PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 7 RHAGFYR 2020

Yn bresennol: Cadeirydd: Y Cynghorydd Eric M Jones

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Simon Glyn, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Eric Merfyn Jones, Gareth T Jones, Huw G. Wyn Jones, Edgar Wyn Owen, Eirwyn Williams a Gruffydd Williams

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu), Keira Sweenie (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd: Cynghorwyr Dafydd Meurig, Paul Rowlinson a Steve Collings (Aelodau Lleol)

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Dilwyn Lloyd, Gareth A. Roberts ac Owain Williams. Derbyniwyd ymddiheuriadau hefyd gan y Cynghorydd W Gareth Roberts a'r Cynghorydd Dewi Roberts (Aelodau Lleol)

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cynghorydd Berwyn P Jones yn eitem 5.4 a 5.5 ar y rhaglen, (ceisiadau C19/0950/21/LL a C20/0848/11/LL) oherwydd bod ei fod yn aelod o Fwrdd Adra

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

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

   Y Cynghorydd Paul Rowlinson a'r Cynghorydd Dafydd Meurig (nad oedd yn aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0950/21/LL)

   Y Cynghorydd Steve Collings (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0848/11/LL)

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar yr 16 o Dachwedd 2020 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 polisïau

6. CAIS RHIF C19/0752/30/LL CANOLFAN Y FELIN UCHAF, RHOSHIRWAUN, PWLLHELI, GWYNEDD

Gosod 4 caban glampio, bloc toiled a chawod ynghyd a lleoli 12 pabell i'w defnyddio gan breswylwyr Canolfan Felin Uchaf

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd i osod 4 caban glampio hunanwasanaeth, codi adeilad cysylltiol i gynnwys toiledau / cawodydd, creu maes gwersylla pebyll ynghyd a gwaith arall fyddai'n cynnwys creu rhodfa fynediad, llwybrau mynediad, tirlunio, cysylltiad gwasanaethau a gosod tanc septig gyda suddfan ddŵr cysylltiedig. Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored, tu allan i unrhyw ffin datblygu, oddi fewn i Ardal o Dirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn ac oddeutu 800m i'r gogledd orllewin o AHNE Llŷn. Adroddwyd bod y bwriad yn gysylltiedig gyda Chanolfan Addysgol Eco Felin Uchaf.

Nodwyd bod yr ymgeisydd yn egluro y byddai'r 4 caban yn cael eu gosod ar sgids islaw. Byddai'r sgids yn cael eu hangori i'r ddaear drwy ddefnyddio sgriws daear sydd yn galluogi i'r cabanau cael eu symud o'r safle pe byddai angen eu storio neu at bwrpas cynnal a chadw. Amlygwyd bod y swyddogion o'r farn bod natur y 4 caban yn barhaol gan y byddai trydan/dŵr/carthffosiaeth yn cael eu cysylltu yn unigol i bob caban. O ystyried yr elfennau hyn byddai'r bwriad yn golygu sefydlu elfennau parhaol a sefydlog eu natur ac, felly, na ellid cytuno gyda barn yr ymgeisydd mai Polisi TWR5 yn unig yw'r polisi perthnasol ar gyfer y cais hwn. Ategwyd bod yr Arolygwr Cynllunio, ar ddyfarniad apêl ddiweddar yng Ngwynedd (APP/Q6810/A/19/3243019) ar gyfer lleoli 4 pabell saffari o ddeunydd cynfas ar ffrâm polyn pren, llwybrau troed, trac mynediad ac ardal barcio, wedi nodi byddai'r holl elfennau hyn yn gyfystyr a chreu nodweddion gwersylla amgen parhaol, er gwaethaf y ddadl y byddai'r pebyll yn cael eu symud oddi ar y safle ar ddiwedd pob tymor. Gwrthodwyd yr apêl hon ar sail methiant i gydymffurfio gyda meini prawf Polisi TWR3 yn hytrach na chydymffurfiaeth a meini prawf Polisi TWR5.

Yn ychwanegol, gan fod y safle wedi ei leoli oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llyn (ATA) rhaid felly ystyried maen prawf 1 o Bolisi TWR3 sydd yn datgan *"gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd (h.y. carafán sengl neu ddwbl), safleoedd siale gwyliau newydd neu lety gwersylla amgen parhaol yn….Ardaloedd Tirwedd Arbennig".*

O ystyried yr asesiad a'r holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd o fewn y cyfnod ymgynghori, ystyriwyd fod y bwriad yn annerbyniol a'i fod yn methu bodloni gofynion y polisïau perthnasol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:

- Er bod y cabanau yn strwythurau parhaol byddent yn cael ei symud yn ystod tymor cloi'r Gaeaf. Esboniwyd bod y chwe sgriw yn dal y strwythur rhag suddo i glai meddal ardal Rhoshirwaun ac na ddylid ystyried y

rhain fel sylfaen parhaol.

- Bod Canolfan Felin Uchaf yn un o brif safleoedd partneriaeth eco-amgueddfa Llyn ynghyd a Nant Gwrtheyrn, Plas Glyn Y Weddw a safleoedd yr ymddiriedolaeth
- Bod gan y fenter siop grefftau lleol a'u bod yn gwerthu bocsys llysiau organig o'r gerddi cymunedol.
- Bod bwriad trosi un o'r adeiladau yn gaffi organig er mwyn creu busnes newydd, cyfleoedd gwaith a hyfforddiant cynaliadwy, ac ynghyd a'r safle glampio, creu incwm cynaliadwy i'r fenter i'r dyfodol fel nad yw'n ddibynnol ar grantiau na rhoddion elusennol sydd wedi dod mor fregus yn ddiweddar.
- Bod y safle wedi ei amgylchu'n gyfan gwbl â sgrin o goed trwchus gyda lled un cae cyfan o'r Tŷ Fferm gyfagos. Bod maes gwersylla Bodrydd hefyd yn cael ei warchod yn sylweddol gan goed a blannwyd dros bymtheg mlynedd yn ôl
- Bod Melin Uchaf wedi bod yn un o'r prif safleoedd i'r bws arfordir a bod grwpiau yn ymweld yn unswydd ar y bws hwnnw i flasu naws a diwylliant unigryw'r safle.
- Y safle wedi ei leoli ar y rhwydwaith beiciau cenedlaethol - yn derbyn ymwelwyr troed a beic gan ei fod ar y 'Top 100 Sustainable Wales Attractions' sy'n annog pobl i ddefnyddio trafnidiaeth gynaliadwy i gyrraedd safleoedd cefn gwlad
- Cais i'r Pwyllgor ailystyried yr argymhelliad

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

- Bod y prosiect o ansawdd uchel wedi ei ddylunio yn dda - awgrym i geisio cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd i greu rhywbeth derbyniol
- Bod y safle yn breifat iawn
- Y podiau yn chwaethus ac yn ddeniadol ac wedi ei gosod yn ofalus gyda choed llwyni rhyngddynt
- Y fenter yn dangos parch at yr amgylchedd, at ddiwydiant ac iaith fel atyniad - wedi creu atyniad heb ardrawiad ar yr amgylchedd
- Bod y cabanau yn creu cyfleusterau ar gyfer y rhai sydd yn gweithio / gwirfoddoli ar y safle
- Bod y bwriad wedi ei gynllunio yn ofalus – nid yw'n safle masnachol
- Yn fenter ddiddorol er yn groes i bolisïau
- Pryder o osod cynsail - polisi TWR 3 eisoes wedi cael ei ddefnyddio i wrthod ceisiadau tebyg - angen cynnal sgyrsiau pellach i ganfod cynllun amgen

d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chynnal trafodaethau pellach, nododd y Rheolwr Cynllunio fod gwrthwynebiad sylfaenol i'r elfen barhaol. Amlygwyd bod modd ail gyflwyno cais o'r newydd, mewn ffurf wahanol. Amlygodd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd nad oedd cais am gyngor wedi ei gyflwyno ac ategodd yr angen i fod yn gyson wrth ystyried ceisiadau o'r fath. Atgoffwyd yr Aelodau bod ceisiadau tebyg wedi eu gwrthod a bod apeliadau cynllunio ar yr un materion hefyd wedi eu gwrthod. Petai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai rhaid cyfeirio'r cais i gyfnod o gnoi cil. Awgrymodd fel cam ymlaen i wrthod y cais dan sylw ond i annog yr ymgeisydd i drafod cais amgen gyda swyddogion gan ei bod yn bosibl y byddai rhyw fath o ddatblygiad yn gallu bod yn dderbyniol. Ategodd y Cyfreithiwr bod modd ceisio darbwyllo cyfeiriad arall ond i wneud hynny byddai rhaid cael cais newydd / gwahanol.

PENDERFYNIAD: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i wrthod y cais ar sail y rhesymau isod:-

Rhesymau:

- **Mae'r bwriad yn golygu creu safle llety gwersylla amgen sefydlog newydd oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. Nid yw Polisi TWR3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 yn caniatáu datblygu safleoedd llety gwersylla amgen sefydlog newydd oddi fewn i Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mae'r bwriad, felly, yn groes i ofynion Polisi TWR3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017.**

- **Mae'r bwriad yn groes i faen prawf rhif 2, 4 a 7 o Bolisi TWR5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ar y sail byddai'r bwriad yn creu gormodedd o ardaloedd o leiniau caled, nid oes tystiolaeth wedi ei dderbyn pam fod angen cyfleusterau ychwanegol a bydd y llain pebyll yn cael ei ddefnyddio am 12 mis y flwyddyn. Nid yw'r bwriad, felly, yn cydymffurfio gyda holl ofynion Polisi TWR5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017.**

- **Mae'r bwriad yn golygu creu safle llety gwersylla amgen newydd yng nghefn gwlad agored ac ymhell tu allan i unrhyw ffin ddatblygu. Yn ychwanegol, ni ystyrir fod y bwriad yn gwneud defnydd o safle addas yng nghefn gwlad gan ei fod yn safle anghynaladwy ble byddai'r mwyafrif o'r ymwelwyr yn ddibynnol ar ddefnyddio eu cerbydau preifat. Nid yw'r bwriad, felly, yn cydymffurfio gyda holl ofynion Polisi TWR5, PS4, PS5 a PS14 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid 2019 a Pholisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10, 2018.**

7. CAIS RHIF C19/1204/39/LL VENETIA, LÔN SARN BACH, ABERSOCH, PWLLHELI, GWYNEDD

Dymchwel adeilad presennol ac adeiladu 6 tŷ preswyl newydd

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd i greu 6 fflat gwyliau hunangynhaliol. Byddai 3 uned wyliau hunangynhaliol yn cael eu creu drwy drosi ac ymestyn y gwesty/bwyty presennol a byddai'r 3 uned arall yn cael eu creu trwy ddymchwel yr annedd bychan yng nghefn y safle a chael gwared â charafán sefydlog a chodi adeilad deulawr ac unllawr newydd yn eu lle. Eglurwyd bod defnydd presennol y safle yn cynnwys gwesty 5 ystafell wely a bwyty mewn adeilad traddodiadol a sylweddol ei faint a thŷ annedd bychan a charafán ar gyfer defnydd staff y gwesty yng nghefn y safle.

   Adroddwyd bod y bwriad yn annerbyniol oherwydd ei raddfa, colled o dŷ o'r stoc dai, lleoliad y safle o fewn ardal breswyl a bod gormodedd o'r math yma o lety yn yr ardal ble mae 42.29% o'r stoc dai yn ail gartrefi. Ystyriwyd y bwriad yn groes i feini prawf ii, iii, iv a v o bolisi TWR 2 o'r CDLl (gan na fyddai'n creu datblygiad o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad na lleoliad) a hefyd i Ganllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (Gorffennaf, 2011)

   Yng nghyd-destun materion ieithyddol, nid oes gofyn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg o dan Bolisi PS1 CDLL. Fodd bynnag, yn unol gyda chynnwys y Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy anogir ymgeisydd i gyflwyno cofnod am sut y rhoddwyd ystyriaeth i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio.

Mae barn gryno'r Uned Iaith yn datgan eu bod yn anghytuno gyda chasgliadau'r datganiad ieithyddol a gyflwynwyd gan nodi y byddai effaith negyddol yn fwy tebygol oherwydd ei fod yn ddatblygiad unedau gwyliau yn hytrach na chyfrannu at stoc dai sefydlog mewn ardal ble mae'r Gymraeg yn fregus. Derbyniwyd sylwadau y byddai cwmni lleol yn cael cytundeb iaith, y byddai enwau Cymraeg ar yr unedau, yn gosod arwyddion dwyieithog ac y byddai unedau gwyliau o bosib yn gallu arwain pobl i gefnogi busnesau lleol wrth ymweld gyda'r ardal. Fodd bynnag roedd yr Uned Iaith o'r farn nad oedd y datganiad a gyflwynwyd yn dangos unrhyw ddealltwriaeth o sefyllfa ieithyddol yr ardal leol. Gan fod gwrthwynebiad sylfaenol i'r bwriad nid yw'r swyddogion cynllunio wedi codi'r pryderon hyn gydag asiant yr ymgeisydd gan na fyddai derbyn Datganiad Iaith ddiwygiedig yn goresgyn y pryderon polisi eraill sydd wedi'u hamlygu yn yr asesiad.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol tynnwyd sylw at ofynion y meini prawf ac ystyriwyd nad oedd y bwriad yn ychwanegu at, nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad na'r ardal o ran ei osodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder a mas. Ystyriwyd y byddai'n creu nodwedd ymwthiol a dominyddol i gefn y safle. Wrth ystyried materion cyffredinol a phreswyl nodwyd y byddai'r bwriad yn achosi niwed andwyol sylweddol i ddeiliaid tai cyfagos ynghyd a defnyddwyr yr unedau gwyliau eu hunain ar sail mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn, gor-edrych a cholled o breifatrwydd. Y bwriad felly yn groes i faen prawf 7 o Bolisi PCYFF 2 CDLL.

Amlygwyd bod yr Uned Drafnidiaeth hefyd yn nodi nad yw'r ddarpariaeth barcio ar y safle yn ddigonol i wasanaethau'r bwriad a'i fod yn arwain at barcio ar y stryd a hynny mewn pentref ble mae'r ddarpariaeth parcio eisoes dan bwysau yn arbennig yn ystod y tymor gwyliau.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais

PENDERFYNWYD: Gwrthod y cais

Rhesymau:

1. **Mae'r bwriad yn annerbyniol oherwydd ei raddfa, colled o dŷ o'r stoc dai, lleoliad y safle o fewn ardal breswyl a bod gormodedd o'r math yma o lety yn yr ardal gyda 42.29% o'r stoc dai yn ail gartrefi. Ystyrir y bwriad felly yn groes i feini prawf ii, iii, iv a v o bolisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. O ganlyniad i hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn creu datblygiad o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad na lleoliad a'i fod felly yn groes i ofynion polisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a hefyd i Ganllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (Gorffennaf, 2011)**

2. **Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi y byddai'r mesurau fel arwyddion dwyieithog ac enwau Cymraeg yn fesurau lliniaru digonol o ran gwella a chyfrannu yn bositif tuag at yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig mewn ardal sydd o dan bwysau eisoes o ran sgiliau ieithyddol ynghyd ac ailgartrefi / unedau gwyliau. Ar sail y wybodaeth sydd wedi ei dderbyn, ystyrir fod y bwriad felly yn groes i bwynt 3 polisi PS 1 CDLL gan fod y bwriad yn debygol o achosi niwed i gymeriad a chydbwysedd iaith y gymuned mewn modd na ellir osgoi neu ei liniaru yn foddhaol.**

3. **Ni fyddai'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac**

ymddangosiad y safle na'r ardal o ran ei osodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder a mas ac y byddai'n creu nodwedd ymwthiol a dominyddol ar eiddo cyfagos ac nad ydyw felly yn parchu cyd-destun y safle. Ystyrir y bwriad felly yn groes i feini prawf 1 a 2 o Bolisi PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

4. **Byddai'r bwriad yn achosi niwed andwyol sylweddol i ddeiliaid tai cyfagos ynghyd a defnyddwyr yr unedau gwyliau ar sail mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn, gor-edrych a cholled o breifatrwydd ac mae'r bwriad felly yn groes i faen prawf 7 o Bolisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.**

5. **Nid yw'r ddarpariaeth barcio ar y safle yn ddigonol i wasanaethu'r bwriad ac mae'n debygol felly y bydd y bwriad yn arwain at barcio ar y stryd a hynny mewn pentref ble mae'r ddarpariaeth parcio o dan bwysau yn arbennig yn ystod y tymor gwyliau gan amharu ar ddiogelwch ffyrdd ac felly yn groes i ofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL**

8. CAIS RHIF C20/0538/03/LL FFORDD WYNNE, BLAENAU FFESTINIOG

The application was deferred in order to consider late information.

9. CAIS RHIF C19/0950/21/LL TIR GYFERBYN MAES BLEDDYN, BETHESDA

Codi 30 tŷ yn cynnwys 15 tŷ fforddiadwy, mynedfa newydd, parcio ynghyd a seilwaith cysylltiedig

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer darparu 30 o unedau preswyl fforddiadwy, mynedfa newydd, llecynnau parcio ynghyd a seilwaith cysylltiedig ar lecyn o dir amaethyddol wedi ei leoli a'i gydnabod fel safle tai T66 oddi fewn i ffin datblygu Rachub.

   Nod y bwriad yw darparu 30 uned breswyl, fforddiadwy (gan gynnwys 4 byngalo) yn amrywio o 2 lofft i 4 llofft. Bydd lefelau rhent yr unedau fforddiadwy yn unol â gofynion Polisi Rhent Llywodraeth Cymru ac Adra fel Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ac yn cael eu dyrannu i bobl sydd ar Restr Tai Tîm Opsiynau'r Cyngor neu/ac wedi eu cofrestru gyda Thai Teg yn unol â pholisi rhentu lleol. Derbyniwyd cadarnhad gan yr ymgeisydd (Adra) bod y cais, i dderbyn cyllideb grant Rhaglen Tai Arloesol (Cymru) IHP4 gan Lywodraeth Cymru ar gyfer adeiladu'r holl unedau preswyl fel unedau fforddiadwy, wedi bod yn llwyddiannus

   Amlygwyd bod trafodaethau ymlaen llaw wedi eu cynnal rhwng Adra ac Uned Strategol Tai'r Cyngor. Ategwyd bod y cais wedi cael ei ddewis i'w gynnwys ar restr cynlluniau wrth gefn y Cynllun Rhaglen Trosglwyddo fyddai'n derbyn arian grant ac yn cael ei ariannu drwy Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru. Cydnabuwyd bod y bwriad yn ymateb i angen cydnabyddedig, yn darparu cymysgedd briodol o unedau ac wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLL. Ystyriwyd y bwriad fel un yn cwrdd â gofynion Polisi TAI8 a TAI15 o'r CDLL ynghyd a chyngor y ddogfen CCA: Cymysgedd Tai a Thai Fforddiadwy.

Byddai'r bwriad yn golygu creu mynedfa newydd ar gyfer cerbydau a cherddwyr oddi ar y ffordd sirol dosbarth III cyfagos gyda darpariaeth parcio ar gyfer pob tŷ o fewn y datblygiad. Yn ogystal amlygwyd bod yr ymgeisydd wedi cytuno i ymgymryd â gwaith ychwanegol o ddarparu tawelyddion traffig ar hyd y ffordd sirol gydag arwyddion cysylltiedig. Roedd yr Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau nad oedd gwrthwynebiad i'r datblygiad, er gwaethaf pryderon y cyhoedd am ddiogelwch ffyrdd. Ategwyd y byddai amodau perthnasol yn cyfarch y pryderon hyn.

Wrth ystyried sylwadau'r Uned Iaith Gymraeg ar y datblygiad, eglurwyd eu bod o'r farn bod y math o unedau a gynigir yn mynd i apelio at deuluoedd. Ystyriwyd y byddai hyn yn debygol o gael effaith gadarnhaol gan ychwanegu at y boblogaeth Gymraeg sydd eisoes yn eithaf cadarn yn yr ardal. O ganlyniad, y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Wrth ystyried materion addysgol amlygwyd bod Ysgol Gynradd Llanllechid eisoes dros ei chapasiti, ond bod digon o gapasiti ar gael yn Ysgol Uwchradd Dyffryn Ogwen. Ystyriwyd felly bod cyfiawnhad am gyfraniad o swm penodol o £ 121,152.00 (12 x £10,096.00) i ddiwallu'r diffyg capasiti yn yr ysgol gynradd yn dderbyniol a bod yr ymgeisydd wedi cytuno gyda hyn drwy arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106.

Yng nghyd-destun materion llecynnau agored, adroddwyd bod y wybodaeth gyfredol a dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn amlygu fod darpariaeth ddigonol i'w gael yn y gymuned leol ar sail chwaraeon awyr agored, lleiniau chwaraeon ynghyd a llecynnau chwarae plant. Ystyriwyd felly nad oedd angen gofyn am ddarpariaeth newydd. Er hynny, tynnwyd sylw bod darpariaeth o'r fath wedi ei gynnwys o fewn safle'r cais drwy ddarparu llecynnau agored ar gyfer deiliaid y tai arfaethedig.

Wedi ystyried yr holl faterion, adroddwyd y byddai'r bwriad i ddatblygu 30 o dai fforddiadwy yn ymateb positif i'r anghenion tai amrywiol sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal. Wrth asesu'r cais rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymateb a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:
- Bod y 30 eiddo yn fforddiadwy a'r safle wedi ei ddynodi fel safle tai yn y CDLl
- Rhestrau aros cyfredol yn amlygu bod 74 o ymgeiswyr wedi cofrestru ar gyfer eiddo 3 llofft i'w rentu a 50 ar gyfer tai / byngalo 2 lofft
- Y bwriad yn cynnig cymysgedd o lefelau rhent derbyniol i drigolion lleol
- Blaenoriaeth i deuluoedd gyda chysylltiadau lleol, boed yn deulu, gwaith neu sydd eisoes wedi byw yn yr ardal ers dros 5 mlynedd
- Y bwriad yn cynnwys cymysgedd o dai 2 a 3 llofft ynghyd ag 1 tŷ 4 llofft fyddai'n gartref pwrpasol ar gyfer teulu sydd o bosib gydag aelod sydd ag anableddau corfforol.
- Dyluniad y tai a'r stad yn gyfoes a'r cynlluniau wedi derbyn adborth cefnogol gan Gomisiwn Dylunio Cymru
- Yn gartrefi ynni effeithlon gyda lefel insiwleiddio uchel, system pwmp aer i wresogi a chynhesu dŵr, yn lleihau ôl troed carbon ac yn rhad iawn i'w rhedeg
- Cyfres o brofion tir wedi eu gwneud gyda chydweithrededed

Ymddiriedolaeth Archaeoleg Gwynedd
- Capasiti Ysgol Gynradd Llanllechid yn llawn ac felly wedi ymrwymo i dalu cyfraniad addysg sylweddol yn unol â pholisïau Cyngor Gwynedd

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelodau Lleol y pwyntiau canlynol:

Cynghorydd Dafydd Meurig
- Bod y safle o fewn y ffin datblygu
- Croesawu 100% fforddiadwy ar gyfer angen lleol
- Capasiti Ysgol Llanllechid yn llawn felly croesawu cyfraniad addysgiadol
- Awgrym am gyfraniad trafnidiaeth o ystyried y cynnydd fydd yn defnyddio stad Maes Bleddyn - awydd yn lleol i gael cynllun trafnidiaeth amgen
- Pryder ynglŷn â llwybr troed rhwng Mynwent Coetmor a mynediad i'r safle - cais i'r ymgeisydd adolygu'r sefyllfa ac uwchraddio'r darn yma o dir
- Cynllun tymor hir yw cysylltu gyda Lôn Las Ogwen - cais am gyfraniad posib.
- Erfyn i ddefnyddio llechi lleol, naturiol

Cynghorydd Paul Rowlinson
- Bod y datblygiad yn un sylweddol ac felly'r adroddiad yn un manwl
- Gwir angen am dai cymdeithasol / fforddiadwy gyda chymysgedd rhent
- Dyma'r unig safle newydd i Fethesda
- Cyfraniad addysgiadol i Ysgol Llanllechid i'w groesawu
- Cynnydd mewn nifer yn golygu cynnydd mewn trafnidiaeth - angen gwneud pob ymdrech i annog plant i gerdded i'r ysgol
- Diogelwch y ffordd yn hanfodol - angen ychwanegu i amod 15 bod neb i barcio ar y ffordd gyhoeddus yn ystod cyfnod adeiladu a neb i barcio ger Llwyn Bleddyn - croesawu'r amod sydd yn gorfodi parcio ar y safle

d) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelodau:

- Croesawu bod byngalo yn cael ei gynnwys yn y datblygiad
- Byddai'r datblygiad yn cefnogi siopau a busnesau lleol
- Croesawu bod y datblygiad yn cynnig 100% fforddiadwy
- Bod cais i'r ymgeisydd blannu coed o gwmpas y datblygiad
- I barchu dymuniad trigolion lleol i gadw'r enw Cae Rhosydd
- Croesawu blaenoriaeth i deuluoedd lleol
- Bod cais am dystiolaeth o'r hyn a addawyd yn cael ei gyflwyno ymhen ychydig flynyddoedd
- Cais i'r Pwyllgor dderbyn diweddariad o'r nifer tai sydd wedi eu cymeradwyo yn y Cynllun Datblygu Lleol

PENDERFYNIAD: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb o dan Adran 106 er mwyn trosglwyddo'r unedau i gymdeithas dai ac i sicrhau cyfraniad ariannol ar gyfer darpariaeth addysgol ac i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r dogfennau/cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Llechi naturiol.
4. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer y tai ynghyd a manylion y paneli solar i'w cytuno gyda'r ACLL.
5. Amodau Priffyrdd i gynnwys sicrhau materion tawelu traffig
6. Tirlunio meddal a chaled.
7. Cyflwyno manylion o unrhyw strwythur/adeilad sydd i'w godi o fewn y cwmpownd gorsaf bwmpio dŵr.
8. Datblygiad i'w gario allan yn unol â mesurau lliniaru a gyfeiriwyd atynt o fewn yr Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol a'r ddogfen Arolwg Rhywogaethau Estynedig Cam 1.
9. Amodau mesurau lliniaru bioamrywiaeth.
10. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00 - 18:00 yn yr wythnos, 08:00 - 12.00 ar ddydd Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gwyliau Banc.
11. Cyfyngiadau lefelau sŵn yn ystod y cyfnod adeiladu.
12. Cytuno manylion parthed enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.
13. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy.
14. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol o'r unedau fforddiadwy.
15. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu gan gynnwys darpariaeth parcio cerbydau'r adeiladwyr. Nodi hefyd dim parcio ar y ffordd gyhoeddus yn ystod cyfnod adeiladu
16. Sicrhau gwelliannau ffordd cyn preswylio'r unedau a ganiateir
17. Cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol i gynnwys sŵn, dirgryniad a llwch.
18. Cyflwyno manylion goleuadau allanol i'w gytuno gyda'r ACLL cyn iddynt gael eu gosod.
19. Sicrhau cydymffurfiaeth a SP 5837: 2012 parthed diogelu coed.
20. Amod mesurau lliniaru archeolegol.

Nodyn: Hysbysu'r ymgeisydd o'r angen i gyflwyno cynllun strategaeth ddraenio gynaliadwy i'w gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor.

Nodyn: Hysbysu'r ymgeisydd o ymateb Dŵr Cymru sy'n cyfeirio at garthffos gyhoeddus yn croesi'r safle.

10. CAIS RHIF C20/0848/11/LL 137 STRYD FAWR, BANGOR, GWYNEDD, LL57 1NT

Codi adeilad ar gyfer darparu 12 fflat lle ceir cefnogaeth, swyddfeydd ar y llawr gwaelod ynghyd a datblygiadau cysylltiedig i gynnwys llecynnau parcio yn y cefn.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd wedi ei gyflwyno gan landlord cymdeithasol cofrestredig ar gyfer darparu 12 fflat fforddiadwy. Byddai'r bwriad yn darparu cymorth byw mewn unedau preswyl hunangynhwysol i'r rhai sy'n ddigartref ac sydd angen rhywfaint o gymorth wrth drosglwyddo i annedd fforddiadwy. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli ar ran uchaf y Stryd Fawr yng nghanol dinas Bangor.

Adroddwyd bod Polisi TAI1 yn datgan, yng Nghanolfan Isranbarthol Bangor a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol, bydd tai i gwrdd â Strategaeth y Cynllun

yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Bangor dros gyfnod y Cynllun yw 969 uned ac yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2020, cwblhawyd cyfanswm o 643 uned. Ategwyd bod y banc tir safleoedd ar hap yn Ebrill 2020 yn cynnwys 131 uned gyda chaniatâd pellach am 70 uned ar safleoedd wedi eu dynodi. Amlygwyd bod y CDLL yn nodi ffigwr dangosol o 115 o dai ar ddau safle pellach wedi eu dynodi ar gyfer tai ym Mangor, ond sydd heb dderbyn caniatâd cynllunio. O ystyried y ffigyrau, byddai caniatáu'r cais yn golygu mynd uwchlaw cyflenwad dangosol ar gyfer datblygiadau preswyl ym Mangor.

O ganlyniad, cyflwynodd yr ymgeisydd, yn unol â gofynion y CDLl, ddogfennau Datganiad Galw am Dai ynghyd a Datganiad Tai Fforddiadwy yn cadarnhau yn ddiamheuol bod galw dybryd a hanfodol am y math yma o lety, nid yn unig ym Mangor ond drwy Wynedd gyfan. Cadarnhaodd yr ystadegau mai unedau preswyl 1 a 2 lofft (fflatiau yn arbennig) oedd ei hangen fwyaf. Byddai cynnwys swyddfa o fewn y datblygiad yn angenrheidiol er mwyn rheoli, gweinyddu a chynnig cymorth parthed anghenion gofal a thai. Ategwyd bod y prosiect wedi derbyn grant Digartrefedd Cymal 2 gan Lywodraeth Cymru. O ganlyniad, ystyriwyd fod y cynnig yn ymateb i angen cydnabyddedig ac yn darparu cymysgedd briodol o unedau sy'n golygu datblygu cynllun o ansawdd yn unol â gofynion Polisi TAI8 a TAI15 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cymysgedd Tai a Thai Fforddiadwy.

Ynghyd a'r datganiadau, cyflwynwyd llythyr gan Aelod Cabinet Tai ac Eiddo yn mynegi fod y datblygiad yn un hanfodol fyddai'n gam cadarnhaol i ymateb i'r argyfwng digartref yng Ngwynedd a Bangor. Mynegwyd y byddai'n fodd o ddarparu mwy o gartrefi addas; yn cynnig llety o safon dderbyniol i'r rhai sydd yng ngofal Cyngor Gwynedd. Cyflwynwyd hefyd lythyr o gefnogaeth gan Bennaeth Tai ac Eiddo'r Cyngor yn datgan pwysigrwydd o fynd i'r afael â'r argyfwng digartrefedd yng Ngwynedd ar fyrder, yn enwedig ym Mangor ble mae'r sefyllfa ar ei waethaf. Gyda 100% o'r fflatiau yn fforddiadwy (yn hytrach na'r 20% mae polisïau'r CDLL yn gofyn i'w ddarparu) ac yn cwrdd â'r angen cydnabyddedig ar gyfer y math yma o lety, ystyriwyd fod y cais yn dderbyniol.

Cyfeiriwyd at hanes cynllunio blaenorol y safle oedd yn cynnwys caniatâd rhif C13/0995/11/LL ar gyfer 49 uned i fyfyrwyr. Nodwyd bod gan yr adeilad a ganiatawyd uchder o 4 llawr yn y blaen a 5 llawr yn y cefn gyda'r un drefn yn cael ei adlewyrchu yn y cais diweddaraf. Er hynny roedd graddfa y cais blaenorol yn fwy ac felly ni ystyriwyd y byddai ffurf nag edrychiad yr adeilad arfaethedig yn gwbl estron nac yn anghydnaws, ac nad fyddai yn debygol o gael effaith gormodol na sylweddol ar fwynderau deiliaid/defnyddwyr yr eiddo cyfochrog ar sail colli preifatrwydd, aflonyddwch sŵn a chreu strwythur gormesol.

Cyfeiriwyd at sylwadau'r Uned Iaith Gymraeg ar y datblygiad oedd yn nodi eu bod yn cytuno gyda'r farn mai risg isel fydd gan y datblygiad ar yr Iaith Gymraeg gydag effaith posib yn cael ei adnabod fel un ansylweddol gadarnhaol.

Ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i bolisïau lleol na chenedlaethol ac nad oedd unrhyw fater cynllunio perthnasol yn gorbwyso'r ystyriaethau hyn. Ystyriwyd y byddai'r bwriad o ddarparu 12 fflat fforddiadwy ble roddir cefnogaeth i'r ddarpar ddeiliaid yn ymateb positif i anghenion tai ar gyfer y digartref yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:

- Bod y cynllun yn ddatblygiad "Llety â Chefnogaeth" ar gyfer y digartref ym Mangor; yn cynnwys 12 o fflatiau modern 1 a 2 lofft ynghyd â swyddfa i'w defnyddio gan y staff cefnogol
- Bod y perchenogion presennol wedi dymchwel yr hen adeilad ers sawl blwyddyn a bod cyfle arbennig i ail-ddatblygu'r safle gan adfywio'r rhan yma o'r Stryd Fawr sydd wedi dirywio yn economaidd ers peth amser.
- Bod cyd-weithio da wedi bod rhwng Adran Tai ac Eiddo Cyngor Gwynedd y bwriad o ddarparu 12 fflat gyda chefnogaeth yn cyfarch yr angen am lety addas o safon i unigolion mewn angen tai ac yn ymateb i'r argyfwng digartrefedd y Sir
- Dyma gynllun cyntaf o'i fath yng Ngwynedd ac mae'n gweithio i gryfderau ac arbenigedd y partneriaid.
- Bydd yr adeilad yn dilyn ei gwblhau yn cael ei reoli ar y cyd gan Cyngor Gwynedd a Chymdeithas Tai Gogledd Cymru a fydd yn darparu'r gefnogaeth arbenigol i'r tenantiaid.
- Bod y nifer o ymgeiswyr gyda chais digartrefedd o ardal Bangor yn uwch nag unrhyw ardal arall yng Ngwynedd (108 cais digartrefedd gyda chyfeiriad wedi ei gofrestru ym Mangor Tachwedd 2020). Achosion digartrefedd wedi codi 40% yng Ngwynedd dros y 5 mlynedd diwethaf. Y pandemig wedi achosi cynnydd yn y galw am lety, gyda'r sgil effaith economaidd a chymdeithasol sydd yn golygu bod nifer o bobl wedi colli gwaith yng Ngwynedd.
- Y datblygiad yn lleihau'r ddibyniaeth ar gyfleusterau Gwely a Brecwast fel llety dros dro gan ddarparu datrysiad hir dymor, sefydlog o ansawdd.
- Byddai darparu fflatiau yng nghanol Bangor yn gyfleus i'r tenantiaid gael bod o fewn cyrraedd i wasanaethau
- Bod Adra yn falch o gael gweithio gyda Chyngor Gwynedd a Chymdeithas Tai Gogledd Cymru ar y prosiect aml-asiantaeth yma i ddatblygu adeilad fydd yn cynnig llety addas i ategu a chyfrannu at atal digartrefedd yng Ngwynedd.

a) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr aelod lleol y pwyntiau canlynol:

- Ei fod yn frwdfrydig iawn am y cynllun
- Bod sefyllfa'r digartrefedd ym Mangor yn un cronig
- bod galw ac angen am y fflatiau hyn
- nad oedd galw am fwy o fflatiau i fyfyrwyr
- Bod gwagle yn y stryd - byddai'r dyluniad yn gweddu'r strydlun

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

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

- Yn croesawu a chefnogi cynllun rhagweithiol
- Yn dymuno gweld cynlluniau tebyg ar draws Gwynedd
- Yn golygu gwerth am arian trethdalwyr drwy ddefnyddio llai o Wely a Brecwast
- Bod yr adnodd yn rhoi blaenoriaeth i bobl leol – angen sicrhau defnydd lleol
- Bod cais am dystiolaeth o ddefnydd y cynllun ymhen ychydig flynyddoedd
- Bod Bangor yn ganolog i broblemau digartrefedd y Sir
- Bod yr adeilad yn tacluso'r strydlun

- Bod nifer yn byw mewn pebyll o gwmpas y Ddinas gan nad oedd lle iddynt yn yr hosteli lleol – angen gweld mwy yn cael ei wneud.

dd) Mewn ymateb i gwestiwn cadarnhawyd, er bod y prosiect yn un amlasiantaethol, Cyngor Gwynedd fyddai'n arwain ar y prosiect gyda'r Cymdeithasau Tai yn Bartneriaid.

PENDERFYNIAD: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:-

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau/dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais.**
3. **Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer yr adeilad i'w cytuno gyda'r ACLL.**
4. **Amodau Priffyrdd.**
5. **Datblygiad i'w gario allan yn unol ag argymhellion yr Arolwg Cerdded Ecolegol ac Astudiaeth Desg Gwaith**
6. **Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00 – 18:00 yn yr wythnos, 08:00 – 12:00 ar ddydd Sadwrn a dim o gwbl yn ystod y Sul a Gwyliau Banc.**
7. **Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu i'w gytuno gyda'r ACLL.**
8. **Cytuno manylion enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.**
9. **Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy.**
10. **Amod cyflwyno Rhaglen Archeolegol i'w gytuno gyda'r ACLL.**

Nodyn: Cyfeirio'r ymgeisydd i gyngor Dwr Cymru.
Nodyn: Gofynion Systemau draenio Cynaliadwy.

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00 y.b. a daeth i ben am 1.00 y.h.

CADEIRYDD