PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 11 EBRILL 2022

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

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Louise Hughes, 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), Idwal Williams (Swyddog Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd:

Aelodau Lleol: Cynghorwyr Elfed Williams, Glyn Daniels, Aled Wyn Jones, Keith Jones (ar ran Steve Collings) a Dafydd Meurig

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Dilwyn Lloyd; y Cynghorydd Steve Collings (Aelod Lleol)

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cynghorydd Eirwyn Williams yn eitem 5.2 (C21/1051/35/DT) ar y rhaglen oherwydd mai ef oedd yr ymgeisydd

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

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

- Y Cynghorydd Eirwyn Williams (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C21/1136/35/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Elfed Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 (C19/1194/18/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Glyn Daniels (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 (C21/0922/03/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Aled Wyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 (C22/0078/37/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Keith Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 (C21/0959/11/LL) ar y rhaglen, ar ran yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Steve Collings
- Y Cynghorydd Simon Glyn (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.7 (C21/0734/46/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Berwyn Parry Jones (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.8 (C21/0931/23/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Dafydd Meurig (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor

Cynllunio hwn), yn eitem 5.9 (C22/0134/16/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 21ain o Fawrth 2022 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.

PENDERFYNWYD

6. CAIS RHIF C21/1136/35/LL TIR GYFERBYN A NORTH TERRACE, CRICCIETH, LL52 0BA

Adeiladu 23 annedd, creu mynedfa newydd o Ffordd Caernarfon, ffordd ystâd fewnol, pwll gwanhad dwr wyneb a gwaith cysylltiol

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd ar gyfer 16 o dai annedd marchnad agored a 7 tŷ fforddiadwy. Byddai'r tai ar y safle yn gymysgedd o rhai deulawr a tri llawr, yn fathau amrywiol fel a ganlyn: -

Math A a B tai 4 ystafell wely gyda modurdy
Math C - tai 3 ystafell wely gyda modurdy – y tai yn amrywio o ran eu cynlluniau mewnol a gweddau allanol.
Math D - tai 2 lawr 2 a 3 ystafell wely gyda (a heb) fodurdy cyfagos
Math E ac F - 7 uned fforddiadwy yn darparu cymysgedd o 2 a 3 ystafell wely.

Nodwyd bod y safle wedi ei leoli yn rhannol y tu mewn a tu allan i'r ffin datblygu gyda'r tir ble bwriedir lleoli'r tai wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Criccieth, a'r ardal parth tirweddu a phwll gwanhau dŵr wyneb yn gorwedd y tu allan i'r ffin. Ategwyd bod rhan o'r safle sydd o fewn y ffin ddatblygu wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) - safle T41. Ystyriwyd yr egwyddor o ddatblygu'r unedau preswyl yn erbyn gofynion Polisi TAI 2 CDLl. Mynegwyd bod y safle wedi ei adnabod fel un ar gyfer 34 o unedau, ond y cais yn gofyn am adeiladu 23 o dai ar y safle (sydd yn is na'r unedau amcangyfrifiedig ar gyfer y safle ym Mholisi TAI 2).

Amlygwyd bod y Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi bod safle T41 wedi bod yn destun asesiad manwl o gyfyngiadau oedd yn cynnwys yr angen i gadw cliriad o 7 medr bob ochr i gwrs dŵr Afon Cwrt sy'n rhedeg ar draws y safle. Yn ychwanegol, nodwyd na ellid datblygu rhan o'r safle oherwydd presenoldeb cylfat sy'n rhedeg ar hyd ac yn gyfochrog â gerddi cefn tai Teras y Gogledd ynghyd a chael gofod clirio bob ochr i ddraen

dŵr wyneb o Afon Cwrt i'r pwll gwanhau arfaethedig rhwng Bryn Cleddau a Llain 3.

Yn unol â Pholisi ISA 5, disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincod Fields in Trust (FiT). Eglurwyd bod y wybodaeth gyfredol a dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn dangos bod diffyg llecynnau chwarae gyda chyfarpar offer i blant yn lleol fel rhan o'r bwriad ac felly, bydd angen gwneud cyfraniad ariannol ar gyfer cyfarfod a'r diffyg darpariaeth. Derbyniwyd cadarnhad gan yr ymgeisydd yn datgan y byddai'n fodlon gwneud cyfraniad o £4848.66 a gellid sicrhau hynny drwy gytundeb cyfreithiol 106.

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad, nodwyd y byddai'r bwriad yn golygu creu ystâd o dai ar gae amaethyddol gyda'r fynedfa bresennol i'r cae i'w gael oddi ar drac sy'n rhedeg heibio pen gogleddol Teras y Gogledd. Fel rhan o'r cais bydd mynedfa newydd yn cael ei chreu yn uniongyrchol i'r B4411. Adroddwyd bod yr Uned Trafnidiaeth wedi cyflwyno sylwadau yn datgan fod y wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd parthed y cais ynghyd ag asesiad llawn ar lain weledEdd y gyffordd gyda'r B4411 yn cyfarch canllawiau NCT 18. Ategwyd bod man newidiadau wedi ei wneud i'r cynllun i wella darpariaeth i gerddwyr ac nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth sylwadau pellach i'w cynnig.

Adroddwyd bod materion mwynderau cyffredinol a phreswyl, materion bioamrywiaeth, draenio tir, treftadaeth ac archeolegol yn dderbyniol ac o ganlyniad i'r asesiad llawn ystyriwyd fod y bwriad yn un derbyniol i'w ganiatáu yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol a bod cytundeb 106 yn clymu 7 o'r tai fel rhai fforddiadwy ac yn sicrhau cyfraniad ariannol tuag at lecynnau chwarae.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr asiant y sylwadau canlynol:
- Cais gan adeiladwr tai lleol (Cwmni Rhys Efans Cyf) i godi 23 o dai gyda 7 ty fforddiadwy, ar safle wedi ei ddynodi yn benodol yn y CDLl ar gyfer adeiladu tai.
- Argymhelliad i ganiatau gan y Swyddogion a hynny yn dilyn trafodaeth, ymgynghoriad ac asesiad trylwyr cyn cyflwyno ac yn ystod cyfnod ystyried y cais.
- Bod rhywfaint o wrthwynebiad i'r datblygiad gan drigolion lleol - nifer yn amlygu pryder o'r dynodiad tai. Er hynny, nid yw'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr ardal nac ar drigolion lleol.
- Bod y dynodiad ar gyfer darparu 34 o dai ond y cais yn gofyn am adeiladu 23 o dai – hyn yn adlewyrchu cyfyngiadau ar y safle ac yn gadael tir ger Ffordd Caernarfon fel llecyn agored sylweddol rhwng tai cyfagos a'r datblygiad newydd.
- Bod pryderon gan rai trigolion am y fynedfa i Ffordd Caernarfon, ond y fynedfa wedi ei asesu nifer o weithiau (gan gynnwys cais am 18 ty a ganiatawyd gan y Pwyllgor Cynllunio yn 2005 ar gyfer yr un fynedfa). Wrth ystyried y dynodiad tai wrth baratoi'r CDLl ac fel rhan o'r cais yma, ystyriwyd bod y cynllun safle yn dangos yn glir mai dim ond o Ffordd Caernarfon y gellid creu mynedfa.
- O safbwynt marchnata'r tai, nodwyd bod yr adeiladwr lleol am fabwysiadu'r un strategaeth a ddefnyddiwyd ar ei ddatblygiad diweddar yn Gerddi Madryn, Chwilog lle gwerthwyd 15 tŷ i Gymry Cymraeg lleol.
- Bod y datblygwr eisoes wedi derbyn nifer o ymholiadau gan bobl o ardal

Criccieth a Porthmadog am y tai a hynny heb farchnata. Rhagwelwyd y byddai o leiaf 18 neu 80% o'r tai yn cael eu gwerthu i bobl o'r ardal leol.
- Nad oedd gwrthwynebiad i'r datblygiad gan y Cyngor Tref nac unrhyw un o'r Ymgynghorwyr eraill gan gynnwys yr Adran Drafnidiaeth sydd wedi rhoi sylw manwl i effaith y datblygiad ar drafnidiaeth a cherddwyr sy'n defnyddio Ffordd Caernarfon.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol yn sylwadau canlynol:
- Bod y bwriad yn rhannu dwy farn yn lleol
- Awgrymu i'r Pwyllgor ymweld â'r safle

d) Cynigwyd ac eiliwyd ymweld â'r safle oherwydd yr effaith ar yr ardal ac ar gymdogion

Mewn ymateb i'r cynnig, nododd y Pennaeth Cyfreithiol bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai: bod y dwysedd yn is na'r hyn a ddynodwyd yn T41 a bod yr elfennau trafnidiaeth a dŵr wedi eu cyfarch. Gyda'r egwyddor wedi ei sefydlu oherwydd ei ddynodiad, amlygodd y byddai'n rhaid i'r Pwyllgor ystyried materion y gellid dylanwadu neu ychwanegu arnynt.

e) Pleidleisiwyd ar y cynnig i gynnal ymweliad safle - Disgynnodd y cynnig

f) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

g) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod y cynllun yn ymateb i'r angen yn lleol
- Yn gynllun delfrydol

Mewn ymateb i sylw yn ymwneud a'r ffordd o fewn yr ystâd yn dod i derfyn ar y ffin a'r awgrym y gellid adeiladu tai tu hwnt i'r ffin yn y dyfodol, nodwyd bod yr ardal yma tu allan i'r ffin datblygu, ond bod angen creu mynediad amaethyddol ynghyd a mynediad at y pyllau draenio. Nid yw yn awgrymu datblygiad pellach i'r dyfodol.

PENDERFYNWYD: Caniatáu yn ddarostyngedig i gytundeb 106 yn clymu 7 o'r tai fel rhai fforddiadwy a gwneud cyfraniad ariannol tuag at lecynnau chwarae ac i amodau:

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 i'w cytuno gyda'r ACLL.**
5. **Amodau Priffyrdd - lleiniau gweledwdd, cwblhau ffordd ystâd, cwblhau llefydd parcio**
6. **Cwblhau tirlunio yn unol gyda'r manylion a gyflwynwyd.**
7. **Tynnu hawliau datblygu cyffredinol ar gyfer dosbarthiadau A-E ar gyfer y tai fforddiadwy.**
8. **Amod i sicrhau arwyddion ac enwau Cymraeg i'r tai.**
9. **Sicrhau stribyn cynnal a chadw gerllaw'r Afon Cwrt.**
10. **Cydymffurfio gyda'r adroddiad ecolegol.**
11. **Unol gyda'r asesiad coed.**
12. **Amod archeolegol.**
13. **Oriau gwaith cyfnod adeiladu.**
14. **Cyflwyno a chytuno datganiad dull adeiladu.**
15. **Gwydr afloyw yn y ffenestr llawr 1af ar dalcen de ddwyrain llain 3 i**

fod yn afloyw.

Nodiadau Dwr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru, SUDS, Datblygiad Mawr

7. CAIS RHIF C21/1051/35/DT CIL Y CASTELL, LÔN PARC, CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0EG

Codi uchder to'r tŷ er darparu ystafelloedd llawr cyntaf yng ngofod y to

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd ar gyfer codi uchder to byngalo er mwyn darparu ystafelloedd llawr cyntaf yng ngofod y to yn eiddo Cil y Castell, Criccieth. Eglurwyd y byddai'r llawr cyntaf arfaethedig yn cynnwys tair ystafell wely, en-suite a chwpwrdd - yn 1.5 medr yn uwch na'r gwreiddiol.

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor gan mai Aelod Lleol Criccieth yw perchennog yr eiddo, gyda'i ferch yn meddiannu'r eiddo

Saif yr eiddo sengl mewn ardal breswyl adeiledig yng Nghriccieth. Nodwyd bod blaen y tŷ yn edrych dros ffordd gyhoeddus a bloc toiledau ac na fyddai goblygiadau ar fwynderau o osod dwy ffenestr llawr cyntaf ac un ffenestr do yn y prif wyneb. Yn yr un modd, ni ystyriwyd y byddai goblygiadau ar fwynderau o osod ffenestri llawr cyntaf i'r cefn ychwaith, gan mai gardd sy'n union i gefn y llain. Mewn sefyllfa adeiledig dwysedd uchel o'r fath rhaid derbyn fod goredrych yn anorfod, ond oherwydd pellter, lleoliad llwybrau a gwrychoedd terfyn uchel, ni ystyriwyd y byddai'r ychwanegiadau arfaethedig yn gwaethygu na chael effaith andwyol sylweddol ar unrhyw un o'r tai preswyl cyfagos

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan Aelod:
- Bod uchder ychwanegol o 1.5m yn dderbyniol

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

1. **Cychwyn o fewn 5 mlynedd.**
2. **Unol â'r cynlluniau**
3. **Llechi i gydweddu**
4. **Gorffeniad**
5. **Bioamrywiaeth - Unol ac argymhellion yr Adroddiad Rhywogaethau Gwarchodedig**

Nodyn: Tynnu sylw at amodau a sylwadau Dŵr Cymru

8. CASI RHIF C19/1194/18/LL CAPEL EBENESER, STRYD FAWR, DEINIOLEN, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 3HU

Addasu'r capel i 7 uned breswyl gan gynnwys uned fforddiadwy ynghyd a mynediad newydd a llecynnau parcio

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer addasu ysgoldy a chapel segur i 7 fflat breswyl, creu mynediad newydd i gerbydau ynghyd a darparu llecynnau parcio o fewn cwrtil y safle sydd gyferbyn a'r Stryd Fawr yn Neiniolen.

Adroddwyd bod y cais wedi ei gyflwyno yn wreiddiol i'r Pwyllgor Cynllunio ar 01.11.21 gydag argymhelliad gan y Pwyllgor i ohirio'r cais fel bod modd derbyn gwybodaeth ychwanegol ynglŷn a'r isod:

- Cadarnhad byddai'r fynwent yn cael ei gwarchod.
- Mwy o fanylion draenio tir gyda sicrhad na fydd y cylfat yn achosi problemau ar y safle nac yn lleol.
- Cadarnhad am yr angen am fflatiau yn Neiniolen e.e faint sydd ar y rhestr aros?
- Sut bydd yr ymgeisydd yn sicrhau bydd y datblygiad yn cael ei feddiannu gan bobl leol?

Mewn ymateb i'r pryderon uchod, cyflwynwyd y wybodaeth isod gan ymgeisydd.

Y fynwent - asiant yr ymgeisydd wedi cadarnhau bydd y fynwent yn cael ei ddiogelu drwy osod ffens diogelwch math Harris yn ystod y gwaith adeiladu. Ar ôl cwblhau'r gwaith, bydd y ffens yn cael ei dynnu lawr a chynllun rheoli yn cael ei ddarparu ar gyfer torri'r gwair a gwaith cynnal a chadw cyffredinol fydd yn cynnwys glanhau'r cerrig coffa.

Manylion draenio - cyflwynwyd cynlluniau'n dangos lleoliad a rhediad y cwlfert. Wrth ystyried rhediad a gosodiad y cwlfert mewn perthynas â'r adeiladwaith presennol, ni fydd y bwriad cyfredol yn amharu ar y cwlfert mewn unrhyw fodd. Tynnwyd sylw at sylwadau diweddaraf yr Uned Dwr ac Amgylchedd sy'n datgan nad oeddynt yn rhagweld unrhyw effaith tebygol ar y cwrs dwr sy'n rhedeg drwy'r safle yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd.

Yr angen am fflatiau yn Neiniolen - derbyniwyd gwybodaeth pellach gan gwmni gwerthwyr tai lleol cymwysedig yn datgan bod gwir angen am y math yma o unedau preswyl yn Neiniolen gyda 30 ymholiad ar gyfartaledd ar gyfer pob uned fforddiadwy i'w rhentu ac sydd wedi cael eu cymhwyso ar gyfer fforddiadwyaeth. Nodwyd bod ganddynt hefyd 62 o ymgeiswyr ar eu rhestr sydd yn edrych ar eiddo yn nalgylch Deiniolen sydd yn gymysg o brynwyr tai cyntaf a rhai sydd yn edrych am unedau llai. Ategwyd bod y cwmni gwerthwyr tai wedi ymgymryd ag asesiad o gyflwr cyfredol y farchnad dai lleol yn Neiniolen a'r cylch ac wedi cynnig ffigyrau sy'n parhau i gadarnhau (yn dilyn ymgynghoriad gyda'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd) y byddai prisiau rhentu a phrisiau perchnogion preswyl/owner occupier yr unedau yn fforddiadwy yn ôl y fformiwla o fewn Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy.

Meddiannaeth y fflatiau ar gyfer bobl leol - y cwmni gwerthwyr tai yn cadarnhau y byddent yn hysbysebu'r fflatiau gan ddefnyddio llyfrynnau a hysbysebion dwyieithog ynghyd a gosod graddfa amser i bobl leol gael y cyfle cyntaf i rentu/prynu'r fflatiau cyn eu bod yn mynd ar y farchnad agored. Fodd bynnag, atgoffwyd yr Aelodau mai un o'r fflatiau sydd angen bod yn fforddiadwy a gellid sicrhau fod yr uned yn fforddiadwy yn y lle cyntaf ac am byth i'r rhai hynny sy'n gallu profi'r angen am dŷ fforddiadwy drwy gynnwys amod priodol.

Nodwyd bod yr egwyddor o ddarparu unedau preswyl ar safle hen gapel ac ysgoldy yn Neiniolen wedi ei selio ym Mholisi PCYFF 1, TAI 3, TAI 15, PS 17 ac ISA 2, yn parhau i fod yn dderbyniol. Yn dilyn asesu'r cais, ystyriwyd y byddai'r bwriad i ddarparu 7 uned breswyl gan gynnwys uned fforddiadwy yn ymateb yn bositif i'r anghenion ar gyfer unedau preswyl bychain yn Neiniolen ac ni ystyriwyd ei fod y bwriad yn groes i bolisïau lleol na chenedlaethol ac nad oedd unrhyw fater cynllunio perthnasol yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn.

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

- **Bod y cais wedi ei ohirio ym mis Tachwedd am 4 rheswm gwrthod**
- Ei fod yn gobeithio y bydd y ffens a'r ymateb i'r pryderon draenio tir yn ddigonol
- Nad oedd, mewn 10 mlynedd fel Aelod Lleol, wedi cael ymholiad am fflat
- Mai pwysig yw profi'r angen yn ward Deiniolen yn unig – nid y dalgylch
- Os daw'r fflatiau yn wag, pwy gaiff eu cartrefu ynddynt (o ystyried lleoliad Hostel Noddfa)?
- A oes modd gosod amod ar gyfer unigolion / cyplau ifanc mewn gwaith yn unig?
- Derbyn yr angen am rywbeth yn lle'r Capel
- Nad oedd trafodaethau lleol wedi eu cynnal ers Awst 2021
- Angen sicrwydd o leoliad y fynedfa newydd
- Deiseb wedi ei harwyddo gan 100 o unigolion yn amlygu pryderon ynglŷn â'r datblygiad

Mewn ymateb i'r sylwadau, nodwyd mai ffigyrau dalgylch oedd wedi eu hystyried ar gyfer yr angen am dai ac nid ffigyrau ward Deiniolen; bod y fynedfa newydd yn cael ei gosod yn ne - orllewin y safle ac wedi ei gytuno gyda'r Uned Drafnidiaeth; nad oedd modd gosod amod ar gyfer 'y math' o breswylwyr i'r fflatiau.

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Bod angen sicrwydd am y nifer o bobl Deiniolen sydd angen tŷ yn Neiniolen – angen ffigyrau lleol ac nid dalgylch
- Bod y cais yn un i'w groesawu – capel yn wag ac yn addas ar gyfer fflatiau prynwyr tai tro cyntaf
- Bod y ffens ar gyfer y fynwent yn dderbyniol
- Angen cadarnhad o'r gorffeniad gro chwipiad yn unol â sylwadau CADW
- Byddai cyflwr yr adeilad yn gwaethygu os na fyddai'r cais y cael ei ganiatáu

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

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau a dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais.**
3. **Amodau priffyrdd.**
4. **Cyflwyno cynllun tirlunio/plannu coed.**
5. **Amodau mesurau lliniaru bioamrywiaeth a gwella bioamrywiaeth.**

6. **Cytuno manylion parthed enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ag arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.**
7. **Sicrhau cynllun/trefniant ar gyfer yr uned fforddiadwy.**
8. **Angen arolwg ffotograffig o'r adeilad yn unol â gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd.**
9. **Deunyddiau yn unol â sylwadau CADW**

9. CAIS RHIF C21/0922/03/LL CYN 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)

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld â'r safle 04/04/22 i weld natur a chyfyngiadau'r safle

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 bod Blaenau Ffestiniog wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol a'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 gyd-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 sydd wedi sefyll yn segur am gyfnod hir. Ystyriwyd fod y bwriad yn cwrdd â gofynion polisïau PS 5 a PCYFF 3 y CDLl.

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 chyfleon 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 trafnidiaeth 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 y byddai'r bwriad yn cyflawni hynny gan wella ansawdd gweledol safle amlwg ar y Stryd Fawr gyda dyluniad a graddfa'r datblygiad yn gydnaws a'r cyffiniau.

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

- Bod y Cyngor Cymuned a chymdogion i'r safle yn amlygu pryder bod y bwriad yn orddatblygiad
- Pryderon am ddiogelwch sylfeini adeiladau cyfagos
- Allanfa dân adeilad cyfagos wedi ei osod ar yr adeilad sydd i'w ddymchwel
- Na fydd y wal ar hyd y terfyn (rhwng y ddau adeilad a thy cymydog) yn ddigon uchel – yn effeithio ar breifatrwydd cymdogion
- Pryder am oredrych dros gefn eiddo a gardd cymdogion – awgrym codi wal o 1.8m i 2.4m

b) Cynigiwyd gwrthod y cais – ni chafwyd eilydd

c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Byddai'r bwriad yn welliant i'r safle sydd ar y Stryd Fawr
- Bod y bwriad yn un positif
- Bod y safle wedi bod yn wag ers 14 mlynedd
- Awgrym codi'r wal derfyn i 2.1m mewn ymateb i bryderon y cymdogion

PENDERFYNWYD Dirprwyo'r hawl i'r Rheolwr Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn cynllun diwygiedig yn dangos ffenestr do yn gegin uned 1 ar lefel uwch fel y trafodwyd yn baragraff 5.13 ac yn unol â'r amodau isod:

1. **5 mlynedd**
2. **Unol â'r cynlluniau**
3. **Llechi**
4. **Cytuno gorffeniad allanol**
5. **Ffenestr llawr cyntaf ar ochr ddwyreiniol Uned 1 i o fod o wydr afloyw ac o ddyluniad 'top hung' i rwystro gweledЕdd.**
6. **Ni ddylai gosodiad y ffenestri to ar ddrychiad dwyreiniol yr unedau fod dim is na 1.7 medr o lefel llawr mewnol.**
7. **Cyflwyno a chytuno cynllun tai fforddiadwy a threfniant i roli'r fforddiadwyedd i'r dyfodol.**
8. **Cyn cychwyn ar unrhyw waith ar y safle, rhaid cyflwyno a derbyn cymeradwyaeth y ACLl mewn ymgynghoriaeth gyda Llywodraeth Cymru Ddatganiad Dull o'r gwaith a fwriedir ei ymgymryd ar gefnffordd yr A470.**
9. **Cyn cychwyn ar unrhyw waith ar y safle, rhaid cyflwyno a derbyn cymeradwyaeth y ACLl a ymgynghoriaeth gyda Llywodraeth Cymru Gynllun Rheoli Traffig.**
10. **Rhaid cwblhau'r fynedfa i'r ffordd sirol a'r llecynnau parcio cyn preswylio yn yr unedau preswyl.**
11. **Rhaid gosod bocsys adar y to yn unol ag argymhellion rhan 8 o asesiad Ecolegol Cychwynnol, Cambrian Ecology.**

12. System Ddraenio Cynaliadwy (SUDS).
13. Rhaid rhoddi enwau Cymraeg ar yr unedau sy'n ffurfio rhan o'r datblygiad.
14. Codi wal derfyn 2.1m o uchder yn lle 1.8

i. **Nodiadau:**
ii. **Tynnu sylw at nodiadau Trafnidiaeth Cynulliad**
iii. **Angen trwyddedau Ffyrdd perthnasol, cynllun rheol traffig ac arwyddion Cymraeg**
iv. **Nodiadau Ffyrdd**
v. **Nodyn Dŵr Cymru**
vi. **Nodyn Wâl Gyfunol**

10. CAIS RHIF C21/0668/43/LL TIR GER UWCH Y DON, BWLCH GWYNT, PISTYLL, PWLLHELI, LL53 6LP

Adeiladu tŷ fforddiadwy

a) Cyflwynodd y Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd ei adroddiad yn dilyn cyfeirio penderfyniad Pwyllgor 21-3-22 i gyfnod o gnoi cil. Gohiriwyd penderfynu'r cais er galluogi'r ymgeisydd i brofi ei fod mewn angen ac yn gymwys am dŷ fforddiadwy. Pwrpas adrodd yn ôl i'r Pwyllgor oedd amlygu'r materion polisi cynllunio, risgiau posib a'r opsiynau posib i'r Pwyllgor cyn iddynt ddod i benderfyniad terfynol ar y cais.

Amlygwyd bod yr ymgeiswyr wedi e'u hail asesu ar sail gwybodaeth ariannol newydd cynhwysfawr a ddaeth i law, oedd yn cynnwys Prisiad Llyfr Coch, prisiad eu tŷ presennol a gwybodaeth am eu morgais ac ecwiti tebygol. Derbyniwyd copi o ymateb Tai Teg gan yr ymgeisydd yn cadarnhau eu bod wedi asesu'r cais yn erbyn eu meini prawf. Gwrthodwyd ei cais oherwydd ystyriwyd bod eu heiddo presennol yn addas ar gyfer maint y teulu, yn fforddiadwy ac nad oedd unrhyw anghenion penodol ganddynt. O ganlyniad, nid oedd yr angen am dŷ fforddiadwy wedi cael ei brofi yn llawn a bod rheswm gwrthod yr ACLl, *'Nid yw'r ymgeiswyr wedi profi angen am dŷ fforddiadwy, felly mae'r bwriad yn groes i faen prawf 1 a 7 o Bolisi TAI 6, Tai 15 a PS 17 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac i ofynion y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019)'*, yn parhau i sefyll.

Gwerthfawrogwyd bod yr ymgeisydd yn profi problemau gwrthgymdeithasol yn eu heiddo presennol ac yn dymuno symud, fodd bynnag, yn unol ag asesiad Tai Teg, roedd tŷ presennol yr ymgeiswyr o faint a phris fforddiadwy ac yn addas i'w pwrpas. Ystyriwyd hyn yn 'ddymuniad' gan yr ymgeiswyr yn hytrach nac 'angen' ac nad oedd materion personol rhwng cymdogion yn faterion cynllunio perthnasol. Ni ddylai'r pwyllgor roi pwysau ar hyn wrth ystyried y cais.

Yng nghyd-destun fforddiadwyedd y tŷ arfaethedig nodwyd mai £315,00 oedd pris marchnad agored y tŷ. Adroddwyd nad oedd yr Uned Strategol Tai wedi ymateb i gadarnhau'r elfen fforddiadwyedd na chanran disgownt tebygol fyddai'n rhesymol ar gyfer eiddo newydd sengl canolradd, ond awgrymwyd disgownt o oddeutu 50% i ddod a'r pris yn fforddiadwy ar gyfer eiddo canolradd i £157,000. Cyfeiriwyd at gynnydd mewn prisiau tai a phryder y gall pris yr eiddo / tir gynyddu yn sylweddol yn y dyfodol i lefel lle gellid dadlau na fyddai'r eiddo yn fforddiadwy beth bynnag fyddai'r lefel

disgownt, a phosibilrwydd o dderbyn cais i godi'r cytundeb 106. Ategwyd bod y CDLl ond yn cefnogi cynigion am unedau fforddiadwy ble gellid sicrhau eu bod yn aros yn fforddiadwy am byth, ond gyda'r bwriad arfaethedig, mewn lleoliad o'r fath gyda golygfeydd arfordirol all ddylanwadu ar bris y tŷ i'r dyfodol, ni ellid bod yn sicr y byddai'r tŷ yn parhau'n fforddiadwy i'r dyfodol.

Amlygwyd y risgiau i'r Cyngor o ganiatáu'r cais ynghyd ag opsiynau i'r Pwyllgor. Roedd y swyddogion yn nodi'n glir fod rhinweddau'r cais wedi cael ei asesu yn drylwyr gan swyddogion y Cyngor oedd yn argymell yn gadarn fod y cais yn cael ei wrthod gan nad oedd y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau mabwysiedig Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, canllawiau lleol a chenedlaethol a pholisïau cynllunio cenedlaethol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Bod y cais yn un unigryw
- Bod y teulu ar hyn o bryd yn byw yn Nefyn o dan amgylchiadau anodd iawn, yn derbyn ymosodiadau gwrthgymdeithasol
- Bod eu tŷ presennol yn anaddas - nid yw bellach yn cwrdd â'u hanghenion - dim lle parcio, cegin rhy fach
- Yr ymgeisydd wedi ymateb a chydymffurfio gyda gofynion y Swyddogion drwy gyflwyno adroddiadau a gwybodaeth ychwanegol
- Y Pwyllgor wedi cefnogi'r cais ym mhwyllgorau Rhagfyr 2021 a Mawrth 2022
- Cyfeiriwyd at ebyst a dderbyniwyd gan Tai Teg lle nodir bod fforddiawyedd pob cais yn cael eu hystyried fesul achos
- Cartref presennol yn gyn dŷ Cyngor gydag amod 157 - hyn yn cyfyngu pwy all fyw yno
- Bod yr Adran Tai wedi rhoi cynnig ar y tŷ a'r ymgeisydd wedi derbyn y cynnig - tŷ felly yn cael ei ryddhau i deulu arall lleol
- Bod Strategaeth Tai Gwynedd yn nodi'r angen i drigolion Gwynedd gael mynediad i dai addas o safon fyddai yn gwella eu hansawdd bywyd – y cais yn cyfarch hyn
- Nifer wedi ymdrafferthu i ysgrifennu i gefnogi'r cais – dim un gwrthwynebiad
- Rhaid ymateb yn gadarnhaol i drigolion lleol - rhaid cefnogi pobl leol

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais gyda chytundeb 106

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelod:
- Bod y cais yn un unigryw
- Bydd tŷ yn Nefyn cael ei ryddhau i bobl leol

PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais gyda chytundeb 106

Amodau:
5 mlynedd, yn unol â'r cynlluniau, draenio tir, tirweddu, deunyddiau a gorffeniadau, enw Cymraeg.

11. CAIS RHIF C21/0959/11/LL 290 - 294 STRYD FAWR, BANGOR, GWYNEDD, LL57

1UL

Codi adeilad newydd ar gyfer 6 uned breswyl, newid defnydd y llawr gwaelod i wagle hyblyg Defnydd Dosbarth A1, A2, A3 a/neu B1 ynghyd ac addasu'r lloriau uwchben i 18 fflat gyda newidiadau ac estyniadau cysylltiedig.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn cynnwys yr elfennau isod:

- Codi adeilad newydd 3 llawr yng nghefn y safle ar gyfer 6 fflat breswyl 2 lofft
- Newid defnydd llawr cyntaf y cyn-siop i ddefnyddiau hyblyg fel siop a hwb
- Mân newidiadau i edrychiadau presennol blaen y siop.
- Darparu 18 fflat uwchben y siop bresennol ar 2 lawr i gynnwys 16 uned 1 llofft a 2 uned 2 lofft
- Ymestyn ac addasu cefn yr adeilad presennol er mwyn darparu rhai o'r unedau preswyl a balconïau.
- Darparu 5 llecyn parcio car
- Defnyddio rhodfa breifat yng nghefn yr eiddo
- Lleoli storfeydd storio biniau yng nghefn yr adeilad presennol.
- Lleoli llecyn amwynder bach/teras yng nghefn yr adeilad presennol ynghyd a thirweddu meddal a chaled.

Eglurwyd bod yr adeilad a'r safle wedi eu lleoli oddi fewn i ganol y ddinas ac oddi fewn i ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y CDLl ac ystyriwyd yr egwyddor o ddatblygu'r safle yn erbyn Polisi PCYFF 1 a Pholisi TAI 1 o'r CDLl. Nodwyd bod yr adeilad o fewn prif ardal manwerthu'r ddinas ac wedi ei amgylchynu gan gymysgedd o ddefnyddiau preswyl ar ffurf fflatiau, masnachol ynghyd a maes parcio cyhoeddus. Daeth defnydd y siop flaenorol i ben ym Medi 2020.

Yng nghyd-destun lefel cyflenwad dangosol tai i Fangor dros gyfnod y Cynllun, amlygwyd bod y ddarpariaeth yn Ebrill 2021, 9 uned yn uwch na'r lefel cyflenwad dangosol ar gyfer safleoedd ar hap ym Mangor ac y byddai'r bwriad cyfredol hwn yn mynd uwchben lefel twf dangosol Bangor. O ganlyniad, rhaid adolygu unrhyw gyfiawnhad a gyflwynwyd gyda'r cais yn amlinellu sut bydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Mewn ymateb i'r gofyniad, cyflwynodd yr ymgeisydd Ddatganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio (diwygiedig) ynghyd a gwybodaeth/datganiadau ychwanegol oedd yn cynnwys y wybodaeth ganlynol:

- Yr ymgeisydd yw'r darparwr llety rhentu mwyaf ym Mangor a gwelir prinder sylweddol ar gyfer fflatiau stiwdio 1 - 2 llofft
- Bydd y cais yn llenwi'r gwagle rhwng llety myfyrwyr a phrynwyr tŷ cyntaf.
- Bod yr ymgeisydd yn bwriadu cwblhau rhan gyntaf o'r datblygiad o fewn 12 mis a chwblhau'r adeilad ar wahân o fewn 24 mis (yn wahanol i ddatblygiadau eraill sydd wedi derbyn caniatâd ond heb eu dechrau)
- Er bod y ffigwr dangosol ar gyfer tai ym Mangor eisoes wedi ei gyrraedd, ni ragwelwyd bydd bob tŷ o fewn safleoedd yn y banc tir ar hap ynghyd a'r safleoedd hynny sydd wedi eu dynodi ym

Mangor yn debygol o ddatblygu.
- Pe byddai'r cais yn derbyn caniatâd cynllunio ynghyd a'r dynodiadau tai o fewn y banc tir yn cael eu gwireddu, byddai'r ffigwr cronnus o dai ddim ond yn cyfateb i 3.4% o gynnydd yn y ffigwr dangosol o fewn y CDLl ar gyfer Bangor.
- Ni ddylai awdurdodau wrthod ceisiadau am dai oddi fewn i safleoedd ar hap sydd uwchben y ffigwr dangosol gan fod cyngor o fewn Polisi Cynllunio Cymru yn datgan dylai datblygiadau preswyl gael eu cefnogi os ydynt yn cydymffurfio gyda pholisïau cenedlaethol yn ymwneud ac amcanion cynaladwyedd - y safle yma wedi ei leoli mewn man hygyrch yng nghanol y ddinas.
- Bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno prisiau marchnad agored (OMV's) ar gyfer yr unedau preswyl. Uned Strategol Tai Cyngor Gwynedd wedi datgan bod angen fflatiau 1 a 2 lofft ym Mangor gyda 60 ymgeisydd ar restr Tai Teg ar gyfer unedau 2 a 3 llofft a 517 ymgeisydd ar restr tai cyffredin y Cyngor am dai cymdeithasol.
- Nid yw'r safle'n addas ar gyfer tai 3 llofft oherwydd cyfyngiadau maint y safle
- Er bod datblygiadau tai eraill wedi derbyn caniatâd, mae'r angen am fflatiau 1 a 2 lofft mewn lleoliad canolig yng nghanol y ddinas yn amlwg.
- Bod y bwriad yn darparu 16 uned breswyl fforddiadwy, gyda'r Uned Strategol Tai yn cadarnhau bod y pris o £40,000 i £75,000 am y fflatiau 1 llofft yn fforddiadwy ac nad oes angen disgownt iddynt.

Ystyriwyd y bwriad yn gronnol gyda'r banc tir presennol a dynodiadau tir ar gyfer datblygu tai yn y ddinas, yn golygu lefel o ddatblygiad byddai uwchlaw'r galw dangosol am unedau preswyl yn ystod cyfnod y CDLl. O ganlyniad, rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fod yn argyhoeddedig y byddai'r bwriad yn gymorth i gyfarfod anghenion y gymuned leol.

Er bod gwybodaeth gyffredinol wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd yn amlygu'r angen am fflatiau 1 a 2 lofft ym Mangor, sy'n llenwi'r bwlch rhwng llety myfyrwyr a phrynu tai tro cyntaf, dadleuwyd nad oedd cyfeiriad manwl i sefyllfa bresennol unedau preswyl o fewn y banc tir Ebrill 2021 lle gwelwyd bod 178 allan o 188 uned yn y banc tir ar gyfer fflatiau 1 a 2 lofft. Nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi eu hargyhoeddi'n ddiamheuol bod yr ymgeisydd wedi cyfiawnhau darparu 24 uned breswyl ar ffurf fflatiau 1 a 2 llofft sy'n ychwanegol i'r 178 o fflatiau sydd eisoes o fewn y banc tir ym Mangor. Er bod y dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr Uned Strategol, defnydd cymdeithasol yn unig a geir am unedau un llofft fforddiadwy Ni ystyriwyd felly bod y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol yn unol â Pholisi TAI 8 o'r CDLl.

Tynnwyd sylw mai bwriad yr ymgeisydd yn y lle cyntaf yw rhentu'r fflatiau ac er bod prisiau marchnad agored (pris gwerthu) wedi eu cyflwyno gan yr ymgeisydd ar gyfer yr holl fflatiau, nid oedd ffigyrau wedi eu cyflwyno ar gyfer rhentu'r fflatiau. O ganlyniad ni ellid cadarnhau os yw prisiau rhentu'r 16 uned yn fforddiadwy neu beidio. I'r perwyl hyn, ni ystyriwyd bod y bwriad, yn seiliedig ar y wybodaeth oedd wedi ei gyflwyno'n bresennol, yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TAI 15 na gyda gofynion CCA: Tai Fforddiadwy

Yng nghyd-destun ystyriaethau manwerthu / canol y Ddinas, nodwyd bod

Polisi PS15 o'r CDLL yn ceisio gwarchod a gwella bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a'u swyddogaethau manwerthu, gwasanaethu a chymdeithasol ac anogir cymysgedd amrywiol o ddefnyddiau addas o fewn canolfannau trefol sydd o ansawdd uchel ac yn denu ystod eang o bobl ar wahanol amseroedd o'r dydd. Mae Polisi MAN 2 yn nodi fod cynigion i newid defnydd unedau manwerthu a leolir o fewn prif ardal siopa ond yn cael eu caniatáu os gellid dangos nad yw'r uned bellach yn hyfyw ac y gwnaed pob ymdrech i gynnal defnydd A1 (siop) yn yr eiddo. Ategwyd bod Polisi MAN 1 o'r CDLL yn datgan bydd cynigion ar gyfer datblygiadau manwerthu, masnachol a hamdden newydd yn cael eu caniatáu yn ddarostyngedig i ystyriaethau cynllunio fel dyluniad a mwynderau.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, adroddwyd bod y safle wedi ei leoli yng nghanol y ddinas sy'n cynnwys nifer helaeth ac amrywiol o adeiladwaith a strwythurau masnachol a phreswyl. Ystyriwyd y byddai'r effaith fwyaf i'r edrychiadau allanol i'w cael yng nghefn yr adeilad ble fydd yr estyniadau presennol yn cael eu dymchwel gydag estyniad newydd yn cael ei godi. Bydd yr adeilad ar wahân ar gyfer y 6 uned breswyl yn 3 llawr ac ar ffurf hirsgwar o ddyluniad modern a chyfoes. O ystyried dyluniad, gosodiad, edrychiadau allanol, deunyddiau a graddfa'r estyniad ynghyd a'r adeilad ar wahân, ni ystyriwyd y byddent yn gronnol yn creu strwythurau anghydnaws sylweddol yn y rhan yma o'r drefwedd

Ategwyd, yn ôl y wybodaeth sydd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ceir defnydd preswyl i rif 288 Stryd Fawr a defnydd masnachol i rif 296 Stryd Fawr gydag anheddau preswyl Ger y Mynydd wedi eu lleoli 43m i'r gogledd. Er cydnabuwyd y bydd elfen o gysgodi i'r anheddau preswyl, ni ystyriwyd y byddai'n sylweddol nac arwyddocaol ac na fydd unrhyw oredrych goddefol a chymunedol rhwng y safleoedd.

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad, nodwyd fel rhan o'r cais ac yn unol â gofynion yr Uned Drafnidiaeth yn eu hymateb i'r ymholiad cyn cyflwyno cais, cyflwynwyd Nodyn Technegol ar Drafnidiaeth oedd yn cadarnhau - (i) bod y safle yn hygyrch i ddulliau gwahanol o deithio (ii) byddai'r datblygiad yn debygol o greu lleiafswm o gynnydd mewn trafnidiaeth a (iii) bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisïau cenedlaethol o fewn NCT: Trafnidiaeth.

Yng nghyd-destun materion ieithyddol, er nad oedd ymateb wedi ei dderbyn gan yr Uned Iaith ar gynnwys y Datganiad, ystyriwyd yn yr achos hwn, na ellid sicrhau yn ddiamheuol byddai'r 16 fflat fforddiadwy yn cwrdd ag angen lleol nac yn fforddiadwy ar sail rhent gan nad oedd gwybodaeth wedi ei dderbyn parthed yr elfen yma o'r bwriad. O ganlyniad, ni ellid cadarnhau y byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn diogelu neu yn hybu'r iaith yn y ddinas. O safbwynt cyfarch angen lleol a fforddiadwyaeth y bwriad, ni ellid cadarnhau bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi PS 1 o'r CDLL, CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy a NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy.

Adroddwyd, na fyddai'r bwriad i ddatblygu 24 uned breswyl newydd 1 a 2 lofft ar y safle yn dderbyniol mewn egwyddor yn seiliedig ar: (i) ddiffyg tystiolaeth fod gwir angen ym Mangor am unedau 1 a 2 lofft yn ychwanegol i'r 178 uned/fflat cyffelyb sydd eisoes o fewn y banc tir ar gyfer y ddinas. (ii) nid oes tystiolaeth wedi ei dderbyn byddai'r fflatiau yn fforddiadwy ar sail rhent a (iii) oherwydd pryder rhif (ii), ni ellid cadarnhau

y byddai'r bwriad yn darparu fflatiau fforddiadwy i gyfarch anghenion y gymuned leol.

Argymhellwyd gwrthod y cais.

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

- Cais cynllunio llawn ydoedd ar gyfer newid defnydd hen siop Peacocks ar Stryd Fawr Bangor, sydd wedi bod yn wag am 2 flynedd, i greu defnydd hyblyg ar y llawr gwaelod ac addasu'r lloriau uwchben i greu 18 fflat ac adeiladu 6 o fflatiau ar dir adfeiliedig tu ôl i'r Stryd Fawr. Fflatiau marchnad agored a fforddiadwy i'w gosod neu werthu - nid unedau ar gyfer myfyrwyr.
- Bydd y datblygiad yn gwneud defnydd perffaith o adeilad sylweddol ar y Stryd Fawr - adeilad sydd heb ei restru, ond sydd yn hanesyddol bwysig ym Mangor fel siop wreiddiol teulu Pollycoff.
- Bod gan yr ymgeisydd denant (Town Square) sydd â diddordeb o ddefnyddio'r llawr gwaelod fel hwb menter i'w ddefnyddio gan fusnesau bach yn amrywio o gaffi i swyddfeydd i weithdai bychain. Mae'r math yma o ddatblygiad eisoes wedi bod yn llwyddiannus yng nghanol Wrecsam a Rhyl o dan reolaeth yr un tenant gyda chymorth ariannol gan Lywodraeth Cymru.
- Bod cymorth ariannol drwy Gynllun Buddsoddi ac Adnewyddu Eiddo canol Tref Bangor wedi ei glustnodi yn barod gan Gyngor Gwynedd ar gyfer y datblygiad ynghyd a chefnogaeth glir i'r datblygiad gan y Tîm Datblygu Economaidd.
- Yr unig wrthwynebiad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw'r ffaith fod nifer o dai a fflatiau yn y banc tir ym Mangor heb eu datblygu a bod lefel cyflenwad dangosol o dai i Fangor dros gyfnod y Cynllun Lleol yn 969 uned - tybiwyd felly fod y nifer presennol gan gynnwys y banc tir yn mynd dros y ffigwr yma o 9 uned - 9 uned yn unig o fewn prif ganolfan! Rhaid cofio mai rhif dangosol yw'r rhif yma ac nid terfyn uchaf
- Wrth edrych yn fanylach ar y safleoedd sydd yn y banc tir, mae nifer yn annhebyg o gael eu datblygu yn ystod cyfnod y CDLl - safle Jewsons - 70 o unedau yn y banc tir o dan berchnogaeth datblygwr tai, ond y safle ar werth; safle Clwb Cymdeithasol Maesgeirchen - 10 o fflatiau un llofft yn y banc tir ond bwriad ei ddatblygu fel siop heb fflatiau. Yn ogystal, mae rhai safleoedd wedi eu clustnodi yn y CDLl ar gyfer tai yn araf yn dod ymlaen - neu yn cyflwyno llai o dai na'r disgwyl. Yn amlwg felly, mae yna fwy o hyblygrwydd i ddatblygu safleoedd eraill fydd o werth economaidd i'r dre.
- Ni fydd y safle yn eistedd yn y banc tir am flynyddoedd - os caiff ei ganiatáu, bydd y datblygiad yn cychwyn ar unwaith - buddsoddiad o £2.2 miliwn yng nghanol Stryd Fawr Bangor - o bosib hwn fydd yn dechrau gwrthdroi cwymp mewn safon y Stryd Fawr - yn ddatblygiad pwysig fydd yn rhoi hyder i eraill fuddsoddi yn y ddinas

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Cyffiniol y sylwadau canlynol (ar ran yr Aelod Lleol)

- Bod y prosiect yn un i'w groesawu ac i'w gefnogi
- Y safle wedi ei leoli mewn ardal amlwg ar y Stryd Fawr
- Bod yr ymgeisydd gyda phrofiad ac arbenigedd yn y maes

- Cael cosb oherwydd bod caniatadau yn y banc tir heb eu dechrau
- 9 uned yn unig dros yr hicyn cyflenwad tai
- Nad oedd pryderon am y dyluniad
- Cyllid wedi ei adnabod ar gyfer yr elfennau economaidd ac adfywio
- Bod angen am unedau 1 a 2 stafell wely o safon ar gyfer pobl ifanc proffesiynol
- Bod datblygiad tebyg yn y Ddinas wedi bod yn llwyddiannus iawn
- Byddai'r bwriad yn cadw pobl leol yn lleol - cysylltiadau, rhwydwaith, adnoddau yn rhesymau da dros aros
- Byddai gwaith yn dechrau ar unwaith
- Braf fyddai gweld adeilad sydd yn prysur droi yn adfail yn cael ei drosi yn ddatblygiad o safon

d) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad
Rhesymau:

- Bod angen pwyso a mesur y buddion economaidd v ffigyrau banc tir
- Bod caniatadau heb eu gweithredu ac yn annhebyg o ddatblygu
- Byddai'r bwriad yn adfywio canol y Ddinas
- Angen gwarchod adeilad nodweddiadol
- Bod system amherffaith y banc tir yn creu problemau

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

- Bod cyfle yma i adfywio canol y Ddinas
- Croesawu'r fenter - dim eisiau colli cyfle
- Yr adeilad presennol yn dirywio
- Byddai'n rhoi hyder i fusnesau eraill fentro
- Dim symud ar rai caniatadau eraill yn yr ardal
- Bod y cynnydd mewn nifer unedau yn y banc tir yn fychan

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â thynnu ceisiadau sydd heb eu gweithredu yn ôl, nodwyd bod cyfraith gyfredol yn gosod amod i ddatblygu o fewn 5 mlynedd ond hefyd yn caniatáu i ddatblygwyr wneud cais am estyniad amser.

Atgoffwyd yr aelodau o gais cyffelyb a gafodd ei wrthod yn ddiweddar oherwydd diffyg cyfiawnhad banc tir (er yn derbyn nad oedd y bwriad ar y Stryd Fawr). Mewn ymateb, nododd Aelod bod cais Llys Ioan yn un i ddymchwel adeilad hanesyddol - gwarchod sydd yma, ac y dylai pob cais gael ei ystyried ar ei rinweddau ei hun.

PENDERFYNWYD: Caniatáu'r hawl i'r Rheolwr Cynllunio ganiatáu'r cais yn dilyn asesiad o'r angen am ddarpariaeth o dai fforddiadwy (a sicrhau trwy unai amod neu gytundeb 106 os oes angen darpariaeth ffurfiol) ac yn ddarostyngedig i gytundeb 106 i sicrhau cyfraniad ariannol tuag at lecynnau agored.

Amodau:

5 mlynedd, yn unol â'r cynlluniau, amodau sŵn, sustemau echdynnu, Dwr Cymru, deunyddiau a gorffeniadau, enw Cymraeg i'r datblygiad ac unedau.

12. CAIS RHIF C21/0734/46/LL TYDDYN ISAF, TUDWEILIOG, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8PB

Cais llawn i newid defnydd tir amaethyddol er mwyn creu safle carafanau ar gyfer 32 llain, codi adeilad newydd i gynnwys cawodydd/toiledau, holl leiniau caled cysylltiedig, ail wynebu a mynediad

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y safle wedi ei leoli y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu mewn safle agored yng nghefn gwlad - y safle a'r ardal gyfagos o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn yn ogystal â Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.

Eglurwyd, gan mai safle ar gyfer carafanau teithiol oedd testun y cais mai polisi TWR 5 y CDLl oedd y polisi perthnasol a oedd yn gosod cyfres o feini prawf ar gyfer caniatáu datblygiadau o'r fath. Nodwyd bod maen prawf 1 polisi TWR 5 yn datgan y dylai unrhyw ddatblygiad carafanau teithiol newydd fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac y dylai fod wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a / neu mewn lle gellid cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd i'r dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i'w hansawdd weledol.

Ystyriwyd bod y bwriad arfaethedig wedi ei leoli mewn safle sy'n eithaf gwastad o fewn y dirwedd, o fewn cae sydd wedi ei amgylchynu gan gloddiau a gwrychoedd sefydledig gyda chyfres o adeiladau allanol ynghlwm a'r anheddiad fyddai'n rhannol guddio'r safle o'r gogledd. Er hynny, nodwyd bod y safle'n hollol agored tuag at y llwybr arfordir.

Cydnabuwyd fod bwriad i atgyfnerthu sgrinio'r safle trwy wella ac ychwanegu at y gwrychoedd presennol yn ogystal â chreu clawdd gyda choed cynhenid ar ei hyd, ond amlygwyd bod y polisi yn gofyn i safleoedd fod wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a / neu mewn lle gellid cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd i'r dirwedd. Fel y mae, ystyriwyd nad oedd y safle wedi cael ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd ac na fyddai'r hawdd ei gydweddu mewn i'r dirwedd. Disgrifiwyd y safle fel un mewn lle agored wrth yr arfordir ac wrth ymweld â'r ardal leol mae'n amlwg mai ychydig o rywogaethau sy'n tyfu'n llwyddiannus yn yr ardal yma oherwydd gwynt y môr.

Ystyriwyd y byddai'r cloddiau presennol ac arfaethedig yn sgrinio rhannau isaf yr unedau, ond oherwydd uchder cerbydau a charafanau teithiol byddai'r safle yn weladwy yn y dirwedd ehangach - annhebygol fydd y tirweddu yn cuddio'r safle yn ei gyfanrwydd heb effaith sylweddol niweidiol i'r dirwedd. Oherwydd hyn, amlygwyd pryder sylweddol ynglŷn â llwyddiant y cynllun tirweddu ynghyd a'r amser sylweddol i'w sefydlu - o ganlyniad ystyriwyd y byddai effaith weledol y safle yn niweidiol i'r dirwedd yn y cyfnod tyfu a all fodoli am flynyddoedd.

Adroddwyd bod amryw o safleoedd teithiol eraill yn yr ardal i'w gweld o sawl man cyhoeddus dros y cloddiau a'r gwrychoedd presennol ac amlygwyd pryder y byddai'r datblygiad yma yn cyfrannu at effaith cronnus datblygiadau carafanau teithiol sydd eisoes yn cael effaith negyddol ar y dirwedd. O ganlyniad, ni ystyriwyd fod y bwriad yn cwrdd gyda maen prawf 1 o bolisi TWR 5.

Nodwyd bod y safle o fewn yr AHNE gyda sylwadau'r Uned AHNE yn cydnabod y byddai'r safle yn weladwy o sawl man cyhoeddus. Atgoffwyd yr Aelodau mai prif amcan dynodiad AHNE yw gwarchod a gwella harddwch naturiol y dirwedd ac felly'n hanfodol bod unrhyw gynlluniau a gosodiad unrhyw ddatblygiad yn ffafrio diogelu harddwch naturiol yr ardal.

Ategwyd bod yr elfennau megis mwynderau cyffredinol a phreswyl, trafnidiaeth a mynediad yn dderbyniol ac er derbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd, bod y bwriad yn annerbyniol oherwydd y byddai'n achosi effaith andwyol a sylweddol ar y dirwedd a mwynderau gweledol y dirwedd.

b) Yn manteisio ar y cyfle i siarad, nododd perthynas i'r ymgeisydd y sylwadau canlynol:

- Bod y teulu yn lleol sydd a'i gwreiddiau yn gadarn ym Mhenllyn - wedi eu magu, addysgu ac yn gweithio yn lleol.
- Bod y bwriad yn gynllun teulu cyfan gyda gobaith o allu datblygu busnes cynhenid, llwyddiannus a hir dymor yn Nhudweiliog; Gyda buddion lluosog i'r economi leol i siopau, tafarndai, bwytai a chyrchfannau gwyliau a phentrefi ym Mhenllyn a thu hwnt.
- Bod y cais yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion y CDLl ac eithrio un cymal o bolisi Cynllunio TWR 5 sydd yn gysylltiedig ag effaith y datblygiad ar y tirlun.
- Bod yr ymgeisydd yn datgan rhyfeddod o ystyried bod y cais cynllunio wedi ei gyflwyno ers dros flwyddyn ac mai dyma'r cyfeiriad cyntaf at effaith y datblygiad ar y tirlun.
- Er na dderbyniwyd gwrthwynebiad gan Swyddog AHNE fel rhan o'r broses ymgynghori ymddengys bod y Swyddog wedi pennu na fyddai modd i gynllun tirlunio (sydd i gynnwys clawdd pridd 1.5 medr a chynllun plannu coed gwydn cynhenid cynhwysfawr) lwyddo oherwydd ei agosatrwydd at yr arfordir. Er hynny, nid oes barn ymgynghorydd arbenigol i ategu barn y Swyddog i lwyddiant y cynllun plannu.
- Derbynnir pryder yr Awdurdod Cynllunio lleol am y gallu i dirlunio'r safle yn llwyddiannus. Pe byddai'r pryderon hyn wedi eu rhannu yn ystod y broses gynllunio, byddai cyfle i geisio lliniaru a datrys yr effaith ynghynt.
- Awgrym i gynnig amod cynllunio tirlunio yn y gobaith y bydd yn cwrdd ac yn ategu effeithiau tirlun y datblygiad. Diben yr amod yw darparu adroddiad arbenigol er mwyn amlygu sut mae sefydlu tyfiant coed a pha rywogaethau cynhenid yw'r mwyaf gwydn mewn ardal arfordirol. Bydd yr adroddiad yn cyflwyno gwybodaeth gywir i lunio cynllun plannu cynhwysfawr i dirlunio'r ffin weledol.
- Cynigiwyd ychwanegu ail gymal i'r amod yn gysylltiedig â chyflwyno cynllun ôl-ofal i adolygu'r tyfiant dros gyfnod o 10 mlynedd, lle byddai unrhyw goeden farw yn cael ei hailblannu o'r newydd.
- Gofynnwyd yn daer os yw'r cynnig yn un rhesymol ac yn datrys pryderon y Swyddog neu'r Adran Gynllunio am amlygrwydd y safle o fewn y tirlun?
- Bod y sefyllfa sydd yn wynebu cymunedau cefn gwlad yng Ngwynedd - arfordir Penllyn yn arbennig yn un ddirdynnol ac argyfyngus gyda stoc tai lleol o bob maint a dyluniad yn brysur cael ei brynu gan gyflenwyr sydd yn gofyn am dai gwyliau – Air BnB. Mae'r gallu i bobl weithio o adref hefyd yn annog mewnlifiad

ac mae cymunedau yn troi yn gynyddol Saesnig ei hiaith a'i natur.
- Effeithiau bychan ar y tirlun yn y tymor byr a geir yma. Ystyriwyd bod cyfleuster carafanio bychan yn cynnig opsiwn llawer gwell i ymwelwyr allu ymweld â'n hardaloedd a mwynhau'r tirlun gwych gan ddychwelyd yn ôl i'w cymunedau ar ddiwedd eu gwyliau.
- Gyda diffyg yn y ddarpariaeth dros y blynyddoedd diwethaf, gwelwyd llawer mwy o'r stoc dai leol yn cael ei brynu. Drwy roddi darpariaeth i'r galw cynyddol am unedau gwyliau o safon, y gobaith yw y bydd y ddibyniaeth ar unedau AirB&B a chyffelyb yn lleihau.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Bod rhaid ystyried dulliau o arall gyfeirio yn mynd amaeth y dyddiau yma
- Bod chwech allan o saith maen prawf yn cydymffurfio gydaTWR5 ac mai'r effaith weladwy oedd angen ei ystyried
- Tri tŷ yn unig sydd o fewn yr ardal wledig yma – ni fyddai'r bwriad yn cael effaith weladwy arnynt – brawd yr ymgeisydd sy'n byw yn un o'r tai cyfagos
- Bod modd cael hadau gwrychoedd cynhenid i'r ardal arfordirol
- Bod bwriad gwneud gwaith tirlunio cyn agor y maes carafanau – croesawu agwedd gyfrifol yr ymgeisydd o wneud hyn
- Y fenter yn paratoi ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol – rhaid rhoi cyfle i bobl lleol
- Yr ardal yn wledig iawn – pwysig ei gwarchod a'i hamddiffyn i'r dyfodol – y fenter yn cynnig hyn drwy gynnig darpariaeth ar gyfer ymwelwyr sydd yn dod i fwynhau'r natur wyllt

d) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad.

Rhesymau:
- bod y bwriad yn cynnig buddion economaidd a chymdeithasol
- bod y cynlluniau tirlunio/plannu yn dderbyniol ac yn goresgyn yr effaith weledol

Mewn ymateb i'r rhesymau gwrthod, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod ceisiadau tebyg wedi eu gwrthod oherwydd effaith ar y golygfeydd – y bwriad mewn safle agored gweledol o fannau cyhoeddus, yn gais i ddatblgyu tir gwrydd o fewn yr AHNE ac yn groes i bolisïau. Sut gellid cyfianwhau bod y bwriad yn cwrdd â gofynion statudol?

Awgrymodd, ynteu ohirio'r penderfyniad a chynnal ymweliad safle neu, yn unol â Rheolau Gweithdrefn y pwyllgor hwn, i gyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil gan ddod ag adroddiad pellach gerbron y pwyllgor yn amlygu'r risgiau ynghlwm â chaniatáu'r cais.

e) Cynigwyd ac eiliwyd gwelliant i gynnal ymweliad safle

f) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau**:**
- Pe byddai'r ymgeisydd yn estron, byddai neb o blaid y cais
- Annog ymwelwyr i aros mewn carafanau fydd wedyn yn prynu tai yn lleol
- Byddai ymweld ar safle yn cynnig datrysiad

PENDERFYNWYD Gohirio er mwyn cynnal ymweliad safle

13. CAIS RHIF C21/0931/23/LL PLAS TIRION, LLANRUG, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 4PY

Codi estyniad at uned ddofednod presennol er mwyn cynnwys 16,000 o ieir ychwanegol (ar gyfer cynhyrchu wyau rhydd) ynghyd â gwaith cysylltiol

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn gais llawn ar gyfer codi estyniad i uned amaethyddol i gadw ieir sy'n cynhyrchu wyau maes a gwaith cysylltiedig ar Fferm Plas Tirion, Llanrug. Disgrifiwyd Plas Tirion fel daliad amaethyddol sy'n cynnwys 521 acer o dir gyda chyfanswm o 200 o wartheg bîff, a dofednod - byddai'r uned arfaethedig yn cyflwyno 16,000 o ieir ychwanegol i'r fenter gan greu cyfanswm o 48,000 o ieir.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli tu allan i unrhyw ffin datblygu fel y diffinnir gan y CDLl ac felly yn safle cefn gwlad agored. Adroddwyd nad oes polisi penodol yn y CDLl yn ymwneud a datblygiadau amaethyddol, felly'r brif ystyriaeth oedd Polisi Cynllunio Cymru (PCC) a Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

Amlygwyd y byddai'r sied arfaethedig ynghlwm i'r sied ieir presennol, gyda'r estyniad yn llai o faint a graddfa ond o'r un dyluniad a'r sied bresennol. Ystyriwyd fod y sied yn rhesymol angenrheidiol ar gyfer diben amaethyddiaeth i ehangu'r busnes ac nad oedd amheuaeth bod ei leoliad cefn gwlad yn hanfodol o fewn iard y fferm sefydledig. Nodwyd fod y bwriad yn cyd-fynd a polisi PCYFF 1 ac egwyddorion PCC a TAN 6 cyn belled nad oedd unrhyw effeithiau annerbyniol yn sgil y bwriad.

Yng nghyd-destun materion gweledol ystyriwyd nad oedd bwriad y datblygiad yn anarferol yng nghefn gwlad ac felly yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi CYF 6, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLl.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, er bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad nepell o ddaliad amaethyddol gweithredol, nodwyd bod anheddau preswyl wedi eu lleoli yn nalgylch y safle ei hun. Lleolir yr anheddau a adnabyddir fel Plas Tirion a Phlas Tirion Lodge oddeutu 240m i'r gogledd o safle'r cais gydag anheddau/tyddynnod eraill wedi eu lleoli dros 400m o safle'r cais. Bydd y bwriad yn golygu defnyddio 6 ffan echdynnu (ar ben y 10 ffan echdynnu bresennol) ar do'r adeilad er mwyn rheoli tymheredd oddi fewn i'r uned ei hun. Gan ystyried lefelau sŵn y ffaniau ynghyd a chanlyniadau'r Asesiad Sŵn a gyflwynwyd gyda'r cais roedd Uned Gwarchod y Cyhoedd yn argymell cynnwys amod yn sicrhau fod yr unedau ffan yn cynnwys lefelau sŵn trydydd wythfed.

Ategwyd y byddai'r uned weithredu system aml-reng sydd yn galluogi i'r tail i ddisgyn i lawr i'r cludfelt yn gweithredu unwaith bob 5-7 diwrnod er mwyn gwaredu'r tail. Bydd hyn yn golygu mai ychydig iawn o dail fydd yn cael ei storio o fewn yr uned ac felly yn lleihau gweithgaredd pla. Ynghyd â'r cynnydd bwriededig yn y nifer o ieir ar y safle, er mwyn cydymffurfio gyda gofynion newydd Rheoliadau Rheoli Llygredd Amaethyddol (Cymru) 2021 lle nodi'r angen i ddaliadau amaethyddol gynnwys adeiladau neu ardaloedd ychwanegol i storio tail dan do yn ystod tymor y Gaeaf, nodwyd bod cais

C21/0773/23/LL i godi sied storio tail ychwanegol yn gyfochrog a'r sied ieir presennol wedi ei ganiatáu ar ddechrau 2022.

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad, nodwyd mai'r bwriad yw defnyddio'r fynedfa bresennol i wasanaethu'r uned. Bydd y bwriad yn arwain at gynnydd bach mewn traffig gyda loriau yn gwasanaethu'r uned drwy drosglwyddo bwyd i'r ieir ddwywaith y mis a lori 7.5 tunnell yn casglu'r wyau dwywaith yr wythnos. Cyfeiriwyd at ymateb a dderbyniwyd gan yr Uned Trafnidiaeth yn datgan nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad gan y tybiwyd na fyddai'r bwriad ei hun yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig - y bwriad felly yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA 4 o'r CDLl.

Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth, amlygwyd bod cais wedi ei wneud i'r ymgeisydd gyflwyno gwybodaeth ychwanegol am Gynlluniau Rheoli Tail, Cynllun Pori yr Adar a Datganiad Dull Atal Llygredd. Yn dilyn cyfnod o ail-ymgynghori ar sail y wybodaeth ychwanegol, nid oedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru na'r Uned Bioamrywiaeth bryderon ynglŷn â'r cais, ond yn nodi y dylid cynnwys amod yn datgan bydd angen cydymffurfio a chynnwys y cynlluniau a'r ddogfennaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais - y bwriad felly yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLl.

Cadarnhawyd bod y Cyngor Cymuned wedi cyflwyno sylwadau ac yn gefnogol i'r cais.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol yn sylwadau canlynol:
- Bod trigolion lleol wedi pryderu am y cais gwreiddiol ac o ganlyniad, y Cyngor Cymuned wedi cynnal cyfarfod arbennig i drafod y cais – un fyddai yn creu bywoliaeth i deulu a swyddi i eraill. Y fenter bellach wedi bod mewn bodolaeth ers tair blynedd – dim problemau sŵn wedi eu cofnodi ac nid yw'r siediau yn weladwy – anodd gweld bod y fenter yn bodoli.
- Cyngor Cymuned yn gefnogol i'r fenter
- Dim gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan gymdogion
- Costau amaeth yn cynyddu ac felly angen ymateb i hynny
- Balch o gael cefnogi menter sydd yn galluogi bywoliaeth a dyfodol i'r fferm

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelod:
- Bod y fferm o faint sylweddol
- Bod 48,000 o ieir i weld yn ormod ar y safle
- Tyddynod yn cadw ieir a chynnal bywoliaeth hefyd – menter o'r maint yma yn lladd busnesau bach
- Dim cyfiawnhad economaidd yma

PENDERFYNWYD: Caniatáu yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. **5 mlynedd**
2. **Yn unol â'r cynlluniau**
3. **Lliw gwyrdd tywyll i edrychiad allanol yr uned**
4. **Defnydd amaethyddol o'r adeilad yn unig**
5. **Amod gwarchod y cyhoedd yn ymwneud a chyfyngu ar lefelau sŵn o'r ffaniau rheoli tymheredd ynghyd a crynodiad gronynnau.**

6. **Cwblhau cynllun tirlunio yn unol â'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais a'r cyfnod ar gyfer cyflawni hyn.**

14. CAIS RHIF C22/0134/16/LL PLOT C1, PARC BRYN CEGIN, LLANDYGÁI, BANGOR, LL57 4BG

Datblygiad cyfleuster tanwydd Bio - nwy naturiol wedi ei gywasgu ar gyfer cerbydau gan gynnwys pympiau tanwydd, compownd cyfarpar offer, creu mynedfeydd newydd, tirlunio a datblygiad cysylltiedig.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu byddai'r cyfleuster yn gwasanaethu gweithredwyr logisteg a dosbarthu ac yn gweithredu 24 awr y dydd, heb staff, gyda gyrwyr yn actifadu'r pympiau trwy ffob awtomatig.

Eglurwyd bod y safle'n gorchuddio arwynebedd o tua 0.7ha ac yn golygu datblygu llain wag o fewn Stad Ddiwydiannol Parc Bryn Cegin sydd wedi'i ddynodi a'i warchod o fewn y CDLl fel Safle Cyflogaeth Strategol a Ddiogelir Rhanbarthol. Nodwyd bod defnydd y bwriad yn disgyn o dan dosbarth defnydd unigryw, ac o ystyried fod nifer o blotiau gwag ar y safle, mai darpariaeth ar gyfer trafnidiaeth busnes fydd y bwriad ac na fydd y cyfleuster ar agor i'r cyhoedd, bod yr egwyddor o leoli'r orsaf ym Mharc Bryn Cegin yn dderbyniol.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol y bwriad gerbron yn golygu darparu cyfarpar ar gyfer galluogi loriau HGV i godi tanwydd nwy o bympiau tanwydd cyffredinol - ystyriwyd fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau PCYFF 2, 3 a 4 ynghyd ac PS20 ac AT1 o'r CDLl o ran effaith weledol.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl eglurwyd bod y safle yn ffinio a chefnau 3 tŷ preswyl - 1 i 3 Rhos Isaf. Cydnabuwyd fod y tai ar lefel uwch a bod bwriad i lefelu safle'r cais fel bod wal gynnal rhyngddo a'r tai ynghyd a ffens acwstig ar ei ben. Amlygywd bod asesiad sŵn a chynllun goleuo wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn nodi,

- Bydd y pympiau yn cael eu goleuo yn ystod oriau tywyll, ond dim ond yn ystod cyfnodau o waith bydd goleuadau'r compownd yn cael eu defnyddio.
- Bydd effaith y golau yn lleiafrifol oherwydd eu bod wedi eu canoli ar ardaloedd penodol (o dan y pympiau yn bennaf). Bod triniaeth ffin bwriedig (ffens a thir-weddu) ynghyd a graddfa a lleoli'r goleuadau yn golygu na fydd y gorlif golau yn mynd heibio ffiniau'r safle - bydd y gorlif hynny yn llai na golau lleuad.
- Bod asesiad sŵn wedi ei wneud i ofynion BS4142/BS8233/Meini Prawf WHO ac yn ystyried sŵn gweithgareddau o ganlyniad i loriau ar y blaengwrt ynghyd a'r holl gyfarpar ar y safle
- Bod canlyniadau'r asesiadau yn dangos na ddisgwylir i effeithiau sŵn gweithredol yr orsaf ail-lenwi â thanwydd gael unrhyw effaith andwyol sylweddol, (er yn dibynnu ar y cyd-destun).

Nodwyd bod Uned Gwarchod y Cyhoedd yn pwysleisio'r angen i weithredu mesurau lliniaru sŵn ac os gellid gweithredu mesurau lliniaru pellach i ostwng y lefel gradd ymhellach, fe'i cynghorwyd i wneud hynny fel nad yw'r safle yn cynyddu'r lefel sŵn cefndir presennol ac felly yn cydymffurfio gyda gofynion

polisïau PCYFF 2 a 3 o ran mwynderau cyffredinol a phreswyl.

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad nodwyd bod y safle yn elwa o bwynt mynediad annibynnol trwy ffordd fynediad i'r gorllewin o'r plot. Er mwyn hwyluso datblygiad y safle a sicrhau ei fod yn addas i'r HGVs gael eu gwasanaethu, mae bwriad cael gwared ar y fynedfa hon a darparu dau fynediad pwrpasol. Cyflwynwyd datganiad trafnidiaeth fel rhan o'r cais ynghyd a Chynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu. Nid yw'r Uned Drafnidiaeth wedi darparu ymateb ffurfiol ar gyfer y cais, ond derbyniwyd ymateb i'r ymholiad cyn-cyflwyno cais oedd yn codi nifer o bwyntiau ynglŷn â'r mynedfeydd newydd a defnydd o'r safle ar gyfer parcio dros nos. I'r perwyl hyn, mae cadarnhad wedi ei dderbyn na fydd y safle yn cael ei ddefnyddio ar gyfer parcio lorïau dros nos.

Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth adroddwyd bod asesiad ecolegol cychwynnol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn nodi fod potensial i wrych sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer nythu adar ac ystlumod gael ei effeithio o ganlyniad i'r bwriad. Cyflwynwyd felly feurau lliniaru oedd yn cynnig:

- Rhaid i unrhyw waith clirio safle ddigwydd y tu allan i'r tymor nythu ac yn dilyn chwiliad llaw am ymlusgiaid.
- Rhaid darparu cynllun golau sydd wedi ei gytuno gydag ecolegydd
- Cynllun tirweddu i guddio golau cymaint â phosib
- Darparu bocsys nythu ar gyfer adar ac ystlumod.

Adroddwyd bod cynlluniau tirweddu a goleuo wedi eu darparu fel rhan o'r cais sy'n dderbyniol o ran diogelu mwynderau'r ardal a thrigolion cyfagos, ond nid yw'n glir os yw'n addas o ran materion Bioamrywiaeth. Nid oedd ymateb wedi ei dderbyn gan yr Uned Bioamrywiaeth pan gyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor, ond ar sail y wybodaeth sydd i law, ystyriwyd y gallai'r bwriad fod yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau i sicrhau fod y mesurau lliniaru yn cael eu cwblhau ar y safle ac i gytuno cynlluniau tirweddu a goleuo o flaen llaw.

Wedi asesu'r bwriad yn llawn ystyriwyd ei fod yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau a chanllawiau perthnasol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
   - Mai CG Fuels yw'r datblygwr mwyaf blaenllaw mewn gweithredu Bio-CNG (nwy naturiol bio cywasgedig).
   - Y cwmni yn bwriadu darparu rhwydwaith eang o gyfleusterau dibynadwy a chyfleus ledled y DU i wasanaethu eu cwsmeriaid ac i fodloni'r gofynion cynyddol gan fflydoedd i ddatgarboneiddio gweithrediadau trafnidiaeth.
   - Bio- CNG wedi'i gymeradwyo gan yr Adran Drafnidiaeth ac mae'n cydymffurfio â deddfwriaeth y DU.
   - Bod y galw yn cynyddu wrth i gwmnïau cludo a dosbarthu ymrwymo i leihau eu hôl troed carbon.
   - Eu cwsmeriaid yn cynnwys archfarchnadoedd mawr a chwmnïau logisitig a dosbarthu
   - Bod effaith CNG yn sylweddol - gall leihau 90% ar gyfwerthedd Co2; lleihau gostyngiad o 50% mewn sŵn - sy'n hynod bwysig o ystyried fod y sector HGV yn anodd ei ddatgarboneiddio.
   - Byddai'r orsaf ail-lenwi â thanwydd yn cynnig cyfleuster CNG newydd i wasanaethu fflydoedd sydd yn defnyddio rhwydweithiau lleol.
   - Bod y safle o fewn ardal o alw sylweddol gan eu cwsmeriaid – yn gyfle

i ddarparu defnydd gweithredol newydd o fewn yr ystâd.
- Buddsoddiad ariannol sicr.
- Byddai'n caniatáu i fflydoedd fanteisio ar fuddion amgylcheddol

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn gefnogol i'r gwrthwynebiadau lleol
- Derbyn bod y safle wedi ei glustnodi ar gyfer cyflogaeth ond nid yw'r fenter yma yn cynnig cyflogaeth
- Derbyn y byddai prysurdeb cyffredinol ar y safle o ystyried y bwriad blaenorol o greu safle parcio ceir i rannu lifft, ond y bwriad yma yn creu effaith negyddol ar fwynderau trigolion lleol
- Croesawu tanwydd gwyrdd
- Llywodraeth Cymru wedi creu gweledigaeth o barc busnes, technegol a glan - nid yw'r bwriad yma yn gydnaws ar weledigaeth honno
- Y safle yn un sylweddol ar bwriad yma wedi ei osod ar y llain agosaf at y tai – pam na ellid defnyddio lleiniau sydd yn llai agos at y tai?
- Awgrym cynnal ymweliad safle

d) Cynigiwyd caniatáu y cais - ni chafwyd eilydd

e) Cynigwyd ac eiliwyd cynnal ymweliad safle i ymgyfarwyddo â lleoliad yr orsaf arfaethedig

f) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Croesawu datblygiad tanwydd nwy naturiol a thechnoleg newydd
- Croesawu pob ymgais i ddiogelu'r amgylchedd
- O blaid yr egwyddor, ond pryder am agosatrwydd lleoliad yr orsaf i'r tai cyfagos

PENDERFYNWYD: Gohirio er mwyn cynnal ymweliad safle

Dechreuodd y cyfarfod am 10.00 y.b. a daeth i ben am 1.45 y.h.

CADEIRYDD