
PWYLLGOR CYNLLUNIO 28-02-22

Yn bresennol: Cadeirydd: Cyngorydd Eric M Jones
Is-gadeirydd: Cyngorydd Gareth A Roberts

Y Cyngorwyr: Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Simon Glyn, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Cai Larsen, Edgar Owen, Eirwyn Williams ac Owain Williams

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

Eraill a wahodwyd:

Aelodau Lleol: Cyngorwyr Gareth Griffith, Glyn Daniels a Cemlyn Williams

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyngorydd Louise Hughes a'r Cyngorydd Dilwyn Lloyd

Croesawyd y Cyngorydd Cai Larsen fel aelod newydd i'r Pwyllgor

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- Y Cyngorydd Owain Williams yn eitem 5.1 (C21/0645/33/LL) ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn berchen maes carafanau, ac yn eitem 5.2 (C21/0411/46/LL) ar y rhaglen oherwydd bod gan ei ferch gysylltiadau gyda Tyddyn Du
- Y Cyngorydd Berwyn Parry Jones yn eitem 5.4 (C21/0446/20/LL) a 5.5 (C21/0445/20/LL) ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn ffrind i'r gwrthwynebydd, ac yn eitem 5.9 (C21/0767/14/LL) ar y rhaglen oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Adra
- Y Cyngorydd Cai Larsen yn eitem 5.9 (C21/0767/14/LL) ar y rhaglen oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Adra

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

- Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelod lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:
 - Y Cyngorydd Simon Glyn (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C21/0411/46/LL) ar y rhaglen
 - Y Cyngorydd Gareth Griffith (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 (C21/0446/20/LL) a 5.5 (C21/0445/20/LL) ar y rhaglen
 - Y Cyngorydd Glyn Daniels (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.8 (C21/0922/03/LL) ar y rhaglen
 - Y Cyngorydd Cemlyn Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.9 (C21/0767/14/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 31ain o Ionawr 2022 fel rhai cywir

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

PENDERFYNWYD

5.1. CAIS RHIF C21/0645/33/LL BODVEL HALL LÔN BODUAN, EFAILNEWYDD, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6DW

Newid defnydd tir amaethyddol i barc carafanau teithiol arfaethedig gan gynnwys bloc amwynderau, trac mynediad a mynedfa

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais ydoedd ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol, i barc carafanau teithiol. Byddai'r gwaith yn cynnwys :
- Gosod 40 llain gwair anffurfiol yn mesur o leiaf 8m x 8m
 - Creu ffordd fynediad 3.6m o led wedi ei greu o gerrig mâl yn ffurfio rhwydwaith unffordd trwy'r safle
 - Adeiladu bloc amwynderau yn darparu toiledau, cawodydd a chyfleusterau golchi.
 - Creu clawdd newydd ar hyd ffin orllewinol y safle

Adroddwyd bod y cais wedi ei gyflwyno i bwyllgor 22 Tachwedd, 2021 pryd y gohiriwyd gwneud penderfyniad er mwyn caniatáu i swyddogion ystyried gwybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd ac i drafod manylion y datblygiad ymhellach gyda'r ymgeisydd.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli mewn cefn gwlad agored oddeutu 300m ar hyd ffordd, sy'n rhannol breifat a rhannol ddi-ddosbarth, o briffordd yr A497 sy'n arwain o Bwllheli i Nefyn.

Atgoffwyd yr Aelodau am y pryderon a gyfeiriwyd atynt yn y cyfarfod diwethaf, sef diffyg ystyriaeth i faterion bioamrywiaeth a mynedfa i'r parc carafanau. Mewn ymateb, nodwyd bod gwybodaeth ychwanegol wedi ei gyflwyno:

- Aseiad Ecolegol Cychwynnol oedd yn cynnwys mesurau i amddiffyn coed hynafol ynghyd a chynllun gwelliannau ecolegol fyddai'n cynnwys plannu gwrych brodorol, tyfu blodau a gosod blychau adar. Nodwyd bod yr Uned Bioamrywiaeth yn fodlon gyda'r cynigion.
- Cynllun diwygiedig ar gyfer y gyffordd gyda'r A497 a fyddai'n golygu lledaenu'r llain gwair ger y ffordd, torri dwy goeden a rheoli uchder y clawdd er mwyn creu gwelededd hyd at 160m i gyfeiriad y gorllewin. Nodwyd bod yr Uned Trafnidiaeth yn fodlon gyda'r cynigion a'r Swyddogion Cynllunio yn derbyn bod y diwygiadau yn goresgyn problemau diogelwch

Ystyriwyd bod y cynnig gyda'r wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd, yn cwrdd gyda'r anghenion ar gyfer datblygu safle gweryslla tymhorol newydd fel y'i nodir ym Mholisi TWR 5 y CDLI ac o osod amodau priodol er sicrhau'r gwelliannau angenrheidiol i'r fynedfa briffordd a chamau lliniaru ar gyfer amddiffyn bioamrywiaeth, y byddai'r datblygiad yn cwrdd gyda gofynion y polisiâu perthnasol yn y CDLI.

- b) Yn manteisio ar ei hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn dod o deulu ffermio Cymreig gyda gwerthoedd Cymreig.
 - Wedi byw a ffermio yng ngogledd Cymru ers dros 200 mlynedd a'i hun wedi ffermio yn Bodvel am dros 50 mlynedd
 - Yn ystod y cyfnod hwn ei bolisi erioed fu cefnogi gwerthoedd y gymuned leol, y bobl leol eu hunain, busnesau a gwasanaethau lleol
 - Ei fod bob amser wedi cyflogi pobl leol o deuluoedd lleol gan ddweud gyda balchder bod cenedlaethau o'r un teuluoedd lleol wedi bod yn gweithio ar y fferm ac wedi bod yn uniongyrchol gyfrifol am reoli agweddau amaethyddol a gofal anifeiliaid y fferm
 - Ei fod wedi bod yn ymwneud â nifer o fusnesau yn yr ardal sy'n cynnwys bwytai, gwestai, ysgolion marchogaeth, cwmni adeiladu, garej a chanolfan i ymwelwyr yn Bodvel. Gyda phob un busnes ei fod wedi cadw at yr un egwyddor o gadw popeth yn lleol. Bydd yn parhau gyda'r gwerthoedd hyn os bydd y cais yn llwyddiannus
 - Ei fraint hefyd yw cynnal Eisteddfod Genedlaethol Cymru 2023 ar y fferm yn Bodvel. Bydd hyn yn ei alluogi, i hybu ei ethos o gefnogi'r iaith Gymraeg ynghyd â'i thraddodiadau, gwerthoedd a ffordd o fyw - nid yn unig yn lleol ond i gynulleidfa llawer ehangach gan hyrwyddo'r ffordd Gymreig o fyw i genedlaethau'r dyfodol.
- c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- d) Amlygwyd bod yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Anwen Davies y datgan buddiant oherwydd ei bod yn berchennog maes carafanau teithiol
- e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod gwelliannau i faterion gwelededd o'r fynedfa i'r A497 yn dderbyniol
 - Bod materion bioamrywiaeth wedi cael eu cyfarch

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. **Cychwyn o fewn 5 mlynedd**
 2. **Unol â chynlluniau a gyflwynwyd**
 3. **Nifer o unedau ar y safle ar unrhyw un adeg ar y safle hwn i'w cyfyngu i 40**
 4. **Cyfyngu tymor i rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref**
 5. **Defnydd gwyliau yn unig**
 6. **Cadw cofrestr o ddefnyddwyr**
 7. **Dim storio carafanau ar y safle y tu allan i'r tymor**
 8. **Yr holl arwyddion mewnol ac allanol i fod yn Gymraeg yn unig neu yn ddwyieithog gyda'r flaenoriaeth i'r iaith Gymraeg**
 9. **Rhaid dilyn argymhellion yr Aseiad Ecolegol Cychwynnol**
 10. **Rhaid cynnal y gwelededd gyda'r A497 i'r safonau a'u dangosir yn y cynlluniau yn barhaus**
 11. **Amod Dŵr Cymru**
 12. **Amodau tirlunio**
- **Nodyn - Dŵr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru, Uned Trwyddedu**

5.2 CAIS RHIF C21/0411/46/LL Tir Tyddyn Du, Dinas, Pwllheli, LL53 8SU

Codi adeilad i gadw cyfarpar a phorthiant amaethyddol gan gynnwys dwy stabl a storfa tac.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y cais yn gais llawn ar gyfer adeiladu sied amlbwrpas (Amaethyddol / Ceffylau) fyddai'n cynnwys dwy stabl a storfa tac ynghyd a man cysgodi defaid, lle cadw peiriannau a phorthiant a storfa llawr cyntaf. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli mewn cefn gwlad agored oddeutu 700m i'r de orllewin o bentref Croeslon Dinas; o fewn yr Ardal Tirwedd Arbennig a ddynodir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli; 180m i'r gorllewin o ffin Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn.

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor gan fod yr ymgeisydd yn berthynas i aelod etholedig o'r Cyngor.

Gohiriwyd gwneud penderfyniad ar y cais ym mhwyllgor 13 Rhagfyr, 2021 fel bod swyddogion yn cael cyfle i ystyried gwybodaeth hwyr a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd yn rhoi eglurhad pellach ynghylch yr angen am y datblygiad. Roedd hyn yn cynnwys :

- Nad oedd adeiladau amaethyddol yn sefyll wrth y tŷ (ar dir Tyddyn Du) - rhai o'r adeiladau gwreiddiol erbyn hyn yn eiddo i fferm Tyddyn Gwyn.
- Bod mynediad i'r cae wrth y tŷ yn anaddas i gerbydau mawr gan iddo groesi ffos a phibellau dŵr; gwifrau cyflenwadau trydan a ffôn yn croesi uwchben yr adwy, sy'n rhwystr i beiriannau gael mynediad i'r cae ger y tŷ
- Nad oedd angen gwneud llawer o waith i'r tir er mwyn creu safle lefel ar gyfer y datblygiad; fe ail-gylchir unrhyw bridd a symudir i greu lle gwastad o amgylch yr adeilad
- Bydd llwyni a choed cynhenid yn cael eu plannu o amgylch yr adeilad.
- Ni fydd yr adeilad yn effeithio ar fwynderau gweledol unrhyw un o'r cymdogion, adeiladau eraill nac unrhyw anheddle cyfagos
- Y safle yn guddiedig ac mewn safle diarffordd ac anial; gwrychoedd yn guddfan naturiol i'r adeilad.

Adroddwyd bod trafodaethau pellach ynghyd a chyfarfod safle wedi eu cynnal gyda'r ymgeisydd. Yn sgil hynny fe newidiwyd lleoliad arfaethedig yr adeilad – ei osod ar lefel is na gynigiwyd yn wreiddiol ac yn agosach at y gwrych aeddfed sy'n amgylchynu'r cae.

Yn sgil y newidiadau i'r cynllun ers y Pwyllgor diwethaf, a'r eglurhad pellach a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd ynghylch yr angen am yr adeilad a'r cyfiawnhad am y lleoliad, roedd y swyddogion yn derbyn bod yr angen amaethyddol wedi ei brofi ar gyfer codi adeilad ar y safle ac felly'r bwriad yn dderbyniol dan egwyddor datblygiad gwledig sylfaenol a pholisi PCYFF1 y CDLI yn benodol. Yn ogystal, oherwydd bod y bwriad bellach wedi ei guddio yn rhannol o welfannau cyhoeddus, derbyniwyd na fyddai'r adeilad yn creu nodwedd ymwithiol yn y dirwedd. Ystyriwyd bod y cais yn dderbyniol dan bolisiâu, PCYFF2, PCYFF 3 ac AMG 2 y CDLI

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol yn sylwadau canlynol:

- Bod trafodaethau wedi eu cynnal i drafod y pryderon a gyflwynwyd a'u datrys - y trafodaethau hyn wedi bod yn fuddiol a chadarnhaol.
- Bod yr adeilad bellach wedi ei adleoli i leoliad llai amlwg yng nghornel y cae

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD Caniatáu gydag amodau

1. Rhaid cychwyn ar y datblygiad dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd
2. Cwblheir y datblygiad yn llwyr unol â'r manylion a gyflwynwyd
3. Rhaid cytuno ar y deunyddiau / lliwiau allanol cyn dechrau'r datblygiad
4. Rhaid defnyddio'r adeilad ar gyfer pwrpas amaethyddol yn unig

5.3 CAIS RHIF C21/0831/23/LL Lleifior, Llanrug, Caernarfon, Gwynedd, LL55 4AN

Datblygiad Preswyl o 8 annedd (yn cynnwys 4 tŷ fforddiadwy)

CAIS WEDI EI DYNNU YN ÔL

5.4 CAIS RHIF C21/0446/20/LL Plot 11 Ffordd Caernarfon, Y Felinheli, Gwynedd, LL56 4RZ

Cais ar gyfer codi tŷ tri llawr tair llofft gydag ardal barcio

- a) Amlygodd y Swyddog Cynllunio bod bwriad codi annedd tri-llawr yn ei gyfanrwydd gyda dim ond deulawr i'w weld o Ffordd Caernarfon. Eglurwyd bod caniatâd cynllunio byw ar y safle er mwyn codi adeilad pedwar llawr sy'n cynnwys 4 uned breswyl hunan cynhaliol (gyfeirnod C09A/0182/20/LL) – y caniatâd hwn yn fyw (wedi ei gychwyn) gan fod yr eiddo preswyl oedd wedi ei leoli ar y llain yn flaenorol wedi ei ddymchwel. Golygai hyn, fod y 4 uned a ganiatawyd yn flaenorol wedi ei gynnwys yn y banc tir yn barod ac felly bydd lleihad yn y niferoedd o unedau preswyl sy'n cael eu darparu. Ni fydd y bwriad felly yn groes i bolisi TAI 4 ac nid yw'n darparu mwy o unedau na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle yn y polisi hwnnw. O ganlyniad, nid oes angen cyfiawnhad arbennig am y datblygiad.

Oherwydd natur y llain tir, bydd yr eiddo newydd yn gwbl amlwg o fannau cyhoeddus ac yn ychwanegiad i'r rhes o dai sydd wedi eu codi ar Ffordd Caernarfon. Nodwyd bod y rhan yma o bentref Felinheli yn cynnwys amrywiaeth sylweddol o ran pensaernïaeth, graddfa, dyluniad a gosodiad.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, amlygwyd fod y cynlluniau arfaethedig yn nodi fod wal gefn yr annedd i'w lleoli 2m ymhellach i'r gogledd orllewin na'r adeilad gellid ei godi fel rhan o'r caniatâd byw. Mae'r rhan o'r annedd arfaethedig sy'n ymestyn 2m ymhellach yn cynnwys y balconïau ar y tri llawr ac yn cynnwys to o siâp gwahanol bydd 1m yn uwch na'r adeilad wedi ei ganiatáu.

Oherwydd maint yr edrychiad gwag (blank elevation) sy'n ffinio/wynebu eiddo 14, Ffordd Caernarfon, rhaid derbyn fod y bwriad cyfredol yn debygol o greu strwythur fyddai'n cael rhywfaint o effaith gormesol i rannau o ardd breswyl ac estyniad tŷ gwydr yng nghefn yr eiddo yma. Eglurwyd bod yr ardd wedi ei lleoli wrth gefn eiddo 14, Ffordd Caernarfon ac oherwydd topograffi'r safle yn mwynhau lefelau uchel o amwynder preswyl gyda golygfeydd di-baid tuag at y gogledd orllewin. Er gwaethaf

hyn, nid yw'r annedd arfaethedig yn sylweddol wahanol i'r adeilad pedwar llawr sy'n destun y caniatâd byw o ran ei ffurf a gosodiad y wal gefn fel sydd yn cael ei ddangos yn glir ar y cynlluniau arfaethedig. Am y rhesymau yma, ni ystyriwyd fod y datblygiad yn debygol o greu niwed i fwynderau preswyl sy'n sylweddol waeth na'r effaith y byddai'n deillio o godi'r adeilad sy'n rhan o ganiatâd byw.

Yng nghyd-destun materion trafniadaeth a mynediad, nodwyd bod ymateb wedi ei dderbyn gan yr Uned Drafnidiaeth yn nodi y dylid diwygio dyluniad y blaengwrt er mwyn cyd-fynd a llinell blaengwrt cais C21/0445/20/LL. Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig yn unol ag awgrymiadau'r Uned Drafnidiaeth nid dderbyniwyd gwrthwynebiad pellach i ddyluniad y droedffordd a chadarnhawyd fod agweddau eraill y bwriad (megis darpariaeth parcio) yn dderbyniol. Tynnwyd sylw at y nifer o amodau a nodiadau ynghylch ag atgoffa'r datblygwr i sicrhau caniatâd/trwyddedau perthnasol ar gyfer gwneud gwaith stryd sydd wedi eu hawgrymu gan yr Uned Drafnidiaeth.

Cyfeiriwyd at amodau yr oedd yr Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau y dylid eu gosod ar y caniatâd cynllunio.

Yng nghyd-destun Diogelu Llecynnau Agored Presennol a Rheilffyrdd Segur nodwyd bod y safle yn ffinio dynodiad llecyn agored i'w warchod sy'n rhedeg rhwng Crossing Cottage, Glan y Môr a Chwrt Menai. Yn dilyn trafodaethau gyda'r asiant, Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd a Gwasanaeth Eiddo'r Cyngor (sy'n dir feddiannwr ar ran o'r dynodiad) sefydlwyd fod diffyg ffiniau clir a manylder mewn hen fapiau o'r safle yn golygu fod y dynodiad gwreiddiol (wedi ei aildefnyddio o'r cynllun lleol blaenorol) yn ymestyn tu hwnt i'r rheilffordd segur ac ar ran o lain 11A. Deallir mai pwrpas y dynodiad (o dan bolisi ISA 4) penodol yma yw gwarchod llwybr y rheilffordd segur gyda'r potensial o ymestyn Lôn Las Menai o'i fan terfyn presennol ar ffordd Glan y Môr ar hyd y rheilffordd segur i gwrdd â Ffordd Caernarfon.

Darparwyd cynllun safle diwygiedig gan yr asiant er mwyn dangos bod pellter digonol rhwng yr eiddo a'r ardd breswyl ac na fyddai'r datblygiad yn gorgyffwrdd a'r rheilffordd segur. Yn yr un modd, ni fyddai'r bwriad yn amharu ar ddefnydd y llecyn agored sydd wedi ei warchod.

Wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r cefndir cynllunio, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiâu perthnasol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol:

- Amlygodd lun wedi ei dynnu o'r ardd yn amlinellu braslun o'r bwriad yn ei safle cyfredol
- Bod y strwythur arfaethedig yn ymwithio allan tua 10 metr o flaen ei chartref a thua 5 metr o flaen ei heulfan - hyn ychydig fetrau ymlaen o eiddo cyfagos eraill yn y rhes ac yn annodweddiadol
- Bydd uchder y datblygiad tua 9 metr uwchlaw lefel y ffordd o'i gymharu â'u heiddo sydd tua 6 metr uwchlaw lefel y ffordd - hyn 50% yn uwch na'u heiddo sy'n ychwanegu at eu pryderon o gael cysgod. Cymdogion ar ochr arall y ffordd yn rhannu'r pryderon hyn, er yn derbyn bod caniatâd cynllunio eisoes wedi'i roi i'r uchder yma ar yr eiddo
- Wedi ymdrechu i gysylltu â Cadnant Planning ond nid ydynt yn ymddangos yn fodlon trafod y mater. Anaml bu iddynt dderbyn atebion i negeseuon e-bost neu alwadau. Y tro diwethaf bu iddynt awgrymu iddynt 'fynd ymlaen â'n gwrthwynebiadau' - dim arwydd eu bod yn fodlon trafod cyfaddawd (copïau o e-byst ar gael)

- Bod Cadnant yn credu bod y cynlluniau arfaethedig o fewn ffiniau'r caniatâd cynllunio presennol. Fodd bynnag, mae'n anodd iawn mesur hyn gan nad oes unrhyw fesuriadau yn y cynlluniau gwreiddiol. Wrth gymharu'r cynlluniau safle o'r caniatâd cynllunio presennol (C12/0986/20/LL) a'r cynlluniau presennol, mae'n ymddangos bod y cynlluniau newydd yn ymwthio allan tua un i ddau fedr y tu hwnt i'r cynlluniau a ganiatawyd. Gofynnwn am fesuriadau manwl cywir o'r cynlluniau a gymeradwywyd yn flaenorol cyn gwneud penderfyniad.
- Ei bod yn rhesymol gofyn i leoliad y datblygiad ddilyn llinell naturiol yr eiddo presennol. Gofynnwn i ystyriaeth gael ei roi i'r effaith y bydd strwythur mor fawr a mawreddog yn ei gael ar eiddo mwy traddodiadol. Mae hefyd wedi cael ei nodi na fydd y perchnogion yn byw yn barhaol yn yr eiddo – hyn yn achosi pryder.
- Gofyn i'r datblygiad, gan gynnwys y balconi gael ei adeiladu y tu ôl (neu mor agos â phosibl) i'r llinell goch (a nodwyd mewn darlun gan yr ymgeisydd). Byddai hyn yn cyd-fynd ag eiddo cyfagos.
- Bod adeiladwyr lleol wedi rhoi gwybod iddynt fod pibellau draenio yn rhedeg yn gyfochrog â'r llinell yma (ar ochr y Fenai). Er na ellid lleoli'r rhain ar fapiau draenio, byddai'n ddoeth ymchwilio ymhellach.
- Cais i symud y ffin gefn fel y byddai yn unol â'u heiddo ac o ganlyniad yn creu annedd sy'n cyd-fynd yn well â'r ardal leol.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:

- Bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Felinheli ac yn ffinio gyda Ffordd Caernarfon sy'n rhedeg ar hyn ffin ddeheuol y safle. Y safle mewn ardal breswyl gyda rhif 14 Ffordd Caernarfon wedi ei leoli i'r de-orllewin.
- Trafodaethau pre-app wedi eu cynnal gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn bod cais llawn wedi ei gyflwyno - y trafodaethau wedi parhau gyda swyddogion cynllunio, swyddogion priffyrdd a chymdogion ers cyflwyno'r cais.
- Bod caniatad blaenorol ar y safle ar gyfer datblygiad pedwar llawr ar gyfer darparu 4 fflat. Y caniatad yma wedi ei warchod felly mae hyn yn ystyriaeth gynllunio berthnasol wrth benderfynu cais cynllunio C21/0446/20/LL.
- Bod caniatad ar y safle hefyd ar gyfer datblygu tŷ preswyl tri-llawr a gall y caniatad yma gael ei weithredu hyd at Ionawr 2023 - rhaid ystyried y sefyllfa wrth gefn a fyddai yn gallu bodoli o dan y datblygiadau sydd wedi eu cymeradwyo yn flaenorol ar y safle.
- Bod gofynion yr adran briffyrdd wedi dylanwadau ar y lleoliad y gall y tŷ eistedd ar y safle, gan olygu gorfod symud ymhellach i mewn i'r plot (yn wahanol i'r cynllun gafodd ei gyflwyno'n wreiddiol). Mae'r cynllun arfaethedig yn debyg i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o ran ei raddfa, dyluniad a'i osodiad.
- Er bod gwrthwynebiad wedi ei godi gan gymdogion rhif 14 Ffordd Caernarfon, bod adroddiad y swyddog yn amlygu bod ystyriaeth fanwl o effaith y bwriad ar fwynderau preswyl y tŷ cyfagos - yr asesiad yn cadarnhau na fyddai'r bwriad yn cael effaith wahanol i'r cynllun sydd wedi ei warchod (h.y. yr adeilad 4 llawr ar gyfer y fflatiau). Bod y swyddogion felly yn cadarnhau eu bod yn ystyried y bwriad yn dderbyniol o ran effaith ar fwynderau preswyl.

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

- Bod y bwriad yn ormesol, yn debygol o gael effaith mawr ar 14 Ffordd Caernarfon
- Caniatâd byw yn bodoli ar y safle ac felly derbyn y byddai rhyw fath o ddatblygiad yn cymryd lle, ond yn rhedeg yn lefel a gweddill y tai ar y ffordd
- Bod y Cyngor Cymuned yn bryderus am faterion trafndiaeth
- Siomedig nad oedd llun o'r awyr wedi ei gynnwys yn yr adroddiad - un wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd
- Bod y bwriad yn anferth ac allan o gymeriad
- Talcen y tŷ arfaethedig yn cael effaith ormesol ar y cymdogion
- Bod diffyg cysylltu â chyfathrebu rhwng partiön

- d) Rhanodd y Rheolwr Cynllunio gynlluniau o'r caniatâd blaenorol mewn cymhariaeth a'r cais dan sylw yn amlinellu ei faint a'i osodiad
- dd) Cynigiwyd ac eiliwyd gohirio y cais am y rhesymau canlynol:
- Cynnal trafodaethau pellach rhwng y partion perthnasol i geisio lleihau pryderon
 - Ymddengys y bwriad yn ormesol ac yn ymwithiol.
 - Angen ail ystyried y dyluniad gan awgrymu gosod y llefydd parcio o dan yr adeilad

Amlygodd y Pennaeth Cyfreithiol, petai'r cais yn cael ei ohirio am resymau ail ddylunio, bod amcan y gohiriad yn awgrymu cais o'r newydd.

Mewn ymateb gan Aelod, nodwyd bod lle i gynnal trafodaethau pellach ynglŷn â dyluniad yr adeilad, ei ddwysedd a'i nodwedd ymwithiol heb orfod ystyried cais o'r newydd.

Amlygodd y Pennaeth Amgylchedd Cynorthwyol bod angen ystyried a oedd effaith ychwanegol i'r caniatâd byw ac mai barn y swyddogion oedd dim effaith ychwanegol. Ateggodd y byddai cais 'amgen' yn gais o'r newydd, ond byddai modd diwygio dwysedd ac effaith.

- e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod y cynllun presennol yn well na'r caniatad blaenorol
 - Bod angen ystyried pryderon parcio – hyn yn rhan annatod o'r datblygiad
 - Byddai gohirio y cais ac ail ddylunio yn gostau ychwanegol i'r ymgeisydd
- f) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i ganiatáu y cais

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau cynllunio isod:

1. Amser
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Llechi
4. Gorffeniadau allanol.
5. Mynediad a pharcio
6. Mesurau Osgoi Rhesymol ar gyfer ymlusgiaid.
7. Dim clirio llystyfiant yn ystod y cyfnod nythu adar.
8. Enw Cymraeg i'r tŷ.

5.5 CAIS RHIF C21/0445/20/LL Plot 11a, Ffordd Caernarfon, Felinheli, LL56 4RZ

Cais ar gyfer codi tŷ tri llawr tair llofft gydag ardal barcio

- a) Amlygodd y Swyddog Cynllunio bod y cais yn rhannu'r un dyluniad a chais 5.4 - yn gais llawn ar gyfer codi tŷ tri llawr tair llofft gydag ardal barcio. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu pentref Felinheli (fel y diffinnir yn yr CDLI.) ger ffordd gyhoeddus dosbarth 3 (Ffordd Caernarfon). Ateggwyd bod bwriad gan yr ymgeisydd symud i fyw yn barhaol yn yr uned fydd yn cael ei alw yn Heulyn.

Eglurwyd bod caniatâd cynllunio byw ar gyfer codi eiddo preswyl tri llawr (Caniatawyd cais ar gyfer codi annedd 3 llawr o dan gyfeirnod C12/0986/20/LL yn ogystal ag ymestyn cyfnod cychwyn y datblygiad o 5 mlynedd ychwanegol o dan gyfeirnod C17/1232/20/LL). Golygai hyn, fod yr uned sydd wedi ei ganiatáu yn gynt, wedi ei

gynnwys yn y banc tir yn barod. Wedi ystyried y sefyllfa, nid oes unrhyw newid yn yr unedau preswyl sy'n cael eu darparu ac felly nid yw'r bwriad yn groes i bolisi TAI 4 ac nid yw'n darparu mwy o unedau na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle yn y polisi hwnnw. O ganlyniad i hyn, nid oes angen cyfiawnhad arbennig am y datblygiad. I'r perwyl hwn ystyriwyd bod y bwriad diweddaraf hwn yn dderbyniol mewn egwyddor.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, gyda gosodiad y tŷ arfaethedig mewn perthynas ag anheddau cyfagos, ei ddyluniad a'i raddfa ystyriwyd na fyddai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl a chyffredinol trigolion cyfagos ar sail colli preifatrwydd/gor-edrych ac aflonyddwch sŵn - y bwriad felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Yng nghyd-destun diogelu llecynnau agored presennol a rheilffyrdd segur cyflwynodd yr asiant gynllun safle diwygiedig er mwyn dengys bod pellter digonol rhwng yr eiddo a'r ardd breswyl ac na fydd y datblygiad yn gorgyffwrdd a'r rheilffordd segur. Yn yr un modd, ni fydd y bwriad yn amharu ar ddefnydd y llecyn agored sydd wedi ei warchod nid yw'n gorgyffwrdd yn sylweddol i yn y llecyn (bydd gardd yr eiddo o fewn terfyn y dynodiad). I'r perwyl hwn ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol gan na fydd yn amharu ar y llecyn agored wedi ei warchod a'r rheilffordd segur a drwy hynny'n cydymffurfio a gofynion polisiâu ISA 4 a TRA 3 o'r CDLI.

Wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r cefndir cynllunio, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiâu perthnasol

- b) Nodwyd bod y gwrthwynebydd yn dymuno datgan yr un sylwadau a chais 5.4
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Felinheli ac yn ffinio gyda Ffordd Caernarfon sy'n rhedeg ar hyn ffin ddeheuol y safle. Y safle mewn ardal breswyl a'r plot wedi ei leoli ar dir drws nesaf i gais a drafodwyd yn 5.4
 - Cynhaliwyd trafodaethau pre-app gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn bod cais llawn wedi ei gyflwyno - y trafodaethau wedi parhau gyda swyddogion cynllunio a swyddogion priffyrdd ers cyflwyno'r cais.
 - Bod caniatad blaenorol ar y safle ar gyfer datblygiad pedwar llawr ar gyfer darparu 4 fflat. Nodwyd bod y caniatad yma wedi ei warchod ac felly mae hyn yn ystyriaeth gynllunio berthnasol wrth benderfynu'r cais cynllunio.
 - Bod caniatad ar y safle hefyd ar gyfer datblygu ty preswyl tri-llawr a gall y caniatad yma gael ei weithredu hyd at Ionawr 2023 - rhaid ystyried y sefyllfa wrth gefn a fyddai yn gallu bodoli o dan y datblygiadau sydd wedi eu cymeradwyo yn flaenorol ar y safle.
 - Yn ystod cyfnod ystyried y cais, trafodaethau helaeth wedi eu cynnal gyda'r swyddogion cynllunio a'r swyddog priffyrdd a newidiadau wedi eu cyflwyno i'r cynllun er mwyn ymateb i'r sylwadau a dderbyniwyd.
 - Bod yr adran briffyrdd a swyddogion cynllunio yn fodlon gyda'r bwriad
- d) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Nad oedd gan yr adeilad yr un effaith a chais 5.4 ond yr un materion yn codi
- e) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol;

1. Amser

2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Llechi
4. Gorffeniadau allanol.
5. Mynediad a pharcio
6. Mesurau Osgoi Rhesymol ar gyfer ymlusgiaid.
7. Dim clirio llystyfiant yn ystod y cyfnod nythu adar.
8. Enw Cymraeg i'r tŷ.

5.6 CAIS RHIF C21/0721/17/AC Chwarel Foel Tryfan, Y Fron, Caernarfon, Gwynedd, LL54 7RF

Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 10 ar ganiatâd cynllunio C18/1125/17/LL i gynyddu'r nifer o symudiadau lorïau 'HGV' o 5 llwyth y diwrnod i 9 llwyth y diwrnod ar Ddydd Llun i Ddydd Gwener, gyda dim symudiadau HGV ar y Sadwrn.

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff bod y cais hwn yn rhan o gais cynllunio C18/0125/17/MW a gymeradwywyd ar gyfer gwaredu a phrosesu dyddodion gweithio mwynau presennol gydag amodau, ar 6 Medi 2018. Nodwyd bod dau ganiatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar gyfer y safle ac maent yn ymwneud ag echdynnu a phrosesu mwynau o wahanol ardaloedd o'r chwarel. Er mwyn cywirdeb ac i osgoi amheuaeth yn ymwneud â chyfraddau allbwn, amlygwyd bod chwaer gais, C21/0491/17/LL, yn destun penderfyniad i gynyddu allbwn a chyfnerthu allbwn o waith y chwarel cyfan i gyfanswm o 9 llwyth HGV ar ddyddiau gwaith.

O dan Adran 73, Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol newid neu dynnu amodau ond ni all newid unrhyw ran arall o'r caniatâd. Bydd cais a.73 llwyddiannus yn golygu caniatáu caniatâd cynllunio newydd ac felly'r caniatâd gwreiddiol yn parhau yn gyfan. Wrth benderfynu ar gais a.73, gall yr Awdurdodau Cynllunio Lleol osod amodau y tu hwnt i'r rhai a gynigir yn y cais gwreiddiol (er bod rhaid iddynt fod yn rhai y gellid fod wedi eu gosod ar y caniatâd gwreiddiol). Yn flaenorol, y farn oedd na ddylai'r newidiadau a ganiateir olygu 'newid sylfaenol' o'r bwriad a gynigiwyd yn y cais gwreiddiol.

Adroddwyd bod y cais yn ymwneud â chynyddu allbwn o 5 i 9 llwyth ar ddyddiau gwaith ond yn symud yr un faint o ddeunydd gyda chaniatâd o waith y chwarel, ar raddfa gyflymach ac mai prif ystyriaethau'r cais oedd dwyster y broses gynhyrchu a, thrwy hynny, yr effaith ychwanegol ar y briffordd.

Yng nghyd-destun materion trafndiaeth, ni dderbyniwyd sylwadau anffafriol gan ymgynghorwyr statudol. Nododd yr Adran Briffyrdd y byddai'r cynnydd arfaethedig mewn symudiadau cerbydol yn finial gan nodi ymhellach bod trefniant gwirfoddol parhaus o lwybro cylchol lle mae'r HGVs yn cyrraedd y safle o Groeslon ac yn cael mynediad drwy Rostyfan sydd, mewn gwirionedd, yn haneru symudiadau traffig i'r chwarel ac oddi yno cyn ail-ymuno â'r A487. Ategwyd, er na ellid amodi'r trefniant yma, roedd yr ymgeisydd a'r Awdurdod Cynllunio Mwynau yn awyddus iddo barhau - bydd datblygu trefniadau o'r fath yn cael eu trafod yn y Grŵp Cyswllt Cynllunio parhaus sy'n cyfarfod bob blwyddyn i drafod Gweithrediadau'r safle.

Nodwyd bod cefnogaeth i'r cais gan Gyngor Cymuned Llandwrog yn ddarostyngedig i symudiadau HGV yn osgoi traffig ysgol yn y bore a'r prynhawn – y trefniant yma yn un gwirfoddol a gaiff ei gytuno a'i ddatblygu drwy'r Grŵp Cyswllt Cynllunio ar gyfer y safle.

Wedi ystyried mai un newid bychan fydd i'r cyfyngiadau allbwn presennol, ystyriwyd y cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â Pholisi TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Yng nghyd-destun effeithiau mwynderol, cyfeiriwyd at yr amodau cynllunio sydd wedi'u gosod ar ganiatâd C18/0125/17/MW yn barod sy'n bodloni safonau cyfoes ac yn rhoi digon o reolaeth o ran effeithiau niwsans posib sŵn a llwch ar fwynderau'r ardal. Nid oedd gan Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd unrhyw sylwadau ar y cais.

Oherwydd hyblygrwydd amod cynllunio presennol sy'n ymwneud â llwythi dyddiol, mae'r ACM wedi caniatáu trefniant anffurfiol i gynyddu allbwn i 9 llwyth y dydd ar gyfer y 12 mis diwethaf i ddigolledu am fesurau cyfnod clo Covid a gyfyngodd allbwn yn 2020. Er na wnaed unrhyw gŵyn i'r ACM ynghylch gweithrediadau yn y chwarel. Derbyniwyd sylwadau fel rhan o'r broses cais cynllunio hon gan breswlydd cyfagos yn nodi bod llwch wedi dod yn fwy o broblem yn ystod tywydd sych a chafwyd achosion o gerbydau yn cyrraedd y safle mor gynnar â 6:30am. Ar ôl codi'r mater hwn gyda gweithredwr y chwarel, maent wedi cynyddu mesurau atal llwch ac wedi cael ar ddeall y bydd gwaith monitro amlach yn cael ei wneud gan Wasanaeth Cynllunio Mwynau a Gwastraff Gogledd Cymru gyda mesurau cydymffurfio safle. Mewn perthynas â phroblemau cerbydau yn mynd i'r safle am 6:30am, mae'r mater hwn bellach wedi'i ddatrys ac nid oes unrhyw gerbyd HGV yn mynd i'r safle tan 7:30am. Bydd y materion hyn yn cael eu trafod gyda'r gweithredwr a'r gymuned yng nghyfarfod nesaf y Grŵp Cyswllt Cynllunio.

Ystyriwyd bod yr holl ystyriaethau cynllunio materol wedi cael eu hasesu a bod y bwriad yn gyson gyda Chynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ynghyd â Pholisïau a Chanllawiau Cynllunio Cenedlaethol. Cyflwynwyd y cais yma dan a.73 sy'n caniatáu i amod 10 o'r caniatâd gael ei amrywio, gan hefyd ganiatáu rheolaeth ddigonol ac ail-osod yr holl amodau eraill sy'n ymwneud â'r effaith ar y dirwedd, archaeoleg ddiwydiannol, treftadaeth, diogelwch amgylcheddol a mwynderol, oriau gwaith, cyfnodedd, adfer, bioamrywiaeth, hawliau tramwy cyhoeddus a safleoedd dynodedig.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
 - Bod y gwaith yn cynnig cyflogaeth yn lleol
 - Bod clirio hen rwbwl o'r chwarel yn gwneud y lle yn fwy deniadol yn y pen draw
 - Er y cynnydd mewn trafndiaeth bod hyn yn gyfystyr efallai ag un llwyth bob awr sydd ddim yn hynod o drwm
 - Derbyn pryderon pobl leol

PENDERFYNWYD Cymeradwyo yn amodol ar yr addasiad a ganlyn i amod 10 o gais cynllunio C18/0125/17/MW:

Ac eithrio gyda chaniatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio mwynau ymlaen llaw, ni fydd yr allbwn, yn unigol neu ar y cyd ag unrhyw ganiatâd cynllunio mwynau presennol arall yn y safle, yn fwy na'r gyfradd uchaf o ddim mwy na naw llwyth HGV y dydd, o ddydd Llun i ddydd Gwener, a dim symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn. Rhaid gofalu y bydd ffigyrau allbwn o'r safle dros unrhyw gyfnod penodedig ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol, ar gais, o fewn 21 diwrnod.

Y datblygiad i fod yn destun yr un atodlen o amodau dan y caniatâd cynllunio blaenorol a roddwyd C18/0125/17/MW i reoli sŵn, llwch, dirgryniad, hydroleg, gwarchod yr amgylchedd dŵr, trefn y gweithrediadau, cydymffurfio â chynlluniau'r cais, archeoleg, lliniaru ecolegol, adolygu gweithrediadau ac adfer dilynriadol

5.7 CAIS RHIF C21/0491/17/AC Chwarel Foel Tryfan, Y Fron, Caernarfon, Gwynedd, LL54 7RF

Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 6 ar ganiatâd cynllunio C18/1126/17/LL i gynyddu'r nifer o symudiadau lorïau 'HGV' o 5 llwyth y diwrnod i 9 llwyth y diwrnod ar Ddydd Llun i Ddydd Gwener, gyda dim symudiadau HGV ar y Sadwrn.

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff y cymeradwywyd cais cynllunio C18/0126/17/MW ar yr 18 Chwefror 2019, yn ddarostyngedig i amodau, i amrywio amod 6 o ganiatâd cynllunio C16/0063/17/MW i ganiatáu pum llwyth HGV y dydd, o ddydd Llun i ddydd Gwener, heb unrhyw symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn.

Nodwyd bod dau ganiatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar gyfer y safle yn ymwneud ag echdynnu a phrosesu mwynau o wahanol ardaloedd yn y chwarel. Er mwyn cywirdeb ac i osgoi amheuaeth yn ymwneud â chyfraddau allbwn, mae chwaer gais, C21/0721/17/AC, yn ddarostyngedig i benderfyniad i gynyddu allbwn a chyfnerthu allbwn o'r holl chwarel i gyfanswm o 9 llwyth HGV ar ddyddiau gwaith.

Yng nghyd-destun materion trafniadaeth, ni dderbyniwyd sylwadau anffafriol gan ymgynghorwyr statudol. Nododd yr Adran Briffyrdd y byddai'r cynnydd arfaethedig mewn symudiadau cerbydol yn ffinnal gan nodi ymhellach bod trefniant gwirfoddol parhaus o lwybro cylchol lle mae'r HGVs yn cyrraedd y safle o Groeslon ac yn cael mynediad drwy Rostyfan sydd, mewn gwirionedd, yn haneru symudiadau traffig i'r chwarel ac oddi yno cyn ail-ymuno â'r A487. Ategwyd, er na ellid amodi'r trefniant yma, roedd yr ymgeisydd a'r Awdurdod Cynllunio Mwynau yn awyddus iddo barhau - bydd datblygu trefniadau o'r fath yn cael eu trafod yn y Grŵp Cyswllt Cynllunio parhaus sy'n cyfarfod bob blwyddyn i drafod Gweithrediadau'r safle.

Ystyriwyd bod yr holl ystyriaethau cynllunio materol wedi cael eu hasesu a bod y bwriad yn gyson gyda Chynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ynghyd â Pholisïau a Chanllawiau Cynllunio Cenedlaethol. Cyflwynwyd y cais yma dan a.73 sy'n caniatáu i amod 6 o'r caniatâd gael ei amrywio, gan hefyd ganiatáu rheolaeth ddigonol ac ail-osod yr holl amodau eraill sy'n ymwneud â'r effaith ar y dirwedd, archaeoleg ddiwydiannol, treftadaeth, diogelwch amgylcheddol a mwynderol, orïau gwaith, cyfnodedd, adfer, bioamrywiaeth, hawliau tramwy cyhoeddus a safleoedd dynodedig.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais**

PENDERFYNWYD Cymeradwyo yn amodol i'r newid a ganlyn i amod 6 o gais cynllunio C18/1126/17/LL:

Ac eithrio gyda chaniatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio mwynau ymlaen llaw, ni fydd yr allbwn, yn unigol neu ar y cyd ag unrhyw ganiatâd cynllunio mwynau presennol arall ar y safle, yn fwy na'r gyfradd uchaf o ddim mwy na naw llwyth HGV y dydd, ddydd Llun i ddydd Gwener, a dim symudiadau cerbydau HGV ar ddydd Sadwrn. Rhaid gofalu y bydd ffigyrau allbwn o'r safle dros unrhyw gyfnod penodedig ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol, ar gais, o fewn 21 diwrnod.

Y datblygiad i fod yn amodol i'r un atodlen o amodau dan y caniatâd cynllunio blaenorol a roddwyd C18/1126/17/LL i reoli sŵn, llwch, dirgryniad, hydroleg, gwarchod yr amgylchedd dŵr, trefn y gweithrediadau, cydymffurfio â chynlluniau'r cais, archeoleg, lliniaru ecolegol, adolygu gweithrediadau ac adfer dilynriadol.

5.8 CAIS RHIF C21/0922/03/LL Cyn adeilad Woolworths, 30 Stryd Fawr, Blaenau Ffestiniog, LL41 3AE

Cais i ddymchwel siop bresennol a chodi 1 siop, 3 tŷ marchnad agored ac 1 tŷ fforddiadwy ynghyd â mynediad cerbydol newydd a darpariaeth parcio (Ail-gyflwyniad) yng nghyn safle Woolworths, Stryd Fawr, Blaenau Ffestiniog.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio y byddai'r datblygiad wedi ei rannu yn ddau ran, gydag un adeilad yn wynebu'r Stryd Fawr a'r adeilad arall yn wynebu Stryd Glynllifon. Byddai'r adeilad blaen wedi ei rannu yn ardal siop (A1) gyda fflat (2 ystafell wely) uwchben y siop a thŷ (1 ystafell wely) deulawr cyfochrog a chefn y siop a gardd iddo. Byddai'r ail adeilad yn cynnwys dwy uned breswyl (1 ystafell wely) fyddai'n ymestyn dros dri llawr gyda gerddi mwynderol a darpariaeth parcio'r un.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Canolfan Wasanaeth Lleol Blaenau Ffestiniog ac o fewn dynodiad Canol Tref. Nodwyd bod yr uned fanwerthu wag (sylweddol ei maint) wedi ei farchnata am gyfnod hir heb lawer o ddiddordeb. Ategwyd bod galw rhesymol am unedau bychain ac ystyriwyd gan na fyddai'r bwriad yn colli uned fanwerthu bod y cynnig yn cwrdd ag egwyddorion polisi MAN 1 a PS 15 y Cynllun Datblygu Lleol.

Adroddwyd hefyd bod Blaenau Ffestiniog wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol ac mae'r safle o fewn ffin datblygu'r ganolfan. Ategwyd bod angen am ragor o dai newydd a bod y bwriad yn cynnig un uned fforddiadwy sydd yn cwrdd â pholisi TAI 15 a pholisi TAI8 Cymysgedd Priodol o Dai

Yng nghyd-destun materion gweledol ystyriwyd y byddair datblygiad yn debygol o ymdoddi i'w cyd-destun trefol gan gadw ffurfiau a phatrwm datblygu traddodiadol a defnyddio deunyddiau addas i'r lleoliad. Byddai'r bwriad yn gwneud defnydd cadarnhaol o safle adeilad helaeth ddefnyddiwyd o'r blaen sydd wedi sefyll yn segur a dirywio am gyfnod hir. Ystyriwyd felly fod y bwriad yn cwrdd â gofynion polisiâu PS 5 a PCYFF 3 y CDLI.

Tynnwyd sylw at y pryderon a dderbyniwyd ynglŷn ag effaith y datblygiad ar gymdogion ac eglurwyd bod y cais yn ail gyflwyniad o gais cynllunio C21/0295/03/LL a dynnwyd yn ôl er mwyn ymateb i bryderon y Swyddogion Cynllunio. Yn dilyn trafodaethau gyda'r ymgeisydd diwygiwyd y cais a'r cynlluniau. Ystyriwyd bo'r effaith wedi ei asesu yn fanwl ac y byddai gosod amodau yn goresgyn y pryderon.

Amlygwyd y byddai'r bwriad yn cynnwys dau lecyn parcio ar gyfer dwy uned ar Ffordd Glynllifon. Er nad yw'n cynnig darpariaeth parcio unigol ar gyfer pob uned, ystyriwyd hyn yn rhesymol ar gyfer lleoliad canol dref, gyda chyffleon parcio ar strydoedd cyfagos ac o fewn meysydd parcio cyhoeddus. Nodwyd bod y lleoliad yn hygyrch i'r Stryd Fawr ble ceir mynediad hwylus i drafnidiaeth gyhoeddus ac y dylid rhoi blaenoriaeth i ddatblygu safleoedd hygyrch a chynaliadwy gan nad yw

pawb yn berchen ar gerbyd. Ynglŷn â phryderon a dderbyniwyd ynglŷn â materion ffyrdd a pharcio'r cyffiniau, ystyriwyd bod dwysedd trafndiaeth y siop flaenorol megis y loriau danfon a pharcio staff wedi cynhyrchu symudiadau traffig trwm. Gellid dadlau y byddai'r symudiadau traffig dau gar yn peri llawer llai o aflonyddwch na loriau danfon a symudiadau cwsmeriaid a staff y defnydd blaenorol.

Adroddwyd y rhoddir blaenoriaeth i ddatblygu safleoedd sydd wedi eu datblygu o'r blaen, ac ystyriwyd felly y byddai'r bwriad yn cyflawni hynny a gwella ansawdd gweledol safle amlwg ar y Stryd Fawr gyda dyluniad a graddfa'r datblygiad yn gydnaws a'r cyffiniau.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol yn sylwadau canlynol:
- Bod cymdogion i'r safle yn amlygu pryder bod y bwriad yn orddatblygiad
 - Pryderon am ddiogelwch sylfeini adeiladau cyfagos
 - Allanfa dan adeilad cyfagos ar yr adeilad yma
 - Bod toiledau'r Meirion ar wal yr adeilad sydd yn cael ei ddymchwel
 - Pryderon am lefydd parcio
 - Awgrym yn yr adroddiad mai *lean to* yw sied gyfagos – nid *lean to* ydyw
 - Angen ystyried preifatrwydd cymdogion – y bwriad yn uwch na'r presennol
 - Lluniau yn yr adroddiad yn awgrymu ardal flêr a gwag - hyn yn gamarweiniol
 - Angen mwy o ystyriaeth i faterion iechyd a diogelwch - angen cynnal trafodaethau gyda chymdogion
 - Awgrym cynnal ymweliad safle - gwybodaeth a ffeithiau cywir heb eu cyflwyno yn y cais
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd cynnal ymweliad safle
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod y Cyngor Tref yn gwrthwynebu
 - Bod angen ystyried yr elfen diogelwch ac agosatrwydd y bwriad i adeiladau eraill
 - Y bwriad i'w weld yn orddatblygiad o'r safle
 - Byddai ymweld yn amlygu yn well na cheisio penderfyniad o lun
 - Bod rhaid rhoi ystyriaeth briodol i faterion diogelwch ac i'r cwynion sydd wedi eu nodi

 - Bod yr hyn sydd yn cael ei gynnig yn well na'r hyn sydd yn bodoli yn barod - y safle yn debygol o fynd yn flêr os cadw fel y mae
 - Byddai modd ystyried cynllun diwygiedig gyda llai o dai? Hyn yn goresgyn y problemau

Mewn ymateb i'r sylwadau ynglŷn â materion adeiladu, nododd y Pennaeth Cyfreithiol byddai'r rhain yn cael eu cyfarch gan Uned Rheolaeth Adeiladau a Chyfraith Tir Preifat oherwydd byddai rhai i'r bwriad gydymffurfio gyda rheolau adeiladu. Ategwyd nad oedd 'adeiladu'r adeilad' yn fater cynllunio.

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â lluniau addas, nododd y Rheolwr Cynllunio bod y lluniau yn adlewyrchiad da o'r safle a bod nifer o drafodaethau wedi eu cynnal gyda'r ymgeisydd ynglŷn â gorddatblygiad cholli preifatrwydd - cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno yn llacio'r effaith mewn rhai llefydd.

PENDERFYNWYD: Cynnal ymweliad safle (yn ddarostyngedig i gynnal asesiad risg fyddai'n ystyried priodoldeb a mesurau diogelwch yng nghyd-destun canllawiau covid 19)

5.9 CAIS RHIF C21/0767/14/LL Cyn rhandiroedd Cae'r Glyn, Ffordd Bethel, Caernarfon, LL55 1HW

Adeiladu 17 o dai fforddiadwy, mynedfa, llefydd parcio, tirlunio a gwaith cysylltiol.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn cael ei gyflwyno i bwyllgor oherwydd byddai'r bwriad yn golygu codi mwy na 5 o dai. Atgoffwyd yr Aelodau bod y cais wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ar 10/01/22 lle penderfynwyd gohirio'r cais er mwyn i'r Pwyllgor dderbyn gwybodaeth ychwanegol am yr isod:

- Ymateb manylach i ymateb y Cyngor Tref a chadarnhad am y cyfnod pan gynhaliwyd yr Aseiad Trafnidiaeth
- Cynllun manylach yn dangos mynedfeydd cerddwyr a cherbydau i'r ysgol
- Ffotograffau / fideo yn dangos y safle mewn perthynas â'r ysgol.
- Mwy o fanylion am y cyfyngiad cyflymder a'r mesurau tawelu traffig posib.

Mewn ymateb i'r gohirio, roedd yr asiant wedi cyflwyno'r wybodaeth ychwanegol isod:

- Copi o'r Archwiliad Diogelwch sydd wedi ei gynnal ac y cyfeirir ato yn yr Aseiad Trafnidiaeth.
- Datganiad gan Cadarn Consulting, Peirianwyr Priffyrdd arbenigol a gynhaliodd yr aseiad trafndiaeth mewn ymateb i Bryderon y Pwyllgor a'r Cyngor Tref.
- Cynllun a manylion am y mynedfeydd i gerbydau a cherddwyr i'r ysgol.
- Datganiad ychwanegol yng nghyswllt pa mor ddibynadwy yw'r ffigyrau cyfrif traffig a chanfyddiadau'r arolwg cerddwyr a wnaed ar 7 Chwefror 2022

Cyfeiriwyd at ymateb i'r pryderon trafndiaeth ac o'r amser y cynhaliwyd yr arolwg. Nodwyd bod yr aseiad wedi ei gynnal drwy ddefnyddio 'Automated Traffic Counter', a osodwyd ger y safle ar ffordd Bethel am gyfnod o saith diwrnod (dros gyfnodau o 24 awr) rhwng 21/06/21 - 28/06/21. Mewn ymateb i bryder bod yr aseiad wedi ei gynnal oddi fewn i gyfyngiadau covid cadarnhaodd y wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd gan arbenigwyr priffordd yr ymgeisydd ar adeg yr arolwg traffig, bod yr ysgolion yn agored ac roedd nifer yr achosion covid yn isel.

Cyfeiriodd y datganiad at ddata traffig hanesyddol ar gyfer y B4366 o'r Adran Drafndiaeth (DfT) ddaeth o'r orsaf cyfrif traffig maniwel a leolwyd tua 250m i'r Gorllewin o'r safle arfaethedig, oedd wedi casglu data traffig 10 mlynedd. Roedd y traffig blynyddol cyfartalog cymedr (AADT) o'r data 10 mlynedd gan y DfT i'r ffordd yma wedi ei gyfrif fel 5,389 (cyfrif AADT o'r data cyfrif traffig awtomatig a gasglwyd yn ystod arolwg Mehefin 2021 wedi ei gynnwys yn yr adroddiad)

Mewn ymateb i bryderon yr aelodau ynghylch amseroedd brig yr ysgol a cherddwyr, fe wnaeth ymgynghorwyr priffyrdd yr ymgeisydd aseiad cerddwyr ar 7 Chwefror 2022. Darganfu'r aseiad fod mwyafrif y disgyblion yn defnyddio'r pafin gorllewinol i gerdded i'r ysgol ond bod 90% yn cael eu gollwng yn yr encilfa ddwyreiniol gan ddefnyddio'r ddarpariaeth croesi ddiogel ar y ffordd. Dylid nodi na fydd y bwriad yn arwain at golli darpariaeth parcio. Darperir parcio o fewn y safle i ddisodli'r ardal a gollir ar yr encilfa.

Adroddwyd bod Cyngor Tref Caernarfon yn parhau i bryderu am y cais gan awgrymu gohirio penderfyniad fel bod modd cael mwy o wybodaeth a chais i gyfarfod gyda Swyddogion yr Adran Priffyrdd ar y safle. Nodwyd mai dyletswydd yr ymgeisydd yw cyflwyno gwybodaeth i alluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol asesu cais cynllunio ac yn yr achos yma ystyriwyd bod yr ymgeisydd wedi mynd tu hwnt i'r anghenion polisi i asesu effaith y bwriad a darparu gwybodaeth ychwanegol, wedi ei gynnal gan beirianwyr priffordd cymwys mewn ymateb i bryderon y pwyllgorau. Ategwyd bod yr ymgeisydd wedi cynnig cyfraniad ariannol i'r Gwasanaeth Trafnidiaeth fel bod modd rhoi mesurau tawelu traffig / gwelliannau priffyrdd yn eu lle i wella diogelwch y briffordd.

Ystyriwyd y byddai'r bwriad i ddatblygu 17 o dai fforddiadwy yn ymateb positif i anghenion tai amrywiol sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal. Nid oedd gwrthwynebiad i ddyluniad y tai ac ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol ar fwynderau preswyl tai cyfagos. Nodwyd bod yr Uned Trafnidiaeth y Cyngor wedi cyflwyno sylwadau yn datgan na fyddai'r bwriad yn amharu yn andwyol ar ddiogelwch ffyrdd er y cydnabuwyd y sylwadau a dderbyniwyd yn gwrthwynebu'r cais ar sail diogelwch ffyrdd. Gydag amodau a nodiadau perthnasol er mwyn sicrhau bydd y gwaith yn cael ei gwblhau i safonau statudol a chyfraniad ariannol trwy gytundeb 106 i sicrhau gwelliannau ffyrdd, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA 1, TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol yn sylwadau canlynol:
- Ei fod yn diolch am yr adroddiad cynhwysfawr
 - Ei fod yn diolch i'r swyddogion am y wybodaeth ychwanegol ac am y berthynas dda roedd wedi ei feithrin gyda swyddogion Adra
 - Bod diogelwch y plant yn parhau yn bryder iddo

Cyflwynodd fideo o daith mewn car ar hyd y ffordd o flaen yr ysgol yn ystod cyfnodau prysur

- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Diolchwyd i'r Aelod Lleol am y fideo – cyfraniad defnyddiol iawn
 - Er cydymdeimlad, bod pob cais sy'n cael ei wrthod am resymau trafndiaeth bob amser yn cael eu colli ar apêl
 - Bod trafndiaeth yn achosi problemau o flaen pob ysgol
 - Bod gwir angen am dai fforddiadwy yn yr ardal - hyn yn cyd-fynd gyda Strategaeth Tai Cyngor Gwynedd
 - Angen osgoi apêl a chostau i'r Cyngor
 - Y wybodaeth ychwanegol wedi bod yn fuddiol
 - Bodlon bod y materion trafndiaeth yn dderbyniol a diogel

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i ganiatáu yn ddarostyngedig i lofnodi Cytundeb 106 er mwyn sicrhau cyfraniad ariannol i wella'r ffyrdd / gosod mesurau tawelu traffig a darparu llecynnau agored.

Amodau:

1. **Pum mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau a'r dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais.**
3. **Llechi naturiol.**
4. **Amodau priffyrdd.**
5. **Cynllun plannu coed.**

6. Amodau mesurau lliniaru bioamrywiaeth i gynnwys cydymffurfio gyda gofynion yr asesiad Ecolegol Rhagarweiniol; darparu Cynllun Atal Llygredd; sicrhau bod y safle yn hydraidd i ddraenogod a chyflwyno cynllun gwelliannau bioamrywiaeth.
7. Cyfyngu oriau gweithio rhwng 08:00-18:00 Dydd Llun i Ddydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sadwrn a ddim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl y Banc.
8. Cytuno ar fanylion parthed enw Cymraeg i'r datblygiad ynghyd ag arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.
9. Tynnu hawliau datblygu o'r tai fforddiadwy.
10. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r tai fforddiadwy.
11. Cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol i gynnwys sŵn, dirgryniad a llwch.
12. Sicrhau cydymffurfiaeth â Safon Prydeinig rhif BS 5837:2012.
13. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer y tai a'r tirlunio caled a meddal.
14. Sicrhau cyfraniadau ariannol ar gyfer gwelliannau ffyrdd a llecynnau agored.
15. Gosod ffens ar hyd y terfynau.

Dechreuodd y cyfarfod am 10.00 a daeth i ben am 12:25

CADEIRYDD