

## PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 7 TACHWEDD 2022

### Yn bresennol:

Y Cyngorwyr: Edgar Owen (Cadeirydd)  
Elwyn Edwards (Is-gadeirydd)

Delyth Lloyd Griffiths, Elin Hywel, Elwyn Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Cai Larsen, Anne Lloyd Jones, Gareth Roberts, Huw Rowlands, John Pughe Roberts, Gareth Coj Parry a Gruffydd Williams

**Swyddogion:** Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Keira Sweeney (Rheolwr Cynllunio), Aneurin Rhys (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Rhys Cadwaladr (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

### 1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyngorwyr Louise Hughes a'r Cyngorwyr Beca Roberts (Aelod Lleol)

### 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelod lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:

- Y Cyngorwyr Gareth Tudor Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C21/1030/42/LL) ar y rhaglen
- Y Cyngorwyr Huw Wyn Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 (C22/0662/11/LL) ar y rhaglen

### 3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

### 4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 17eg o Hydref fel rhai cywir.

### 5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu. Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisiau

### PENDERFYNWYD

### 6. CAIS RHIF C22/0667/38/AM TIR GER DOLWAR, FFORDD PEDROG, LLANBEDROG, PWLLHELI, LL53 7PA

**Tir Ger Dolwar, Ffordd Pedrog, Llanbedrog, Pwllheli, LL53 7PA**

**Cais amlinellol ar gyfer codi 5 tŷ sy'n cynnwys dau dy deulawr pedair llofft, un tŷ tair llofft, a dau dy unllawr**

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais amlinellol ydoedd ar gyfer codi 5 tŷ oedd yn cynnwys dau dŷ deulawr pedair llofft, un tŷ deulawr tair llofft, a dau dŷ unllawr ar safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu pentref Llanbedrog. Nodwyd bod y ffurflen gais yn nodi fod materion mynediad, edrychiad a gosodiad yn ffurfio rhan o'r cais a bod tirweddu a graddfa wedi ei gadw'n ôl.

Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Llanbedrog fel y nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI) ac nad ydoedd wedi ei ddynodi neu ei warchod ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol yn y Cynllun. Nodwyd mai'r ddarpariaeth tai dangosol i Lanbedrog dros gyfnod y Cynllun yw 16 uned ac yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2022, cwblhawyd 19 uned yn Llanbedrog (pob un o'r rhain ar safleoedd ar hap). Ymddengys bod y ffigwr yn uwch na'r ffigwr cyflenwad dangosol a gan fod yr anheddle wedi gweld ei lefel twf disgwylidig trwy unedau wedi eu cwblhau roedd angen cyfiawnhad gyda'r cais yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol.

Yn y CDLI adnabyddi'r Llanbedrog fel Pentref Arfordirol ym Mholisi TAI 5 'Tai Marchnad Lleol'; sy'n nodi, yn amodol ar ofynion Polisi TAI 15 ynglŷn â darparu tai fforddiadwy, mai tai marchnad lleol sy'n cael eu caniatáu o fewn ffiniau datblygu'r aneddeleoedd sydd yn berthnasol i'r polisi. Ni fyddai darparu unedau marchnad agored yn Llanbedrog yn dderbyniol. Gwybuwyd yr asiant ar adeg cofrestru'r cais fod angen tystiolaeth o angen lleol ar gyfer cydymffurfio gyda gofynion polisi TAI 5, ond ni dderbyniwyd gwybodaeth o'r fath.

Ategwyd nad oedd y cais yn cyfeirio o gwbl at ddarparu tai marchnad lleol na tai fforddiadwy ac nad oedd gwybodaeth wedi ei ddarparu o ran cyfiawnhau'r tai eu pris fforddiadwy a sut fyddai'r bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. I'r perwyl hynny, nid oedd yn cydymffurfio a gofynion polisïau TAI 5, PS17 na TAI 15 o'r Cynllun Lleol.

Yng nghyd-destun materion trafndiaeth a mynediad nodwyd bod bwriad defnyddio dwy ffordd i gael mynediad i'r safle. Eglurwyd bod y ddwy ffordd yn gul, un oddi ar Ffordd Pedrog ac un oddi ar stad Cae Hendy. Nid yw'r ffyrdd ddigon llydan i gerbydau basio ei gilydd nac ar gyfer darparu llwybr cerdded. Er bod bwriad darparu system un ffordd ble fyddai cerbydau yn defnyddio un ffordd i gael mynediad a'r ffordd arall i adael, nid oedd manylion sut y byddai cerddwyr yn gallu cyrraedd a gadael y safle yn ddiogel, na manylion ynglŷn â sut byddai'r system un ffordd yn cael ei weithredu a'i orfodi, h.y. arwyddion, bariau mynediad ayyb wedi eu cyflwyno.

Nodwyd bod yr Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau nad oedd yr un o'r ffyrdd yn addas i'w defnyddio fel mynediad ac nad ydynt yn cwrdd gyda safonau mynediad diogel. Ymhellach i hyn nid oes modd darparu llwybr troed ac mae'r ffordd sy'n arwain at Cae Hendy gyda thro a fyddai'n anodd i gar cyrraedd a gadael y safle heb ystyried unrhyw gerbyd mwy megis cerbydau argyfwng neu ddanfoniadau. Roedd yr Uned Drafnidiaeth

hefyd yn cadarnhau nad oedd y ddarpariaeth parcio yn ddigonol.

Yng nghyd-destun materion yn ymwneud ag ystyriaeth i'r laith Gymraeg ac yn unol â maen prawf (1b) ym Mholisi PS 1 'Yr laith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig' gan fod y ddarpariaeth tai yn Llanbedrog eisoes wedi mynd dros y ffigwr ar gyfer y cyflenwad dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle yn y CDLI, rhaid cyflwyno Datganiad laith Gymraeg ar gyfer y bwriad.

Adroddwyd na ddarparwyd unrhyw wybodaeth ynglŷn ag effaith y datblygiad ar yr laith, ac oherwydd y gwrthwynebiad sylfaenol o'r bwriad, ni aethpwyd i ofyn am y wybodaeth gan asiant y cais. Er gwaethaf hyn, gan nad oedd gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno ar gyfer asesu'r bwriad yn erbyn gofynion polisi PS1 ac CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy, ac nad yw'r angen ar gyfer y tai fforddiadwy na'r tai marchnad agored yn glir, ystyriwyd y bwriad yn groes i ofynion y polisi a'r canllaw yma.

O ganlyniad i'r asesiad, ystyriwyd fod y bwriad yn annerbyniol oherwydd y materion isod:

- Diffyg gwybodaeth o'r effaith ar yr laith Gymraeg
- Effaith sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd o ganlyniad i'r mynediad/allanfa bwriedig, diffyg darpariaeth i gerddwyr a defnyddwyr beics a diffyg parcio digonol
- Effaith sylweddol ar fwynderau tai penodol o ran goredrych ac effaith sylweddol cyffredinol o ran sŵn ac aflonyddwch o ganlyniad i'r system mynediad unffordd a'r diffyg darpariaeth i gerddwyr
- Diffyg gwybodaeth ynglŷn â'r angen am y tai marchnad lleol a thai fforddiadwy a'u pris.

Tynnwyd sylw at addasiad i'r ail reswm gwrthod yn y ffurflen sylwadau hwyr

b) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais yn unol â'r argymhelliad

#### **PENDERFYNWYD: Gwrthod**

1. **Ni ddarparwyd unrhyw wybodaeth ynglŷn ac effaith y datblygiad ar yr laith, ac felly ni ellir sicrhau nad yw'r bwriad yn groes i ofynion polisi PS1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 a Chanllaw Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.**
2. **Mae'r bwriad yn annerbyniol ac y byddai yn debygol o gael effaith sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos a'r ardal o ran aflonyddwch a sŵn, ynghyd ac effaith sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd o ran darparu mynediad i gerbydau, diffyg darpariaeth i gerddwyr a defnyddwyr beics a'r ddarpariaeth parcio. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 a polisiau TRA 2 a 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.**
3. **Nid yw'r cais yn cyfeirio at ddarparu tai marchnad lleol na thai fforddiadwy o gwbl ac nid oes gwybodaeth wedi ei ddarparu o ran cyfiawnhau'r tai eu pris fforddiadwy a sut fydd y bwriad arfaethedig**

**yn cyfarch anghenion y gymuned leol, felly i'r perwyl hynny nid yw'n cydymffurfio a gofynion polisïau TAI 5, PS17, TAI 15 na PS1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017**

**7. CAIS RHIF C21/1030/42/LL CYN EGLWYS SANTES MAIR, LÔN YR EGLWYS, MORFA NEFYN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6AR**

**Cyn Eglwys Santes Mair Lôn Yr Eglwys, Morfa Nefyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6AR**

**Codi 7 tŷ annedd ynghyd a gwaith cysylltiol.**

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer datblygiad anheddol fyddai'n cynnwys 7 tŷ annedd, ffordd fynediad a gwaith cysylltiol ar safle'r cyn Eglwys Gatholig "Atgyfodiad Ein Ceidwad", Morfa Nefyn (sydd erbyn hyn wedi ei dymchwel). Ategwyd bod y safle yn un tir llwyd, oddeutu 0.4 ha, wedi ei leoli mewn ardal anheddol o Bentref Arfordirol-Gwledig Morfa Nefyn a byddai'r datblygiad ar ffurf "cul-de-sac" gyda mynediad cerbydol, gofod parcio a gardd ar wahân ar gyfer pob uned.

Nodwyd bod y cynllun yn ddiweddariad o gynllun ar gyfer chwe thŷ ar yr un safle a wrthodwyd yn flaenorol dan y cyfeirnod C19/1174/42/LL am y rhesymau isod:

- Ni chredwyd y byddai'r cynnig yn cwrdd gyda'r anghenion lleol cydnabyddedig am dai ac o ganlyniad fe fuasai'r datblygiad yn arwain at orddarpariaeth tai marchnad agored yn y gymuned
- Diffyg darpariaeth fforddiadwy fel rhan o'r cynllun
- Niwed i fwynderau trigolion lleol a defnyddwyr Lôn yr Eglwys oherwydd culni'r ffordd fynediad
- Nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi na fyddai'r datblygiad yn achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd yr iaith Gymraeg yn y gymuned

O ganlyniad i benderfyniad y Pwyllgor i wrthod cais C19/1174/42/LL aethpwyd ar penderfyniad i Apêl (APP/Q6810/A/21/3266774) ac fe wrthodwyd yr apêl am y rhesymau isod :

- "nid wyf wedi fy narbwylo ar y dystiolaeth sydd ger fy mron, y byddai'r cynnig yn gwneud cyfraniad priodol at y cyflenwad tai lleol, gan gynnwys tai fforddiadwy. Deuaf i'r casgliad, felly, na fyddai'r cynnig yn gyson â pholisïau PS 17, TAI 4 a TAI 15 y CDLI."
- "Yn absenoldeb y cyfryw wybodaeth, deuaf i'r casgliad y byddai'r cynnig yn groes i bolisi PS 1 y CDLI a Pholisi Cynllunio Cymru sy'n ceisio hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r Gymraeg."

Wrth dderbyn bod rhaid ystyried pob cynllun ar ei haeddiant ei hun, ac wrth ystyried hanes y safle a sylwadau'r Arolygydd Cynllunio ar y penderfyniad blaenorol, awgrymwyd mai'r ddau brif gwestiwn i'w hystyried wrth benderfynu ar y cais dan sylw oedd,

- a fyddai'r cynllun newydd yn cyfrannu tuag at gwrdd ag anghenion y gymuned leol am dai?
- a fyddai'r cynnig yn hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r Gymraeg yn y gymuned?

Adroddwyd bod Morfa Nefyn, yn y CDLI, wedi ei glustnodi yn Bentref

Arfordirol/Gwledig a bod polisi TAI 4 yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y Cynllun drwy annog defnyddio safleoedd ar hap addas o fewn ffin datblygu aneddleoedd yn yr haen yma, pan fo maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys â chymeriad yr anheddle. Nodwyd mai'r ddarpariaeth tai dangosol i Forfa Nefyn dros gyfnod y Cynllun oedd 15 uned ac yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2022, cwblhawyd 33 uned ym Morfa Nefyn (pob un o'r rhain ar safleoedd ar hap; 21 uned yn fwy nai gyflenwad dangosol ar gyfer oes y Cynllun.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, nodwyd oherwydd lleoliad, dyluniad, gogwydd a maint y tai arfaethedig, ni ystyriwyd y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat yn deillio o'r datblygiad. Wrth dderbyn bod y tai o amgylch ar hyn o bryd yn cefnu ar safle wag, ystyriwyd bod y safle yn un mewn-lenwi o fewn ffin ddatblygu ac nad oedd yn afresymol iddo gael ei ddatblygu ar gyfer tai.

Yng nghyd-destun materion trafndiaeth a mynediad amlygwyd bod yr Uned Trafnidiaeth wedi amlygu pryderon ynghylch effaith y datblygiad ar ddiogelwch ac hwylustra'r rhwydwaith ffyrdd cyfagos ynghyd â diffygion yn nyluniad ffyrdd mewnol y stad. Fe ddarparwyd gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd yn dangos diwygiadau i'r troedffyrdd o fewn y safle a chynigion ar gyfer mesurau tawelu trafndiaeth.

Er bod rhai nodweddion cadarnhaol i'r cynllun a gyflwynwyd, ni ellid argymhell caniatáu'r cais oherwydd y methiant i fodloni gofynion polisïau TAI y CDLI ac effaith niweidiol posibl y datblygiad ar yr iaith Gymraeg yn y gymuned.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod y tai i'w hadeiladu ar safle sydd wedi ei ddatblygu yn flaenorol
  - Bod 2 tŷ fforddiadwy a 5 tŷ marchnad agored yn rhan o'r cais yn adlewyrchu'r angen yn lleol - nid oedd tai fforddiadwy yn rhan o'r cais blaenorol
  - Bod Polisi TAI15 yn gofyn am 10% o dai fforddiadwy – y cais yma yn cynnig mwy na hynny
  - Tystiolaeth yn amlygu na fyddai datblygu safle fel un 100% ar gyfer tai fforddiadwy yn hyfyw felly rhaid adeiladu tai marchnad agored
  - Bod yr Asesiad Tai Marchnad Lleol Gwynedd 2018-2023 yn cydnabod yr angen am dai a bod y bwriad yn cwrdd â hynny
  - Bod y datblygwr yn cynnig strategaeth marchnata leol - pobl leol fydd yn cael y cynnig cyntaf
  - Bod ymgais yn cael ei wneud i chwilio am deuluoedd lleol
  - Bod y datblygwr yn ymrwymo i sicrhau tai fel cartref yn unig ac nid fel tai gwyliau ac ail gartrefi
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Mai Eglwys fechan ddiaddurn oedd ar y safle bychan, hanner acer yma
  - Anaddas yw'r safle ar gyfer 7 tŷ sylweddol gyda gardd, garej a llefydd parcio
  - Uned Trafnidiaeth yn amlygu mai un mynediad yn unig fydd i'r safle a bod hyn yn anaddas
  - Bod y fynedfa yn rhy gul - yn galluogi un cerbyd ar y tro. Nid oes lle i ledu'r fynedfa ac nid yw yn addas fel y mae i injan dân a lori ludw
  - Byddai'n creu effaith negyddol ar fwynderau tai cyffiniol

- Bydd y datblygiad yn ychwanegu at broblemau traffig o flaen yr Ysgol Gynradd
- Bod y datblygiad yn croesi llwybr cyhoeddus – bod cais agored gyda'r Cyngor ynglŷn â chael gwell defnydd o'r llwybr cyhoeddus
- Bod gormod o dai gwyliau a thai marchnad agored ym Morfa Nefyn - tai fforddiadwy yn unig sydd eu hangen
- Bod y cais yn orddatblygiad – yn groes i Bolisi TAI17 a TAI4
- Bod trigolion lleol yn erbyn y cais - prisiau'r tai allan o gyrraedd pobl leol
- Dim eisiau cul de sac sydd yn wag am hanner blwyddyn
- Derbyn bod galw lleol am dai ond dim ar y pris yma (£500,00) – bod oleiaf 15 o dai ar werth yn y pentref ymhell o gyrraedd pobl lleol
- Bod y cais blaenorol am 6 tŷ wedi ei wrthod gan y Pwyllgor ac ar apêl – yr un cais sydd yma eto gyda 1 o'r tai wedi ei drosi yn 2
- Annog y Pwyllgor i gefnogi argymhelliad y swyddogion a'r Cyngor Cymuned i wrthod y cais

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais yn unol ar argymhelliad

d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â sicrhau addasrwydd y lôn i'r safle ar gyfer gwasanaethau, nododd y Rheolwr Cynllunio bod hyn yn ddibynnol ar yr egwyddor o fabwysiadu'r lôn. Ategodd mai annhebygol fyddai mabwysiadu'r lôn i'r safle yma a bod hyn wedi bod yn rhan o'r gwrthodiad cychwynnol (er bod arolygwr yr apêl wedi anghytuno gyda'r egwyddor). Mewn ymateb i gwestiwn ategol ynglŷn â bod rhaid mabwysiadu lôn os yw'r cais am 5 neu fwy o dai, nododd y Swyddog Monitro nad oedd gorfodaeth i fabwysiadu ffordd a bod sylwadau'r Uned Trafnidiaeth yn ymateb i briodoldeb y sefyllfa benodol yma.

#### **PENDERFYNWYD: Gwrthod – Rhesymau**

1. **Mae'r ddarpariaeth dai ym Morfa Nefyn eisoes yn sylweddol uwch na'r ddarpariaeth a glustnodwyd gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac felly ni chredir bod y cynnig yn cwrdd gyda'r anghenion lleol cydnabyddedig am dai. O ganlyniad fe fuasai'r datblygiad yn arwain at orddarpariaeth tai marchnad agored yn y gymuned yn groes i ofynion polisi TAI 4 y CDLI a'r strategaeth aneddleoedd a'i cynhwysir ym Mholisi PS 17.**
2. **Oherwydd gwerth marchnad debygol yr unedau a fwriedir ar gyfer tai fforddiadwy, nid yw'n bosibl sicrhau bydd yr unedau hyn yn aros yn fforddiadwy er mwyn cwrdd ag anghenion y gymuned leol yn yr hirdymor ac felly mae'r cais yn groes i ofynion Polisi TAI 15 y CDLI.**
3. **Ar sail y wybodaeth sydd wedi ei chyflwyno yn y Datganiad Ieithyddol nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi na fyddai'r datblygiad yn achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd yr iaith Gymraeg yn y gymuned ac felly mae'r cais yn groes i ofynion polisi PS1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.**

## Cais ar gyfer estyniad i weithfeydd cloddio llechi

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau mai cais ydoedd am estyniad ochrol i ardal weithio Chwarel y Penrhyn. Eglurwyd bod y chwarel wedi'i lleoli i'r de o dref Bethesda gyda mynediad i geir ar hyd lôn breifat sy'n arwain o'r B4409, ffordd gyhoeddus Dosbarth 2, ym Mhont y Tŵr; bod safle'r cais wedi'i lleoli yn union gerllaw cornel dde-orllewinol wyneb y graig bresennol ac oddi mewn i ffin caniatâd cynllunio presennol am estyniad ochrol (cyfeirnod C12/0874/16/MW) ac Adolygiad o Hen Ganiatadau Mwynau dan Ddeddf yr Amgylchedd 1995 (ROMP) (caniatâd rhif C16/1164/16/MW) ar gyfer y chwarel gyfan a gymeradwywyd yn 2017.

Nodwyd y byddai'r estyniad arfaethedig yn cynnwys tua 1.6ha o dir, gyda safle'r cais yn cynnwys cyfanswm o 2.26ha (fyddai hefyd yn cynnwys cadw'r ffiniau a'r ffrwd yn y de-ddwyrain). Bwriedir gweithio'r ardal gloddio estynedig yn yr un dull â'r gweithfeydd presennol a gytunwyd o dan ROMP 2017 a chais C12/0874/16/MW gan gynnwys tipio gwastraff, pentyrru, cynhyrchu llechi to ac ati.

Daw'r angen am yr estyniad o ganlyniad i ddeic ddolerit fertigol sy'n croesi wyneb de-orllewin y graig bresennol. Mae llechi sydd o fewn 25m i'r deic hwn wedi torri'n ddifrifol fel nad oes modd cael unrhyw ddeunydd i'w weithio ohonynt, sy'n golygu colli tua 1.11 miliwn tunnelli o'r llechen orau. Byddai'r estyniad arfaethedig yn rhyddhau tua 250,000 o dunelli o lechi toi piws ac 1.9 miliwn tunnelli o lechi coch/glas addurniadol, gan felly sicrhau nad oes unrhyw ddiffyg yn y mwyn wrth gefn presennol, a chan hefyd gynnal y banc tir yn unol â gofynion Polisi Strategol 22: Mwynau a MWYN 3 o'r CDLI ar y Cyd.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol a'r dirwedd, nodwyd bod yr ardal sy'n union o amgylch y safle yn cynnwys nifer o ddynodiadau tir sensitif, megis: Parc Cenedlaethol Eryri, Safle Treftadaeth y Byd Ardal y Llechi, Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen (LOHI), Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) Ymylon Gogledd-orllewin Eryri. Ymhellach draw mae Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn, Parciau a Gerddi Hanesyddol Y Faenol a Chastell Penrhyn, ATA Menai a Mynydd Bangor a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig - mae'r rhain oll wedi'u hadnabod o fewn yr Asesiad o'r Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Weledol.

O ystyried graddfa'r datblygiad, mae'n debygol y byddai'n anodd gwahaniaethu safle'r estyniad oddi wrth yr ardal gloddio a gweithio presennol yn y chwarel o fannau ymhellach draw. Mae'r LVIA yn casglu y bydd unrhyw effeithiau amlwg ar y dirwedd wedi'u cyfyngu i ardaloedd sy'n union gerllaw'r safle, yn benodol Gwaun Gynfi ac Elidir Fach.

Mae strategaeth adfer bresennol ar gyfer y safle cyfan yn amod yn y ROMP (C16/1164/16/MW) a bwriedir ymgorffori'r gwaith adfer ar gyfer yr estyniad arfaethedig yn y cynllun ehangach. Er bod cynllun adfer yn bodoli ar gyfer y safle, roedd CNC wedi nodi y byddent yn argymhell cyflwyno cynllun adfer manwl cyn diwedd y gwaith chwarella. Mae'r ACM yn ystyried bod hwn yn ychwanegiad rhesymol i'r cais (ynghyd â chais C22/0327/16/AC), ac y byddai'n sicrhau bod y safle cyfan yn cael ei adfer yn y modd mwyaf effeithiol. Gan hynny, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn effeithio'n sylweddol ar gymeriad tirwedd yr ardal o ystyried pa mor agos yw'r bwriad at y

gweithfeydd chwarel presennol a hanesyddol a'r dirwedd y mae wedi'i leoli ynddi. Y bwriad felly yn cydymffurfio â gofynion polisïau cynllunio PCYFF 3, PCYFF 4 a MWYN 9 y CDLI ar y Cyd.

Yng nghyd-destun sŵn a tirgryniad mesurwyd y sŵn posib o'r gwaith arfaethedig yn erbyn amodau sŵn y caniatâd cynllunio presennol. Ystyriwyd bod modd rheoli'r sefyllfa yn effeithiol drwy fesurau lliniaru ac amodau priodol. Ategwyd y bydd amod yn mynnu bod y datblygwr yn parhau â'r drefn gyfredol o fonitro llwch a chyflwr yr atmosffer, gweithredu camau lliniaru i gadw llwch i lawr, a chadw log o gwynion am lwch. Gyda'r amod hwn ystyriwyd bod y bwriad yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol - MWYN 3 a PCYFF 2 y CDLI.

Yng nghyd destun materion traffig, hawliau tramwy cyhoeddus a thir comin, adroddwyd nad oedd y cynnig yn cynnwys bwriad i gynyddu symudiadau HGV o'r safle ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau gan Uned Drafnidiaeth y Cyngor (er bod sylwadau ar chwaer gais C22/0327/16/AC wedi eu cyflwyno yn nodi dim gwrthwynebiad gan na fydd unrhyw gynnydd arfaethedig mewn symudiadau traffig o'r safle).

Wrth drafod materion hydroleg a hydroddaeareg, tynnwyd sylw at y ffrwd rwystro a gafodd ei gweithredu fel rhan o'r estyniad cyfredol. Eglurwyd bod y ffrwd yn rhedeg ar hyd ffin gwagle'r chwarel a ffin yr estyniad arfaethedig, gan ddal dŵr wyneb a'i ailgyfeirio i wlypdir a mawnog Gwaun Gynfi. Mae hyn yn gwneud yn iawn am y golled flaenorol o ddalgylch hydroddaeareg o geisiadau cynt am estyniad, ac yn cynnal ffynhonnell o ddŵr i'r gwlypdir. Daethpwyd i'r casgliad nad oedd unrhyw effaith uwch ar nodweddion hydroddaeareg o'r estyniad arfaethedig law yn llaw â'r gwaith chwarela presennol, cyn belled ag y gweithredir mesurau lliniaru a monitro fel yr argymhellwyd.

Ymgynghorwyd ag Uned Bioamrywiaeth yr Awdurdod Lleol a chadarnhawyd ganddynt nad oes unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad a'u bod yn cytuno gyda'r mesurau lliniaru a argymhellwyd a chynnwys amodau priodol.

Yng nghyd destun materion archaeoleg a threftadaeth diwylliannol cyfeiriwyd at gorlan ddefaid gellog ôl-ganoloesol o fewn ardal yr estyniad arfaethedig a bod rhaglen o gofnodi a dymchwel dan reolaeth yn cael ei chynnal cyn datblygu'r estyniad. Yn ychwanegol nodwyd bod CADW a Gwasanaeth Cynllunio Archaeoleg Gwynedd wedi cadarnhau nad oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r gwaith arfaethedig a'u bod yn cydsynio â chrynodeb y bennod ar Dreftadaeth Ddiwylliannol yn y Datganiad Amgylcheddol. Daw'r bennod i gasgliad na fyddai'r cynigion yn cael unrhyw effaith ar ddynodiad Safle Treftadaeth y Byd nac ar ei Werth Cyffredinol Eithriadol a bydd yn cael effaith weledol anuniongyrchol bychan neu fychan iawn ar yr Ardal Dirwedd Hanesyddol.

Adroddwyd bod Adran 1 (a) polisi strategol PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig' yn nodi y bydd angen darparu Datganiad Iaith Gymraeg gyda chynnig am 'Ddatblygiad manwerthu, diwydiannol neu fasnachol sy'n cyflogi mwy na 50 o weithwyr a/ neu gydag arwynebedd o 1,000 m.sg. neu fwy. Mewn ymateb i'r angen hwn, darparwyd datganiad iaith gan yr ymgeisydd a ddaeth i'r casgliad fod gan y chwarel weithlu sydd wedi'i hen sefydlu gyda nifer sylweddol yn gallu siarad neu'n meddu ar sgiliau iaith Gymraeg. Gan mai bwriad yr estyniad arfaethedig yw helpu i gynnal gweithrediadau'r chwarel, mae'n annhebygol y bydd y cwmni angen cyflogi



mwy o weithwyr a bydd yn cynnal y gweithlu presennol.

Ystyriwyd fod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r holl bolisiâu ac ystyriaethau cynllunio perthnasol ac argymhellwyd y dylid cymeradwyo'r cais cynllunio gydag amodau priodol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn diolch am y cyfle i egluro'r angen am estyniad
  - Bod yr estyniad yn ymateb i effaith anomali daearegol fyddai'n caniatáu i'r cwmni gyrraedd at gynnyrch addas
  - Bod llechi Cymru yn unigryw
  - Byddai caniatáu estyniad yn arwain at ostyngiad yn y rhestr aros am ddeunydd
  - Bod y cwmni wedi hen sefydlu
  - Byddai'r estyniad yn sicrhau gwaith i 115 hyd 2035
- c) Nododd y Cadeirydd fod y Cyng Beca Roberts (Aelod Lleol) wedi nodi mewn e-bost ei bod o blaid y cynnig
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Bod y chwarel yn bwysig i'r economi leol
  - Yn gwarchod swyddi yn yr ardal

**PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth yr Adran Amgylchedd gymeradwyo'r cais, gydag amodau'n ymwneud â'r hyn a ganlyn:**

1. Hyd y cyfnod gweithio 31/12/2035 a'r cyfnod adfer hyd at 31/12/2037 i gyd-fynd â thelerau'r prif ganiatâd cynllunio.
2. Gweithgareddau a ganiateir a chydymffurfiaeth â'r manylion/cynlluniau a gyflwynwyd.
3. Marcio ffin y safle ac ardaloedd cloddio am fwynau.
4. Tynnu yn ôl hawliau Rhannau 19 a 21 y Gorchymyn Hawliau a Ganiateir ar gyfer offer neu beiriannau sefydlog, adeiladau a strwythurau a gwastraff mwynau.
5. Oriau Gweithio.
6. Dull gweithio a chyfyngiadau ffrwydro;
7. Cynllun Adfer Manwl
8. Rheoli goleuo allanol.
9. Rheoli cyfyngiadau sŵn ar gyfer y dydd a'r nos.
10. Rheoli llwch a ryddheir.
11. Adolygiad bob pum mlynedd o'r gweithrediadau.
12. Rheoli priddoedd a storio cyfryngau adfer.
13. Rheoli stripio pridd a chlirio llystyfiant.
14. Diweddarau cynllun tipio a gwastraff (llechi, priddoedd ac ati).
15. Cynllun monitro hirdymor ar gyfer y ffrwd.
16. Gwarchod adar sy'n nythu.
17. Cynllun rheoli cen.
18. Mesurau diogelu ymlusgiaid.
19. Atal da byw rhag cael mynediad i ardaloedd sydd wedi'u hadfer.
20. Monitro rhywogaethau ymledol.
21. Cynllun adfer manwl o leiaf 12 mis cyn i'r gweithrediadau ddirwyn i ben.
22. Cofnodi a lliniaru archeolegol

**9. CAIS RHIF C22/0327/16/AC BREEDON, CHWAREL PENRHYN, BETHESDA, BANGOR, GWYNEDD, LL57 4YG**

**Breedon, Chwarel Penrhyn, Bethesda, Bangor, Gwynedd, LL57 4YG**

**Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 1 a 3 ar ganiatâd cynllunio C16/1164/16/MW (Cais o dan Ddeddf yr Amgylchedd 1995 i benderfynu ar amodau dan adolygiad cyfnodol) er mwyn ymestyn yr amser ar gyfer cloddio a gweithio deunydd hyd at 2035, ymestyn amser ar gyfer adfer y safle hyd at 2037 a diwygio cynlluniau er mwyn cynnwys estyniad i'r ardal cloddio**

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau mai cais ydoedd dan Adran 73 Ddeddf Cynllunio 1990 i amrywio amodau 1 a 3 ar gais cynllunio C16/1164/16/MW (Adolygu Hen Hawliau Cynllunio Mwynau dan Ddeddf yr Amgylchedd 1995 (ROMP)) i ymestyn cyfnod y gwaith cloddio llechi a gweithrediadau cysylltiol am dair blynedd, caniatáu mwy o amser i adfer y safle a diwygio cynlluniau i wneud lle i estyniad arfaethedig i'r ardal sy'n cael ei gweithio ar hyn o bryd.

Eglurwyd bod safle'r cais yn cynnwys y chwarel yn ei chyfanrwydd a'i gweithrediadau; cloddio am fwynau (yn cynnwys ardal yr estyniad arfaethedig), tomenni gwastraff mwynau, prosesu, pentyrru, tynnu tomenni gwastraff mwynau hanesyddol, swyddfa'r safle/cyfleusterau lles, pont bwysu ac ardaloedd sydd wedi'u hadfer. Dan y caniatâd cynllunio cyfredol hwn (ROMP), dywed amod 1 y caiff yr holl weithrediadau hyn barhau hyd at 31/12/2032 gyda'r adferiad terfynol i gael ei gwblhau erbyn 31/12/2034. Byddai'r newid arfaethedig i'r amod yn newid dyddiad rhoi'r gorau i'r gwaith i 31/12/2035 a'r gwaith adfer i'w gwblhau erbyn 31/12/2037.

Nodwyd bod egwyddor ymestyn cyfnod gwaith y chwarel ar y safle yn seiliedig ar Bolisi Mwynau Strategol PS 22 a Pholisi MWYN 3 CDLI lle nodi'r y bydd y Cyngor yn cyfrannu at y galw parhaol yn lleol a rhanbarthol am gyflenwad o fwynau trwy gynnal gwerth o leiaf saith mlynedd o fanc tir o Dywod a Graean a banc tir deg mlynedd wrth gefn o agregau cerrig mál yn unol ag arweiniad cenedlaethol.

Yng nghyd destun materion traffig, hawliau tramwy cyhoeddus a thir comin, adroddwyd nad oedd y cynnig yn cynnwys bwriad i gynyddu symudiadau HGV o'r safle. Derbyniwyd sylwadau gan Uned Drafnidiaeth y Cyngor yn nodi dim gwrthwynebiad i'r cynnig gan ei fod yn annhebygol o gael unrhyw effaith ar y rhwydwaith priffyrdd.

Yn ogystal, nodwyd bod yr Uned Hawliau Tramwy Cyhoeddus wedi cadarnhau fod llwybr caniatool wedi'i sefydlu a'i fod yn dilyn y llwybr a ddefnyddiwyd i gludo cwsmeriaid i'r wifren uchaf yn Zip World. Cytunwyd ar y llwybr hwn gyda'r Cyngor ac mae ar hyn o bryd yn destun peth gwaith er mwyn medru agor y llwybr i'r cyhoedd. Felly, ystyriwyd er bod yr Hawliau Tramwy Cyhoeddus gwreiddiol oedd yn croesi'r chwarel wedi cael eu heffeithio am gyfnod sylweddol, mae'r llwybr caniatool a gytunwyd iddo yn darparu mynediad diogel rhwng Llandygai a'r llethrau sy'n esgyn uwchben y chwarel. Ategwyd y bydd camau i sicrhau'r cyfnod cau a'r cytundeb ar gyfer

Ilwybr caniataol i gyd-fynd â dyddiad gorffen gwaith y chwarel yn cael eu cynnwys fel amodau ar y caniatâd hwn. Ystyriwyd y byddai'r camau hyn yn ddull derbyniol i sicrhau llwybr i'r cyhoedd ac i sicrhau nad yw'r cynnig yn achosi niwed annerbyniol i Hawliau Tramwy Cyhoeddus er mwyn cydymffurfio â pholisi TRA y CDLI

Wrth drafod materion hydroleg a hydroddaeareg, tynnwyd sylw at y dulliau rheoli dŵr sy'n cael eu gweithredu'n bresennol ar y safle sy'n cynnwys; draenio a sianeli agored, draenio drwy bwmpio, teneuo dŵr wyneb, lagŵns setlo ynghyd â ffrwd rwystro a gafodd ei gweithredu fel rhan o'r estyniad yn 2012. Nodwyd bod y ffrwd yn rhedeg ar hyd ffin gwagle'r chwarel a ffin yr estyniad arfaethedig, gan ddal dŵr wyneb a'i ailgyfeirio i wlypdir a thir mawnog Gwaun Gynfi. Ategwyd, er bod Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) wedi dweud eu bod yn derbyn y mwyafrif o'r canfyddiadau, fodd bynnag, roeddynt yn amheus ynghylch effeithiolrwydd y ffrwd ac felly wedi datgan y dylid gosod amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio i sicrhau cynllun monitro hirdymor.

Yng nghyd-destun yr economi, nodwyd bod y cynnig y mae'r cais yn ymwneud ag o yn hollol hanfodol i gyfraniad economaidd y cwmni i'r dyfodol. Nodwyd bod y cwmni'n gwneud cyfraniad uniongyrchol a sylweddol i'r economi leol a chyflogaeth uniongyrchol/anuniongyrchol o ganlyniad i weithrediadau'r chwarel. Yn ychwanegol, bydd cadw gweithwyr lleol yn cael effeithiau positif ar ddiwylliant, ac yn fwy penodol, ar statws y Gymraeg yn yr ardal. Ystyriwyd felly y bydd y bwriad yn gwneud cyfraniad positif i economi'r ardal yn unol â Pholisi Strategol PS 13 y CDLI a NCT 23.

Ystyriwyd fod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r holl bolisiau ac ystyriaethau cynllunio perthnasol ac argymhellwyd y dylid cymeradwyo'r cais cynllunio gydag amodau priodol.

- b) Nododd y Cadeirydd fod y Cyng Beca Roberts (Aelod Lleol) wedi nodi mewn e-bost ei bod o blaid y cynnig
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn unol ar argymhelliad

**PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth yr Adran Amgylchedd gymeradwyo'r cais, gydag amodau'n ymwneud â'r hyn a ganlyn:**

1. Hyd y cyfnod gweithio 31/12/2035 a'r cyfnod adfer hyd at 31/12/2037.
2. Gweithgareddau a ganiateir a chydymffurfiaeth â'r manylion/cynlluniau a gyflwynwyd (yn cynnwys ardal yr estyniad).
3. Marcio ffin y safle ac ardaloedd cloddio am fwynau.
4. Oriau Gweithio.
5. Cyflwyno cais i ymestyn cyfnod cau a gwyro Hawliau Tramwy Cyhoeddus rhifau 46 a 50.
6. Oriau Gweithio ar wyneb y gwaith
7. Dull gweithio a chyfyngiadau ffrwydro
8. Adferiad a chynllun creu ac adfer cynefinoedd manwl yn unol â manylion y cais
9. Cynllun adfer ar gyfer safle'r peiriannau erbyn 31 Rhagfyr 2035.
10. Adolygiad bob pum mlynedd o'r gweithrediadau
11. Rheoli goleuo allanol
12. Rheoli cyfyngiadau sŵn ar gyfer y dydd a'r nos
13. Rheoli llwch a ryddheir a darparu/cynnal a chadw gorsaf dywydd
14. Priddoedd a storio cyfryngau adfer

15. **Cyfyngu ar yr hawliau datblygu a ganiateir**
16. **Cyfyngu ar glirio llystyfiant ar adegau penodol o'r flwyddyn oni bai y gellir profi yn ysgrifenedig na fydd y gwaith yn amharu ar adar ac ymlusgiaid;**
17. **Gwaith monitro cen wedi'i ddiweddarau**
18. **Cynllun rheoli cynefin gweundir ar gyfer yr ardal ddigolledu amgylcheddol yn unol â'r manylion a ddarparwyd**
19. **Cynllun monitro hirdymor ar gyfer y ffrwd.**
20. **Monitro cynefinoedd Gwaen Gynfi**
21. **Cofnodi a lliniaru archeolegol**
22. **Gwarchod adar sy'n nythu.**
23. **Cynllun rheoli cen.**
24. **Mesurau diogelu ymlusgiaid.**
25. **Atal da byw rhag cael mynediad i ardaloedd sydd wedi'u hadfer.**
26. **Monitro rhywogaethau ymledol.**

**10. CAIS RHIF C22/0662/11/LL YSGOL HILLGROVE FFORDD FFRIDDOEDD, BANGOR, GWYNEDD, LL57 2TW**

**Ysgol Hillgrove, Ffordd Ffriddoedd, Bangor Gwynedd, LL57 2TW**

**Newid defnydd o cyn-ysgol (Defnydd Dosbarth D1) i hostel (Defnydd Dosbarth C2) cynnig cefnogaeth byw i breswylwyr gan gynnwys estyniad a gwaith adeiladu**

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais ydoedd ar gyfer newid defnydd safle o ddefnydd fel cyn-ysgol yn hostel/uned byw â chymorth i'w defnyddio gan sefydliad elusennol. Bwriedir ymgymryd ag ad-drefnu mewnol i'r adeiladau sydd ar y safle er mwyn darparu cyfleuster sy'n addas i'r pwrpas a bwriedir codi estyniad unllawr, to fflat, er mwyn cysylltu tair prif adeilad yr eiddo presennol at ei gilydd. Byddai'r sefydliad yn darparu 18 ystafell wely gyda chyfleusterau en-suite wedi eu gwasgaru ar draws dau lawr o'r adeilad ynghyd a chyfleusterau cymunedol.

Cyfeiriodd y Swyddog at yr adroddiadau gan amlygu nad oedd y fersiwn Saesneg yn cynnwys addasiadau a sylwadau ychwanegol gan y gwrthwynebwyd. Aethpwyd drwy'r adroddiad gan fanylu ar y gwahaniaethau yn adran 5.3, 5.4, 5.15 a 6.1

Wrth gyfeirio at gefndir y cais, nodwyd bod gweithgareddau presennol yr elusen yn digwydd yn safle Tŷ Penrhyn ym Mangor - eiddo mewn cyflwr gwael ac angen buddsoddiad sylweddol. Ategwyd bod prydlles yr ymgeisydd ar Dŷ Penrhyn yn dod i ben ymhen tua 18 mis ac er bod trafodaethau wedi eu cynnal gyda pherchennog Tŷ Penrhyn i brynu'r safle, ymddengys nad yw'n ariannol hyfyw i'w brynu. Caeodd Ysgol Hillgrove yn 2017 ac mae'r safle wedi ei adnabod gan yr ymgeisydd fel un addas ar gyfer adleoli'r gwasanaeth, gan alluogi'r elusen aros ym Mangor. Nodwyd nad oedd unrhyw reswm i'r Awdurdod Cynllunio Lleol amau'r esboniadau hyn.

Tynnwyd sylw at ddefnydd cyfreithlon y safle, megis ysgol (canolfan addysg ddibreswyl), sy'n disgyn dan Ddosbarth Defnydd D1 yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) gan olygu na fyddai angen caniatâd cynllunio i newid yr adeilad i fod yn glinig

neu ganolfan iechyd. O ganlyniad, ni fyddai angen caniatâd cynllunio i weithredu'r cyfleuster hwn fel canolfan driniaeth dydd ar gyfer pobl gyda phroblemau alcohol a chyffuriau. Yr elfen breswyl ynghyd a'r estyniad arfaethedig yn unig sydd ag angen caniatâd cynllunio.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl amlygwyd bod llawer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r cais ond bod sail y pryderon hyn, i raddau helaeth, yn ymwneud a materion sydd y tu allan i'r ystyriaethau cynllunio materol arferol ar geisiadau cynllunio. Er yn cydnabod y pryderon, nodwyd eu bod yn seiliedig ar faterion rheolaethol y cyfleuster a pholisïau cyfraith a threfn ac nad oeddynt dan reolaeth uniongyrchol y system gynllunio.

O safbwynt effeithiau sŵn ac ymyrraeth gyffredinol, ystyriwyd natur defnydd cyfreithlon presennol y safle, megis ysgol, ac felly ni fyddai tebygolrwydd i'r defnydd bwriedig achosi niwed arwyddocaol gwaeth i fwynderau cymdogion. Derbyniwyd bod defnydd ysgol yn cael ei grynhoi i oriau byrrach yn ystod y dydd, fodd bynnag, nifer cyfyngedig o oedolion yn gweithredu o fewn system reolaethol gadarn fydd yn defnyddio'r cyfleuster ac felly ni fydd niwed arwyddocaol oherwydd hyn.

Er gwaetha'r pryderon a nodwyd gan wrthwynebwyr i'r cynllun, fe ystyriwyd y byddai datblygiad o hostel ar gyfer cynnig cefnogaeth i rheiny sydd â dibyniaeth ar alcohol neu gyffuriau yn dderbyniol o safbwynt y polisïau cynllunio perthnasol ac ni ystyriwyd y byddai'n cael effaith niweidiol andwyol arwyddocaol ychwanegol ar fwynderau'r ardal na'r trigolion cyfagos. Yn ogystal, yn unol â gofynion polisi PCYFF 1, ystyriwyd bod lleoliad, natur a ffurf y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydweddu â chyd-destun dinesig ei lleoliad o fewn ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan y CDLI.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol:
- Derbyn bod yr elusen yn gwneud gwaith da
  - Pryder bod y safle yn anaddas oherwydd ei agosatrwydd at ysgolion
  - Pryder am blant o'r ysgolion, yn ystod gwersi rhydd a chinio yn crwydro yng nghyffiniau'r safle
  - Nid yw'n gwneud synnwyr bod hostel i bobl fregus yn cael ei lleoli ger ysgolion
  - Nad oedd sylw nag argymhelliad wedi ei wneud i ddiogelu plant rhwng 3 a 18 oed
  - Nad oedd cynlluniau rheolaeth manwl wedi ei cyflwyno ynglŷn ag ymdrin a phroblemau all godi
  - Angen cyfnod ymgynghori i drafod sut i osgoi sefyllfa ddifrifol
  - Y goblygiadau posib yn achos o bryder
  - Angen cynnal asesiad risg / ymgynghori ac ymgysylltu i drafod a datrys pwy fydd yn ymatebol os aiff rhywbeth o'i le
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn gymwys i wneud sylwadau fel ymgynghorydd adeiladu / datblygu gwasanaethau preswyl
  - Bod rhan fwyaf (85%) o ddatblygiadau tebyg yn cael eu gosod mewn ardaloedd preswyl
  - Nad oes tystiolaeth i gefnogi 'teimlad' y byddai pethau drwg yn digwydd

- Na fydd newid yng nghymeriad y safle – yr adeiladau yn addas
- Nad oes sail i honiadau y bydd y safle yn denu drwg weithwyr – safle Penrhyn House gydag enw da
- Bod campws myfyrwyr Ffriddoedd yn fwy tebygol o ddenu problemau cyffuriau
- Nad oes tystiolaeth i gefnogi'r honiad y byddai'r safle yn creu risg i blant
- Bydd staff ar ddyletswydd 24 awr y dydd
- Bydd yr adnodd o fudd cymunedol
- Bydd yr adnodd yn cynnig a gweithredu gwasanaethau cymunedol

ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:

- Nad oes sail i honiadau y bydd yr adnodd yn denu drwg weithredwyr
- Nad oedd yr Heddlu yn cofio achlysur o gael eu galw allan i Penrhyn House
- Bod safle myfyrwyr Ffriddoedd gerllaw - pryderon cyffuriau / alcohol tebygol
- Dim sail i'r honiadau y bydd y safle yn creu problemau
- Cydnabod pryderon, ond dim rheswm cynllunio i wrthod
- Bod y cais yn gwarchod hen adeilad nodedig yn y Ddinas
- Hoffi gweld yr adeilad yn cael ei warchod
- Cymeradwyo'r cais

d) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

dd) Mewn ymateb i sylw bod nifer o bryderon ynglŷn â'r datblygiad wedi eu derbyn gan drigolion lleol ac nad oedd y bwriad yn eistedd yn gyfforddus gyda rhai polisïau e.e., diogelwch cymunedol ac mai'r lleoliad oedd yn codi pryder ac nid yr eiddo, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod y defnydd eisoes yn bodoli ym Maesgeirchen a bod tystiolaeth yn nodi bod yr adnodd wedi gweithredu yn llwyddiannus yno. Ategodd nad oedd sail i'r pryderon ac nad oedd sail cynllunio dros wrthod y cais. Nododd bod y cais yn cydymffurfio gyda pholisïau a bod y defnydd yn addas i'r lleoliad. Cyfeiriodd at ddisgrifiadau manwl o addasrwydd y defnydd i'r safle yn yr adroddiad ac atgoffodd yr Aelodau y byddai modd gwneud defnydd tebyg o'r safle heb ganiatâd cynllunio.

**PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:**

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd.
3. Yr holl arwyddion mewnol ac allanol i fod yn ddwyieithog gyda'r flaenoriaeth i'r iaith Gymraeg.
4. Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Ecolegol Cychwynol
5. Amod Dŵr Cymru
6. Arolwg ffotograffig er cofnodi nodweddion archeolegol

**Nodyn - Dŵr Cymru**

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 y.h. a daeth i ben am 2.30 y.h.

