fel yr wyf yn ei nodi mewn cymal arall, mae lleihau maint a nifer y tai yn y dynodiad yn cael ei gyfiawnhau oherwydd yr effaith y byddai datblygiad yn y fan hon yn ei gael ar gymeriad a golygwedd yr anheddle.

Effaith y datblygiad ar gymeriad ieithyddol Chwilog

4. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y byddai datblygu'r dynodiad arfaethedig yn cynyddu nifer y siaradwyr di-Gymraeg yn Chwilog ac y byddai hynny'n gwanhau cydlyniant diwylliannol. Ar sail ei ymchwil i batrymau prynu tai, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi dynodi Chwilog yn anheddle mewn ardal farchnad dai noswyllo, lle mae'r rhan fwyaf o'r tai yn cael eu prynu gan bobl sydd eisoes yn byw yng Ngwynedd. Gan hynny, y mae'n rhesymol tybio y bydd effaith bosibl nifer o dai newydd ar gymeriad ieithyddol ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd yn debygol o fod yn llai os caent eu datblygu yn Chwilog na phe bai nifer cyfatebol yn cael eu datblygu yn rhywle arall. Oherwydd natur gynhenid yr anheddle rwy'n casglu y byddai dynodi'r safle hwn yn lleihau effaith niweidiol datblygu ar y diwylliant Cymraeg yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd.

5. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau na fyddai pobl leol yn gallu fforddio'r tai a fyddai'n cael eu hadeiladu ar y safle. Ni chyflwynwyd unrhyw gyfiawnhad technegol i gefnogi hynny, ar sail dadansoddiad o incwm gwario cartrefi lleol neu brisiau tai tebygol. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylid cyfyngu meddiannaeth unrhyw dai a godir ar y safle i bobl leol yn unig. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.4) yn cynghori na ddylai tai marchnad fod, yn arferol, yn ddarostyngedig i unrhyw gyfyngiad ar feddiannaeth. Ni roddwyd unrhyw dystiolaeth gadarn i mi i gyfiawnhau symud oddi wrth y polisi cenedlaethol hwn.

Effaith y datblygiad ar gymeriad a golygwedd y pentref

6. Mae'r dynodiad a gynigir yn y DA yn arwynebedd, petryal bron, o dir amaethyddol a leolir yn gyfagos i ardal adeiledig y pentref. Ond dim ond dwy ochr o'r tir fyddai'n cyffwrdd â'r ardal adeiledig. Ar y ddwy ochr arall, byddai'r tai newydd a gynigir yn y cyfnod DA yn ymwithio i'r cefn gwlad o amgylch Chwilog.

7. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1) yn cynghori y dylai datblygiadau tai newydd fod wedi eu hintegreiddio a'u cysylltu'n dda gyda'r patrwm

anhedde presennol. Ni fyddai'r dynodiad DA wedi cael ei gwmpasu o fewn ymdroelliadau'r ardal adeiledig bresennol ond yn hytrach, byddai'n cael ei weld fel estyniad anghymharus ac ymwithgar o'r anhedde, a fyddai'n erydu ei leoliad gwledig. Byddai dyblu maint y dynodiad, fel a gynigir gan un gwrthwynebydd, yn gwaethygu'r niwed gweledol hwnnw. Byddai maint y datblygiad yn gormesu'r anhedde sydd wedi tyfu fesul ychydig dros gyfnod hir. Byddai'n newid anerbynniol o gymeriad hanfodol y pentref, sy'n dangos effaith twf organig maith a'i droi'n anhedde modern cynlluniedig i raddau helaeth iawn. Mae hyn, ynddo'i hun, yn rheswm digonol dros ymwrthod ag ymestyn y dynodiad fel y mae'r gwrthwynebydd yn ei gynnig. Byddai'r ardal fwy cyfyngedig a gynigir trwy NA 328 yn lleihau'r amhariad gweledol i'r graddau y byddai nifer cyfyngedig o dai yn cael eu gweld fel parhad o dwf organig y pentref mewn lleoliad cyfagos i dai presennol.

8. Mae gwrthwynebydd yn dadlau na fyddai datblygu 12 uned ar y safle 0.48 hecтар yn ddichonadwy gan na allai, yn gyllidol, gynnal y costau trin carthion a chostau seilwaith eraill. Yn ei farn ef, dim ond datblygu 29 uned ar ddynodiad y DA o 0.97 hecтар neu ddatblygu 50 tŷ ar y dynodiad estynedig o 1.98 hecтар a allai gyfiawnhau hynny.

9 Mae'r angen am dai ar gyfer y Cynllun Datblygu Unedol yn cael ei gyfrif ar gyfer holl ardal y cynllun. Y mae'r dynodiad wedi cael ei rannu i'r gwahanol Ardaloedd Dalgylch Dibyniaeth. Nid yw'r angen yn cael ei gyfrifo ar sail anghenion sy'n codi mewn anhedde unigol. Pe byddai dynodiad o'r fath yn troi allan i fod yn anaddas i gael ei ddatblygu am unrhyw reswm byddai'n rhaid dod o hyd i dai eraill yn lle hynny o fewn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd pan fydd y cynllun yn cael ei adolygu. Nid oes rhaid dod o hyd i dai eraill yn eu lle o fewn yr un anhedde. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu adolygu'r cynllun yn llawn bob 5 mlynedd a bydd sylw yn cael ei roi i faterion fel hyn. Fel rwyf yn ei ddangos yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1, mae mwy na digon o dir wedi ei neilltuo ar gyfer tai yn y cyfnod o leiafswm o 5 mlynedd a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.3). Gan hynny, nid yw dadl y gwrthwynebydd, mewn perthynas â dichonoldeb, yn ddigon i wrthbwysu fy nghasgliadau mewn perthynas â'r DA a'r dynodiadau estynedig a gynigir, ar gymeriad a golygwedd y pentref.

Effaith y datblygiad ar lif rhydd a diogel trafndiaeth

10. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau na ellid darparu mynedfa ddiogel i gerbydau i'r dynodiad arfaethedig, ac y byddai'r traffig ychwanegol a gynhyrchir yn achosi tagfeydd ar ffyrdd lleol. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH31 yn darparu y caniateir cynigion datblygu dim ond os gellir darparu mynedfa ddiogel i gerbydau i'r safle a bod y rhwydwaith ffyrdd presennol o safon briodol ar gyfer y llif traffig sy'n debygol o ddeillio.

A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael

11. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau nad oes seilwaith digonol ar gael i gynnal y datblygiad. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn darparu y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth ddigonol o seilwaith angenrheidiol i'w cefnogi.

Yr effaith ar faterion cadwraeth natur

12. Mae gwrthwynebwr yn cyfeirio at y coed sy'n bresennol ar y safle ac yn dadlau bod y rhain yn darparu cynefin ar gyfer adar a mathau eraill o fywyd gwylt. Mae Polisi B20 yn darparu ar gyfer gosod amodau neu rwymedigaethau cynllunio er mwyn diogelu gwerth cadwraeth natur unrhyw safle pan ganiateir datblygiad, neu'n sicrhau bod mesurau cyfiawnhau priodol yn cael eu gweithredu.

Yr effaith ar amodau byw trigolion cyfagos

13. Mae preswilydd y tŷ cyfagos, o'r enw Gilfach Isaf, yn bryderus y byddai datblygu'r dynodiad arfaethedig yn lleihau ei mwynhad preifat o'i chartref mewn ffordd annerbyniol. Ni fyddai'r tir sydd ger ei chartref yn cael ei ddatblygu oni bai bod y dynodiad DA yn cael ei ymestyn yn unol â gwrthwynebiad. Yr wyf wedi argymhell y dylai'r dynodiad DA gael ei ostwng yn hytrach na'i ymestyn o ran maint.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0975) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 328;

(ARG.0976) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER BRYNHYFRYD - CHWILOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------------|------------------|
| B/177/1 | G a W Jones | | 566 |
| B/652/3 | Arthur Evans | | 566 |
| B/138/1 | Eirlys Jones | | 566 |
| B/318/1 | Graham Evans | | 566 |
| B/319/1 | Jean Evans | | 566 |
| B/984/1 | Mr R Roberts | CDN Planning | 566 |
| B/39/2 | F Williams | | 566 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/969/3 | Dŵr Cymru | | 566 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/63/3 | Capten Hugh Davies | | |
| B/65/1 | Carys Davies | | |
| B/638/3 | Margaret Jones | | |
| B/1029/4 | Edward Elias | | |
| B/275/4 | Catherine Hughes | | |
| B/273/1 | Megan Griffith | | |
| B/276/3 | Sandra Thomas | | |
| B/289/3 | Ifor Williams ac Eleri Wyn Williams | | |
| B/348/1 | Aled Evans | | |
| B/274/3 | Llinos Hughes | | |
| B/269/1 | Emllyn Roberts | | |
| B/277/1 | Fiona Roberts | | |
| B/278/3 | Edwin Hughes | | |
| B/354/1 | Menai Williams | | |
| B/64/3 | Helen Davies | | |

Prif faterion

- Effaith y datblygiad ar gymeriad a golygwedd y Pentref.
- Yr effaith ar gymeriad ieithyddol Chwillog.

- Yr effaith ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.
- A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Effaith y datblygiad ar gymeriad a golygwedd y Pentref

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod DA, yn argymhell dynodi 0.67 hectar o dir ger Brynhyfryd, Chwilog, ar gyfer datblygu 10 o dai. Mae gwrthwynebwyr yn mynegi pryder y byddai hynny'n niweidio cymeriad sefydledig y Pentref. Mae'r safle wedi ei leoli ar ymyl gorllewinol yr anheddle ac mae'n ymwthio i'r ardal adeiledig bresennol ar ei ochr dwyreiniol a gogleddol. I'r gorllewin mae wedi cael ei gau i mewn yn weledol gan adeiladau Bryn Hyfryd. Oherwydd ei faint cyfyngedig, ac yn arbennig oherwydd y cyfyngiad yn ei ddyfnder, byddai datblygu 10 yn unig o dai ar y safle yma yn cael ei weld fel twf graddol sy'n nodweddiadol o esblygiad tameidiog y pentref. Am y rhesymau hynny rwyf yn dod i'r casgliad na fyddai'n achosi niwed amlwg i gymeriad hanfodol yr anheddle nac i'w leoliad gwledig.

Effaith y datblygiad ar gymeriad ieithyddol Chwilog

2. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y byddai datblygu'r dynodiad arfaethedig yn cynyddu nifer y siaradwyr di-Gymraeg yn Chwilog, ac y byddai hynny'n gwanhau cydlynid diwylliannol. Yr wyf yn delio gyda hyn yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud â'r dynodiad arfaethedig tu ôl i Madryn, Chwilog.

Effaith y datblygiad ar lif rhydd a diogel trafndiaeth

3. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod diffyg palmentydd ar ran orllewinol y pentref yn golygu bod y safle'n anaddas ar gyfer ei ddatblygu. Mae hyn yn ffactor yr ydym yn dod ar ei draws yn aml yn y rhan fwyaf o'r aneddiadau llai yn ardal y cynllun. Pe byddai'n cael ei dderbyn fel rhwystr mewn egwyddor i ddatblygu tai, byddai hynny'n amddifadu llawer o bentrefi, a hyd yn oed aneddiadau mwy o'r datblygu sydd ei angen er mwyn cynnal gwasanaethau hanfodol i'w trigolion ar y cyfan. Mae'n rhaid ystyried effaith diffyg palmentydd ar lif rhydd a diogel trafndiaeth cerbydau ac ar droed fesul un safle ar y tro. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae polisi CH31 yn cynghori y caniateir cynigion datblygu dim ond os yw'r rhwydwaith ffyrdd presennol o safon briodol ar gyfer y llif traffig sy'n debygol o ddeillio o'r datblygiad. Mae'r cynllun yn cwmpasu'r cyfnod hyd at 2016. O'i ddarllen yn ei gyfanrwydd, mae'n darparu fframwaith digonol i osgoi niwed amlwg i ddiogelwch cerddwyr os penderfynir nad yw'r system ffordd leol yn ddigonol o ran ansawdd, yn y cyfnod y penderfynir ar gais cynllunio.

A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael

4. Mae gwrthwynebydd yn dadlau nad yw'r seilwaith trin carthion yn ddigon mawr i gynnal y datblygiad. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn darparu y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth ddigonol o seilwaith angenrheidiol. Mae gwrthwynebydd arall yn dadlau nad yw 10 o dai yn nifer digonol i dalu am y cyfleusterau trin carthion ychwanegol angenrheidiol. Rwy'n delio gyda'r mater hwn yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud â'r dynodiad arfaethedig tu ôl i Madryn, Chwilog.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0977) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER PARC YR EFAIL - EFAILNEWYDD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA331

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|-------------|------------------|
| B/87/1 | Mr a Mrs RE Roberts | | 561 |
| B/928/1 | Mrs M Jones | Guy D Evans | 561 |
| B/692/1 | Dr Glyn Roberts | | 561 |
| B/606/1 | Alan Williams | | 561 |
| B/592/1 | Alan Williams | | 561 |
| B/597/1 | John Lewis Parry a Jennie Pennant Parry | | 561 |
| B/595/1 | Mrs Elizabeth Jones | | 561 |
| B/129/1 | Emlyn a Barbara Griffiths | | 561 |
| B/131/1 | Brian Hughes | | 561 |
| B/130/1 | Sion ac Eirlys Hughes | | 561 |
| B/591/1 | Dennis a Gina Moore | | 561 |
| B/594/1 | Huw Parry | | 561 |
| B/268/1 | Lousie Moakes | | 561 |
| B/327/1 | Keith a Carys Morris Owen | | 561 |
| B/296/1 | Jacqueline Adams a Michael Adams | | 561 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------------|--------|------------------|
| B/844/2091 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | 561 |
| B/928/2004 | Mrs M Jones | | 561 |

Prif faterion

- Effaith y datblygiad ar hybu patrwm anheddle cynaliadwy.
- Yr effaith ar gymeriad a golygwedd y pentref.
- Yr effaith ar y tir amaethyddol gorau a mwyaf hyblyg.
- A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod DA, yn argymhell y dylid dynodi 0.18 hectar o dir ger Parc yr Efail, Efailnewydd ar gyfer datblygu 5 o dai. Yn y Cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad mae'n cynnig, trwy NA 331, lleihau'r ardal a gwmpasir gan y Ffin Ddatblygu yn y pwynt yma a gostwng maint y dynodiad i 0.09 hectar. Byddai nifer y tai yn parhau i fod yn 5 tŷ. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y gallai'r safle ddarparu ar gyfer 9 o dai yn hytrach na 5 a hynny ar safle sy'n gynaliadwy yn ei farn ef. Mae'n cymharu dynodiad y DA ger Parc yr Efail gyda safle cyfagos i'r gogledd ddwyrain o Dŷ'n Ffordd sy'n dŷ yn yr un pentref bychan (ac y bwriedir ei ddynodi gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol trwy NA 332). Y mae'n dadlau nad yw'r safle hwnnw mewn lleoliad cynaliadwy. Yn fy marn i mae'r ddau safle yn debyg i'w gilydd o safbwynt mynediad i wasanaethau. Os yw naill ohonynt mewn lleoliad anghynaliadwy, y mae'r llall hefyd.

2. Y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau, er bod Efailnewydd wedi cael ei ddynodi'n Bentref, nad oes ond ystod gyfyng o gyfleusterau cymunedol yno. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.5.3) yn cynghori y dylai datblygiadau sy'n creu galw mawr am deithio, er enghraifft tai, gael eu lleoli o fewn ardaloedd trefol presennol neu leoliadau eraill sydd â gwasanaeth cludiant cyhoeddus da neu leoliadau y gellir eu cyrraedd trwy gerdded neu seiclo. Gan nad oes unrhyw ddarpariaeth addysgol yn Efailnewydd, y mae'n rhaid i'r trigolion deithio i aneddiadau eraill i ddiwallu bron pob un o'u hanghenion beunyddiol gan gynnwys gwasanaethau manwerthu heblaw y rhai mwyaf cyfyng, a'u holl anghenion cyflogaeth a chyfleusterau hamdden ac iechyd. Oherwydd ystod eang yr anghenion y mae'n rhaid eu diwallu mewn aneddiadau eraill y mae'n annhebygol iawn y byddai'r gwasanaeth bws yn ddigonol i gyrraedd yr holl ystod o gyrchfannau ar y gwahanol adegau y mae pobl angen eu cyrraedd. Mae'r Pentref yn rhy ynysig oddi wrth aneddiadau eraill i gerdded neu seiclo fod yn ddewis rhesymol. Gan hynny mae'r rhan fwyaf o deithiau i mewn ac allan o'r pentref yn debygol o fod mewn car preifat. Nid yw hwn yn le lle byddai tai newydd yn cydymffurfio â chyngor Polisi Cynllunio Cymru. Byddai'r dynodiad arfaethedig yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy.

Yr effaith ar gymeriad a golygwedd y pentref

3. Byddai'r dynodiad arfaethedig yn ymestyn hirfys o ddatblygiad hyd yn oed ymhellach i'r cefn gwlad sydd o amgylch y pentref. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y byddai'n niweidio cymeriad gwledig yr anheddle. Ni fyddai'r datblygiad tai yn atgyfnerthu'r ardal ddatblygu bresennol trwy gydgrynhoi bwlch rhwng ardaloedd adeiledig. Yn hytrach byddai'n cyflwyno datblygiad amlwg i'r dirwedd a gellid ei weld yn glir o'r A497 cyfagos. Ni fyddai'n integreiddio'n dda gyda'r patrwm anheddle presennol, yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1).

Yr effaith ar y tir amaethyddol gorau a mwyaf hyblyg

4. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau bod y dynodiad arfaethedig mewn tir amaethyddol o ansawdd Graddfa 1. Gan hynny, ni fyddai ei ddatblygu yn cydymffurfio â chyngor y Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.8.1) y dylid rhoi pwys sylweddol ar amddiffyn tir o'r fath rhag cael ei ddatblygu, oherwydd ei bwysigrwydd arbennig. Ni ddylid datblygu tir o'r fath os nad oes angen hollbwysig

am y datblygiad a bod dim tir a ddatblygwyd yn flaenorol na thir amaethyddol o raddfa is ar gael.

5. Mae'r angen am dai yn cael ei gyfrifo ar sail ardal y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd ac yn cael ei ddynodi wedyn i Ardaloedd Dalgylch Dibyniaeth. Nid oes ffigurau yn cael eu cyfrifo ar gyfer yr angen am dai mewn aneddiadau unigol, ac yn enwedig ar gyfer pentrefi bychan. Nid oes sail i mi ddod i'r casgliad bod angen nifer penodol o dai yn Efailnewydd. Gan hynny, nid oes angen hollbwysig i ddatblygu tir amaethyddol Graddfa 1. Yr wyf o'r farn bod y pwysau a roddir i amddiffyn y tir amaethyddol gorau a mwyaf hyblyg yn ddigon o gyfiawnhad, ynndo'i hun, ar gyfer dileu'r cyfan o'r dynodiad a gynigir.

A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael

6. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau nad yw'r system garthffosiaeth leol yn ddigonol i gynnal datblygiad ychwanegol. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd Mae Polisi CH16 yn darparu y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth ddigonol o seilwaith angenrheidiol i'w cynnal.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0978) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy ddileu'r dynodiad arfaethedig cyfan o dir ar gyfer datblygu tai ger Parc yr Efail a chau allan y cyfan o'r ardal honno o Ffin Ddatblygu Efailnewydd ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 331;

(ARG.0979) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER Tŷ'N Ffordd - Efailnewydd

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA332

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/1046/1 | Ieuan G Williams | | 561 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------------|--------|------------------|
| B/547/1 | Mr Williams a Mrs Einir Hughes | | 561 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/928/2005 | Mrs M Jones | | 561 |
| B/756/2157 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 110 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|--------------|--------|------------------|
| B/969/2032 | Dŵr Cymru | | |

Prif faterion

- Effaith y dynodiad ar hybu patrwm anheddle cynaliadwy.
- Effaith y datblygiad ar gymeriad a golygwedd y pentref.
- Yr effaith ar y tir amaethyddol gorau a mwyaf hyblyg.
- Rhinweddau'r tir i'r gorllewin o Dŷ'n Ffordd.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Effaith y dynodiad ar hybu patrwm anheddle cynaliadwy

1. Yn y cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy NA 332, yn cynnig ymestyn y Ffin Ddatblygu i gynnwys 0.21 hectar o dir i'r gogledd-ddwyrain o'r tŷ a elwir yn Nhy'n Ffordd, Efailnewydd, a'i ddynodi ar gyfer datblygu 5 o dai yn lle'r tir ym Mharc yr Efail y mae'r awdurdod wedi argymhell ei ddileu trwy NA 331. Mae gwrthwynebydd yn dadlau nad yw'r tir i'r gogledd-ddwyrain o Dy'n Ffordd mewn lleoliad cynaliadwy. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r dynodiad arfaethedig ym Mharc yr Efail rwyf yn cytuno gyda'r asesiad hwnnw.

Effaith y datblygiad ar gymeriad a golygwedd y pentref

2. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1) yn cynghori y dylai datblygiadau tai newydd gael eu hintegreiddio a'u cysylltu'n dda gyda'r patrwm anheddle presennol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dadlau bod y tir i'r gogledd ddwyrain o Dŷ'n Ffordd wedi cael ei gau ar dair ochr gan ddatblygiadau presennol ac felly na fyddai'r anheddle yn cael ei ymestyn i gefn gwlad. Tai unigol ynysig yn unig yw'r datblygiadau i'r de orllewin a'r gogledd o'r safle hwn. Y maent yn ddatblygiadau gwasgaredig mewn cefn gwlad sydd yn amlwg tu draw i ardal adeiledig y pentref. Gan hynny, ni fyddai'r dynodiad arfaethedig yn atgyfnerthu'r anheddle ond yn wir byddai'n hybu patrwm tameidiog o ddatblygu yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru.

Yr effaith ar y tir amaethyddol gorau a mwyaf hyblyg

3. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau bod y safle hwn yn dir amaethyddol Graddfa 1. Rwy'n delio gyda'r mater hwn yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud â'r dynodiad arfaethedig ym Mharc yr Efail.

Rhinweddau'r tir i'r gorllewin o Dŷ'n Ffordd

4. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys cae i'r gorllewin o Dy'n Ffordd o fewn Ffin Ddatblygu Efailnewydd er mwyn ei ddatblygu ar gyfer tai. Y mae'n dweud y byddai hynny'n disodli nifer y tai fyddai'n golledig i'r pentref pe bai NA 331 yn cael ei weithredu. Yn yr ymchwiliad cadarnhaodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol y byddai nifer y tai yn aros yn 5 hyd yn oed pe bai arwynebedd y dynodiad tai arfaethedig ym Mharc yr Efail yn cael ei ostwng. Beth bynnag, am resymau a roddir gennyf mewn perthynas â'r dynodiad arfaethedig penodol hwnnw, nid yw colli nifer o dai ar safleoedd penodedig yn cyfiawnhau pennu nifer cyfatebol yn eu lle yn yr un aneddiadau bychan.

5. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y byddai datblygu ar y tir i'r gorllewin o Dy'n Ffordd yn estyniad naturiol i'r pentref. Ond y mae'n ymylu â thir agored ar yr ochr ogleddol a deheuol heb ddim ond tai annedd wedi eu datblygu'n gwasgaredig mewn cefn gwlad agored ar ei ymylon gorllewinol a dwyreiniol. Byddai ei ddatblygu yn hybu patrwm tameidiog o anheddle yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru. Y mae gwerth amaethyddol Graddfa 1 i'r tir. Rwyf yn delio gyda'r mater hwn yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud â'r dynodiad arfaethedig ym March yr Efail. Am y rhesymau hynny rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid cynnwys y tir i'r gorllewin o'r tŷ a elwir yn Nhy'n Ffordd ym mhentref Efailnewydd o fewn y Ffin Ddatblygu.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0980) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 332.

ODDI AR LÔN ISAF – MORFA NEFYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-----------------------|--------|------------------|
| B/205/1 | Jennette C Griffith | | |
| B/206/1 | Ann Eifiona Jones | | |
| B/210/1 | John Daniel Jones | | |
| B/207/1 | Mair E Williams | | |
| B/204/1 | Bryn Roberts | | |
| B/209/1 | Emyr Williams | | |
| B/171/1 | Evan Darvel Owens | | |
| B/167/1 | Gareth Thomas Owens | | |
| B/178/1 | Arthur H Jones | | |
| B/188/1 | Robert Jones | | |
| B/211/1 | Bethan Emlyn Owens | | |
| B/173/1 | Helen Mary Owens | | |
| B/163/1 | Gareth Gough Williams | | |
| B/164/1 | Glenys Pilkington | | |
| B/203/1 | Robert Percy Midwood | | |
| B/175/1 | Bryn Griffith | | |
| B/176/1 | Griffith R Owens | | |
| B/184/1 | William Owen Hughes | | |
| B/189/1 | Robert John Williams | | |
| B/168/1 | Kim Williams | | |
| B/170/1 | Robert Wyn Thomas | | |
| B/172/1 | Owen Richard Owens | | |
| B/165/1 | Selwyn Scott | | |
| B/179/1 | Bethan Williams | | |
| B/180/1 | Lena Williams | | |
| B/161/1 | Ronald a Lorna Floyd | | |
| B/210/1 | John I for Jones | | |
| B/182/1 | T Stephen Clarke | | |
| B/186/1 | Elizabeth Ann Hughes | | |

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd – Adroddiad yr Arolygydd

| | | | |
|----------------|------------------------------|--|--|
| B/187/1 | Mary Sennar Lewis | | |
| B190/1 | Eira Williams | | |

YR HEN GAE HOCI - PWLLHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------|------------------|------------------|
| B/69/1 | Delyth a Gareth Griffith | | 95 |
| B/43/1 | Miss Marel Roberts | | 95 |
| B/935/5 | Mr a Mrs A Davies | | 95 |
| B/1222/1 | Mr R Roberts | | 95 |
| B/68/3 | David J Griffiths | | 95 |
| B/242/5 | Cyngor Tref Pwllheli | | 95 |
| B/885/1 | Hywel Williams | | 95 |
| B/321/1 | Derek Soane | | 95 |
| B/258/1 | Rhoda a William Page Williams | | 95 |
| B/45/1 | Mr a Mrs Gerallt Jones | | 95 |
| B/44/1 | Mr a Mrs Douthwaite | | 95 |
| B/259/1 | Huw Roberts | | 95 |
| B/265/3 | ER a J Lloyd | | 95 |
| B/292/3 | Myfanwy Jones | Dewi Gough Jones | 95 |
| B/731/1 | Iwan Edgar | | 95 |
| B/344/1 | Tony Elliott | | 95 |
| B/829/1 | Mr Evan Hughes | | 95 |
| B/630/1 | Peter a Muriel O'Brien | | 95 |
| B/19/3 | Laura Roberts | | 95 |
| A/105/1 | Alun Jones | | 95 |
| B/66/1 | David Owen | | 95 |
| B/202/1 | Dafydd Davies | | 95 |
| B/67/1 | W Jones | | 95 |
| B/70/3 | Evan Wyn a Lydia M Jones | | 95 |
| B/71/1 | Griffith Jones Harris | | 95 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/969/6 | Dŵr Cymru | | 95 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|---------------------------------|--------|------------------|
| B/256/1 | Pennaeth – Coleg Meirion Dwyfor | | |

Nodiadau

- Mae gwrthwynebiad B/71/1 yn cael ei wneud gan gynrychiolydd personol y diweddar Mr G J Harris.
- Mae gwrthwynebiadau B/935/3 ac B/630/3 yn cael ei ymdrin ag yn y rhan yma yn ogystal â'r uchod.

Prif faterion

- Y cyfyngiadau ar ddatblygu ym Mhwllheli.
- Y rhagolygon o sicrhau patrwm anheddle cynaliadwy.
- Yr effaith ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.
- Yr effaith ar leoliad gwledig Pwllheli.
- A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael.
- Yr effaith ar ystyriaethau cadwraeth natur.
- Rhinweddau safleoedd amgen.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Y cyfyngiadau ar ddatblygu ym Mhwllheli

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell yn y cyfnod DA, y dylid dynodi 0.48 hectar o dir yn yr Hen Gae Hoci, Pwllheli, ar gyfer datblygu 10 o dai. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi dangos, oherwydd ffactorau daearyddol, mai ychydig o sgôp sydd ar gyfer canfod safleoedd ar gyfer tai newydd yn y dref hon. Mae rhan helaeth o'r Ganolfan Drefol o fewn parth perygl llifogydd C2. Mae TAN15 yn nodi mai dyma'r ardaloedd lle mae'r perygl mwyaf o lifogydd. Mae'r ddogfen yn cynghori y dylid ystyried unrhyw ddatblygiadau tai yno o dan y categori o fod yn agored iawn i niwed. Nid yw'r canlyniadau sy'n gysylltiedig â datblygiadau o'r fath yn cael eu hystyried yn dderbyniol mewn ardaloedd C2 ac ni ddylid dynodi tir ar eu cyfer yno.

2. Mae'r rhan fwyaf o weddill y dref, gan gynnwys y rhan fwyaf o ganol Pwllheli, o fewn y parthau C1 neu B. Mewn ardaloedd C1 ni all Dynodiadau ar gyfer datblygiadau sy'n agored iawn i risg symud ymlaen oni bai eu bod yn amodol i gyfiawnhad ac i dderbyn y canlyniadau. Ym mharth B, mae'r rhan fwyaf o'r safleoedd yn addas ar gyfer y rhan fwyaf o ddatblygiadau. Nid yw'r asesiadau angenrheidiol yn debygol o ganfod canlyniadau na ellir mo'u goresgyn neu eu rheoli i lefel dderbyniol.

3. Mae TAN15 (paragraff 6.1) yn cydnabod, mewn rhai achosion, y gallai cyfyngu ar y datblygiad er mwyn osgoi peryglon llifogydd gael effaith negyddol yn economaidd ac yn gymdeithasol. Am hynny, mae angen barn gytbwys. Mae

Pwllheli yn anheddle hir sefydledig sy'n cynnwys crynhoad o fuddsoddiad o'r gorffennol mewn siopau, ysgolion, tai, cyflogaeth, iechyd, cyfleusterau cyfathrebu a chymdeithasol. Mae angen rhyw lefel o ddatblygu tai newydd er mwyn cynnal yr asedau hyn ac osgoi costau amgylcheddol pe baent yn dod yn llai dichonadwy ac yn gorfod cael eu disodli'n raddol mewn lleoliad arall yn y tymor hir.

4. Oherwydd maint y parth risg llifogydd C2 ym Mhwllheli, ac anhawster dod o hyd i safleoedd datblygu addas o fewn parthau C1 a B mewn ardal sydd eisoes yn ardal adeiledig ddwys, mae Pwllheli yn anheddle lle mae'n rhaid barnu rhwng cydbwysedd o wahanol fuddiannau. Er mwyn sicrhau sgôp ar gyfer tai newydd a fydd yn cefnogi cyfleusterau presennol a chyfleusterau arfaethedig manwerthu, addysg, hamdden ac iechyd, a gwneud hynny mewn lleoliadau sy'n lleihau nifer a hyd y teithiau mewn cerbyd preifat, bydd angen i'r anheddle penodol hwn dderbyn niwed i fuddiannau penodol o bwysigrwydd cydnabyddedig i raddau na fyddai'n briodol mewn aneddiadau eraill.

Y rhagolygon o sicrhau patrwm anheddle cynaliadwy

5. Mae'r Hen Gae Hoci wedi ei leoli o fewn 400 metr yn unig i brif stryd siopa Pwllheli ac o fewn pellter cerdded i'r holl wasanaethau a chyfleusterau cludiant cyhoeddus sydd yng nghanol y dref. Mae'r gwasanaeth cludiant cyhoeddus yn cynnwys amrywiaeth o wasanaethau bysus a gorsaf reilffordd. Mae'n rhaid cydnabod ei fod yn lleoliad cynaliadwy. Mae'r briffordd sy'n cysylltu'r safle gyda chanol y dref yn gul ac yn serth ac nid oes llwybr troed yno. Mae hyn yn ffactor sy'n gyffredin i nifer o aneddiadau o bob maint yn ardal y cynllun. Pe bai'n cael ei ystyried yn rhwystr mewn egwyddor i ddatblygu ni fyddai'n bosibl dod o hyd i adnoddau tir digonol yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd. Byddai'r goleddf yn sicr yn amharu ar deithiau cerdded yn ôl ac ymlaen i ganol y dref gan bobl oedd yn disgwyl cario llwythau trwm o neges a phobl hŷn neu fregus. Nid oes gwasanaeth bws ar y llwybr hwn. Am y rhesymau hynny byddai datblygu'r safle yn ysgogi defnydd ychwanegol o gerbydau preifat na safle o'r un pellter o ganol y dref ond ar yr un lefel. Serch hynny, byddai hyd y teithiau ceir hyn yn llawer llai na phe bai'r dynodiad tai, oherwydd cyfyngiadau a nodwyd, yn cael eu symud i aneddiadau llai, gan gynnwys pentrefi yn yr un Ardal Dalgylch Dibyniaeth. Yr wyf yn dod i'r casgliad bod y dynodiad arfaethedig yn lleoliad mor gynaliadwy ag y gellir dod o hyd iddo o dan amgylchiadau penodol Pwllheli.

Yr effaith ar lif rhydd a diogel trafndiaeth

6. Mae gwrthwynebwyr yn cyfeirio at yr oleddf, natur gul a throellog y ffordd sy'n cysylltu'r safle gyda chanol y dref a diffyg palmant ar ei hyd. Mae'r briffordd yma yn rhoi mynediad i goleg chweched dosbarth sy'n agos iawn at y dynodiad arfaethedig. Ar adegau penodol o'r dydd mae hyn yn achosi llif trwm o drafnidiaeth. Ond mae mesurau gostegu traffig wedi cael eu gosod. Beth bynnag, mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH31 yn darparu y caniateir cynigion datblygu dim ond os yw'r rhwydwaith ffyrdd presennol o safon briodol ar gyfer y llif traffig sy'n debygol o ddeillio o'r datblygiad newydd. Mae'r cynllun yn gwneud darpariaeth ar gyfer datblygu yn y cyfnod hyd at 2016. Mae'n darparu'r fframwaith ar gyfer gwrthod caniatâd cynllunio am gynllun penodol, os na all y rhwydwaith ffyrdd lleol, ar yr adeg y gwneir cais am ganiatâd cynllunio, ddygydd yn ddiogel â lefelau disgwylidiedig trafndiaeth mewn cerbyd ac ar droed.

Yr effaith ar leoliad gwledig Pwllheli

7. Er nad yw'r dynodiad arfaethedig yn bell o gwbl o ganol Pwllheli, mae llain gul o dir uchel yn gwahanu'r safle oddi wrth y rhan fwyaf o ardal adeiledig y dref. Gan hynny, yn weledol nid yw'r safle yn edrych yn rhan o'r dref ond mae'n hytrach ar ymylon darn helaeth o dir agored sy'n rhan o leoliad gwledig Pwllheli. Byddai datblygu'r safle hwn yn golygu ymwithio defnydd trefol i gefn gwlad agored. I ryw raddau, byddai'n erydu lleoliad gwledig y dref. Byddai ei ddatblygu yn arwain at batrwm tameidiog o anheddle, yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1).

8. Mae'r amhariad yma yn cael ei leihau ryw gymaint gan bresenoldeb adeiladau helaeth y coleg chweched dosbarth cyfagos a nifer o dai ar ddwy ochr y ffordd sy'n rhoi gwedd lled wledig i'r lleoliad. Yn fy marn i mae'r niwed a fyddai'n cael ei achosi i leoliad gwledig Pwllheli gymaint fel na fyddai'n dderbyniol ger aneddiadau eraill, ond mae cyfiawnhad iddo yn yr achos penodol hwn oherwydd yr angen i hybu patrwm anheddle cynaliadwy mewn lleoliad lle bo cyfyngiad difrifol ar safleoedd oherwydd y perygl llifogydd.

A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael

9. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau nad yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael i gefnogi datblygu'r dynodiad arfaethedig yma. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn darparu y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth o seilwaith angenrheidiol ar gyfer y datblygiad. Mae'r cynllun yma yn cwmpasu cyfnod hyd at 2016. Yn ystod y cyfnod hwnnw os bydd cais cynllunio yn cael ei gyflwyno ar adeg pan nad yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael ac na ellid mo'i ddarparu, byddai caniatâd cynllunio yn cael ei wrthod a thrwy hynny byddid yn osgoi niwed i fuddiannau o bwys cydnabyddedig.

Yr effaith ar ystyriaethau cadwraeth natur.

10. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y byddai datblygu'r tir hwn yn cael effaith niweidiol ar fywyd gwyllt lleol. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi B20 yn darparu pan caniateir datblygiad, defnyddir amodau a/neu rwymedigaethau cynllunio er mwyn diogelu gwerth cadwraeth natur y safle neu sicrhau y cymerir mesurau lliniaru priodol pan fydd cais datblygu yn cael ei gymeradwyo.

Cyfyngiadau ar ddatblygu

11. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod cyfamod yn mynnu bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion amaethyddol pan fydd y defnydd presennol yn dod i ben. Ond mae perchennog y tir yn cefnogi'r dynodiad arfaethedig. Os os oes y fath gyfyngiad, ac na ellir goresgyn y sefyllfa honno yna bydd yn rhaid dod o hyd i safle gwahanol. Mae bwriad yr Awdurdod Cynllunio Lleol i adolygu'r cynllun yn gynhwysfawr bob 5 mlynedd yn rhoi cyfle digonol i wneud hynny o fewn y cyfnod sy'n weddill hyd at 2016.

Rhinweddau safleoedd amgen

12. Mae gwrthwynebwy'r yn awgrymu safleoedd eraill yn lle'r dynodiad a gynigir. Mae nifer o'r rhain o fewn y parth perygl llifogydd C2 lle na ddylid dynodi tir ar gyfer tai dan unrhyw amgylchiadau. Mae eraill mewn parth perygl llifogydd B lle gellid ystyried datblygu tai, ond bod rhaid cadw o fewn y math presennol o ddefnydd neu fod y safle eisoes yn cael ei ailddatblygu at ddibenion heblaw tai. Mae dau o'r safleoedd eraill eisoes wedi cael eu cynnig ar gyfer dynodiadau tai naill ai yn y cyfnod DA neu'r cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad. Mae gweddill y safleoedd mewn lleoliadau lle mae eu posibilïadau eisoes wedi cael eu dwyn i ystyriaeth yn y rhagdybiaethau a wneir mewn perthynas â lefel tebygol datblygu tai ar safleoedd bychan neu safleoedd ar hap. Yr wyf yn dod i'r casgliad nad yw'r angen i ddynodi tai yn yr Hen Gae Hoci yn cael ei leihau oherwydd posibilïadau datblygu'r safleoedd eraill hyn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0981) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER GAREJ GLANDON - PWLLHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA336

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Ychwanegol Rhif: NAP29

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/829/6 | Mr Evan Hughes | | 94 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------------|--------|------------------|
| B/844/2094 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | 95 |
| B/242/2007 | Cyngor Tref Pwllheli | | 94 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|--------------|--------|------------------|
| B/969/2033 | Dŵr Cymru | | 94 |

Prif faterion

- Effaith y datblygiad ar leoliad gwledig Pwllheli.
- Effaith y datblygiad ar hyrwyddo patrwm anheddle cynaliadwy.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Effaith y datblygiad ar leoliad gwledig Pwllheli

1. Mae Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad NA 336 yn cynnig y dylid ymestyn Ffin Ddatblygu Pwllheli er mwyn cwmpasu ardal i'r dwyrain o Garej Glandon ar ochr ogleddol yr A499. Mae'r Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad hwnnw yn cynnig y dylai'r tir gael ei ddynodi ar gyfer tai ac ar gyfer datblygu cyflogaeth. Nid yw'r NA 336 yn nodi yn union pa ardal benodol fyddai'n cael ei datblygu ar gyfer y naill a'r llall o'r dibenion hynny. Yn y sesiwn ymchwiliad berthnasol nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn gallu manylu ar hyn. Yr oedd, fodd bynnag, yn cadarnhau nad 3.0 hectar oedd cyfanswm arwynebedd y tir fel y dywedwyd yn flaenorol ond 2.79 hectar. Y bwriad oedd defnyddio dau hectar ohono at ddibenion cyflogaeth, gan godi 30 o dai ar y 0.79 hectar sy'n weddill. Trwy Newid Arfaethedig Pellach NAP 29 mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig y dylid cyfyngu'r dynodiad cyflogaeth i ddefnydd B1 yn unig fel bod hynny'n cydweddu â'r tai arfaethedig cyfagos.

2. Mae ffordd yr A499 yn dod i Bwllheli o'r gogledd trwy dirwedd wledig agored. Hyd yn oed wrth iddi nesáu at drothwy'r dref mae tir uchel yn cuddio ardal

adeiledig y dref. Am yr 1 cilomedr olaf mae'r ffordd yn dilyn dyffryn cul rhwng bryniau uchel rhedynog, glaswelltir garw a choed o bryd i'w gilydd. Dim ond wrth ddod rownd y tro olaf y mae ymyl allanol y dref yn ymddangos ar bwynt lle mae Garej Glandon yn cael ei gweld yn amlwg yn union o flaen ardal breswyl sydd wedi ei datblygu'n ddwys.

3. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau bod natur annatblygedig y mynediad hwn i'r dref yn agwedd bwysig ar gymeriad a lleoliad gwledig y dref ac y dylid cadw hynny. Yr wyf yn cytuno gyda'r egwyddor gyffredinol hon ond yn nodi na fyddai'r datblygiad ar yr ardal a nodir yn NA 336 yn amlwg nes mynd rownd y tro olaf yn y ffordd, pan fydd ymylon y dref eisoes yn y golwg. Mae effaith weledol y dref yn ymestyn at bwynt sy'n cyfateb yn fras i ymyl dwyreiniol yr ardal a nodir yn y Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad. Mae presenoldeb agos y dref eisoes yn amlwg unwaith yr eir rownd y tro olaf ac y gwelir adeiladau Garej Glandon yn union o'ch blaen.

4. Byddai effaith y datblygiad ar y dirwedd ei hun yn cael ei leihau gan siâp y tir lleol gan fod yr ardal ar gyfer y dynodiadau arfaethedig yn gogwyddo at i lawr o'r ffordd. Mae hyn yn rhoi cyfle sylweddol i dirweddu (o dan Bolisi B26) ac i reoli dyluniad adeiladau (o dan Bolisi B21) fel y gellid lleihau effaith weledol y datblygiad yn sylweddol. Byddai cyfyngiadau ar ddatblygu cyflogaeth i ddefnydd B1, fel a gynigir yn NAP 29, yn ei gwneud yn haws rheoli dyluniad adeiladau er mwyn lleihau'r effaith weledol. Byddai hynny hefyd yn sicrhau amodau byw addas ar gyfer preswylwyr y tai arfaethedig yn y dyfodol. Yr wyf o'r farn bod hwn yn gynigiad buddiol ond yn cydnabod bod rhaid iddo fod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus yn y cyfnod diwygio. Mae'r ardal lle cynigir dynodi o fewn Ardal Tirwedd Cadwraeth arfaethedig ond nid yw'r dynodiad anstatudol hwn yn gwahardd ei ddatblygu. Am y rhesymau hyn i gyd yr wyf yn dod i'r casgliad na fyddai ymestyn y Ffin Ddatblygu a dynodi'r tir sydd o'i fewn ar gyfer tai a datblygu cyflogaeth fel a gynigir yn NA 336 yn achosi niwed annerbyniol i leoliad gwledig Pwllheli.

5. Mae gwrthwynebydd yn cyfeirio at adroddiad yr Arolygydd i'r ymchwiliad cyhoeddus lleol ar gyfer Cynllun Lleol Dwyfor (1997) lle daw i'r casgliad y dylai'r Cyngor wrthsefyll pwysau i ddatblygu'r llain werdd sensitif yma neu rannau eraill o dirwedd atyniadol y dyffryn hwn. Ond mae'r tir penodol a gyfeirir ato mewn safle llawer mwy amlwg i'r gogledd o safle'r gwrthwynebiad a byddai'n cael effaith gweledol llawer mwy.

Effaith y datblygiad ar hyrwyddo patrwm anheddle cynaliadwy

6. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi dynodi Pwllheli yn Ganolfan Drefol. O'i fewn mae'n cynnwys ystod eang o gyfleusterau manwerthu, hamdden, cyflogaeth, addysg a gofal iechyd. Y mae'n ganolfan leol i ystod eang o wasanaethau cludiant cyhoeddus gan gynnwys cysylltiad rheilffordd genedlaethol. Mae'n rhaid ei ystyried yn lleoliad cynaliadwy iawn i'w ddatblygu. Mae'r safle yn dir maes glas ond mae prinder tir sydd wedi cael ei ddatblygu'n flaenorol ym Mhwllheli. Fel y mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.8) yn ei gynghori, ymestyn aneddiadau yw'r dewis mwyaf cynaliadwy wedyn mewn amgylchiadau o'r fath.

7. Nid yw'r tir ger Garej Glandon ond tua 500 metr o brif stryd siopa'r dref. Y mae hefyd o fewn pellter cerdded hawdd i holl gyfleusterau a gwasanaethau eraill y dref ac i'w brif ardaloedd preswyl. Byddai ei ddatblygu yn lleihau'r defnydd o geir preifat gan breswylwyr newydd a darpar gyflogwyr. Oherwydd y cyfyngiadau ar ddatblygu yn y dref, y dewis arall yn hytrach na datblygu tai yno fyddai symud y galw am dai a chyflogaeth i aneddiadau eraill sydd ar lefel is yn yr hierarchaeth. Yn yr amgylchiadau hynny byddai cyfran annerbyniol o uchel o'r teithiau yn digwydd mewn ceir preifat.

8. Fel yr wyf yn nodi yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Hen Gae Hoci Pwllheli, mae ffactorau daearyddol yn cyfyngu'n fawr ar gyfleoedd datblygu'r dref. Mae tir yn codi'n uchel i'r gogledd o'r ardal adeiledig fel bod y tir sydd wedi cael ei ddatblygu wedi cael ei gyfyngu i un llain gul. Mae llawer o'r ardal drefol bresennol yn wynebu perygl o lifogydd i wahanol raddau. Mae'r ffactorau hyn yn cyfyngu'n ddifrifol ar y cyfleoedd i ddynodi tir i'w ddatblygu. Mae gwrthwynebwyr yn cynnig safleoedd eraill gwahanol i'r un ger Garej Glandon ar gyfer tai a datblygu cyflogaeth. Mae fy nghasgliadau mewn perthynas â safleoedd tai eraill, yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thir yr Hen Gae Hoci, Pwllheli, yn berthnasol hefyd yn yr achos yma. Mae gwrthwynebydd yn pwysleisio'n benodol, swyddogaeth darn o dir ger safle'r Hen Ynys, sy'n ymwthio i harbwr Pwllheli ac yn datgan y gellid defnyddio hwnnw fel safle posibl ar gyfer tai a chyflogaeth yn lle'r tir ger Garej Glandon.

9. Mae'r rhan fwyaf o'r tir hwnnw mewn ardal perygl llifogydd C2. Gan hynny y mae mewn egwyddor yn anaddas ar gyfer datblygu tai. Mae rhannau bychan ohono y tu allan i'r categorïau perygl llifogydd ac fe ellid ei ddatblygu ar gyfer tai. Mae TAN15 yn nodi bod cyflogaeth yn gategori llai bregus na datblygu ac, yn ddamcaniaethol, gellid ei ddatblygu ar dir C2 cyn belled â bod cyfiawnhad dros hynny mewn achos arbennig. Hefyd byddai modd cael datblygiad o'r fath ar yr ardal fechan sydd uwchlaw'r lefel llifogydd.

10. Ond mae Deddf Harbwr Pwllheli 1983 (diwygiwyd 1993) yn gwahardd datblygu tai a chyflogaeth ar ran ddiffiniedig o safle'r Hen Ynys. Y mae hefyd yn gwahardd unrhyw ddefnydd ac eithrio darparu mannau agored, parcio ceir neu fynediad i gerbydau neu ar droed ar weddill y tir. Gan hynny, ni ellir defnyddio'r tir y cyfeirir ato yn y Ddeddf hon, yn lle'r tir sydd ger Garej Glandon. Mae gwrthwynebydd yn cyfeirio at ardal i'r de o'r tir a ddiffinnir yn y Ddeddf ac yn dadlau y gellid dynodi hwnnw at ddefnydd cyflogaeth.

11. Mae ardal yr harbwr yn ei gyfanrwydd, gan gynnwys y safle hwnnw, yn lleoliad hynod ddeniadol lle ceir golygfeydd da o'r dref ac o'r tir uchel ehangach. Y mae'n adnodd prin ac mae ganddo botensial o ddenu cyfleusterau hamdden a thwristiaeth o statws uchel yn seiliedig ar weithgareddau hamdden, yn arbennig hwylio. Byddai hynny'n arallgyfeirio economi'r dref er budd ehangach ei phobl. Mae'r posibilïadau hynny'n cael eu cydnabod yn y Briff Datblygu sydd wedi cael ei baratoi ar gyfer safle'r Hen Ynys gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Oherwydd potensial yr ardal yma, o ran hybu gwelliant cynaliadwy i ragolygon economaidd ac amgylcheddol Pwllheli rwyf yn cytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol na ddylid neilltuo ar gyfer tai a chyflogaeth (B1) yn unig unrhyw safleoedd y byddai'n bosibl

eu datblygu, ond y dylid eu cadw ar gyfer cynllun datblygu a fydd yn manteisio ar eu hasedau unigryw o safbwynt lleoliad.

12. Mae gwrthwynebydd yn mynegi pryder y gallai'r seilwaith carthffosiaeth fod yn annigonol i gynnal datblygu'r tir y cyfeirir ato yn NA 336. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn darparu y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth ddigonol o seilwaith angenrheidiol.

13. Am y rhesymau hyn i gyd yr wyf yn dod i'r casgliad y byddai datblygu'r tir ger Garej Glandon ar gyfer dibenion tai a chyflogaeth yn hybu patrwm anheddle cynaliadwy heb achosi niwed annerbyniol i leoliad gwledig Pwllheli.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0982) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy ymestyn y Ffin Ddatblygu yn unol â NA 336 a dynodi o fewn hyn ardal o 0.79 hectar i'w ddynodi ar gyfer tai a 2.0 hectar i'w ddynodi ar gyfer cyflogaeth B1;

(ARG.0983) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

FFORDD ABERERCH - PWLLHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA337

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------------|--------|------------------|
| B/935/6 | Mr a Mrs A Davies | | 103 |
| B/350/1 | Mrs E Williams | | 103 |
| B/310/1 | Owen Roberts | | 103 |
| B/760/50 | Cyngor Cefn Gwlad Cymru | | 103 |
| B/844/43 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | 103 |
| B/249/1 | Gwilym R Davies | | 103 |
| B/1223/1 | Dr R Williams MA, MBBCH | | 94 |
| B/749/6 | Mr a Mrs H Fisher-Jones | | 103 |
| B/151/1 | Vera Davies | | 103 |
| B/792/1 | Mr a Mrs Michael Parry | | 103 |
| B/590/1 | H Roberts | | 103 |
| B/728/1 | William Roberts | | 103 |
| B/792/3 | Mr a Mrs Michael Parry | | 103 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------------|--------|------------------|
| B/969/8 | Dŵr Cymru | | 103 |
| B/776/1 | Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru | | 103 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|----------------------|--------|------------------|
| B/829/1 | Mr Evan Hughes | | |
| B/242/1 | Cyngor Tref Pwllheli | | |

Nodyn

- Yr wyf yn ymateb i wrthwynebiad B/1223/1 ym mhrawf 103 yr Awdurdod Cynllunio Lleol

Prif faterion

- Effaith y datblygiad ar y rhagolygon o gyflawni patrwm anheddle cynaliadwy.
- Effaith y datblygiad ar leoliad gwledig Pwllheli.
- Yr effaith ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.
- Yr effaith ar ystyriaethau cadwraeth natur.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Effaith y datblygiad ar y rhagolygon o gyflawni patrwm anheddle cynaliadwy

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn y cyfnod DA yn argymhell dynodi 1.58 hectar o dir yn Ffordd Abererch, Pwllheli ar gyfer datblygu 39 o dai. Mewn ymateb i wrthwynebiad sy'n tynnu sylw at y perygl o lifogydd a fyddai'n effeithio ar ran o'r dynodiad, y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn y cyfnod Newid Arfaethedig Cynymchwiliad trwy NA 337, yn cynnig lleihau maint y dynodiad yma i 1.12 hectar i ddarparu 30 o dai. Ni fyddai'r ardal y cynigir ei chadw fel dynodiad yn dod o fewn y parthau risg llifogydd C1 ac C2 y cyfeirir atynt yn TAN15.

2. Mae'r dynodiad arfaethedig wedi ei leoli ym mhen dwyreiniol eithaf Pwllheli ond dim ond tua 1.2 cilomedr oddi wrth ystod eang o gyfleusterau manwerthu, adloniant, cyflogaeth a gofal iechyd yng nghanol y dref. Y mae'n llawer nes, dim ond 800 i 900 metr, at ardal gyflogaeth fawr Stad Ddiwydiannol Glan y Don. Y mae'r cyrchfannau hyn o fewn cyrraedd rhydd felly ar droed neu feic yn ogystal ag ar fws. Am y rhesymau hynny fe ddylid ystyried bod y dynodiad arfaethedig yma o fewn lleoliad cynaliadwy.

Effaith y datblygiad ar leoliad gwledig Pwllheli

3. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1) yn cyngori y dylai datblygiadau tai newydd fod wedi eu hintegreiddio'n dda a chysylltiadau da gyda'r patrwm anheddle presennol. Dylai ehangu trefi osgoi creu datblygiadau hirgul neu batrwm tameidiog o anheddle. Byddai'r safle yma ar ben dwyreiniol eithaf datblygiad hirgul o dai gwasgaredig tua 700 metr o hyd gyda dyfnder o un tŷ yn unig. Y mae'n dilyn ochr ogleddol yr A497 sy'n ei wahanu oddi wrth ardal adeiledig gyfunol y dref.

4. Yn union y tu ôl i'r datblygiad hirgul tameidiog hwn y mae crib coediog serth sy'n ymestyn ar ei hyd i'r pen. Mae'r dirwedd yma yn tra-arglwyddiaethu ac mewn mannau yn ymwthio i ochr ogleddol yr A497 ei hunan. O ganlyniad nid yw'r tai sy'n rhan o'r datblygiad hirgul yn nodweddion amlwg o'r dirwedd. Yr holl ffordd ar ei hyd mae'r darn hirgul hwn yn edrych fel datblygiad gwasgaredig mewn cefn gwlad agored yn hytrach na fel rhan annatod o'r dref. Mae'r argraff honno'n cael ei hatgyfnerthu gan ardal eang o gorstir agored gyferbyn ag ef ar ochr ddeheuol y ffordd.

5. Gan hynny, byddai datblygu'r lleoliad arfaethedig yn atgyfnerthu datblygiad hirgul, nad yw'n amlwg iawn, yn groes i gyngor y Polisi Cynllunio Cymru. Mae'r safle ei hun yn gae glaswellt gyda chefn gwlad agored neu gorstir arfordirol ar bob ochr ac eithrio'r gornel dde orllewinol. Ni fyddai datblygu yn integreiddio'n weledol

yn dda gyda'r patrwm anheddle presennol nac mewn cysylltiad da gyda'r anheddle. Yn hytrach byddai'n cael ei weld fel datblygiad ynysig mewn cefn gwlad agored. Byddai'n sicr yn creu patrwm tameidiog o ddatblygu. Ni ellid lliniaru'r materion sylfaenol hyn o'r gydberthynas rhwng y safle â'r prif anheddle trwy roi sylw manwl i dirweddu. Yn fy marn i, byddai'r niwed hwn i leoliad gwledig Pwllheli mor amlwg fel y byddai'n gwrthbwysu rhinweddau cynaliadwyedd a restrwyd gennyf.

Yr effaith ar lif rhydd a diogel trafnidiaeth

6. Mae gwrthwynebydd yn dadlau na ellid darparu mynediad diogel i gerbydau i'r safle. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH31 yn darparu y caniateir cynigion datblygu dim ond os gellir darparu mynedfa gerbydau ddiogel i'r safle.

Yr effaith ar ystyriaethau cadwraeth natur

7. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y byddai datblygu'r safle yn cael effaith annerbyniol ar blanhigion ac anifeiliaid. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi B20 yn darparu pan ganiateir datblygiad, defnyddir amodau a/neu rwymedigaethau cynllunio er mwyn diogelu gwerth cadwraeth natur leol y safle, neu ddarparu mesurau lliniaru priodol. Pe bai asesiad yn dangos bod y tir o fewn y dynodiad arfaethedig yn haeddu cael ei ddynodi'n safle bywyd gwyllt, byddai unrhyw gais cynllunio yn cael ei ystyried yn erbyn meini prawf Polisi B16. Pe bai unrhyw ran o'r safle yn cael ei ddynodi yn SODDGA yn ystod cyfnod y cynllun byddai hynny'n cael ei gymryd i ystyriaeth yn y cyfnod cais cynllunio.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0984) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy ddileu'r dynodiad arfaethedig ar gyfer tai ar dir yn Ffordd Abererch, Pwllheli;

(ARG.0985) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 337.

CAE DEINIO - PWLLHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------|------------------|------------------|
| B/68/1 | David J Griffiths | | 95 |
| B/749/3 | Mr a Mrs H Fisher-Jones | | 95 |
| B/67/3 | W Jones | | 95 |
| A/100/1 | Dim enw | | 167 |
| B/885/3 | Hywel Williams | | 95 |
| B/69/3 | Delyth a Gareth Griffith | | 95 |
| B/44/2 | Mr a Mrs Douthwaite | | 95 |
| B/259/3 | Huw Roberts | | 95 |
| B/935/5 | Mr a Mrs A Davies | | 95 |
| B/344/3 | Tony Elliott | | 95 |
| B/321/3 | Derek Soane | | 95 |
| B/1222/3 | Mr R Roberts | | 95 |
| B/45/3 | Mr a Mrs Gerallt Jones | | 95 |
| B/242/6 | Cyngor Tref Pwllheli | | 95 |
| B/258/3 | Rhoda a William Page Williams | | 95 |
| B/292/1 | Myfanwy Jones | Dewi Gough Jones | 95 |
| B/265/1 | E.R a J Lloyd | | 95 |
| B/71/3 | Griffiths Jones Harris | | 95 |
| B/242/1 | Cyngor Tref Pwllheli | | 95 |
| B/43/2 | Miss Marel Roberts | | 95 |
| B/829/5 | Mr Evan Hughes | | 95 |
| B/66/3 | David Owen | | 95 |
| B/19/1 | Laura Roberts | | 95 |
| A/105/3 | Alun Jones | | 95 |
| B/731/3 | Iwan Edgar | | 95 |
| B/70/1 | Evan Wyn a Lydia M Jones | | 95 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/969/7 | Dŵr Cymru | | 95 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-------------------|--------|------------------|
| B/304/3 | Esyllt Rhys Jones | | |

Nodyn

- Mae gwrthwynebiad B/71/3 yn cael ei wneud gan gynrychiolydd personol y diweddar Mr G J Harris.

Prif faterion

- Y cyfyngiadau ar ddatblygu ym Mhwillheli.
- Y rhagolygon o gyflawni patrwm anheddle cynaliadwy.
- Yr effaith ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.
- Yr effaith ar leoliad gwledig Pwllheli.
- A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael.
- Yr effaith ar ystyriaethau cadwraeth natur.
- Yr effaith ar amwynderau preswyl.
- Rhinweddau safleoedd amgen.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Y cyfyngiadau ar ddatblygu ym Mhwillheli

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod DA, yn cynnig y dylid dynodi 0.52 hectar o dir yng Nghae Deinio, Pwllheli i ddatblygu 12 o dai. O safbwynt y cyfyngiadau sydd ar ddatblygu ym Mhwillheli y mae'r ystyriaethau a nodwyd gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r dynodiad arfaethedig ar yr Hen Gae Hoci yr un mor berthnasol i'r dynodiad arfaethedig hwn.

Y rhagolygon o gyflawni patrwm anheddle cynaliadwy

2. Mae'r tir yng Nghae Deinio wedi ei leoli 500 metr yn unig o brif stryd siopa Pwllheli ac o fewn pellter cerdded byr i'r holl wasanaethau a chyfleusterau cludiant cyhoeddus sydd yng nghanol y dref. Mae'n rhaid dod i'r farn ei fod o fewn lleoliad cynaliadwy. Mae'r ystyriaethau a nodir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r dynodiad arfaethedig ar Hen Gae Hoci, Pwllheli yr un mor berthnasol i'r dynodiad a gynnigir yma.

Yr effaith ar lif rhydd a diogel trafndiaeth

3. Mae'r ystyriaethau a nodir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r dynodiad arfaethedig ar Hen Gae Hoci, Pwllheli yr un mor berthnasol i'r dynodiad arfaethedig yng Nghae Deinio.

Yr effaith ar leoliad gwledig Pwllheli

4. Mae'r ystyriaethau a nodir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r dynodiad arfaethedig ar Hen Gae Hoci, Pwllheli yr un mor berthnasol i'r dynodiad arfaethedig hwn, ac eithrio bod y safle mewn lleoliad ychydig mwy amlwg o fewn y dirwedd wledig. Fel yn achos yr Hen Gae Hoci, ni fyddai'r niwed i gymeriad gwledig yr amgylchedd yn dderbyniol yng nghyffiniau aneddiadau eraill, ond mae cyfiawnhad iddo yn yr achos hwn oherwydd yr angen i hybu patrwm anheddle cynaliadwy mewn sefyllfa lle mae'r dewis o safleoedd yn cael ei gyfyngu'n arw gan y perygl o lifogydd.

A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael

5. Mae'r ystyriaethau a nodir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r dynodiad arfaethedig ar Hen Gae Hoci, Pwllheli yr un mor berthnasol i'r dynodiad arfaethedig yng Nghae Deinio.

Yr effaith ar ystyriaethau cadwraeth natur

6. Mae'r ystyriaethau a nodir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r dynodiad arfaethedig ar Hen Gae Hoci, Pwllheli yr un mor berthnasol i'r dynodiad arfaethedig yng Nghae Deinio.

Yr effaith ar amwynderau preswyl

7. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y byddai datblygu tai ar y safle yma yn amharu ar fwynhad preifat y tai cyfagos. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi B22 yn darparu y gwrthodir cynigion fyddai'n cael effaith annerbyniol ar amwynderau'r cymunedau lleol.

Rhinweddau safleoedd amgen

8. Mae'r ystyriaethau a nodir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r dynodiad arfaethedig ar Hen Gae Hoci, Pwllheli yr un mor berthnasol i'r dynodiad arfaethedig yng Nghae Deinio.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0986) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

SAFLE'R YSBYTY - PWLLHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/749/4 | Mr a Mrs H Fisher-Jones | | 93 |
| B/242/3 | Cyngor Tref Pwllheli | | 93 |

Prif faterion

- Cyfraniad posibl y safle at ddarparu tai fforddiadwy.
- Effaith y datblygiad ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Cyfraniad posibl y safle at ddarparu tai fforddiadwy

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn y cyfnod DA yn cynnig y dylid dynodi'r safle 0.61 hectar hwn ar gyfer datblygu 5 o dai. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai ddarparu ar gyfer nifer o unedau fforddiadwy. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, a thrwy NA 233, yn argymhell y dylai 40% o'r tai (oddeutu 2 dŷ) fod yn dai fforddiadwy. Yr wyf yn dod i'r casgliad bod hyn yn bodloni pryderon y gwrthwynebydd. Yr wyf yn delio gyda'r holl ystod o ddadleuon ynglŷn â'r polisi Tai Fforddiadwy yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n delio'n benodol gyda'r pwnc hwnnw.

Effaith y datblygiad ar lif rhydd a diogel trafndiaeth

2. Mae gwrthwynebydd yn dadlau bod nodweddion mynediad y safle a nifer y symudiadau trafndiaeth a fyddai'n cael eu creu gan y tai newydd yn achosi problemau trafndiaeth. Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi cadarnhau bod y mynediad a gynigir yn foddhaol. Yr wyf hefyd wedi nodi wrth ymweld â'r safle bod defnyddio'r tir fel ysbty yn creu llawer iawn mwy o symudiadau cerbydau nag y byddai datblygu tai. Beth bynnag, byddai nifer y symudiadau hynny yn cael eu lleihau yn sylweddol oherwydd bod y safle ynghanol y dref gan y byddai hynny'n golygu bod cyfran uchel o'r teithiau yn cael eu gwneud ar droed. Am y rhesymau hynny yr wyf yn dod i'r casgliad y gellid datblygu'r safle heb wneud niwed amlwg i lif rhydd a diogel trafndiaeth.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0987) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 233 i'r graddau ei fod yn berthnasol i'r safle hwn;

(ARG.0988) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

TIR CYFAGOS I BRO GWYSTL, Y FFOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA343

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------|--------|------------------|
| B/320/1 | Alun a Margaret Williams | | 565 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/924/2032 | Arglwydd Niwbwrch | Guy D Evans | 565 |

Nodyn

- Cyfeirir at y safle yma yn Atodiad 3 y DA fel tir 'Ger yr Ystâd Ddiwydiannol', Y Ffor.

Prif faterion

- Effaith y datblygiad ar leoliad gwledig Y Ffor.
- A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Effaith y datblygiad ar leoliad gwledig Y Ffor

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig, trwy Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad NA 343, mewn ymateb i wrthwynebiad a wnaethpwyd yn y cyfnod DA, i ymestyn Ffin Ddatblygu Pentref y Ffor i gynnwys 0.32 hectar o dir cyfagos i Fro Gwystl a dynodi hwnnw ar gyfer datblygu 8 o dai. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1) yn cynghori y dylai datblygiadau tai newydd gael eu hintegreiddio a'u cysylltu'n dda gyda'r patrwm anheddle presennol. Byddai'r dynodiad arfaethedig yn ymylu ar stad ddiwydiannol sefydledig ar ei ochr ddwyreiniol ac ardaloedd preswyl i'r gogledd a'r gorllewin. Byddai'n cael ei weld fel cydgrynhoed o ardal adeiledig y pentref. Ni fyddai datblygu ar y safle yn erydu lleoliad gwledig Y Ffor. Mae'r anheddle yn cynnwys ysgol gynradd, swyddfa bost/siop, garej a manau cyflogaeth. Er mai anheddle bychan ydyw fe allai fod yn lleoliad rhesymol gynaliadwy ar gyfer y nifer cyfyngedig iawn o dai newydd a allai helpu i gadw cyfleusterau presennol er budd yr holl drigolion.

A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael

2. Mae gwrthwynebydd yn dadlau nad yw'r system trin carthion yn ddigonol i gynnal datblygiadau tai ychwanegol yn Y Ffor. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn darparu y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth ddigonol o'r seilwaith angenrheidiol. Mae gwrthwynebydd arall yn dadlau nad oes ffordd amlwg o ddarparu mynediad cerbydau i'r safle. Mae'r dull mynediad yn fater i benderfynu arno yn y cyfnod cais cynllunio. Mae Polisi CH31 yn darparu y caniateir cynigion datblygu dim ond os gellir darparu mynedfa gerbydau ddiogel i'r safle fydd yn gweddu'r ardal leol. Bydd hynny'n sicrhau, ymhlith pethau eraill, nad yw sŵn a'r ymyrraeth a gynhyrchir gan drafnidiaeth yn cael ei gyflwyno'n annerbyniol o agos at unrhyw un o'r tai presennol sy'n ymylu â'r safle.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0989) bod y DA'n cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 343;

(ARG.0990) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

CAEAU BWLCH Y Ffordd ISAF, Y FFOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA341

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------|--------|------------------|
| B/881/1 | Gwynfor a Siân Edwards | | 565 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------|------------------|
| B/924/2031 | Arglwydd Niwbwrch | Guy D Evans | 565 |
| B/844/2095 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | 565 |
| B/756/2160 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 110 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|--------------|--------|------------------|
| B/969/2034 | Dŵr Cymru | | 565 |

Nodyn

- Cyfeirir at y safle hwn yn Atodiad 3 y DA fel tir 'Ger Hafod Lon, Y Ffor'.

Prif faterion

- Effaith y datblygiad ar y rhagolygon o gyflawni patrwm anheddle cynaliadwy.
- Effaith y datblygiad ar leoliad Y Ffor.
- A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Effaith y datblygiad ar y rhagolygon o gyflawni patrwm anheddle cynaliadwy

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad NA 341, yn cynnig mewn ymateb i wrthwynebiad a wnaethpwyd yn y cyfnod DA, ymestyn Ffin Ddatblygu Pentref Y Ffor, i gynnwys 1.46 hectar o dir yng Nghaeau Bwlch y Ffordd Isaf a dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu 22 o dai. Mae'r anheddle

yn cynnwys ysgol gynradd, swyddfa bost/siop, garej a mannau cyflogaeth mewn ystad ddiwydiannol fechan.

2. Er mai anheddle bychan yw'r Ffor fe all ddarparu lleoliad rhesymol gynaliadwy ar gyfer nifer cyfyngedig iawn o dai newydd a allai helpu i gynnal y cyfleusterau presennol er budd yr holl drigolion. Ond yn fy marn i, oherwydd yr ystod gyfyngedig iawn o wasanaethau sydd ar gael yn Y Ffor, byddai unrhyw ddatblygiad preswyl ychwanegol at hynny yn ysgogi nifer annerbyniol o deithiau i'r canolfannau mwy. Oherwydd ystod gyfyngedig y gwasanaethau sydd ar gael yn Y Ffor byddai angen mynediad i amrywiaeth eang o gyrchfannau tu allan i'r Pentref. Mae'n annhebygol y gallai cludiant cyhoeddus ddarparu digon o amrywiaeth o safbwynt cyrchfannau na darparu'r gwasanaeth ar amserau effeithiol. Felly, byddai'n rhaid defnyddio car preifat, yn arbennig pan fwriedir i'r trip gyflawni nifer o ddibenion. Yn fy marn i, byddai datblygu 22 o dai yn ormodol ar gyfer y cyfleusterau cyfyngedig sydd yn y pentref bychan hwn. Byddai'n cyfrannu'n annerbyniol at batrwm anheddle cynaliadwy.

Effaith y datblygiad ar leoliad gwledig Y Ffor

3. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1) yn cyngori y dylai datblygiadau tai newydd gael eu hintegreiddio a'u cysylltu'n dda gyda'r patrwm anheddle presennol. Mae'r dynodiad arfaethedig wedi ei leoli wrth ymyl gogleddol y pentref. Er y byddai'n cyffwrdd â'r ardal adeiledig gyfunol, ac yn yr ystyr hwnnw gellid dweud ei fod yn gysylltiedig â hi, ni ellir ystyried ei fod wedi ei integreiddio o fewn corff y pentref. Ni fyddai'n ddim ond datblygiad preswyl yn ymestyn yr anheddle i gefn gwlad agored. Byddai'n cael ei weld fel ychwanegiad mympwyol o unedau newydd ar hyd ymyl gorllewinol y brif ffordd ar y pwynt hwn, heb gydgrynhoi nac atgyfnerthu'r patrwm anheddle presennol. Am y rheswm hwnnw yr wyf yn dod i'r casgliad y byddai'n erydu lleoliad gwledig Y Ffor mewn ffordd annerbyniol.

A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael

4. Mae gwrthwynebydd yn dadlau nad oes darpariaeth trin carthion ddigonol i gynnal datblygu tai ychwanegol yn Y Ffor. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn darparu y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth ddigonol o seilwaith angenrheidiol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0991) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad NA 341.

**HEPGOR DYNODIADAU TIR AR GYFER TAI: ARDAL DALGYLCH
DIBYNIATH LLŶN**

TIR YM MRYN EGLWYS, ABERDARON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/997/6 | D Harden | Guy D Evans | 560 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiadau ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir i'r dwyrain o Fryn Eglwys o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Aberdaron a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai gan y byddai'n darparu estyniad rhesymegol o'r anheddle ac y byddai'n integreiddio'n dda gyda'i ffurf adeiledig. Y mae o'r farn bod digon o wasanaethau yn y pentref i gynnal dynodiad o hyd at 15 o dai marchnad.

2. Mae'r safle yn gorwedd i'r dwyrain o ardal adeiledig gyfunol y pentref wedi ei amgylchu'n llwyr gan gefn gwlad agored. Byddai ei ddatblygu yn hybu patrwm anheddle tameidiog yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1). Ar ben hynny, y mae o fewn parth perygl llifogydd C1 TAN15. Mae TAN15 yn cynghori bod tai yn gategori o ddatblygiad sy'n agored iawn i niwed. Ni ddylai cynlluniau datblygu ddynodi tir at y dibenion hyn mewn ardaloedd o'r fath oni bai bod cyfiawnhad dros hynny.

3. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Gan hynny, nid oes unrhyw gyfiawnhad dros ddynodiad ychwanegol, yn arbennig mewn ardal o berygl llifogydd. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

4. Fel rhan o'r un gwrthwynebiad mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid hefyd cynnwys tir gyferbyn â'r feddygfa yn Aberdaron o fewn y Ffin Ddatblygu a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai. Mae'r dadleuon uchod sy'n ymwneud â'r angen am dir ar gyfer tai a'r angen i hybu patrwm anheddle cynaliadwy yn berthnasol i'r safle

hwn ac yn cyfiawnhau peidio â'i ddynodi a chyfiawnhau ei gau allan o'r Ffin Ddatblygu.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0992) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR AR GAE SANT GARMON, ABERSOCH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------|---------------|------------------|
| B/950/1 | Richard a Kathleen Bufton | Eversheds LLP | 181 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiadau ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Abersoch a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai. Maent yn dadlau bod digon o wasanaethau a chyfleusterau yn yr anheddle i gynnal tai ychwanegol ac maent yn mynegi'r farn y byddai daearyddiaeth yr ardal yn sicrhau na fyddai'r tai hyn yn rhan amlwg o'r dirwedd. Maent o'r farn y gellid darparu mynedfa ddiogel i gerbydau.

2. Mae'r safle wedi ei leoli tu draw i ardal adeiledig gyfunol y pentref ac y mae'n ymwthio i gefn gwald agored ar ei ymylon gogleddol a gorllewinol. Y mae'n dir sydd ar oledf serth a byddai unrhyw ddatblygiad arno yn gwbl amlwg o'r tir sy'n codi i'r gogledd o'r nant a fyddai'n ffin ogleddol iddo. Byddai'n cael ei weld fel ardal o ddatblygiad newydd yn ymwthio i gefn gwlad agored. Ni fyddai felly yn integreiddio'n dda gyda'r patrwm anheddle presennol fel a gynghorir ym Mholisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1).

3. Mae'r safle yn mesur oddeutu 1.13 hectar ac ar ddwysedd o rhwng 25 a 30 tŷ yr hectar, gallai ddarparu ar gyfer rhwng 28 a 34 o dai. Mae NCT18 (paragraff B4) yn cynghori mai pellter o 4.5 metr oddi wrth y ffordd fydd y lleiafswm derbyniol yn arferol ar gyfer cyffyrdd llai prysur, syml a bychan iawn a mynedfeydd preifat prysur. Ag ystyried cyflymder mesuredig trafndiaeth ar hyd y briffordd yn y fan hon y pellter priodol rhwng y fynedfa a'r brif ffordd fyddai 90 metr. Oherwydd presenoldeb llain o wrychoedd uchel trwchus a choed isel o fewn cwrtill safle cyfagos nad yw o dan reolaeth y gwrthwynebwyr, nid yw gwelededd y ffordd fawr i'r dde ar gyfer car sy'n dod allan o'r fynedfa ond tua 10 metr o bellter ffordd fechan o 4.5 metr. Mae hyn mor brin o'r lleiafswm angenrheidiol fel ei bod yn glir na ellid datblygu'r tir hwn heb wneud niwed annerbyniol i lif rhydd a diogel trafndiaeth.

4. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y gellid lleihau maint y safle i lefel a fyddai'n caniatáu mabwysiadu pellter ffordd fechan o 2.4 metr. Byddai hynny'n galluogi gweledd dros y cyfan o'r 90 metr o bellter prif ffordd. Yn unol â chyngor TAN18 byddai pellter ffordd mor fychan yn briodol ar gyfer datblygiad o hyd at 6 o dai yn unig. Byddai datblygiad o'r maint hwnnw yn golygu defnydd aneffeithlon o dir, yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.1.2).

5. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, ac wedi ystyried effaith y cynnig ar gymeriad yr anheddle a llif rhydd a diogel trafndiaeth, yr wyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0993) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR GYFERBYN AG YSGOL PONT Y GOF, BOTWNNOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/997/5 | D Harden | Guy D Evans | 519 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiadau ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Botwnnog a chael ei ddynodi ar gyfer datblygu tai oherwydd bod yr anheddle ar ffurf datblygiad hirgul ac y byddai dynodi'r tir hwn yn ymestyn hyn, ac felly'n cadarnhau cymeriad y pentref. Y mae o'r farn bod digon o gyfleusterau yn y pentref ac y dylid ei ystyried fel lleoliad cynaliadwy ar gyfer datblygiad pellach.

2. Byddai'r dynodiad tai arfaethedig yn ymwthio i gefn gwlad agored ar dair ochr ac yn erydu lleoliad gwledig y pentref mewn ffordd annerbyniol, yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1) sy'n nodi y dylai tai newydd integreiddio'n dda a chysylltu'n dda gyda'r patrwm anheddle presennol.

3. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, ac wedi ystyried effaith datblygu ar batrwm yr anheddle, yr wyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0994) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

CAE CEFN CAPEL, RHYDGOCH, BOTWNNOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------|--------|------------------|
| B/537/1 | Kenneth H a Gwyneth Evans | | 97 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiadau ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Botwnnog a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai er mwyn diwallu angen lleol. Maent yn dadlau bod digon o ystod o wasanaethau a chyfleusterau yn y pentref iddo gael ei ystyried yn lleoliad cynaliadwy ar gyfer datblygu. Ond mae'r safle o fewn parth perygl llifogydd C2. Mae TAN 15 yn dynodi tai fel datblygiad sy'n agored iawn i niwed ac yn cynghori na ddylai cynlluniau datblygu ddynodi tir ar gyfer tai mewn ardaloedd o'r fath.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, ac wedi ystyried y perygl llifogydd a ddynodwyd, yr wyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0995) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR I'R DWYRAIN O'R A499, LLANAELHAEARN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/924/17 | Arglwydd Niwbwrch | Guy D Evans | 476 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiadau ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Llanaelhaearn a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, yr wyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0996) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER YSTAD HOLBORN - NEFYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/924/20 | Arglwydd Niwbwrch | Guy D Evans | 568 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiadau ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan Leol Nefyn a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Canolfannau Lleol gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, yr wyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0997) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR I'R GOGLEDD O WESTY CAEAU CAPEL, NEFYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/977/7 | D Harden | | |

Nodyn

- Cyfeirnod y gwrthwynebiad hwn mewn gwirionedd yw B/977/7 a phrawf yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw Rhif 568.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiadau ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan Leol Nefyn a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai gan fod yr anheddle yn darparu gwasanaethau a chyfleusterau digonol i gynnal hynny.
2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Canolfannau Lleol gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, yr wyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0998) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR I'R GOGLEDD DDWYRAIN O FWTHYN BRYN, NEFYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/997/3 | D Harden | Guy D Evans | 568 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiadau ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan Leol Nefyn a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai gan fod yr anheddle yn darparu gwasanaethau a chyfleusterau digonol i gynnal hynny. Ond ar gornel de orllewinol y safle yn unig y mae'r safle yn cyffwrdd ag ardal adeiledig gyfunol Nefyn. Y mae wedi ei amgylchynu bron yn llwyr gan gefn gwlad agored ac ni fyddai ei ddatblygu yn cydymffurfio â chyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1) y dylai unrhyw ddatblygiad fod wedi ei integreiddio a'i gysylltu'n dda gyda'r patrwm anheddle presennol.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Canolfannau Lleol gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, yr wyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.0999) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR I'R DE O DAI LÔN, NEFYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/997/1 | D Harden | Guy D Evans | 568 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiadau ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn o fewn Canolfan Leol Nefyn gael ei ddynodi ar gyfer datblygu tai gan ei fod mewn lleoliad cynaliadwy ac y byddai'n estyniad rhesymegol i gorff adeiledig yr anheddle.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Canolfannau Lleol gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, yr wyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.01000) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

RHANDIROEDD, NEFYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/924/21 | Arglwydd Niwbwrch | Guy D Evans | 568 |

Nodyn

- Yr wyf yn delio gyda dadleuon y gwrthwynebydd ynglŷn ag Llecyn Agored i'w Warchod yn Adran B o'r adroddiad hwn.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiadau ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn, sydd o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan Leol Nefyn, gael ei ddynodi ar gyfer datblygu tai. Mae'r safle wedi cael ei ddefnyddio fel rhandiroedd ers 1896 ac, ar adeg yr ymchwiliad, yr oedd pob un o'r rhandiroedd ym meddiant rhywun. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 5.5.18) yn cynghori y dylai rhandiroedd gael eu cadw, yn arbennig pan mae ganddynt swyddogaeth bwysig fel man agored a'u bod yn cyfrannu at ddatblygu cynaliadwy. Mae'r safle o fewn ardal adeiledig yr anheddle a gellir ei gyrraedd ar droed o bob lleoliad yn y pentref. Gan hynny, y mae mewn lleoliad cynaliadwy. Y mae'n caniatáu pobl leol i hamddena yn yr awyr agored ac felly mae ganddo swyddogaeth bwysig fel man agored.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Canolfannau Lleol gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, ac wedi ystyried swyddogaeth bwysig y tir hwn fel man agored, yr wyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.01001) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR Y GARN, PENLON LLŶN, PWLLHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------|-----------|------------------|
| B/829/3 | Mr Evan Hughes | | 92 |
| B/36/1 | Harry Noel Williams | J M Jones | 92 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiadau ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai dau ddarn o dir sy'n gorgyffwrdd cael eu cynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan Drefol Pwllheli a chael ei ddynodi ar gyfer datblygu tai gan y byddai'n diwallu angen lleol. Nid yw'r tir yn agored i lifogydd ac mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau, y gellid darparu mynedfa ddiogel i gerbydau.

2. Mae'r safle yn rhan o ardal ehangach o godiad tir sy'n rhan bwysig o leoliad gwledig y dref. Byddai ei ddatblygu, trwy dorri'r rhwystr clir a achosir gan Penlon Llŷn yn erydu'r tir hwnnw yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.3). Beth bynnag, am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, tu draw i'r rhai yr wyf yn eu cymeradwyo o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ag ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisïau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac sy'n cadw'r angen am dir i'r lleiafswm, yr wyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.01002) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

SAFLE GER LÔN CEREDIGION, PWLLHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|---------------------|------------------|
| B/965/1 | Watkin Jones | Dalton Warner Davis | 538 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/302/3 | Goronwy Owen | | |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------|--------|------------------|
| B/56/1 | Christine Jones | | |
| B/34/1 | TF a CH Tyler | | |
| B/229/1 | Richard Williams | | |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiadau ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan Drefol Pwllheli a chael ei ddynodi ar gyfer datblygu tai. Y mae'n dadlau bod modd dod dros unrhyw bryderon ynglŷn â'r ffaith fod y tir yn agored i lifogydd. Mae'r safle o fewn parth perygl llifogydd C1. Mae TAN15 yn cynghori bod tai yn ffurf ar ddatblygu sy'n agored iawn i lifogydd. Ni ddylid dynodi tai mewn ardaloedd C1 ar gyfer datblygu tai mewn cynlluniau oni bai bod modd cyfiawnhau hynny yn unol â TAN 15 (adran 6). Does dim angen datblygu'r tir hwn er mwyn cynorthwyo na bod yn rhan o fenter adfywio gan yr awdurdod lleol nag o strategaeth i gynnal anheddle sy'n bodoli'n barod. Nid yw'n dir sydd wedi cael ei ddatblygu'n flaenorol. Gan hynny, nid oes cyfiawnhad i'w ddatblygu, yn ôl amodau TAN15.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithiol ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, ac wedi ystyried yr angen i lywio

datblygu tai oddi wrth ardaloedd mewn perygl o lifogydd, yr wyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.01003) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

SAFLE HEN DDEPO MANWEB, LÔN CAERDYDD UCHAF, PWLLHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/302/4 | Goronwy Owen | | |

CAE FFERM PENMAEN, PWLLHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/600/1 | J Jones | | |

TIR I'R GOGLEDD O'R B4415, RHYDYCLAFDY

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/997/4 | D Harden | Guy D Evans | 563 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o ddynodiadau ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y cyfan o'r parcel hwn o dir o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Rhydyclafdy ac y dylid ei ddynodi ar gyfer datblygu tai.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1004) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR GER YR YSTAD DDIWYDIANNOL, Y FFOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/770/1 | T Alun Williams | | |

TIR YN TYN LÔN FAWR, Y FFOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/942/19 | Arglwydd Niwbwrch | Guy D Evans | 565 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o ddynodiadau ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Y Ffor a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai gan ei fod yn cysylltu'n dda gyda chorff adeiledig yr anheddle a bod cyfleoedd cyflogaeth cyfagos.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylid dynodi tir ychwanegol ar gyfer tai mewn Pentrefi gan y byddai hyn yn hybu patrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.01005) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

FFINIAU DATBLYGU: ARDAL DALGYLCH DIBYNIETH LLŶN

STATWS ANHEDDLE ABERDARON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/79 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 115 |
| B/756/10 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 114 |

Nodyn

- Yr wyf yn ymateb i wrthwynebiad B/756/10 ym mhrawf 115 yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac nid prawf 114.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ailalinio Ffin Ddatblygu Pentref Aberdaron er mwyn cau allan ardaloedd o dir heb ei ddatblygu rhwng y ffin honno ac ardal adeiledig yr anheddle. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau cadw'r tir yma tu allan i Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffin Ddatblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r tir y mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio ato.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1006) bod y DA'n cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.1007) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR GER MORANNEDD, ABERDARON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/543/1 | Alwyn Hughes | | 560 |

Nodyn

- Y gwrthwynebiad hwn yw B/534/1 ac nid B/543/1

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ailalinio'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Aberdaron i gynnwys y tir hwn er mwyn darparu ar gyfer datblygu tai ar safleoedd ar hap yn y dyfodol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon a gyflwynir gennyf yno yn gyfiawnhad digonol dros beidio ag ymestyn hyn ymhellach fel y mae'r gwrthwynebydd yn ei ddymuno. Beth bynnag, nid oes angen estyniad o'r fath gan fod y Cynllun Datblygu Unedol, trwy Bolisi CH6 (yn amodol ar NA 158), yn darparu ar gyfer cymeradwyo tai fforddiadwy ar safleoedd gwledig addas sy'n ffinio'n uniongyrchol â Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi cyn belled â'u bod yn cydymffurfio â meini prawf penodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1008) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER GWEITHDAI CREIGIR WEN, ABERSOCH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| B/960/1 | Mrs Lowri Williams | Charles F Jones & Son | |

DEUDRAETH, ABERSOCH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|----------------------------|---------------|-------------------------|
| B/311/1 | TM Wheldon-Williams | | |

GARDD YNYS OLWEN, ABERSOCH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/358/1 | Kay Hearth | | 564 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ailalinio'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Abersoch trwy gynnwys y tir hwn er mwyn darparu ar gyfer datblygu tai ar safleoedd ar hap yn y dyfodol. Nid yw'n glir sut y gellid darparu mynediad cerbydau i'r tir yma. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1009) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

PLOT YM MHENYBENNAR, ABERSOCH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA325

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/705/1 | Guy Williams | | 564 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2154 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 112 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu ar gyfer Pentref Abersoch gael ai hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig, trwy NA 325, tynnu Ffin Ddatblygu a fydd yn cwmpasu'r tir hwn a nifer o dai sy'n ymylu ag ef. Ond mae'r grŵp bychan hwn wedi ei wahanu oddi wrth ardal adeiledig gyfunol Abersoch gan ddarn o dir agored sy'n weledol bwysig. Byddai ei gydgrynhoi trwy ddatblygu pellach yn cadarnhau patrwm tameidiog o ddatblygu yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1).

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1010) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 325.

TIR GER HAULFRYN, ABERSOCH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| B/1032/1 | Mrs C Jones | John Alun Jones | 187 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-----------------|--------|------------------|
| B/263/1 | Mary MacClennan | | |
| B/360/1 | Russell Dean | | |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Abersoch gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Ar ddwyseddau sy'n bodoli yn y lleoliad hwn gellid codi 6 o dai ar y safle. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1011) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR GER CEIRIAD BACH A HOPWOOD, ABERSOCH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------|--------|------------------|
| B/581/1 | Clwb Golf Abersoch | | 564 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Abersoch gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai fforddiadwy yn y dyfodol trwy safleoedd Eithriedig Gwledig. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon a roddir gennyf yno yn gyfiawnhad digonol dros beidio ag ymestyn y ffin ymhellach fel y mae'r gwrthwynebydd yn ei geisio. Beth bynnag, nid oes angen estyniad o'r fath er mwyn sicrhau tai fforddiadwy ar sail Eithriad Gwledig gan fod y Cynllun Datblygu Unedol trwy bolisi CH6 (yn amodol ar NA158) yn darparu ar gyfer cymeradwyo cynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd gwledig addas sy'n cysylltu'n uniongyrchol gyda Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â meini prawf penodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1012) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR RHWNG GORSEBANK A GILFACH GOCH, ABERSOCH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------|--------|------------------|
| B/764/1 | Mrs Gillian Rawlins | | 564 |
| B/624/1 | Philip Crabbe | | 564 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Abersoch gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid ydynt yn nodi pa fath o ddatblygiad fyddai'n cael ei hwyluso gan y newid yma. Fe fyddai serch hynny yn gosod y cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion i adeiladu tai newydd. Mae un o'r gwrthwynebwyr yn cynnig Ffin Ddatblygu wahanol a fyddai'n adlewyrchu ffurf ddaearyddol leol y safle a'i agosrwydd at SODDGA ac at Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1013) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

FFIN DDATBLYGU, BOTWNNOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| A/128/1 | Geraint Evans | | 519 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Botwnnog gael ei hailalinio i gynnwys tir ychwanegol amhenodol er mwyn darparu ar gyfer datblygu tai fforddiadwy yn y dyfodol trwy safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu ar gyfer y categori hwn o anheddle fel eu bod yn amgylchynu'r ardal adeiledig gyfunol yn dynn. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon a roddir gennyf yno yn gyfiawnhad digonol dros beidio ag ymestyn y ffin ymhellach fel y mae'r gwrthwynebydd yn ei ddymuno. Beth bynnag does dim angen estyniad o'r fath gan fod y Cynllun Datblygu Unedol, trwy Bolisi CH6 (yn amodol ar NA158), yn darparu y bydd cynigion am dai fforddiadwy yn cael eu cymeradwyo ar safleoedd gwledig addas sy'n ymylu'n uniongyrchol â Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â meini prawf penodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1014) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

PENYBRYN, CHWILOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/177/4 | G&W Jones | | 566 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Chwilog gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1015) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR RHWNG LLWYNFOR A MORLAN, CHWILOG AC AFONWEN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA327

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------------------|-----------------|------------------|
| B/127/1 | Adrian Mark Jones a Rona Rees Hooton | John Alun Jones | 566 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2156 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 112 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Chwilog gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a, thrwy NA 327, yn cynnig ymestyn y Ffin Ddatblygu i gynnwys y safle hwn ynghyd ag ardal arall o dir heb ei ddatblygu a dau dŷ ychwanegol. Byddai hynny'n hyrwyddo estyniad o ddatblygiad hirgul i gefn gwlad agored yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1).

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1016) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 327.

TIR ERW WEN, EDERN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|---------------------|---------------|-------------------------|
| B/156/1 | W Griffith | | |

TIR HEB EI NEILLTUO, EDERN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/80 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 115 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Edern gael ei hailalinio er mwyn cau allan ardaloedd o dir heb eu datblygu rhwng y ffin ac ymyl yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 rwyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, mae'n rhaid gostwng cyfran y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau eithrio'r tir hwn o Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffin Ddatblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r tir y mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio ato.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1017) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.1018) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR TU ÔL I FWTHYN RHYD Y BORE, LLANAELHAEARN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/631/1 | Brian Pheasey | | 476 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Llanaelhaearn gael ei hailalinio i gynnwys y tir hwn er mwyn darparu ar gyfer datblygu tai fforddiadwy yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon a gyflwynir gennyf yno yn gyfiawnhad digonol i'r rhain beidio cael eu hymestyn fel y gofynnir gan y gwrthwynebydd. Beth bynnag, nid oes angen estyniad o'r fath gan fod y Cynllun Datblygu Unedol, trwy Bolisi CH6 (fel y bo'n ddarostyngedig i NA 158), yn darparu ar gyfer cymeradwyo ceisiadau am dai fforddiadwy ar safleoedd gwledig addas sy'n cyffinio â Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â meini prawf penodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1019) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR RHWNG ARLANFOR A MAESTEG, LLANBEDROG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/871/1 | Robyns Owen | | 101 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Llanbedrog gael ei hailalinio i gynnwys y tir hwn er mwyn darparu ar gyfer datblygu tai fforddiadwy yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Yn y sesiwn ymchwilio perthnasol cadarnhaodd y dylai arwynebedd safle'r gwrthwynebiad gael ei leihau i lain ar hyd ffrynt y ffordd sy'n rhoi mynediad i'r safle. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon a gyflwynir gennyf yno yn gyfiawnhad digonol i'r rhain beidio cael eu hymestyn fel y gofynnir gan y gwrthwynebydd. Beth bynnag, nid oes angen estyniad o'r fath gan fod y Cynllun Datblygu Unedol, trwy Bolisi CH6 (fel y bo'n ddarostyngedig i NA158), yn darparu ar gyfer cymeradwyo ceisiadau am dai fforddiadwy ar safleoedd gwledig addas sy'n cyffinio â Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â meini prawf penodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1020) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR RHWNG BRYNIAU A GLENNYDD, LLANBEDROG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------------------|--------|------------------|
| B/42/2 | William Lewis ac Eunice Olwen Owen | | 521 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|--------------|--------|------------------|
| B/523/1 | P Greenwood | | |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Llanbedrog gael ei hailalinio i gau allan y safle uchod. Mae'n ardal o dir heb ei ddatblygu rhwng ardal adeiledig gyfunol y pentref a datblygiad gwasgaredig mewn cefn gwlad agored tu allan i'r pentref. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau cau allan y tir hwn o Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffin Ddatblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r ardal y cyfeirir ati gan y gwrthwynebwyr.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1021) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.1022) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR RHWNG ERIADOR A GLENNYDD, LLANBEDROG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|---|---------------|-------------------------|
| B/42/1 | William Lewis ac Eunice Olwen Owen | | |
| B/30/1 | Awen Davies | | |
| B/46/1 | Dafydd Jones | | |

GER ROCKFIELD, LLANBEDROG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|----------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/253/3 | Cyngor Cymuned Llanbedrog | | 521 |

Prif faterion

- A yw'r DA yn briodol, o ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1 Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau na ddylai'r tir uchod gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Pentref Llanbedrog. Mae'r Map Cynigion yn cadarnhau bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig y dylai'r tir hwn fod y tu allan i'r aliniad hwnnw.

ARGYMHELLIAD

Argymhellaf:

(ARG.1023) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER HENDY, LLANBEDROG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA333

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------|--------|------------------|
| B/253/1 | Cyngor Cymuned Llanbedrog | | 521 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Llanbedrog gael ei hailalinio i gau allan y tir uchod. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, a thrwy NA 333, yn cynnig cau'r tir hwn allan. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau cau allan y tir hwn o Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffin Ddatblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeileidig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r safle y cyfeirir ato gan y gwrthwynebwyr.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1024) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 333;

(ARG.1025) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.1026) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER BRYN BEDOL, LLANBEDROG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------|--------|------------------|
| B/253/4 | Cyngor Cymuned Llanbedrog | | 98 |
| B/195/1 | W Williams | | 98 |
| B/255/1 | RA ac A Hughes | | 98 |
| B/232/1 | Wil Williams | | 98 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------|--------|------------------|
| B/819/1 | Meirion Roberts | | |
| B/799/1 | Iorwerth Roberts | | |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Llanbedrog gael ei hailalinio er mwyn cau allan darn o dir sydd rhwng y ffin ac ardal adeiledig y pentref. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau cau allan y tir hwn o Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffin Ddatblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r tir y cyfeirir ato gan y gwrthwynebwyr.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1027) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.1028) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

CAEAU AO 3701, 3702 A 3707

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/782/1 | John Jones | | 521 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Llanbedrog gael ei hailalinio i gynnwys y tir hwn er mwyn darparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Ar un ochr yn unig y mae'r tir yn cyffwrdd ag ardal adeiledig y Pentref ac mae'n ymwthio gryn bellter i gefn gwlad agored. Mae'r rhan fwyaf ohono tu draw i nant ar dir sy'n codi i'r gogledd o'r Pentref. Nid yw'n integreiddio'n dda gyda'r anheddle fel a gynghorir ym Mholisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1).

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1029) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

SAFLE CYFAGOS I TY'N DALAR, LLANENGAN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA 334

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/886/1 | Mr J Jones | | 409 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/844/2092 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | 409 |
| B/756/2158 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 112 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Llanengan gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn er mwyn darparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn ceisio sicrhau hyn trwy NA 334. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1030) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 334.

MYNYTHO, LLANENGAN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/142/1 | Ian a Helen Evans | | 409 |

Nodyn

- Er gwaethaf enw'r safle uchod, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn disgrifio'r tir fel gyferbyn a Glas y Don, Llanengan.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Llanengan gael ei hailalinio i gynnwys y tir hwn er mwyn darparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon a gyflwynir gennyf yno yn gyfiawnhad digonol i'r rhain beidio cael eu hymestyn fel y gofynnir gan y gwrthwynebydd. Beth bynnag, nid oes angen estyniad o'r fath gan fod y Cynllun Datblygu Unedol, trwy Bolisi CH6 (fel y bo'n ddarostyngedig i NA158), yn darparu y caniateir cynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd gwledig addas sydd yn union ar Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi, os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1031) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR O TYN FFOS I MINFFORDD, LLANENGAN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------|--------|------------------|
| B/257/1 | D B Evans | | 182 |
| B/323/1 | Cyngor Cymuned Llanengan | | 182 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Llanengan gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid ydynt yn nodi pa fath o ddatblygiad y byddai'r newid hwn yn ei hwyluso. Byddai, fodd bynnag, yn darparu'r cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion am adeiladu tai newydd. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1032) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

TIR GER GLAN RHYD, LLITHFAEN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/543/1 | Steven Worsley | | 478 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Llithfaen gael ei hailalinio i gynnwys y tir hwn er mwyn darparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon a gyflwynir gennyf yno yn gyfiawnhad digonol i'r rhain beidio cael eu hymestyn fel y gofynnir gan y gwrthwynebydd. Beth bynnag, nid oes angen estyniad o'r fath gan fod y Cynllun Datblygu Unedol, trwy Bolisi CH6 (fel y bo'n ddarostyngedig i NA158), yn darparu y caniateir cynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd gwledig addas sydd yn union ar Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi, os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol. Yn yr achos hwn nid yw'r safle yn cyd-ffinio'n union â'r Ffin Ddatblygu ond mae ychydig o bellter oddi wrth y ffin mewn ardal o ddatblygu gwasgaredig o fewn cefn gwlad agored.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1033) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR GER GWELFOR, LLITHFAEN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| B/197/3 | Mary Jones | | 478 |
| B/219/1 | Mark Worsley | | 478 |
| B/966/1 | DW a P Worsley | John Alun Jones | 478 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Llithfaen gael ei hailalinio i gynnwys y tir hwn er mwyn darparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon a gyflwynir gennyf yno yn gyfiawnhad digonol i'r rhain beidio cael eu hymestyn fel y gofynnir gan y gwrthwynebydd. Beth bynnag, nid oes angen estyniad o'r fath gan fod y Cynllun Datblygu Unedol, trwy Bolisi CH6 (fel y bo'n ddarostyngedig i NA158), yn darparu y caniateir cynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd gwledig addas sydd yn union ar Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi, os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1034) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

RHAN O GAE OS 3600, MORFA NEFYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/74/1 | AD a PJ Kemply | | 559 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Morfa Nefyn gael ei hailalinio i gynnwys y tir hwn er mwyn darparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1035) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER STAD LÔN Y LLWYN, MORFA NEFYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/721/1 | Gerallt Williams | | |

TIR GER PLAS TIRION, LÔN UCHAF, MORFA NEFYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA335

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------|--------|------------------|
| B/191/1 | E Nierada ac M R Jones | | 559 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------------|--------|------------------|
| B/844/2093 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | 559 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Morfa Nefyn gael ei hailalinio i gynnwys y tir hwn er mwyn darparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno ac yn cynnig, trwy NA 355, cynnwys rhan o'r ardal hon o fewn y Ffin Ddatblygu. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1036) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 335.

TIR GER STAD ST TUDWAL, MYNYTHO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------|-----------------------|------------------|
| B/960/4 | Mrs Lowri Williams | Charles F Jones & Son | 479 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Mynytho gael ei hailalinio i gynnwys y tir hwn er mwyn darparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon a gyflwynir gennyf yno yn gyfiawnhad digonol i'r rhain beidio cael eu hystyried fel y gofynnir gan y gwrthwynebydd. Beth bynnag, nid oes angen estyniad o'r fath gan fod y Cynllun Datblygu Unedol, trwy Bolisi CH6 (fel y bo'n ddarostyngedig i NA 158), yn darparu y caniateir cynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd gwledig addas sydd yn union ar Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi, os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1037) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

CAEAU OS 0062 A 0058 GER PARCIAU, MYNYTHO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|---------------|------------------|
| B/313/1 | EB a P Smith | J Merfyn Pugh | 479 |

Nodyn

- Mae'r gwrthwynebwyr hyn yn cadarnhau nad yw'r asiant hwn bellach yn gweithredu ar eu rhan.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Mynytho gael ei hailalinio i gynnwys y tir hwn er mwyn darparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1038) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

ALIWEL, MYNYTHO

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|---------------|------------------|
| B/313/3 | EB a P Smith | J Merfyn Pugh | 479 |

Nodyn

- Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi dyblygu'r gwrthwynebiad hwn ar yr adroddiad amlinell. Mae'r un fath â'r gwrthwynebiad mewn perthynas â Chaeau OS 0062 ac 0058 Ger Parciau, Mynytho.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Mynytho gael ei hailalinio i gynnwys y tir hwn er mwyn darparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1039) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR GER STAD BRO GWYLLWYR, NEFYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/364/1 | D Hughes | | 185 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Leol Nefyn gael ei hailalinio i gynnwys y tir hwn er mwyn darparu ar gyfer datblygu tai ar safleoedd ar hap yn y dyfodol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1040) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR TU ÔL I YSGOL GYNRADD NEFYN, NEFYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|------------|------------------|
| B/978/1 | Andrew Swallow | Susan Hill | 568 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Leol Nefyn gael ei hailalinio i gynnwys y tir hwn er mwyn darparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1041) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR YM MHENISA'R DRE, NEFYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/279/1 | John Keay | | 568 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Leol Nefyn gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid yw'n nodi'r math o ddatblygiad y byddai'r newid hwn yn ei hwyluso. Byddai, fodd bynnag, yn darparu'r cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion am adeiladu tai newydd. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn yr adran o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1042) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

CAE MWD, PWLLHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/731/4 | Iwan Edgar | | 538 |

Nodyn

- Yr wyf yn ymdrin â'r gwrthwynebiad hwn yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r dynodiad tai arfaethedig yn Ffordd Abererch, Pwllheli.

NANT STIGALLT, PWLLHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/731/5 | Iwan Edgar | | |

Nodyn

- Yr wyf yn ymdrin â'r gwrthwynebiad hwn yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r dynodiad tai arfaethedig yn Ffordd Abererch, Pwllheli.

TIR LLWYNFFYNNON, Ffordd Caernarfon, Pwllheli

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/174/1 | Jane Buckley | | 538 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Drefol Pwllheli gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai marchnad. Nid yw'r ardal helaeth yma o dir yn cyffwrdd ag ardal adeiledig gyfunol y dref yn un man ond y mae'n cyffwrdd ag ymyl yr ardal y cynigir ei chynnwys o fewn y Ffin Ddatblygu trwy NA 336. Mae'n ardal ynysig mewn cefn gwlad agored ar godiad tir ar ochr y dyffryn. Nid yw wedi ei gysylltu'n dda gyda'r ardal adeiledig bresennol a byddai ei datblygu yn hybu patrwm tameidiog o anheddle yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1).

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1043) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

LLWYNFFYNNON, PWLLHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/749/1 | Mr a Mrs H Fisher-Jones | | 538 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Drefol Pwllheli gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai marchnad. Nid yw'r ardal helaeth yma o dir yn cyffwrdd ag ardal adeiledig gyfunol y dref yn un man ond y mae'n cyffwrdd ag ymyl yr ardal y cynigir ei chynnwys o fewn y Ffin Ddatblygu trwy NA 336. Mae'n ardal ynysig mewn cefn gwlad agored ar godiad tir ar ochr y dyffryn. Nid yw wedi ei gysylltu'n dda gyda'r ardal adeiledig bresennol a byddai ei datblygu yn hybu patrwm tameidiog o anheddle yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1).

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1044) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR GER ARGRAIG, PENLON LLŶN, PWLLHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/940/1 | Bob Parry & Co. | Berwyn Owen | 154 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Drefol Pwllheli gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai marchnad. Mae'r safle yn rhan o ardal ehangach o dir uwch sy'n rhan bwysig o leoliad gwledig y dref. Byddai ei ddatblygu trwy dorri trwy rwystr clir Penlon Llŷn, yn erydu hynny yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.3)

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1045) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TU ÔL I'R FILFEDDYGFA, PWLLHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/749/5 | Mr a Mrs H Fisher Jones | | 538 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Drefol Pwllheli gael ei hailalinio er mwyn cau'r tir hwn allan gan ei fod mewn ardal perygl llifogydd ac y byddai ei ddatblygu yn cynhyrchu trafndiaeth na allai'r system briffyrdd leol ddygymod ag ef. Mae'r safle yn dir a ddatblygwyd yn flaenorol, ac mae o fewn craidd ardal adeiledig y dref. Y mae felly yn briodol ei gynnwys o fewn y Ffin Ddatblygu. Y mae mewn ardal perygl llifogydd C1 ond nid yw hynny'n atal pob math o ddatblygiad. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH31 yn darparu y gwrthodir caniatâd cynllunio ar gyfer cynlluniau os nad yw'r rhwydwaith ffyrdd presennol o safon briodol ar gyfer y llif traffig sy'n debygol o ddeillio o'r datblygiad newydd neu y gellir gwneud gwelliannau priodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1046) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

FFIN DDATBLYGU, RHOSIRWAUN

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------|-------------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/575/9 | Cyngor Cymuned Aberdaron | | |

STATWS ANHEDDLE RHOSHIRWAUN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/12 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 115 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Rhoshirwaun gael ei hailalinio er mwyn cau allan rannau o dir heb eu datblygu rhwng y ffin ac ymyl yr ardal adeiledig. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau cau'r tir hwn allan o Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn. Os caiff fy argymhelliad (ARG.0443) ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffin Ddatblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r tir y mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio ato.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1047) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.1048) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

CAEAU ORDNANS RHIF 7182, 7391, RHAN O OS 7182 A'R AFON, RHYDYCLAFDY

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/362/1 | Robert GP Parry | | 563 |
| A/121/1 | Robert Parry | | 563 |

Nodyn

- Mae gwrthwynebiad A/121/1 yn ddyblygiad o wrthwynebiad B/362/1

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Rhydyclafdy gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid yw'n nodi'r math o ddatblygiad y byddai'r newid hwn yn ei hwyluso. Byddai, fodd bynnag, yn darparu'r cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion am adeiladu tai newydd. Mae rhan o'r safle yn anaddas ar gyfer datblygu tai oherwydd ei fod o fewn perygl llifogydd C2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1049) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

CAE OS RHIF 6167, RHYDYCLAFDY

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|---------------------|------------------|
| B/975/1 | Dr Tudur Owen | Yale & Hemmings Ltd | 563 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Rhydyclafdy gael ei hailalinio i gynnwys y tir hwn er mwyn darparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Dim ond ar eithaf y gornel ogleddol y mae'r tir hwn yn cyffwrdd ag ardal adeiledig y pentref. I bob pwrpas, y mae wedi ei amgylchynu'n llwyr gan gefn gwlad agored. Byddai ei ddatblygu yn hybu patrwm tameidiog o anheddle, yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1).

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1050) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR I'R GOGLEDD O'R B4415, RHYDYCLAFDY

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|--------|------------------|
| B/773/41 | Chris Wynne (Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Gogledd Cymru) | | 563 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Rhydyclafdy gael ei hailalinio i gau allan y tir uchod. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau eithrio'r tir o Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn. Os caiff fy argymhelliad (ARG.0443) ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffin Ddatblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeileidig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r tir y mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio ato.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1051) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.1052) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GARDD GWRW, PENRHYN ARMS, SARN MELLTEYRN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/51/2 | Dennis ac Irene Spencer | | 495 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Sarn Mellteyrn gael ei hailalinio i gynnwys y tir hwn. Nid ydynt yn nodi'r math o ddatblygiad y byddai'r newid hwn yn ei hwyluso. Byddai, fodd bynnag, yn darparu'r cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion am adeiladu tai newydd. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1053) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER Y NEUADD, SARN MELLTEYRN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA338

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/599/1 | Malcolm Roberts | | 495 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/2159 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 110 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Sarn Mellteyrn gael ei hailalinio i gynnwys y tir hwn. Nid yw'n nodi'r math o ddatblygiad y byddai'r newid hwn yn ei hwyluso. Byddai, fodd bynnag, yn darparu'r cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion am adeiladu tai newydd. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a, thrwy NA 338, yn cynnig ymestyn y Ffin Ddatblygu i gynnwys yr ardal hon. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1054) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn, ac yn benodol fod NA 338 ddim yn cael ei dderbyn.

FFIN DDATBLYGU - TREFOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/119/1 | Gwyndaf Hughes | | 567 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau na ddylid adeiladu dim rhagor o dai ym Mhentref Trefor. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Os caiff fy argymhelliad (ARG.0443) ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffin Ddatblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeileidig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn cyfyngu unrhyw adeiladu tai newydd i safleoedd mewnlenwi gwirioneddol o fewn corff yr anheddle.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1055) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.1056) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

CYFAGOS I FAES GWYDR, TREFOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------------|--------|------------------|
| B/673/1 | Cyngor Cymuned Llanaelhaearn | | 567 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Trefor gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai fforddiadwy yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon a gyflwynir gennyf yno yn gyfiawnhad digonol dros beidio ag ymestyn fel y mae'r gwrthwynebydd yn ei ddymuno. Beth bynnag, nid oes angen estyniad o'r fath gan fod y Cynllun Datblygu Unedol, trwy Bolisi CH6 (fel y bo'n ddarostyngedig i NA 158), yn darparu y caniateir cynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd gwledig addas sydd yn union ar Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi, os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1057) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR CYFAGOS I BRYN, TREFOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/153/1 | A Hughes | | 167 |

Nodyn

- Yr wyf yn ymateb i wrthwynebiad B/153/1 ym mhrawf 567 yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac nid 167.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Trefor gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai fforddiadwy yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon a gyflwynir gennyf yno yn gyfiawnhad digonol dros beidio ag ymestyn ymhellach fel y mae'r gwrthwynebydd yn ei ddymuno. Beth bynnag, nid oes angen estyniad o'r fath gan fod y Cynllun Datblygu Unedol, trwy Bolisi CH6 (fel y bo'n ddarostyngedig i NA 158), yn darparu y caniateir cynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd gwledig addas sydd yn union ar Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi, os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1058) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

FFERM Tŷ CAM, Y FFOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------------------------|------------------|
| B/992/1 | Richard Wyn Jones | Architectural Design Services | 565 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Y Ffor gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn. Os oes gan y gwrthwynebydd gyfiawnhad dilys dros adeiladu tŷ amaethyddol, mae Polisi CH7 yn darparu fframwaith ar gyfer penderfynu hynny.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1059) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

SAFLEOEDD MEWNLENWI, Y FFOR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------|--------|------------------|
| B/201/1 | Tudur Jones | | 565 |
| B/716/1 | Dr Owain a Mrs Edwards | | 565 |
| B/717/1 | Mr Thomas Jones | | 565 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae dau o'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Y Ffor gael ei hailaliniio er mwyn cynnwys tir ychwanegol i ddarparu ar gyfer datblygu tai fforddiadwy yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon a gyflwynir gennyf yno yn gyfiawnhad digonol dros beidio ag ymestyn ymhellach fel y mae'r gwrthwynebydd yn ei ddymuno. Beth bynnag, nid oes angen estyniad o'r fath gan fod y Cynllun Datblygu Unedol, trwy Bolisi CH6 (fel y bo'n ddarostyngedig i NA 158), yn darparu y caniateir cynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd gwledig addas sydd yn union ar Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi, os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol.

2. Mae'r gwrthwynebydd arall yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig gael ei hailaliniio er mwyn cynnwys tir ychwanegol i ddarparu ar gyfer datblygu tai mwy ar safleoedd ar hap yn y dyfodol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1060) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

SEILWAITH: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH LLŶN

MORFA NEFYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/688/1 | Bleddyn Jones | | 559 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, o safbwynt darparu'r seilwaith angenrheidiol.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Cynllun Datblygu Unedol wneud darpariaeth ar gyfer meysydd parcio yn Nefyn a Morfa Nefyn. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 8.5.2) yn cyngori y dylid lleihau malltod gymaint ag y gellir trwy gynnwys yn y Cynlluniau Datblygu Unedol gynlluniau cadarn yn unig – cynlluniau y bydd gwaith yn cychwyn arnynt o fewn cyfnod y cynllun. Nid oes cynllun a gyllidir i ddarparu maes parcio cyhoeddus yn y lleoliadau hyn wedi cael eu nodi. Fe fyddai felly'n amhriodol dynodi safleoedd penodol i'r diben hwnnw.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1061) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

NEFYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------------------------------|------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/688/3 | Bleddyn Jones | | 568 |

Nodyn

- Yr wyf yn delio gyda gwrthwynebiad B/688/3 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r seilwaith ym Morfa Nefyn.

SAFLEOEDD AILDDATBLYGU: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH LLŶN

CEI'R GOGLEDD, PWLLHELI

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/760/51 | Cyngor Cefn Gwlad Cymru | | 538 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried y posibilrwydd o erydiad yr arfordir.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn mynegi pryder y gallai'r Safle Ailddatblygu arfaethedig yng Nghei'r Gogledd, Pwllheli, fod yn agored i erydiad yr arfordir. Gwnaethpwyd gwaith sylweddol yn y 1990au i ddiogelu'r ardal yma. Mae wal doc anferthol a ffordd yn gwahanu'r safle oddi wrth yr harbwr. Mae'r Briff Datblygu ar gyfer y safle hwn yn cadarnhau y bwriedir darparu cynllun defnydd cymysg o dir yn gysylltiedig â gweithgareddau canol tref a gweithgareddau cysylltiedig â hwylio/glan y môr, hamdden, gwestai, defnyddiau masnachol a swyddfeydd. Mae TAN15 yn cadarnhau bod y rhain yn cael eu dynodi'n 'llai agored i lifogydd'.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1062) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

MEYSYDD CHWARAE: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH LLŶN

GER YR YSGOL, ABERDARON

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------|--------|------------------|
| B/575/21 | Cyngor Cymuned Aberdaron | | 560 |

Prif fater

- A ddylid dynodi cae chwarae'r ysgol a chae cyfagos fel Llecyn Agored i'w Warchod.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Nid yw'r gwrthwynebydd wedi diffinio union faint y tir dan sylw. Ar sail dehongliad y Cyngor o'r gwrthwynebiad, y mae'n amlwg ei fod yn ymwneud â thir yn union y tu ôl i'r ysgol. Mae'r testun i gefnogi Polisi CH40, sy'n delio gyda diogelu meysydd chwarae, yn egluro ei fod yn berthnasol i'r ardaloedd a ddangosir ar y map cynigion sydd o fewn Ffiniau Datblygu, yn ogystal ag ardaloedd a ddefnyddir at y dibenion hynny ond sydd y tu allan i drefi a phentrefi. Mae'r Cyngor yn egluro nad yw'n ymarferol nodi pob man chwarae sydd y tu allan i aneddiadau gan y gall rhai bod y tu allan i gwmpas y mapiau a fewnosodir. A chymryd mai felly y mae'r awdurdod cynllunio lleol yn gweithredu byddai'n amhriodol dechrau nodi safleoedd rhai mannau chwarae sydd y tu allan i ffiniau datblygu. Gan hynny, rwyf o'r farn na ddylai fod unrhyw newid o'r fath yn y Cynllun.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1063) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

LLE AGORED GER Y QUEENS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------|--------|------------------|
| B/575/20 | Cyngor Cymuned Aberdaron | | 560 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried rôl mannau amwynderau cyhoeddus.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae ardal o dir gyferbyn â glan y môr yn Aberdaron wedi cael ei ddynodi yn y DA fel Llecyn Agored i'w Warchod. Y mae'n ardal lle mae arwyneb caled, gyda meinciau i'w defnyddio gan y cyhoedd fel man anffurfiol i ymgasglu neu safle picnic. Mae'r gwrthwynebydd yn ceisio cael ailddatblygu'r safle.

2. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 11.2.3) yn cynghori y dylai Cynlluniau Datblygu Unedol warchod rhag datblygu safleoedd agored sydd â gwerth sylweddol o safbwynt amwynder neu hamdden i'r gymuned. Oherwydd ei leoliad yr wyf o'r farn bod y tir agored hwn yn cydymffurfio â'r cyngor hwnnw ac y dylid rhoi mesur o warchodaeth iddo. Mae Polisi B11 a'r testun sy'n ei gefnogi yn gosod y cyd-destun ar gyfer ystyried ceisiadau cynllunio i ailddatblygu safleoedd o'r fath.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1064) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

PRIFFYRDD: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH LLŶN

Y FFORDD O OCEAN HEIGHTS, CHWILOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|
| B/50/1 | Kathleen Steele | | 566 |

Nodyn

- Mae gwrthwynebiad B/50/1 wedi cael ei dynnu'n ôl yn ddiamod.

**GWRTHWYNEBIADAU SAFLE-BENODOL: ARDAL DALGYLCH
DIBYNI AETH PORTHMADOG**

STATWS ANHEDDLE: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH PORTHMADOG

STATWS ANHEDDLE BRYNCIR

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| B/920/1 | Jean Evans | Merfyn Jones-Evans | 452 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws yr anheddle hwn.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod DA, yn dynodi Bryncir fel Pentref Gwledig. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid dynodi Ffin Ddatblygu ar ei gyfer, (hynny yw, y dylid ei ailddynodi'n Bentref) gyda golwg ar ddatblygu ardal sylweddol o dir ar gyfer tai fforddiadwy ar safleoedd ar hap. Mae Bryncir yn ddatblygiad bychan, ynysig, gwasgaredig mewn cefn gwlad agored. Byddai datblygu rhagor o dai yno yn cadarnhau patrwm anheddle anghynaliadwy yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru. Am y rheswm hwn ni ddylid ei ailddynodi yn Bentref. Ar ben hynny, yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid ailddynnu Ffiniau Datblygu Pentrefi fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon a roddir yno yn gyfiawnhad digonol dros beidio â chynnwys y tir hwn o fewn y Ffin Ddatblygu hyd yn oed pe byddai'r anheddle yn cael ei ail-ddynodi'n Bentref.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1065) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

STATWS ANHEDDLE MORFA BYCHAN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/149/1 | Helen Pritchard | | 465 |
| B/635/1 | RE Bridges | | 465 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried statws yr anheddle.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod DA, wedi dynodi Morfa Bychan fel Pentref. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau na ddylid datblygu rhagor o dai yno er mwyn diogelu ei gymeriad ac osgoi ardaloedd mewn perygl o lifogydd. Mae'r Ffin Ddatblygu arfaethedig yn cau'n dynn o amgylch ardal adeiledig gyfunol y Pentref. Felly, mae cyfleoedd cyfyngedig iawn ar gyfer datblygu ymhellach yn yr anheddle arbennig hwn. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisiau B21 a B22 yn sicrhau defnyddio egwyddorion dylunio da a diogelu amwynderau cymunedau lleol. Mae Polisi 28 yn sicrhau y gwrthodir cynigion am ddatblygiad sy'n agored i niwed mewn ardaloedd sydd mewn perygl o lifogydd.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1066) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

**TAI YN GYFFREDINOL: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH
PORTHMADOG**

TAI YN GYFFREDINOL YNG NGHRICCIETH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------|-------------------------|
| B/25/2 | Margaret Gwenda Fisher | | 457 |

Nodyn

- Yr wyf yn delio gyda gwrthwynebiad B/25/2 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â 'Thai Fforddiadwy ar gyfer Anghen Lleol'.

TAI YN GYFFREDINOL YM MHORTHMADOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/334/1 | Robert Lewis | | 481 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor dynodiadau ar gyfer datblygu tai ym Mhorthmadog.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn nodi nad oes yna dir wedi cael ei gynnig ar gyfer dynodi tai yn Canolfan Drefol Porthmadog ac yn dadlau y dylai tir o fewn Ffin Ddatblygu o anheddiad Canolfan Drefol Porthmadog gael ei ddynodi ar gyfer y pwrpas penodol hwnnw. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi rhagor o dir ar gyfer datblygu tai ym Mhorthmadog. Mae'r cwmpas, fodd bynnag yn bodoli o dan dermau Polisi CH12 ar gyfer datlygiad preswyl safleoedd ar hap. Byddai'r math yma o gynigion yn gorfod bodloni anghenion Polisi B28 mewn perthynas â'r risg o lifogydd.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1067) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

**DYNODIADAU TIR AR GYFER TAI: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH
PORTHMADOG**

DYNODIAD TAI YN ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH PORTHMADOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--|---------------|-------------------------|
| B/784/1 | Cyngor Cymuned Penrhyndeudraeth | | 34 |

Nodyn

- Yr wyf yn delio gyda gwrthwynebiad B/784/1 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1.

GER Y FEDDYGFA, CRICCIETH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA349

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/598/1 | Andrew Ferguson | | 175 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|--------|------------------|
| B/25/1 | Margaret Gwenda Fisher | | 175 |
| B/706/1 | Mr W Williams (Deiseb gyda 35 o enwau) | | 175 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/1467/2001 | RR Carey-Evans | | 175 |
| B/1604/2004 | Hugh Gwynne | | 175 |
| B/1358/2001 | Diana Fôn Roberts | | 175 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------|--------------------------|--------|------------------|
| B/1584/2001 | Mark Anthony Quaek | | |
| B/1586/2001 | Vatherine Patricia Quaek | | |
| B/1554/2003 | Ronald Fisher | | |
| B/25/2003 | Margaret Gwenda Fisher | | |
| B/25/2004 | Margaret Gwenda Fisher | | |

Nodyn

- Yr wyf yn delio gyda gwrthwynebiad B/1467/2004 yn y rhan yma o'r adroddiad.

Prif faterion

- Yr angen i adeiladu tai newydd yng Nghriccieth.
- Effaith datblygu ar gymeriad a golygwedd Criccieth.
- Yr effaith ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.
- Yr effaith ar ystyriaethau cadwraeth natur.
- A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Yr angen i adeiladu tai newydd yng Nghriccieth

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod DA, yn cynnig dynodi 0.74 hectar o dir Ger y Feddygfa yng Nghriccieth ar gyfer datblygu 30 o dai. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau nad oes angen datblygu'r nifer hwnnw o dai yn y dref. Mae'r amcangyfrif o'r angen am adeiladu tai wedi cael ei wneud ar raddfa'r Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd. Wedyn cafodd y cyfanswm ar gyfer yr ardal gyfan ei ddosrannu rhwng Ardaloedd Dalgylch Dibyniaeth diffiniedig. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.5.3) yn cynghori y dylai datblygiadau sy'n cynhyrchu galw mawr am deithio, er enghraifft tai, gael eu lleoli o fewn ardaloedd trefol presennol neu mewn lleoliadau eraill y gellir eu gwasanaethu'n dda trwy drafndiaeth gyhoeddus neu eu cyrraedd trwy gerdded neu seiclo.

2. Mae Porthmadog wedi cael ei ddynodi yn Ganolfan Drefol ac yn brif anheddle o fewn ei dalgylch. Ond mae'r perygl o lifogydd yn cyfyngu'n ddifrifol ar ddatblygu tai yno. Gan hynny, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi chwilio am safleoedd tai o fewn Canolfannau Lleol fel Criccieth. Yng Nghriccieth mae ystod eang o gyfleusterau manwerthu a hamdden ynghyd ag ysgol gynradd a chysylltiadau cludiant cyhoeddus da ar fws ac ar drên i Borthmadog a Phwllheli. Gan hynny fe ddylid rhoi blaenoriaeth uchel i Griccieth ar gyfer diwallu'r anghenion am dai a nodwyd yn y dalgylch yn ei gyfanrwydd. Mae'n rhaid ystyried ei fod yn lleoliad cymharol gynaliadwy a allai, yn niffyg darpariaeth ddigonol ym Mhorthmadog, gynnal datblygiadau preswyl ar y raddfa a gynigir.

Effaith datblygu ar gymeriad a golygwedd Criccieth

3. Mae'r dynodiad arfaethedig wedi ei leoli o fewn ardal adeiledig Criccieth yn union y tu ôl i'r Stryd Fawr. Y mae'n agos at ddatblygiadau preswyl presennol ac y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ei brawf o dystiolaeth Rhif 175 (paragraff 4.6), yn ei ystyried fel parhad rhesymegol o'r corff adeiledig presennol. Ond ers cyhoeddi'r cynllun DA, mae'r Cyngor wedi ystyried Asesiad Cymeriad o'r ardal gadwraeth gyfagos. O ganlyniad i'r asesiad y mae ffin yr ardal honno wedi cael ei hymestyn yn ffurfiol er mwyn cynnwys safle'r dynodiad tai arfaethedig Ger y Feddygfa.

4. Yr oedd yr Asesiad Cymeriad (sydd yn ffurfio rhan o Gwerthusiad Ardal Gadwraeth Criccieth – Medi 2004) yn cydnabod bod safle'r dynodiad tai arfaethedig yn dir agored sy'n bwysig i gymeriad a golygwedd yr ardal gadwraeth, ac y dylid felly, ei gynnwys o fewn yr ardal gadwraeth. Mewn ymateb i'r asesiad mae'r

Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy NA 349, yn cynnig dileu'r dynodiad tai a pheidio â chynnwys y safle o fewn y Ffin Ddatblygu.

5. Mae'r ardal gadwraeth yn gorwedd yn union yng nghanol tref Criccieth ar bwynt lle mae'r prif ffyrdd i'r dref a thrwy'r dref yn cyfarfod. Nodweddir ei gymeriad gan derasau hardd o dai ac adeiladau cyhoeddus cysylltiol sy'n wynebu ardaloedd agored pwysig. Y mae'r rhain, o amgylch cyffordd A497 a B4411, yn rhoi gwedd agored ac urddasol i ganol y dref.

6. Mae'r tir amaethyddol agored sy'n destun y dynodiad DA Ger y Feddygfa yn creu gwahaniad amlwg rhwng y terasau a'r lawntiau hyn ac ardaloedd o stadau preswyl confensiynol dwys sydd i'r gorllewin. Yn fy marn i, mae'n holl bwysig cynnal yr ardal yma heb ei ddatblygu fel bod craidd yr ardal gadwraeth yn edrych yn wahanol yn weledol i'r datblygiad o'i amgylch, er budd yr anheddle yn ei gyfanrwydd. Yn fy marn i, mae'r ystyriaeth yma'n ddigon o gyfiawnhad ynddo'i hun dros ddileu'r dynodiad tai arfaethedig,

7. Mae gwrthwynebydd i'r Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad yn berchennog y tir Ger y Feddygfa a thir arall ger North Terrace, Criccieth. Cynigir dynodi'r ail o'r safleoedd hyn ar gyfer datblygu tai trwy NA 350. Mewn ymateb i gais cynllunio mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi penderfynu rhoi caniatâd cynllunio i ddatblygu'r safle hwnnw yn amodol ar gwblhau cytundeb cynllunio o dan Adran 106 o'r Ddeddf.

8. Yn yr ymchwiliad cadarnhaodd y gwrthwynebydd y byddai'n well ganddo ddatblygu safle North Terrace yn hytrach na Ger y Feddygfa. Serch hynny mynegodd bryder y gallai gofynion y cytundeb cynllunio erydu dichonoldeb ariannol safle North Terrace mewn ffordd annerbyniol. Yr oedd felly yn ceisio cael rhywbeth i 'syrthio nôl arno' rhag ofn y byddai hynny'n digwydd. Ac felly, er bod y tir Ger y Feddygfa yn cael ei ddileu fel dynodiad tai, dylid ei gadw o fewn Ffin Ddatblygu Criccieth fel y gellid ei ystyried ar gyfer datblygu tai fforddiadwy. Am y rhesymau a roddais, yr wyf o'r farn na ddylid datblygu'r tir Ger y Feddygfa. Y mae felly'n briodol ei eithrio o'r Ffin Ddatblygu.

Yr effaith ar ystyriaethau cadwraeth natur.

9. Mae gwrthwynebwy'r yn cyfeirio'n gyffredinol at werth cadwraeth natur y dynodiad arfaethedig. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi B20 yn darparu pan fydd datblygiad yn cael ei gymeradwyo, y bydd amodau cynllunio neu rwymedigaethau yn cael eu defnyddio er mwyn amddiffyn gwerth cadwraeth natur y safle.

A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael

10. Mae gwrthwynebwy'r yn mynegi pryder bod y system leol draenio dŵr wyneb yn annigonol. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn darparu y bydd cynigion datblygu yn cael eu gwrthod os nad oes seilwaith digonol yn cael ei darparu.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1068) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 349 i ddileu'r dynodiad tai arfaethedig yn Ger y Feddygfa, Criccieth ac i dynnu'r tir o'r Ffin Ddatblygu;

(ARG.1069) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER NORTH TERRACE - CRICCIETH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA350

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------------|--------|------------------|
| B/1608/2001 | Mrs Duckett | | 175 |
| B/1612/2001 | Fflur ap Roberts | | 175 |
| B/1592/2001 | Tecwyn Sion Dafydd Evans | | 175 |
| B/1560/2001 | B. Gifford | | 175 |
| B/1569/2001 | Margaret Tudor | | 175 |
| B/1553/2001 | Claire Louise Roberts | | 175 |
| B/1583/2001 | Keri Pemberton | | 175 |
| B/1629/2001 | Dr John Shepherd | | 175 |
| B/1454/2001 | B. Richards | | 175 |
| B/1458/2001 | Iola Shutes | | 175 |
| B/1468/2001 | Raphael Duckett | | 175 |
| B/1490/2001 | Mrs Rose Hedger | | 175 |
| B/1507/2001 | George Goldman | | 175 |
| B/1513/2001 | G Williams | | 175 |
| B/1525/2001 | Mrs P Pennington | | 175 |
| B/1536/2001 | R Harrison | | 175 |
| B/1386/2001 | Dr M.S. Kukula | | 175 |
| B/1636/2001 | Julie Butler | | 175 |
| B/1631/2001 | Miss Claire Woodhouse | | 175 |
| B/1635/2001 | Elsbeth Gwynne | | 175 |
| B/1671/2001 | S Threadgill | | 175 |
| B/1677/2001 | Dim Enw | | 175 |
| B/1672/2001 | C. Threadgill | | 175 |
| B/1676/2001 | E Jones | | 175 |
| B/1678/2001 | Mr P Rees | | 175 |
| B/1576/2001 | Mrs D Aspin | | 175 |
| B/1578/2001 | Maureen Thomas | | 175 |
| B/1547/2001 | Mr WM Griffiths | | 175 |
| B/1545/2001 | C Davey | | 175 |
| B/1550/2001 | Dianne O'Donnell | | 175 |
| B/1571/2001 | Mr a Mrs Crossley | | 175 |
| B/1566/2001 | Mary Williams | | 175 |
| B/1572/2001 | M Evans | | 175 |
| B/1581/2001 | Jose Camp | | 175 |
| B/1582/2001 | L Durham | | 175 |
| B/1556/2001 | N Pemberton | | 175 |
| B/1557/2001 | Alan Bailey | | 175 |
| B/1580/2001 | David Thomas | | 175 |

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd – Adroddiad yr Arolygydd

| | | | |
|-------------|---------------------------|--|-----|
| B/1574/2001 | Dona Williams | | 175 |
| B/1567/2001 | David Tecwyn Thomas | | 175 |
| B/1570/2001 | John Tudor | | 175 |
| B/1577/2001 | David Bailey | | 175 |
| B/1594/2001 | Mrs J Garnett | | 175 |
| B/1609/2001 | Richard Roberts | | 175 |
| B/1562/2001 | Sheila Griffiths | | 175 |
| B/1564/2001 | Nell Rowlands | | 175 |
| B/1585/2002 | Robert Jones | | 175 |
| B/1561/2001 | Elizabeth Evans | | 175 |
| B/1563/2001 | Carys Wyn Roberts | | 175 |
| B/1590/2001 | Mr MW Garnett | | 175 |
| B/1591/2001 | Nicholas Jones | | 175 |
| B/1632/2001 | L Gifford | | 175 |
| B/1597/2001 | Anita Williams | | 175 |
| B/1616/2002 | J Nicholson | | 175 |
| B/1630/2001 | Brian Evans | | 175 |
| B/1604/2001 | Hugh Gwynne | | 175 |
| B/1618/2001 | Buddug Roberts | | 175 |
| B/1633/2001 | James Hulme | | 175 |
| B/1605/2001 | D Burnett | | 175 |
| B/1598/2001 | Mr D Stephens | | 175 |
| B/1674/2001 | GT Williams | | 175 |
| B/1679/2001 | Dim enw | | 175 |
| B/1606/2001 | Alun Roberts | | 175 |
| B/1593/2001 | Tecwyn Evans | | 175 |
| B/1610/2001 | Rhiannon Fflur ap Richard | | 175 |
| B/1634/2001 | Amy Watkins | | 175 |
| B/1624/2001 | Sharon Roberts | | 175 |
| B/1628/2001 | Brian Jones | | 175 |
| B/1601/2001 | Mrs G Williams | | 175 |
| B/1602/2001 | Aled Williams | | 175 |
| B/1617/2001 | John O'Donnell | | 175 |
| B/1613/2001 | Kathryn Pemberton | | 175 |
| B/1626/2001 | Huw John Roberts | | 175 |
| B/1614/2001 | Sam Roberts | | 175 |
| B/1615/2001 | Mrs P Stephens | | 175 |
| B/1620/2001 | David Roberts | | 175 |
| B/1627/2001 | Georgina M Jones | | 175 |
| B/1619/2001 | Elen Gwynne | | 175 |
| B/1622/2001 | Gareth Jones | | 175 |
| B/1673/2001 | K Threadgill | | 175 |
| B/1675/2001 | Eirwen Williams | | 175 |
| B/1456/2001 | Cynthia Shutes | | 175 |
| B/1481/2001 | Mrs Irene Stockbridge | | 175 |

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd – Adroddiad yr Arolygydd

| | | | |
|-------------|---------------------|--|-----|
| B/1482/2001 | A.C. Stockbridge | | |
| B/1462/2001 | K Watkins | | 175 |
| B/1488/2001 | Griffith Jones | | 175 |
| B/1489/2001 | Roger Green | | 175 |
| B/1467/2001 | RR Carey Evans | | 175 |
| B/1506/2001 | M Smith | | 175 |
| B/1514/2001 | Mr DO Roberts | | 175 |
| B/1512/2001 | M.E. Scragg | | 175 |
| B/1526/2001 | J Thomas | | 175 |
| B/1559/2001 | N Hunt | | 175 |
| B/1487/2001 | Ellis E Griffith | | 175 |
| B/1503/2001 | Roisin Roberts | | 175 |
| B/1539/2001 | EA Regan | | 175 |
| B/1491/2001 | David TC Hedger | | 175 |
| B/1502/2001 | Olwen Williams | | 175 |
| B/1522/2001 | Mrs A Dalton | | 175 |
| B/1552/2001 | Allen Powell | | 175 |
| B/1494/2001 | Peter Evans | | 175 |
| B/1573/2001 | Robert Gwilym Jones | | 175 |
| B/1589/2001 | Ben Jones | | 175 |
| B/1516/2001 | Mr S Dalton | | 175 |
| B/1544/2001 | BJ Walter | | 175 |
| B/1486/2001 | Ann Jones | | 175 |
| B/1505/2001 | VG Williams | | 175 |
| B/1508/2001 | HW Owen | | 175 |
| B/1523/2001 | Mrs D Preval | | 175 |
| B/1515/2991 | Euron Thomas | | 175 |
| B/1541/2001 | JH Johnson | | 175 |
| B/1554/2001 | Ronald Fisher | | 175 |
| B/1518/2001 | M Thomas | | 175 |
| B/1529/2001 | JE Taylor | | 175 |
| B/1533/2001 | John Threadgill | | 175 |
| B/1532/2001 | James Humphreys | | 175 |
| B/1546/2001 | Cathryn Davey | | 175 |
| B/1565/2001 | Lowri Williams | | 175 |
| B/1543/2001 | B Owen | | 175 |
| B/1595/2001 | Sian Williams | | 175 |
| B/1540/2001 | Mrs E Felder | | 175 |
| B/1551/2001 | Gwenda Powell | | 175 |
| B/1568/2001 | Wendy Scrase | | 175 |
| B/1504/2001 | David Regan | | 175 |
| B/1517/2001 | Elizabeth Ellis | | 175 |
| B/1519/2001 | E. Bailey | | 175 |
| B/1537/2001 | KE Taylor | | 175 |
| B/1495/2001 | D Roberts | | 175 |
| B/1510/2001 | Mr D Roberts | | 175 |
| B/1530/2001 | Perry D Taylor | | 175 |
| B/1538/2001 | DT Thomas | | 175 |
| B/1520/2001 | M Shakespeare | | 175 |

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd – Adroddiad yr Arolygydd

| | | | |
|-------------|------------------------|--|-----|
| B/1528/2001 | Robert Thomas | | 175 |
| B/1535/2001 | S. Regan | | 175 |
| B/1493/2001 | Delyth Lloyd | | 175 |
| B/1496/2001 | A.C. Brown | | 175 |
| B/1511/2001 | Mrs C Pritchard | | 175 |
| B/1531/2001 | Kirsty Taylor | | 175 |
| B/1558/2001 | Myfanwy Palmer | | 175 |
| B/1524/2001 | Mrs B Duce | | 175 |
| B/1555/2001 | Kevin Pemberton | | 175 |
| B/1509/2001 | Mrs D Roberts | | 175 |
| B/1521/2001 | B Broadhurst | | 175 |
| B/1527/2001 | MS Thomas | | 175 |
| B/1534/2001 | Robat Rhys Griffiths | | 175 |
| B/1443/2001 | Mrs E Birtwistle | | 175 |
| B/1370/2001 | Leslie A Hill | | 175 |
| B/1370/2001 | Leslie A Hill | | 175 |
| B/1378/2001 | Diane Jackson | | 175 |
| B/1390/2001 | Mrs Myfanwy Blackwell | | 175 |
| B/1450/2001 | Micheline Renard | | 175 |
| B/1461/2001 | S Roberts | | 175 |
| B/1455/2001 | Ian Shutes | | 175 |
| B/1459/2001 | Mr C.M. Shutes | | 175 |
| B/1484/2001 | Bryn Anwyl Jones | | 175 |
| B/1485/2001 | Mrs M Jones | | 175 |
| B/1451/2001 | H Roberts | | 175 |
| B/1460/2001 | N Roberts | | 175 |
| B/1457/2001 | Ffion Shutes | | 175 |
| B/1452/2001 | Mr a Mrs P Bayne | | 175 |
| B/1453/2001 | Mrs Megan Pemberton | | 175 |
| B/1363/2001 | Richard White | | 175 |
| B/1377/2001 | David Jackson | | 175 |
| B/1364/2001 | Glenys White | | 175 |
| B/1383/2001 | Dr I H Birtwistle | | 175 |
| B/188/2004 | Robert Jones | | 175 |
| B/25/2005 | Margaret Gwenda Fisher | | 175 |
| B/41/2002 | Nigel Smith | | 175 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|--------------|--------|------------------|
| B/969/2036 | Dŵr Cymru | | |

Prif faterion

- Yr angen i adeiladu tai newydd yng Nghriccieth

- Effaith y datblygiad ar gymeriad a golygwedd y dref.
- Effaith y datblygiad ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.
- Effaith y datblygiad ar yr iaith Gymraeg a'r diwylliant.
- Effaith y datblygiad ar bosibiliadau twristiaeth yng Nghriccieth.
- A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Yr angen i adeiladu tai newydd yng Nghriccieth

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn y cyfnod Newid Arfaethedig Cynymchwiliad yn cynnig, trwy NA 350, ymestyn Ffin Ddatblygu Criccieth a dynodi o fewn yr ardal honno 1.22 hectar o dir ger North Terrace ar gyfer datblygu 30 o dai. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau nad oes angen datblygu'r fath nifer yn y dref. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thir Ger y Feddygfa yng Nghriccieth rwyf wedi dod i'r casgliad bod Criccieth yn lleoliad gymharol gynaliadwy sydd, oherwydd diffyg safleoedd digonol ym Mhorthmadog, yn gallu darparu ar gyfer datblygu tai ar y raddfa a gynigir. Yr wyf yn nodi bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol, mewn ymateb i gais cynllunio, wedi penderfynu rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer datblygu'r safle hwn ar gyfer tai yn amodol ar gwblhau cytundeb cynllunio o dan Adran 106 y Ddeddf.

Effaith y datblygiad ar gymeriad a golygwedd y dref

2. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau bod y dynodiad arfaethedig yn ddigon agos at ffin Ardal Gadwraeth Criccieth, fel y'i dynodwyd yn wreiddiol ac fel y'i hymestynnwyd yn ddiweddar, fel y byddai ei ddatblygu yn achosi niwed amlwg i'r lleoliad. Ond mae'r dynodiad arfaethedig wedi cael ei wahanu oddi wrth yr ardaloedd hyn gan ddatblygiad gweledol amlwg sy'n bodoli ar ochr orllewinol ffordd y B4411. Dim ond ambell gip cyfyngedig o'r datblygiad ar y dynodiad arfaethedig y gellir ei weld o'r ardal gadwraeth, a'r un modd o chwith. Yr wyf yn fodlon y gellid datblygu'r dynodiad arfaethedig heb erydu lleoliad yr ardal gadwraeth yn annerbyniol.

Effaith y datblygiad ar lif rhydd a diogel trafndiaeth

3. Mae gwrthwynebwyr yn mynegi pryder bod defnydd trwm yn cael ei wneud o ffordd y B4411 sy'n gwasanaethu'r dynodiad arfaethedig ac y gallai trafndiaeth a gynhyrchir gan dai ychwanegol ei gorlwytho. Ond nid yw'r safle ond tua 400 metr o ganol y dref a'i gysylltiadau manwerthu, busnes a chludiant cyhoeddus cysylltiol. Y mae'n lleoliad cynaliadwy iawn sydd â'r potensial i leihau nifer y teithiau mewn ceir preifat. Beth bynnag mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH31 yn darparu na fydd cynigion datblygu yn cael eu cymeradwyo oni bai bod darpariaeth yn cael ei gwneud ar gyfer mynediad diogel i gerbydau a bod y rhwydwaith ffordd bresennol o safon ddigonol i ddelio â llif disgwylidig trafndiaeth.

Effaith y datblygiad ar yr iaith Gymraeg a'r diwylliant

4. Mae gwrthwynebwyr yn cyflwyno dadl gyffredinol y byddai codi tai ychwanegol yn erydu sefyllfa'r iaith Gymraeg yn y gymuned leol trwy ddenu preswylwyr posibl o rannau eraill o'r wlad. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.4) yn cynghori na ddylai fod yn arferol gosod unrhyw gyfyngiad ar feddiant tai

marchnad. Ni ddarparwyd unrhyw dystiolaeth gadarn y cyfeirir ati yn y paragraff hwnnw i gyfiawnhau symud oddi wrth y cyngor hwn. Y dewis arall i ganiatáu meddiant dirwystr o'r tai marchnad byddai peidio â gwneud unrhyw ddynodiad o gwbl. Fodd bynnag, am resymau a roddir gennyf yn y rhan hon o'r adroddiad yr wyf wedi dod i'r casgliad bod Criccieth yn lle priodol i leoli tai marchnad er budd yr ardal ehangach.

Effaith y datblygiad ar bosibiliadau twristiaeth yng Nghriccieth

5. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y byddai datblygu'r tir hwn yn gwneud Criccieth yn llai deniadol i dwristiaeth ac y byddai felly yn erydu elw busnesau lleol. Nid oes cydberthynas weledol rhwng y safle yma ag ardal gadwraeth canol y dref na'r castell, y promenâd na'r traethau lle mae'r prif atyniadau twristiaeth. Beth bynnag, mae adeiladu hyd at 30 o dai newydd ynddo'i hun yn debygol o gael effaith fuddiol ar fusnesau lleol.

A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael

6. Mae gwrthwynebwyr yn mynegi pryder na allai'r system garthffosiaeth leol gynnal y tai ychwanegol a gynigir ac y byddai cyfleusterau gofal iechyd yn cael eu gorlwytho. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH16 yn darparu ar gyfer gwrthod cynigion datblygu oni bai bod darpariaeth ddigonol o'r seilwaith angenrheidiol. Mae Polisi CH35, fel y cynigir ei ddiwygio gan NAP 53, yn darparu, pan na fydd darpariaeth arfaethedig yn cael ei gynnal yn ddigonol gan wasanaethau cymunedol, bydd amodau cynllunio neu gytundebau yn cael eu gosod er mwyn sicrhau y darperir y cyfleusterau angenrheidiol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1070) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 350;

(ARG.1071) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER CANOL CAE - PENRHYNDEUDRAETH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------------|--------|------------------|
| B/622/3 | Morris Griffith Thomas | | 34 |
| B/784/5 | Cyngor Tref Penrhyndeudraeth | | 34 |

Prif faterion

- Maint y dynodiad.
- Yr effaith ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Maint y dynodiad

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod DA, yn cynnig dynodi 1.13 hectar o dir ger Canol Cae, Penrhyndeudraeth, ar gyfer datblygu 28 o dai. Mae gwrthwynebydd yn dadlau y dylid ymestyn y dynodiad i gynnwys rhan o dir cyfagos i'r gogledd ddwyrain. Yr oedd caniatâd cynllunio ar y tir hwn yn 1972 i ddatblygu un tŷ. Mae caniatâd cynllunio eisoes wedi cael ei roddi ac mae'n cael ei weithredu ar ran o'r tir ychwanegol arfaethedig hwn. Nid oes angen dynodi'r tir hwnnw er mwyn cadarnhau'r ymrwymiad i'w ddatblygu. Mae'r gweddill yn gorwedd o fewn Ffin Ddatblygu Penrhyndeudraeth. Mae Polisi CH3 yn gosod y fframwaith priodol ar gyfer ystyried unrhyw gais cynllunio yn y dyfodol.

Yr effaith ar lif rhydd a diogel trafndiaeth

2. Mae gwrthwynebydd arall yn mynegi pryder y byddai'r safle yn dibynnu ar gael mynediad cerbydau arall i'r A487 ddim ond 300 metr o'r gyffordd gyda Ffordd Osgoi arfaethedig Porthmadog. Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn fodlon y gellir darparu mynediad diogel i'r safle o'r briffordd hon. Beth bynnag, mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH31 yn darparu na fydd cynigion datblygu yn cael eu cymeradwyo oni bai bod darpariaeth yn cael ei gwneud ar gyfer mynediad diogel i gerbydau a bod y rhwydwaith ffyrdd presennol o safon ddigonol i ddygydd â'r drafnidiaeth ychwanegol a ddisgwylir.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1072) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER MAES TEG, PENRHYNDEUDRAETH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA353

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---|--------|------------------|
| B/1036/1 | Preswylwyr Maesteg (deiseb gyda 32 o enwau) | | 34 |
| B/86/1 | D Evans | | 34 |
| B/670/1 | Mr a Mrs D Llwyd | | 34 |
| B/596/1 | Bethan Foster | | 34 |
| B/227/1 | Paul Jones | | 34 |
| B/531/1 | M Jones | | 34 |
| B/620/1 | Mr a Mrs W Herbert | | 34 |
| B/147/1 | J Hughes | | 34 |

Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------------|--------|------------------|
| B/522/1 | Robert Jones | | 34 |
| B/784/4 | Cyngor Cymuned Penrhyndeudraeth | | 34 |
| B/784/3 | Cyngor Cymuned Penrhyndeudraeth | | 34 |
| B/345/1 | William Owen | | 34 |
| B/1327/1 | Brian Jones | | 34 |
| B/554/1 | Martin ac Alison Duncan | | 34 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried pa mor debygol yw'r safle o gael ei ddwyn ymlaen i'w ddatblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn y cyfnod DA, yn cynnig dynodi 1.0 hectar o dir ger Maes Teg, Penrhyndeudraeth, ar gyfer datblygu 24 o dai. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.3) yn cynghori bod rhaid i dir y darperir ar ei gyfer mewn cynlluniau datblygu fod yn rhydd neu'n hawdd ei ryddhau oddi wrth, ymhlith pethau eraill, cyfyngiadau perchenogaeth. Yn y cyfnod yn dilyn cyhoeddi'r DA mae perchennog y dynodiad arfaethedig wedi cadarnhau nad yw mewn sefyllfa i ryddhau'r tir ar gyfer datblygu tai. Ni fyddai parhau i'w ddynodi yn creu tai i

ddiwallu'r gofynion a nodir, yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru. Am y rhesymau hynny rwyf yn cytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol y dylid dileu'r dynodiad yma a pheidio â chynnwys y tir o fewn y Ffin Ddatblygu. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig gwneud hynny trwy NA 353.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1073) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad NA 353;

(ARG.1074) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER Y MAES PARCIO - PENRHYNDEUDRAETH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA354

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------------|--------|------------------|
| B/1651/2001 | Mrs M.A. Roberts | | 34 |
| B/784/2006 | Cyngor Tref Penrhyndeudraeth | | 34 |
| B/969/2037 | Dŵr Cymru | | |
| B/1366/2001 | Mr a Mrs RA Evans | | 34 |
| B/1367/2001 | Carys W Jones | | 34 |

Cefnogwyr y Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|------------|--------------|--------|------------------|
| B/969/2037 | Dŵr Cymru | | |

Prif faterion

- Yr angen i adeiladu tai newydd ym Mhenrhyndeudraeth.
- Effaith y datblygiad ar lif rhydd a diogel trafndiaeth.
- A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael.
- Yr effaith ar ystyriaethau cadwraeth natur.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

Yr angen i adeiladu tai newydd ym Mhenrhyndeudraeth

1. Yn y cyfnod Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig, trwy NA 354, dynodi 0.99 hectar o dir ger y maes parcio ym Mhenrhyndeudraeth ar gyfer datblygu 31 o dai ac ymestyn y Ffin Ddatblygu er mwyn cynnwys hynny. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau nad oes angen datblygu'r fath nifer yn y dref. Mae'r amcangyfrif o'r angen i adeiladu tai wedi cael ei baratoi ar lefel y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd ac mae cyfanswm gofynion y cynllun cyfan wedi cael ei ddsbarthu rhwng gwahanol Ardaloedd Dalgylch Dibyniaeth. Nid oes corff o ymchwil na dadansoddiad y gellir ei ddefnyddio i ddod i gasgliad ynglŷn â'r lefel priodol o adeiladu tai mewn aneddiadau unigol. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.5.3) yn cynghori y dylai datblygiadau sy'n cynhyrchu teithio sylweddol, megis tai, gael eu lleoli o fewn ardaloedd trefol presennol neu mewn lleoliadau eraill sydd yn cael, neu y gellir, eu gwasanaethu gan gludiant cyhoeddus, neu y gellir eu cyrraedd trwy gerdded neu seiclo.

2. Mae Porthmadog wedi cael ei ddynodi'n Ganolfan Drefol ac yn brif anheddle o fewn ei ddalgylch. Ond mae'r perygl o lifogydd yn cyfyngu'n ddifrifol ar ddatblygu

tai yno. Gan hynny, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi chwilio am safleoedd adeiladu tai o fewn Canolfannau Lleol fel Penrhyndeudraeth. Mae Penrhyndeudraeth yn cynnwys ystod eang o gyfleusterau manwerthu a hamdden ynghyd ag ysgol gynradd a chysylltiadau cludiant cyhoeddus da ar fws a thrên i Borthmadog. Gan hynny, fe ddylid rhoi blaenoriaeth uchel iddo ar gyfer darparu'r gofynion tai a nodwyd o fewn y dalgylch yn ei gyfanrwydd. Mae'n rhaid ei ystyried yn lleoliad cynaliadwy a allai gynnal datblygiad preswyl ar y raddfa a gynigir. Ar ben hynny, mae'r safle yn dir sydd wedi ei ddatblygu'n arferol o fewn ardal adeiledig. Dylid rhoi blaenoriaeth iddo ar gyfer datblygu tai yn unol â chyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.8).

Effaith y datblygiad ar lif rhydd a diogel trafndiaeth

3. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau na ellir darparu mynedfa ddiogel i gerbydau i'r safle yma. Ond mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn fodlon y gellir darparu hynny trwy wella mynediad cerbydau presennol sy'n croesi maes parcio cyhoeddus. Mae gwrthwynebwyr hefyd yn mynegi pryder y byddai'r drafnidiaeth a fyddai'n cael ei chynhyrchu gan dai ychwanegol, yn ychwanegu mewn ffordd annerbyniol at dagfeydd traffig yn y Stryd Fawr sy'n un o brif strydoedd siopa'r dref. Ond byddai'r tai newydd yn cael eu hadeiladu'n union y tu ôl i'r ffryntiad hwnnw. Byddai holl adnoddau manwerthu, busnesau, addysg gynradd, iechyd a chyfleoedd cyflogaeth y dref o fewn pellter cerdded byr iddynt. Byddai hynny'n lleihau yn sylweddol nifer y teithiau car y byddai'r safle yn ei gynhyrchu.

4. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi CH31 yn darparu y caniateir cynigion datblygu dim ond os gellir darparu mynedfa gerbydau ddiogel i'r safle a bod y rhwydwaith ffyrdd presennol o safon briodol ar gyfer y llif traffig sy'n debygol o ddeillio o'r datblygiad newydd.

A yw'r seilwaith angenrheidiol ar gael

5. Mae gwrthwynebwyr yn cyfeirio at ddyfrffordd o'r enw Cyt Bach sy'n cysylltu â'r safle. Maent yn dadlau bod hyn yn achosi perygl o lifogydd. Nid yw'r safle o fewn ardal o berygl llifogydd a ddynodir trwy TAN15 ac ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad i'w ddatblygu oddi wrth Dŵr Cymru nac Asiantaeth yr Amgylchedd. Mae nant Cyt Bach wedi cael ei nodi ar Fap Prif Afonydd Asiantaeth yr Amgylchedd. Mae'r asiantaeth wedi rhoi gwybod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fod tystiolaeth ffotograffig o lifogydd yn y gorffennol. Nodir y posibilrwydd hwnnw yn y Briff Datblygu perthnasol a fydd yn sicrhau bod yr angen i sefydlu mesurau lliniaru yn cael eu penderfynu yn y cyfnod cais cynllunio. Mae'n ymddangos bod camau dyluniadau priodol yn gallu lleihau effaith llifogydd ar y safle yma i raddfa dderbyniol. Beth bynnag, mae'n rhaid darllen y Cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi B28 yn darparu y caniateir cynigion am ddatblygiad dim ond os na fyddant yn achosi bygythiad annerbyniol o lifogydd.

Yr effaith ar ystyriaethau cadwraeth natur

6. Mae gwrthwynebydd yn nodi bod bywyd gwylt lleol yn mynychu'r safle. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi B20 yn darparu, pan ganiateir datblygiad, defnyddir amodau a/neu rwymedigaethau cynllunio er mwyn diogelu gwerth cadwraeth natur y safle neu ddarparu mesurau lliniaru priodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1075) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 354;

(ARG.1076) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

**HEPGOR DYNODIADAU TIR AR GYFER TAI: ARDAL DALGYLCH
DIBYNIÆTH PORTHMADOG**

ABERMARCHNAD, RHES TANYGRISIAU, CRICCIETH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------------|---------------|------------------|
| B/986/1 | Lawson Stebbings & Co. Ltd | Alex McGibbon | 455 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn y cynigir ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan Leol Criccieth, gael ei ddynodi ar gyfer datblygu tai.
2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylai fod cynnydd yn y dynodiadau tir ar gyfer tai mewn Canolfannau Lleol gan y byddai hynny'n batrwm anghynaliadwy o anheddle. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, yr wyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1077) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

CAE'R DYNI, CRICCIETH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| B/967/1 | Mr Aled Evans | John Alun Jones | 454 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan Leol Criccieth a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai er mwyn diwallu angen lleol. Mae'r safle yn ardal helaeth o dir agored y ceir golygfeydd eang o'r môr a'r arfordir mynyddig drosto. Mae'n rhan hanfodol o leoliad gwledig y dref, mewn pwynt lle ceir y golygfeydd dramatig cyntaf o Griccieth, y castell a'r môr wrth nesáu o'r dwyrain. Byddai ei ddatblygu'n achosi niwed annerbyniol i gymeriad yr anheddle yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.3)

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylai fod cynnydd yn y dynodiadau tir ar gyfer tai mewn Canolfannau Lleol gan y byddai hynny'n batrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, yr wyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1078) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER RHES VICTORIA, CRICCIETH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/32/1 | Martin Parry | | 456 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan Leol Criccieth a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai er mwyn diwallu angen lleol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno gyda'r gwrthwynebydd bod cysylltiadau da rhwng y safle a'r ardal adeiledig ac y gellid darparu mynedfa ddiogel i gerbydau. Y mae, fodd bynnag, yn bryderus ynglŷn â gor-ddarparu tir ar gyfer tai yng Nghriccieth.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylai fod cynnydd yn y dynodiadau tir ar gyfer tai mewn Canolfannau Lleol gan y byddai hynny'n batrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisïau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, yr wyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1079) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR GER BRYN LLYWELYN, PENRHYNDEUDRATH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA355

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/932/1 | Mrs P Owen | Ron Douglas | 472 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnwys y tir hwn o fewn ffin datblygu Penrhyndeudraeth a' ddynodi ar gyfer datblygu tai er mwyn diwallu anghenion lleol, mae'r mwyafrif ohono yn cael ei gynnwys o fewn y Ffin Datblygu Canolfan Leol Penrhyndeudraeth yn ystod y cyfnod DA. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y dylid cynnwys y safle yn ei gyfanrwydd o fewn y Ffin Ddatblygu ac yn ceisio sicrhau hynny trwy NA 355.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylai fod cynnydd yn y dynodiadau tir ar gyfer tai mewn Canolfannau Lleol gan y byddai hynny'n batrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, yr wyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai. Nid oes felly, unrhyw gyfiawnhad dros ymestyn y Ffin Datblygu yn y lleoliad yma.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1080) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn ac, yn benodol fod NA 355 ddim yn cael ei dderbyn.

TIR MODEL DAIRY, PORTHMADOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------------------|------------------------|------------------|
| B/1008/1 | Ymddiriedolwyr Ysbyty Porthmadog | William George a'i Fab | 184 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|-----------------|--------|------------------|
| B/21/1 | RG ac ME Jones | | |
| B/72/1 | John Rees Jones | | |
| B/49/2 | Maldwyn Lewis | | |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan Drefol Porthmadog a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai i ddiwallu angen lleol. Y mae o fewn pellter cerdded i ystod eang o wasanaethau a chyfleusterau yng nghanol y dref a dylid ei ystyried yn lleoliad cynaliadwy.

2. Mae'r safle o fewn parth perygl llifogydd C1. Mae TAN15 yn cadarnhau bod datblygu tai yn agored iawn i lifogydd. Ni ddylid ei ddynodi yn y cynllun datblygu oni bai bod modd cyfiawnhau hynny yn unol â chyngor adran 6 o TAN15. Un ystyriaeth holl bwysig yw bod y tir yn dod o fewn y diffiniad o dir a ddatblygwyd yn flaenorol. Nid yw'r tir hwn yn bodloni'r prawf. Mae Asiantaeth yr Amgylchedd wedi ystyried yr asesiad o ganlyniadau llifogydd a gyflwynwyd ar ran y gwrthwynebydd. Yn ei lythyr dyddiedig 31/05/06 mae'n cadarnhau na ellid rheoli canlyniadau llifogydd yn dderbyniol o safbwynt y perygl i bobl ac eiddo.

3. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylai fod cynnydd yn y dynodiadau tir ar gyfer tai mewn Canolfannau Lleol gan y byddai hynny'n batrwm anheddle anghynaliadwy. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio

cyn lleied o dir â phosib, yr wyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1081) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR MOELWYN DAIRY, PORTHMADOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------|--------|------------------|
| B/1217/1 | B Rees Jones LI.B. | | 483 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan Drefol Porthmadog a'i ddynodi ar gyfer datblygu tai. Mae'n dadlau ei fod yn dir a ddatblygwyd yn flaenorol nad yw'n agored i lifogydd, a bod ymestyn Ystad Ddiwydiannol Penamser i dir dros y ffordd i'r gogledd wedi newid cymeriad yr ardal yma yn ddigonol i gyfiawnhau datblygu tai ar y safle.

2. Mae coetir sylweddol yn gwahanu'r safle oddi wrth y rhan agosaf o ardal adeiledig gyfunol y dref i'r dwyrain, ac mae priffordd, (yr A497) yn ei wahanu oddi wrth yr ystad ddiwydiannol i'r gogledd. Mae'r safle yn ymwthio i gefn gwlad agored ar dair ochr. Y mae'n amlwg mai'r A497 yw terfyn diffiniedig yr ardal adeiledig yn y fan hon. Gan hynny, ni fyddai datblygu safle'r gwrthwynebydd yn integreiddio'n dda nac yn cysylltu'n dda gyda'r patrwm anheddle presennol fel y cynghorir gan Bolisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1).

3. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â pholisi CH1 yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisïau ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1082) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

FFINIAU DATBLYGU: ARDAL DALGYLCH DIBYNIETH PORTHMADOG

GER GAREJ GLANABER, BORTH Y GEST

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA348

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------|--------|------------------|
| B/220/1 | Dr Rodney Hughes | | 136 |
| B/49/1 | Maldwyn Lewis | | 136 |
| B/653/1 | Cyngor Cymuned Porthmadog | | 136 |
| B/236/1 | Eirian Lewis | | 136 |
| B/351/1 | Raymond Hunt | | 136 |
| B/726/16 | Tom Brooks | | 136 |
| B/838/1 | DE a PM Clarke | | 136 |
| B/220/3 | Dr Rodney Hughes | | 136 |
| B/726/19 | Tom Brooks | | 136 |
| B/726/18 | Tom Brooks | | 136 |
| B/726/17 | Tom Brooks | | 136 |
| B/772/1 | V Brooks | | 136 |
| B/213/1 | Iwan Williams | | 136 |
| B/607/1 | Colin ac Elizabeth Vicars | | 136 |
| B/588/1 | Glyn Williams | | 136 |
| B/654/1 | Glenys Owen | | 136 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/685/1 | Gwyn Davies | | 136 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/726/2023 | Tom Brooks | | 136 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Borth y Gest gael ei hailalinio er mwyn eithrio'r tir uchod. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a, thrwy NA 348, yn cynnig eithrio o'r Ffin Ddatblygu y

rhan o'r tir hwn y cyfeirir ato gan y gwrthwynebwyr sy'n gorwedd tu ôl i Sea View Terrace. Ond nid yw'n bwriadu eithrio'r ardal yn union i'r gogledd o Garej Glanaber.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn yr adran o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thair fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn yr adran o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Rwyf yn ystyried bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau cadw'r tir hwn tu allan i Ffin Ddatblygu'r anheddle yma. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffin Ddatblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r cyfan o'r ardal y cyfeirir ati gan y gwrthwynebydd gan gynnwys y tir yn union i'r gogledd o'r garej.

3. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylid newid ffin Gwarchodfa Natur Leol gyfagos, Parc y Borth, fel y'i dangosir yn y Map Cynigion yn y cyfnod DA, er mwyn cyfateb i'r ardal lawn sy'n eiddo i'r Awdurdod Lleol ac yn cael ei rheoli i'r dibenion hyn. Yn gwbl briodol, yr ardal a ddangosir ar y Map Cynigion yn y cyfnod DA, yw'r ardal sydd wedi cael ei dynodi o dan adran 21 Deddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad i Gefn Gwlad 1949. Dylai'r ardal yma barhau i fod yn sail y dynodiad hyd nes y bydd yn cael ei newid. Mae'r gwrthwynebwyr hefyd yn dadlau y dylai'r man chwarae plant sydd y tu allan i'r Ffin Ddatblygu gael ei ddynodi ar y Map Cynigion. Mae Polisi CH40 yn diogelu manau chwarae. Mae'r testun sy'n cefnogi'r polisi hwn yn cadarnhau ei fod yn berthnasol i lecynnau sydd ar y Map Cynigion (hynny yw, yr ardaloedd o fewn Ffiniau Datblygu) ac i lecynnau tu allan i gorff adeiledig trefi a phentrefi. Gan hynny, nid oes angen newid y Map Cynigion yn y modd y mae'r gwrthwynebwyr yn ei gynnig.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1083) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 348;

(ARG.1084) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.1085) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

FFIN DDATBLYGU, CRICCIETH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/81 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 115 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Canolfan Leol Criccieth gael ei hailalinio er mwyn eithrio ardaloedd o dir heb eu datblygu rhwng y ffin ac ardal adeiledig gyfunol yr anheddle. Am y rhesymau a roddir gennyf yn yr adran o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn yr adran o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau eithrio'r tir hwn o Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn. Os caiff fy argymhelliad (ARG.0443) ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffiniau Datblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu hail lunio fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r ardaloedd y mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio atynt.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1086) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.1087) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR I'R GORLLEWIN O FAES ABEREI STEDD

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--------------------|-------------|------------------|
| B/947/1 | Mr Colin Flannigan | Berwyn Owen | 100 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Canolfan Leol Criccieth gael ei hailalinio i gynnwys y tir hwn. Nid yw'r gwrthwynebydd yn awgrymu pa fath o ddatblygiad y byddai'r newid hwn yn ei hwyluso. Fe fyddai, fodd bynnag, yn gosod cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion ar gyfer adeiladu tai newydd. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn yr adran o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1088) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

FFIN DDATBLYGU, GARNDOLBENMAEN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/192/1 | Evan Roberts | | 460 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Garndolbenmaen gael ei hailalinio i gynnwys ardaloedd ychwanegol o dir sydd heb eu nodi. Nid yw'r gwrthwynebydd yn awgrymu pa fath o ddatblygiad y byddai'r newid hwn yn ei hwyluso. Fe fyddai, fodd bynnag, yn gosod cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion ar gyfer adeiladu tai newydd. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn yr adran o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1089) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER TŶ LLWYD (249411-344703), GARNDOLBENMAEN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--|------------------------|------------------|
| B/937/1 | Ellen Wyn, Robert Owen a Pritchard | Merfyn Jones- Evans | 459 |

Nodyn

- Dylai enwau'r gwrthwynebwyr fod fel a ganlyn Ellen Wyn Pritchard, Robert Owen Pritchard a William Edward Pritchard

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Garndolbenmaen gael ei hailalinio i gynnwys y tir hwn er mwyn darparu ar gyfer datblygu tai fforddiadwy yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon a gyflwynir gennyf yno yn gyfiawnhad digonol dros beidio ag ymestyn hyn ymhellach fel y mae'r gwrthwynebydd yn ei ddymuno. Mae fy nghasgliad yn cael ei atgyfnerthu gan leoliad safle'r gwrthwynebydd. Mae mewn cefn gwlad agored, ymhell oddi wrth ardal adeiledig y Pentref. Byddai ei ddatblygu yn hyrwyddo patrwm tameidiog o anheddle, yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1).

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1090) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TU ÔL I HEN ERDDI, LLANYSTUMDWY

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------|-------------------|------------------|
| B/1226/1 | Henry ac Ann Roberts | | 94 |
| B/363/1 | T Banks | John Sam Williams | 89 |

Nodyn

- Prawf 89 yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac nid 94 sy'n ymateb i wrthwynebiad B/1226/1.
- Mae gwrthwynebydd B/363/3 yn cael ei ymdrin ac yn y rhan yma yn ogystal a'r uchod.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau o blaid ac yn erbyn ailalinio Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Llanystumdwy er mwyn cynnwys y cyfan o'r cae tu ôl i Dafarn y Plu er mwyn darparu ar gyfer datblygu tai fforddiadwy ar safleoedd ar hap yn y dyfodol, neu gau'r cyfan o'r cae allan o'r ffin. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon a gyflwynir gennyf yno yn gyfiawnhad digonol dros beidio ag ymestyn hyn ymhellach fel y mae'r gwrthwynebydd yn ei ddymuno ond, yn hytrach ailalinio'r ffin fel ei fod yn cau am yr ardal adeileidig yn unig. Beth bynnag, nid yw cynnwys tir o fewn y Ffin Ddatblygu yn rhag-amod angenrheidiol ar gyfer datblygu tai fforddiadwy gan fod y Cynllun Datblygu Unedol, trwy Bolisi CH6 (yn amodol ar NA 158), yn darparu ar gyfer cymeradwyo cynigion ar gyfer hyn ar safleoedd gwledig addas sy'n ffinio'n uniongyrchol â Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi cyn belled â'u bod yn cydymffurfio â meini prawf penodol.

2. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffiniau Datblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeileidig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r cyfan o'r tir y mae'r gwrthwynebwyr yn cyfeirio ato.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1091) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.1092) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

TU ÔL I DAFARN Y PLU, LLANYSTUMDWY

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|
| B/768/1 | Gareth Dobson | | 94 |

Nodyn

- Prawf 89 yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac nid 94 sy'n ymateb i wrthwynebiad B/768/1. Yr wyf yn delio gyda'r gwrthwynebiad hwn yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud â Thir Tu Ôl i Hen Erddi, Llanystumdwy.

TIR HEB EI NEILLTUO, LLANYSTUMDWY

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/82 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 115 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Llanystumdwy gael ei hailalinio er mwyn eithrio ardaloedd o dir heb ei ddatblygu rhwng y ffin a'r ardal adeiledig. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn yr adran o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau eithrio'r tir hwn allan o Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffiniau Datblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r tir y mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio ato.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1093) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.1094) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

FFIN DDATBLYGU – MORFA BYCHAN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/226/1 | Gwen Williams | | 465 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/763/1 | Dim Enw | | |
| B/761/1 | R a J Lane | | |

Nodyn

- Yr wyf yn delio gyda gwrthwynebiad B/719/1 yn y rhan yma o'r adroddiad.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Morfa Bychan gael ei hailalinio er mwyn lleihau cymaint ag y gellir ar godi tai newydd. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Os bydd fy argymhelliad (ARG.0443) yn cael ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffiniau Datblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn bodloni pryderon y gwrthwynebwyr.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1095) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.1096) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

TIR GER GLAN MORFA BACH, MORFA BYCHAN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|
| B/287/1 | Mr a Mrs M Ransley | Charles F Jones & Son | 466 |
| B/719/1 | Robert Roberts | | 465 |
| B/308/1 | William Hampton | | 466 |
| B/735/1 | D Morrow | Charles F Jones & Son | 466 |
| B/711/1 | Gwilym Jones | Charles F Jones & Son | 466 |
| B/593/1 | Graham a Monika Foster | | 466 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|--------------|--------|------------------|
| B/41/1 | Nigel Smith | | 466 |

Nodyn

- Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau nad yw gwrthwynebiad B/719/1 yn berthnasol i'r rhan yma o'r adroddiad.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebwy'r dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Morfa Bychan gael ei hailalinio er mwyn eithrio'r tir uchod. Mae'r safle wedi cael ei ddatblygu'n flaenorol ac mae olion hen adeiladau i'w gweld yn glir. Am y rheswm yma, ac oherwydd ei leoliad mewn perthynas â gweddill ardal adeiledig y Pentref, dylid ei ystyried yn rhan hanfodol o'r anheddle ac yn safle priodol i gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu. Mae'r gwrthwynebwy'r yn mynegi pryder y byddai datblygu yma yn anghymarus â lleoliad y safle o fewn Ardal Cadwraeth Tirwedd. Mae'r dynodiad yn cwmpasu'r cyfan o'r Pentref, ac nid yw'n ceisio bod yn rhwystr mewn egwyddor i bob math o ddatblygiad. Mae'r gwrthwynebwy'r yn bryderus y byddai datblygu yma yn achosi niwed i lif rhydd a diogel trafndiaeth. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Byddai Polisi CH31 yn atal cymeradwyo unrhyw gynllun penodol a fyddai'n achosi niwed o'r fath. Mae gwrthwynebwy'r yn cyfeirio at wrthod caniatâd cynllunio blaenorol ar gyfer datblygu'r safle yma ac at fethiant apel gysylltiedig. Wrth gwrs, byddai unrhyw gais cynllunio yn y dyfodol yn gorfod cael ei

benderfynu yn ôl y cynllun datblygu mewn grym ar y pryd ac unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1097) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

GER Y PARC CHWARAE, MORFA BYCHAN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------|--------|------------------|
| B/145/1 | M Stevenson | | 467 |
| B/1006/1 | Mr a Mrs WD Williams | | 467 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Morfa Bychan gael ei hailalinio er mwyn eithrio'r tir uchod. Ond y mae'r safle yn rhan o ardal adeiledig gyfunol y Pentref ac mae wedi cael ei amgylchynu'n llwyr gan ddatblygiadau. Y mae felly yn briodol ei fod yn cael ei gynnwys o fewn y Ffin Ddatblygu. Mae'r gwrthwynebwyr yn bryderus y byddai datblygu ar y tir hwn yn erydu eu preifatrwydd, yn creu niwed i lif rhydd a diogel trafndiaeth ac yn gorlwytho systemau carthffosiaeth a draenio. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae gwahanol bolisiau yn y DA yn darparu ar gyfer rhoi ystyriaeth i'r materion hyn pan benderfynir ar unrhyw gais cynllunio.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1098) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

RHAN O DIR YN ARFRYN A BRITHWERNYDD, PENRHYNDEUDRAETH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/77/1 | D Paul | | 48 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Leol Penrhyndeudraeth gael ei hailalinio i gynnwys y tir hwn er mwyn darparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn yr adran o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1099) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

4 HIGHGATE (261145-339419), PENRHYNDEUDRAETH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/309/1 | Val Goslin | | 471 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Leol Penrhyndeudraeth gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid yw'r gwrthwynebydd yn awgrymu pa fath o ddatblygiad y byddai'r newid hwn yn ei hwyluso. Fe fyddai, fodd bynnag, yn gosod cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion ar gyfer adeiladu tai newydd. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn yr adran o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1100) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER MAEN HOLLT, PENRHYNDEUDRAETH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/622/1 | Morris Thomas | | 473 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Leol Penrhyndeudraeth gael ei hailalinio i gynnwys y tir hwn. Nid yw'r gwrthwynebydd yn awgrymu pa fath o ddatblygiad y byddai'r newid hwn yn ei hwyluso. Fe fyddai, fodd bynnag, yn gosod y cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion ar gyfer adeiladu tai newydd. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn yr adran o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1101) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

PEN Y BWLCH, PENRHYNDEUDRAETH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/878/1 | Balfours | | 470 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Leol Penrhyndeudraeth gael ei hailalinio i gynnwys y tir hwn er mwyn darparu ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn yr adran o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1102) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR RHEILFFORDD, PENRHYNDEUDRAETH

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|---------------------------------|--------|------------------|
| B/1225/10 | Network Rail Infrastructure Ltd | | 474 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Leol Penrhyndeudraeth gael ei hailalinio i gynnwys y tir hwn. Nid yw'r gwrthwynebydd yn awgrymu pa fath o ddatblygiad y byddai'r newid hwn yn ei hwyluso. Fe fyddai, fodd bynnag, yn gosod cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion ar gyfer adeiladu tai newydd. Mae'r safle wedi ei wahanu oddi wrth ardal adeiledig gyfunol y Ganolfan Leol gan reilffordd sy'n ffurfio terfyn clir a diffiniedig i'r anheddle yn y fan hon. Mae hefyd o fewn SODDGA ac Ardal Cadwraeth Arbennig. Am y rhesymau hyn nid yw'n addas i'w ddatblygu.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn yr adran o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1103) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR HEB EI NEILLTUO, PENTREFELIN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/83 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 115 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai Ffin Ddatblygu arfaethedig Pentref Pentrefelin gael ei hailalinio er mwyn cau allan tir sydd heb ei ddatblygu rhwng y ffin ac ymyl yr ardal adeiledig, gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori yma o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn o amgylch yr ardal adeileidig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Credaf fod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau eithrio'r tir hwn o Ffin Ddatblygu'r anheddle hwn. Os caiff fy argymhelliad (ARG.0443) ei dderbyn byddai hynny'n sicrhau bod Ffin Ddatblygu pob Canolfan Leol a Phentref yn cael eu haildynnu fel eu bod yn dilyn union ymyl yr ardal adeiledig gyfunol a chau allan ardaloedd o gefn gwlad agored. Byddai'r broses hon yn eithrio'r tir y mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio ato.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1104) bod y DA yn cael ei ddiwygio yn unol â fy argymhelliad (ARG.0443);

(ARG.1105) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

TIR HEB EI NEILLTUO, PORTHMADOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|------------------|
| B/756/84 | Environment Watch Cymru a'r Gororau | | 115 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Drefol Porthmadog gael ei hailalinio er mwyn cau allan ardaloedd o dir heb ei ddatblygu rhwng y ffin ac ymyl yr ardal adeiledig gyfunol. Ond wrth edrych ar Ffin Ddatblygu yr anheddle, gwelir mai'r bwriad yw tynnu'r ffin mor dynn o amgylch yr ardal adeiledig ag y bo modd, yn unol â'r angen i sicrhau digon o dir cyflogaeth er mwyn cynnal hyfywedd economaidd y dref.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1106) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

LAWRENCE HOUSE, TREMADOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------------|-------------|------------------|
| B/1228/1 | Carl Borum ac Anja Grunert | Berwyn Owen | 107 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Tremadog gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid yw'r gwrthwynebwyr yn awgrymu pa fath o ddatblygiad y byddai'r newid hwn yn ei hwyluso. Fe fyddai, fodd bynnag, yn gosod cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion ar gyfer adeiladu tai newydd. Mae'r safle helaeth hwn wedi ei leoli ar ymyl de-ddwyreiniol Tremadog. Byddai ei ddatblygu yn erydu'n sylweddol y llain o gefn gwlad agored rhwng y pentref yma a thref Porthmadog, yn groes i gyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.3.1).

2. Mae hanner y safle o fewn parth perygl llifogydd C2. Mae TAN15 yn cynghori na ddylai'r cynllun ddynodi ar gyfer datblygiadau sy'n agored iawn i niwed, er enghraifft tai, mewn lleoliadau o'r fath. Mae'r hanner arall yn y parth perygl llifogydd C1. Ni all dynodiadau ar gyfer datblygu tai fynd yn eu blaen oni bai fod cyfiawnhad i hynny. Yn yr achos yma nid yw'r safle wedi cael ei ddatblygu'n flaenorol. Gan hynny, ni ellir cyfiawnhau'r datblygiad o dan amodau TAN15.

3. Mae'r gwrthwynebwyr yn cyfeirio at ganiatâd cynllunio diweddar a roddwyd ar apêl, i godi estyniad a heulfan yn Snowdon Lodge, o fewn ac yn gyfagos i'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ac i ddatblygu tir fel maes parcio. Byddai'r maes parcio wedi ei leoli ar safle'r gwrthwynebiad ond nid yw'n ddatblygiad agored iawn i niwed yn ôl diffiniad TAN15. Ni fyddai chwaith, oherwydd ei natur agored, yn erydu'r bwlch rhwng y ddau anheddle mewn ffordd annerbyniol.

4. Pwrpas Ffiniau Datblygu yw dynodi ardaloedd lle bo datblygiadau adeiledig yn dderbyniol, mewn egwyddor, nid adlewyrchu patrymau perchenogaeth tir. Nid yw rhoi caniatâd cynllunio'n ystyriaeth a all gyfiawnhau newid llinell y Ffin Ddatblygu arfaethedig gan y byddai gweithredu hynny yn cyflwyno rhagfarn o blaid datblygu adeiledig sylweddol.

5. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r

categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn yr adran o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1107) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

SAFLE'R YSBYTY: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH PORTHMADOG

SAFLE'R YSBYTY, TREMADOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------------|--------|------------------|
| B/760/55 | Cyngor Cefn Gwlad Cymru | | 487 |

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn ddiamod

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------------|--------|------------------|
| B/969/9 | Dŵr Cymru | | |
| B/844/45 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried lefel yr ymrwymiad i ddatblygu'r safle.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn holi a yw'r safle yma yn addas ar gyfer datblygu ysbyty cymunedol. Gan fod caniatâd cynllunio wedi ei roddi i ysbyty cymunedol a'i fod wrthi'n cael ei adeiladu, y mae'r gwrthwynebiad wedi cael ei goddiweddyd gan amgylchiadau.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1108) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

PRIFFYRDD: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH PORTHMADOG

MATERION CYFFREDINOL YNGLŶN Â'R PRIFFYRDD YM MHORTHMADOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/301/1 | Richard Williams | | 437 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried yr angen am Ffordd Osgoi Porthmadog, Minffordd a Thremadog.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau nad oes angen gosod amod effaith amgylcheddol y briffordd newydd hon ar yr amgylchedd o'i chwmpas gan fod modd datrys y tagfeydd ym Mhorthmadog heb hynny. Ond yr oedd Astudiaeth o Drafnidiaeth Porthmadog (2002) yn dod i'r casgliad, er y byddai gwelliannau i'r system trafndiaeth gyhoeddus yn cael effaith fuddiol, mai trwy adeiladu ffordd osgoi yn unig y gellid datrys y broblem drafnidiaeth yng nghanol y dref trwy symud y cerbydau nad oes angen iddynt ymweld â'r dref.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1109) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

FFORDD OSGOI PORTHMADOG-TREMADOG-MINFFORD, PORTHMADOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Pellach: NAP 98

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------------|--------------|------------------|
| B/993/5 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | Nigel Murphy | 323 |
| B/985/12 | Rheilfford Eryri Cyf | Graham Farr | 484 |
| B/993/3 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | Nigel Murphy | 323 |
| B/993/4 | Llywodraeth Cynulliad Cymru | Nigel Murphy | 323 |

Nodyn

- Mae gwrthwynebiad B/985/12 wedi cael ei dynnu yn ôl yn ddiamed.
- Ceir ymateb i wrthwynebiadau B/993/5, B/993/3 a B/993/4 ym mhrawf 484 ac nid prawf 323.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried yr wybodaeth ddiweddaraf.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r DA, ym mholisi CH24, yn darparu ar gyfer gwarchod y tir sydd ei angen ar gyfer gwelliannau ffyrdd rhag datblygiadau eraill. Un o'r cynlluniau hyn yw ffordd osgoi arfaethedig Porthmadog/Tremadog/Minffordd. Y llwybr a ddangosir ar ei chyfer ar y Map Cynigion yw'r llwybr y rhoddodd Llywodraeth y Cynulliad wybod amdano i'r Awdurdod Cynllunio Lleol pan baratowyd y DA. Ers hynny mae Llywodraeth y Cynulliad wedi cadarnhau y bydd y cynllun yn dilyn aliniad fymryn yn wahanol. Er mwyn sicrwydd, yr wyf yn cytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol y dylid dangos hynny ar y Map Cynigion. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig Newid Arfaethedig Pellach (NAP 98) i sicrhau hynny. Oherwydd nad yw'r newid arfaethedig yma mewn ardal o dir a warchodir rhag cael ei ddatblygu wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus. Ni fu'n bosibl cael dadl lawn ar ei rinweddau yn y broses Cynllun Datblygu Unedol. Am y rheswm yma os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno mynd ar ôl y mater gallant wneud hynny trwy'r drefn ddiwygio.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1110) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

RHEILFFYRDD: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH PORTHMADOG

LLWYBR RHEILFFORDD A WARCHODIR, PORTHMADOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA386

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Ychwanegol Rhif: NAP94

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-----------------------|-------------|------------------|
| B/985/10 | Rheilffordd Eryri Cyf | Graham Farr | 485 |
| B/985/6 | Rheilffordd Eryri Cyf | Graham Farr | 485 |

Nodyn

- Mae gwrthwynebiadau B/985/6 a B/985/10 wedi cael eu tynnu'n ôl yn ddiamed.

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad y llwybr rheilffordd a warchodir.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Polisi CH21 y DA yn cynnig gwarchod llwybrau hen reilffyrdd gan gynnwys Rheilffordd Eryri. Mae'r gwrthwynebydd yn mynegi pryder nad yw'r llwybr yma wedi cael ei gynnwys ar Fap Cynigion Rhif 4 a'i fod, lle y'i dangosir ar Fap Cynigion 100, yn aliniad anghywir yn rhannol. Yr wyf yn cytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, fod angen, er mwyn sicrwydd, dangos yr aliniad cywir fel y gellir amddiffyn y llwybr yma rhag datblygiadau a fyddai'n atal ei hailagor. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnig gwneud hynny trwy NA 386 ac NAP 94. Gan nad yw'r Newid Arfaethedig Pellach wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus ni fu'n bosibl cael dadl lawn ar ei rinweddau yn y broses Cynllun Datblygu Unedol. Am y rheswm yma os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno mynd ar ôl y mater gallant wneud hynny trwy'r drefn ddiwygio.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1111) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 386;

(ARG.1112) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

TRAC AR HYD OCHR LLYN BACH, PORTHMADOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|------------------------------|--------|------------------|
| B/844/61 | Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig | | 475 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried lefel sicrwydd yr argymhelliad datblygu.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Polisi CH21 y DA yn cynnig amddiffyn llwybr hen reilffordd, gan gynnwys llwybr Rheilffordd Eryri. Mae'r gwrthwynebydd yn mynegi pryder y byddai ailagor y llwybr yn dileu llwybr troed poblogaidd. Ond mae'r datblygiad wedi derbyn caniatâd cynllunio llawn ac wrthi'n cael ei weithredu. Gan hynny, mae'r gwrthwynebiad wedi cael ei oddiweddyd gan amgylchiadau.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1113) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

**FFINIAU CANOL TREF: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH
PORTHMADOG**

SAFLE TESCO, PORTHMADOG

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| B/923/15 | Tesco Limited | Paul Lester | 427 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad Ffin Canol Tref Porthmadog

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae Polisi D21 yn y DA yn darparu ar gyfer rheoli datblygu manwerthu newydd ac estyniadau i adeiladau manwerthu presennol o fewn canol trefi diffiniedig. Gan hynny, mae aliniad Ffiniau Canol Trefi yn bwysig iawn i'r diwydiant manwerthu. Mae'r gwrthwynebydd yn mynegi pryder bod archfarchnad fawr a ddatblygwyd yn ddiweddar ym Mhorthmadog wedi cael ei chau allan o'r canol tref diffiniedig. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cyfeirio at astudiaeth manwerthu sy'n dynodi bod y safle yma mewn lleoliad ymyl ganolfan. Mae'n dadlau ei fod yn dal i fod mewn lleoliad o'r fath.

2. Ond mae'r safle yn cyffwrdd yn uniongyrchol â Ffin Canol Tref ddiffiniedig ar ddwy ochr. Mae'r ffaith ei fod yn ddatblygiad diweddar a'i fod, o bell ffordd, yr allfa fwyaf ym Mhorthmadog ynghyd â'r maes parcio helaeth ar y safle, wedi newid patrwm manwerthu yn y dref. I lawer o siopwyr dyma fydd y stop cyntaf a'r stop lle mae rhan fwyaf o'u neges yn cael ei brynu. Yn hytrach na bod yn ymylol i ganol y dref y mae wedi cymryd rôl allweddol. Yn fy marn i, mae'r ffaith ei fod wedi cael ei ddatblygu mewn lleoliad mor agos at y ganolfan siopa sefydledig wedi newid y ffordd y mae pobl yn defnyddio'r ganolfan yn ei chyfanrwydd. Gan ei fod yn awr yn gweithredu fel prif elfen ynghanol y dref dylid ei ystyried fel rhan hanfodol o'r dref o safbwynt polisi a'i gynnwys o fewn Ffin Canol y Dref.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1114) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy gynnwys safle Tesco o fewn Ffin Canol Tref ddiffiniedig Porthmadog;

(ARG.1115) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

**GWRTHWYNEBIADAU SAFLE-BENODOL: ARDAL DALGYLCH
DIBYNI AETH TYWYN**

**HEPGOR DYNODIADAU TIR AR GYFER TAI: ARDAL DALGYLCH
DIBYNIETH TYWYN**

GER FAENOL ISAF, TYWYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|-----------|------------------|
| B/976/1 | Bryn Owen | J H Jones | 489 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried hepgor y safle uchod o'r dynodiad ar gyfer datblygu tai.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r tir hwn gael ei gynnwys o fewn Ffin Ddatblygu Canolfan Leol Tywyn a chael ei ddynodi ar gyfer datblygu tai i ddiwallu anghenion lleol.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad nad oes angen dynodiadau ychwanegol o dir ar gyfer tai marchnad er mwyn diwallu'r angen a adnabyddwyd am adeiladu tai newydd yn ardal y cynllun yn ei gyfanrwydd, ac eithrio'r rhai a gymeradwyir gennym o blith y rhai a gynigir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn benodol, ni ddylai fod cynnydd yn y dynodiadau tir ar gyfer tai mewn Canolfannau Lleol gan y byddai hynny'n hybu patrwm anghynaliadwy o anheddle. Wedi ystyried cyngor Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 2.3.2) y dylai polisiâu ac argymhellion cynllunio hybu patrymau anheddle sy'n defnyddio adnoddau yn effeithlon ac yn defnyddio cyn lleied o dir â phosib, rwyf yn dod i'r casgliad na ddylid dynodi'r tir hwn ar gyfer datblygu tai.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1116) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

FFINIAU DATBLYGU: ARDAL DALGYLCH DIBYNIETH TYWYN

CAEAU PEN RHIW, CORRIS

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA375

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo dynnwyd yn ôl yn amodol

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/823/1 | H Sandells | | 453 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Pentref Corris gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn. Nid yw'n nodi pa fath o ddatblygiad fyddai'n cael ei hwyluso gan y newid yma. Fe fyddai, fodd bynnag, yn darparu'r cyd-destun polisi ar gyfer rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion ar gyfer adeiladu tai newydd. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno y dylid datblygu'r Ffin Ddatblygu ac yn cynnig NA 375 i sicrhau hynny.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn yr adran o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1117) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 375.

GER Y SGUBOR, FAENOL ISAF, TYWYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/987/1 | Mr Tim Singh | | 191 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Leol Tywyn gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i ddarparu ar gyfer adeiladu tai ar safleoedd ar hap yn y dyfodol. Mae'r rhan fwyaf o'r safle yma o fewn parth perygl llifogydd C2. Mae TAN15 yn cynghori bod tai yn fath o ddatblygiad sy'n agored iawn i niwed. Ni ddylai cynlluniau ddynodi mewn ardaloedd o'r fath.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Am y rhesymau a roddir gennyf yn yr adran o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â Pholisi CH1 yr wyf wedi dod i'r casgliad, er mwyn hybu patrwm anheddle cynaliadwy, fod angen lleihau'r gyfran o adeiladu tai newydd sy'n digwydd mewn Canolfannau Lleol a Phentrefi fel y gellir cynyddu'r gyfran yn y Ganolfan Isranbarthol ac mewn Canolfannau Trefol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon hyn yn cyfiawnhau peidio ag ymestyn Ffin Ddatblygu yr anheddle hwn.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1118) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

GER FFORDD BRYNHYFRYD, TYWYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/120/1 | B Jones | | 609 |

Cefnogwyr y Drafft Adneuo

| Cyfeirnod | Enw Cefnogwr | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-----------|------------------|------------------|------------------|
| B/1026/1 | Shirley Williams | Suzanne Williams | |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Leol Tywyn gael ei hailalinio er mwyn eithrio'r tir uchod. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anhedde fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol.

2. Mae'r safle yn amlwg yn llain mewnlenni o fewn ffryntiad datblygiad tai yn ardal adeiledig gyfunol Tywyn. Y mae felly'n gwbl briodol iddo gael ei gynnwys o fewn y Ffin Ddatblygu. Mae'r gwrthwynebydd yn mynegi pryder y gallai datblygu ar y tir hwn niweidio ei amwynderau preswyl. Mae'n rhaid darllen y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae Polisi B22 yn darparu y gwrthodir cynigion fyddai'n cael effaith annerbyniol ar amwynderau cymunedau lleol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1119) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

RHAN O WERSYLL MORFA, TYWYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA373

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|----------------------|--------|------------------|
| B/678/1 | Cyngor Cymuned Tywyn | | 84 |
| B/230/3 | JR Brooks | | 84 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/1465/2001 | John Holland | | 84 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae gwrthwynebwyr yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Leol Tywyn gael ei hailalinio er mwyn cynnwys tir ychwanegol i ddarparu ar gyfer datblygu tai fforddiadwy yn y dyfodol ar safleoedd ar hap. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno, a thrwy NA 373, yn cynnig cynnwys ardal fechan ger Sandilands Road. Mae gwrthwynebydd i'r Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad yma yn dadlau nad yw hynny'n ddigonol ac yn dadlau y dylid cynnwys ardal helaethach, rhan o hen Wersyll Morfa, o fewn y Ffin Ddatblygu i'r dibenion hynny.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad y dylid aildynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Yr wyf o'r farn bod y dadleuon a gyflwynir gennyf yno yn gyfiawnhad digonol i'r rhain beidio cael eu hymestyn fel y gofynnir gan y gwrthwynebydd. Beth bynnag, nid oes angen estyniad o'r fath gan fod y Cynllun Datblygu Unedol, trwy Bolisi CH6 (fel y bo'n ddarostyngedig i NA 158), yn darparu ar gyfer cymeradwyo ceisiadau am dai fforddiadwy ar safleoedd gwledig addas sy'n cyffinio â Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â meini prawf penodol.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1120) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 373.

GER YR YSBYTY COFFA, TYWYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA374

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|--|--------|------------------|
| B/830/2003 | Ymddiriedolaeth Gwasanaeth Iechyd Gwladol Gogledd Orllewin Cymru | | 88 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, ag ystyried aliniad arfaethedig y Ffin Ddatblygu

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylai'r Ffin Ddatblygu arfaethedig ar gyfer Canolfan Leol Tywyn gael ei hailalinio er mwyn cynnwys y tir hwn i sicrhau bod y cyfan o gae, yn gyfagos i ysbty ac ym mherchenogaeth yr ysbty, yn cael ei gynnwys o fewn y ffin a'i fod felly yn gallu darparu ar gyfer datblygiadau i gyflawni anghenion gofal iechyd. Er nad oes unrhyw gynllun gofal iechyd penodol wedi cael ei lunio y mae rhagolygon dilys y bydd Canolfan Iechyd Tywyn yn cael ei symud i safle'r ysbty yma ac y bydd angen datblygu'r tir, nid oes yna gynllun ar gyfer canolfan iechyd penodol wedi cael ei feithrin. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bryderus, pe bai'r tir hwn yn cael ei gynnwys o fewn y Ffin Ddatblygu, a'r estyniad i'r ysbty ddim yn mynd ymlaen, byddid wedi creu rhagdybiaeth o blaid cymeradwyo cynllun tai fforddiadwy, ac nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod rhan o'r safle'n addas i'r dibenion hynny. Am y rheswm hwnnw mae'n cynnig, trwy NA 374, cau rhan arall o'r cae allan o'r Ffin Ddatblygu.

2. Am y rhesymau a roddir gennyf yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yr wyf, beth bynnag, wedi dod i'r casgliad y dylid ail-dynnu Ffiniau Datblygu'r categori hwn o anheddle fel eu bod yn cau'n dynn am yr ardal adeiledig gyfunol. Oherwydd yr ansicrwydd ynglŷn ag dyfodol safle y canolfan gofal iechyd, yr wyf wedi ystyried y dadleuon ac yn credu fod yna gyfiawnhad digonol i beidio ymestyn y Ffin Datblygu ymhellach, ac, yn wir, iddo gael ei lunio'n fwy tynn fel y cynigir gan NA 374.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1121) bod y DA yn cael ei ddiwygio trwy dderbyn NA 374;

(ARG.1122) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn ac, yn arbennig, peidio â derbyn NA 374.

SAFLE'R YSBYTY: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH TYWYN

YSBYTY GOFFA GYMUNEDOL TYWYN A'R CYLCH, TYWYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif: NA374

Gwrthwynebiadau

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|---|------------------|-------------------------|
| B/830/1 | Ymddiriedolaeth Gwasanaeth Iechyd Gwladol Gogledd Orllewin Cymru | Jan Tyrer | 88 |

Gwrthwynebiadau i'r Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|--------------------------------|---|---------------|-------------------------|
| B/830/2003 | Ymddiriedolaeth Gwasanaeth Iechyd Gwladol Gogledd Orllewin Cymru | | 88 |

Nodyn

- Yr wyf yn ymdrin â gwrthwynebiadau B/830/1 a B/830/2003 yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n berthnasol i'r tir ger Ysbyty Coffa, Tywyn.

PRIFFYRDD: ARDAL DALGYLCH DIBYNI AETH TYWYN

FFYRDD YN GYFFREDINOL, TYWYN

Mae'r rhan yma yn destun Newidiadau Arfaethedig Cyn-Ymchwiliad Rhif:

Gwrthwynebiadau i'r Drafft Adneuo

| Cyfeirnod Gwrthwynebiad | Enw Gwrthwynebydd | Asiant | Cyfeirnod Ymateb |
|-------------------------|-------------------|--------|------------------|
| B/230/4 | JR Brooks | | 488 |

Prif fater

- A yw'r DA yn briodol, o safbwynt osgoi malltod.

Ystyriaethau'r Arolygydd a'i gasgliadau

1. Mae'r gwrthwynebydd yn dadlau y dylid cynnig cynlluniau priffyrdd ychwanegol i wneud iawn am y rheilffyrdd a gaewyd yn yr ardal hon yn y 1960au, ac am Reilffordd Arfordir Cambria (pe bai'n cau rhywdro) yn ogystal â delio â'r twf mewn trafndiaeth
2. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 8.5.2) yn cyngori y dylai malltod fod cyn lleied ag y bo modd trwy gynnwys dim ond cynlluniau cadarn mewn Cynlluniau Datblygu Unedol y bydd gwaith yn dechrau arnynt o fewn cyfnod y cynllun, hyd at 2016 yn yr achos yma. Nid yw'r gwrthwynebydd wedi adnabod cynlluniau penodol sy'n bodloni'r prawf hwn, ond sydd wedi cael eu gadael allan o'r DA. Gan hynny, nid oes sail i mi allu dod i'r casgliad y dylid addasu'r cynllun yn y modd yma.

ARGYMHELLION

Argymhellaf:

(ARG.1123) na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad i'r DA mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

ATODIADAU'R ADRODDIAD

TABL CYFIEITHU GWRTHWYNEBWYR

| Enw'r Gwrthwynebydd/ Cefnogwr Name of Objector/Supporter | | Rhif y Sylwebydd /Responder No. |
|--|--------------------------------------|---------------------------------|
| Cymraeg/ Welsh | Saesneg/ English | |
| Cyngor Cymuned Aberdaron | Aberdaron Civic Society | 575 |
| Clwb Golf Abersoch | Abersoch Golf Club | 581 |
| Cymdeithas Henebion | Ancient Monument Society | 604 |
| Cyngor Cymuned Arthog | Arthog Community Council | 261 |
| Gofal Arthritis | Arthritis Care | 518 |
| Cyngor Dinas Bangor | Bangor City Council | 324 |
| Cymdeithas Ddinesig Bangor | Bangor Civic Society | 317 |
| Cyngor Cymuned Bethesda | Bethesda Community Council | 759 |
| Cymuned Bontnewydd | Bontnewydd Community | 1310 |
| Cyngor Cymuned Bontneydd Buan | Bontnewydd Community Council | 704 |
| Cyngor Cymuned Buan | Buan Community Council | 666 |
| Cymdeithas Ddinesig Caernarfon | Caernarfon Civic Society | 567 |
| Ymddiriedolaeth Harbwr Caernarfon | Caernarfon Harbour Trust | 877 |
| Cyngor Cymuned Clynnog Fawr | Clynnog Fawr Community Council | 260 |
| Cyngor Cefn Gwlad Cymru | Countryside Council for Wales | 760 |
| YDCW | CPRW | 844 |
| Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru | Environment Agency Wales | 776 & 777 |
| Cwmni Rheilffyrdd Ffestiniog | Ffestiniog Railway Company | 1342 & 964 |
| Cyngor Tref Ffestiniog | Ffestiniog Town Council | 687 |
| Cyfeillion y Ddaear (Gwynedd) | Friends of the Earth (Gwynedd) | 556 |
| Cyfeillion y Ddaear (Môn & Gwynedd) | Friends of the Earth (Mon & Gwynedd) | 767 |
| Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd | Gwynedd Archaeological Trust | 790 |
| Partneriaeth Plant Gwynedd | Gwynedd Children Partnership | 1231 |
| Ffederasiwn Adeiladwyr Tai | House Builders Federation | 867 |
| Cyngor Cymuned Llanaelhaearn | Llanaelhaearn Community Council | 673 |
| Cyngor Cymuned Llanbedrog | Llanbedrog Community Council | 253 |
| Cyngor Cymuned Llanddeiniolen | Llanddeiniolen Community Council | 315 |
| Cyngor Cymuned Llandwrog | Llandwrog Community Council | 1218 |
| Cyngor Cymuned Llandygai | Llandygai Community Council | 1035 |
| Cyngor Cymuned Llanengan | Llanengan Community Council | 323 |
| Cyngor Cymuned Llanllechid | Llanllechid Community Council | 297 |
| Cyngor Cymuned Llanllyfni | Llanllyfni Community Council | 665 |
| Cyngor Cymuned Llannor | Llannor Community Council | 1661 |

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd – Adroddiad yr Arolygydd

| | | |
|--|--|------------|
| Cyngor Cymuned Llanrug | Llanrug Community Council | 681 |
| Cyngor Cymuned Llanwnda | Llanwnda Community Council | 352 |
| Cyngor Cymuned Llanystumdwy | Llanystumdwy Community Council | 384 |
| Partneriaeth Cymunedau'n Gyntaf Maesgeirchen | Maesgeirchen Communities First Partnership | 293 |
| Trigolion Maesteg | Maesteg residents | 1036 |
| Cymdeithas Treftadaeth Bro Porthaethwy | Menai Bridge & District Civic Society | 585 |
| Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol Cymru | National Trust Wales | 1034 |
| Ymddiriedolaeth Ysbyty Cymunedol Newydd Porthmadog | New Porthmadog Community Hospital Trust | 1008 |
| Ymddiriedolaeth GIG Gogledd Orllewin Cymru | North West Wales NHS Trust | 830 |
| Partneriaeth Cymunedau'n Gyntaf Pen Llyn | Pen Llyn Communities First Partnership | 555 |
| Cyngor Tref Penrhyndeudraeth | Penrhyndeudraeth Town Council | 784 |
| Cyngor cymuned Pentir | Pentir Community Council | 250 |
| Trigolion Penygroes | Penygroes Residents | 1037 |
| Cyngor Cymuned Pistyll | Pistyll Community Council | 197 |
| Cyngor Tref Porthmadog | Porthmadog Town Council | 653 |
| Ardalwyr Rhes Fictoria/Pengolwg | Rhes Fictoria/Pengolwg Residents | 916 |
| Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri | Snowdonia National Park Authority | 866 |
| Cymdeithas Eryri | Snowdonia Society | 720 |
| Prifysgol Cymru Bangor | University of Wales Bangor | 1030 |
| Undeb Amaethwyr Cymru | Farmers Union of Wales | 801 |
| Cyngor Cymuned Waunfawr | Waunfawr Community Council | 1043 |
| Llywodraeth Cynulliad Cymru | Welsh Assembly Government | 993 |
| Awdurdod Datblygu Cymru | Welsh Development Agency | 911 |
| Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru | Welsh Historic Garden Trust | 1214 & 880 |
| Bwrdd yr Iaith Gymraeg | Welsh Language Board | 783 |
| Dwr Cymru | Welsh Water | 969 |
| WWF | WWF Wales | 915 |
| Cyngor Cymuned Y Felinheli | Y Felinheli Community Council | 228 |

RHESTR TALFYRIADAU

| | |
|------------|---|
| AoHNE | Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol |
| ASIDOHL | Asesiad o Effaith Uniongyrchol, Ffisegol ar Nodweddion Hanesyddol |
| CCGC | Cyngor Cefn Gwlad Cymru |
| ADD | Ardal Dalgylch Dibyniaeth |
| DA | Drafft Adneuo Cynllun Datblygu Unedol |
| AMARh | Adran Menter, Arloesi a Rhwydweithiau |
| Tyh | Tŷ yr hectar |
| AEA | Asesiad Effaith Amgylcheddol |
| CMC | Cynnyrch Mewnwladol Crynswth |
| Ha | Hectar |
| AGT | Ardal Gwarchod y Tirlun |
| GNL | Gwarchodfa Natur Leol |
| ACLI | Awdurdod Cynllunio Lleol |
| AYG | Ardal Ymgynghori Gweinidogaethol |
| PCIG | Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog |
| PCMC | Polisi Cynllunio Mwynau Cymru |
| NCTM | Nodyn Cyngor Technegol Mwynau |
| NA | Newid Arfaethedig Cyn-ymchwiliad |
| NAP | Newid Arfaethedig Pellach |
| GNC | Gwarchodfa Natur Cenedlaethol |
| GNA | Gwarchodfa Natur Anstatudol |
| PCC | Polisi Cynllunio Cymru |
| RSPB Cymru | Y Gymdeithas Frenhinol er Gwarchod Adar |
| RTPI Cymru | Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol |
| SBC | Sesiwn Bwrdd Crwn |
| ACA | Ardal Cadwraeth Arbennig |
| AGA | Ardal Gwarchodaeth Arbennig |
| CCA | Canllaw Cynllunio Atodol |
| SoDdGA | Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig |
| NCT | Nodyn Cyngor Technegol |
| CDU | Cynllun Datblygu Unedol |
| LICC | Llywodraeth y Cynulliad Cymru |
| ADC | Awdurdod Datblygu Cymru gynt (nawr AMARh) |