PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 17 HYDREF 2022

Yn bresennol:

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

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

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Elan Mared Lloyd (Swyddog Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd:

Aelodau Lleol: Cynghorwyr Craig ab Iago a Kim Jones

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Cai Larsen

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

- Y Cynghorydd Huw Wyn Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C22/0662/11/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Craig ab Iago (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C22/0570/22/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Kim Jones (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 (C22/0676/15/LL) ar y rhaglen

Amlygodd y Swyddog Monitro fod gan y Cynghorydd Medwyn Hughes (Aelod Lleol mewn perthynas â chais 5.1 ar y rhaglen) fuddiant personol ar yr eitem a'i fod wedi ei gynghori i beidio cymryd rhan yn y drafodaeth.

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 26ain o Fedi 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 C22/0662/11/LL YSGOL HILLGROVE, FFORDD FFRIDDOEDD, BANGOR, GWYNEDD, LL57 2TW

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

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod gwybodaeth ychwanegol wedi cael ei gyflwyno gan yr ymgeisydd ac awgrymwyd i'r Aelodau ohirio trafod y cais fel bod modd i'r swyddogion Cynllunio gael cyfle i ymateb i'r sylwadau ac addasu'r adroddiad yn unol â hynny. Awgrymwyd hefyd y byddai'n fuddiol i'r Aelodau ymweld â'r safle i asesu addasrwydd yr ardal at ddefnydd y cais.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd gohirio'r penderfyniad

PENDERFYNWYD: gohirio

Rhesymau:

- **Rhoi cyfle i swyddogion asesu sylwadau hwyr a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd ac addasu'r adroddiad yn unol â hynny**
- **Cynnal ymweliad safle i asesu addasrwydd yr ardal at ddefnydd y cais**

7. CAIS RHIF C22/0570/22/LL LOCK UP, UNED STORIO, PENYGROES, LL54 6DB

<u>Lock Up, Self Storage, Penygroes, LL54 6DB</u>

Adeiladu uned storio tri llawr gyda bloc swyddfa a llawr 'mezzanine' a chysylltiad i'r adeilad presennol.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer adeiladu sied storio tri llawr gyda bloc swyddfa a llawr mezzanine, gyda estyniad ochr i gysylltu'r adeilad bwriadedig i'r adeilad cyfochrog presennol. Byddai'r adeilad bwriadedig yn cael ei rhannu i 2 rhan - prif adeilad 3 llawr ar gyfer storio a'r ail ran yn sylweddol llai ar gyfer cegin fach, ystafell ymweld a swyddfa ar y llawr cyntaf. Byddai'r adeilad yn mesur 34 medr mewn hyd, 15.5 medr mewn lled a 11 medr mewn uchder.

Adroddwyd bod Polisi PCYFF3 yn datgan y bydd cynigion yn cael eu caniatáu, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau

presennol, os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol.

Amlygwyd fod y bwriad yn golygu codi adeilad sylweddol ei faint ac uchder ar gyrion gorllewinol ystâd ddiwydiannol ar safle rhwng dau adeilad ac ar bwys clawdd terfyn gyda chefnffordd gyfochrog. Eglurwyd bod y cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos y byddai'r adeilad yn sylweddol uwch na'r adeiladau gerllaw a'r clawdd terfyn ac felly yn creu nodwedd uchel, amlwg ac anghydnaws o'r gefnffordd a niwed i fwynderau gweledol yr ardal.

Derbyniwyd bod elfennau o'r adeiladau presennol gerllaw yn weladwy o ffordd osgoi Penygroes, ond byddai uchder a graddfa'r adeilad bwriadedig yn sefyll allan fel nodwedd anghyson yn y patrwm datblygu ac yn tynnu sylw, ac yn ychwanegu yn sylweddol at nodweddion dynol sy'n weladwy o'r ffordd honno. Er bod y safle yn ffurfio rhan o ystâd ddiwydiannol amlygwyd bod y safle yn ffinio gyda chefn gwlad agored lle mae'r dirwedd yn llawer mwy sensitif i newid.

Nodwyd bod yr adeiladau presennol oherwydd eu maint, uchder a graddfa yn cael eu cysgodi i raddau gan glawdd a llystyfiant presennol, er hynny, y llystyfiant yn bennaf yn blanhigion collddail a'r adeilad felly yn llawer mwy amlwg yn y gaeaf.

Yng nghyd-destun materion yn ymwneud a'r Iaith Gymraeg, nodwyd na ofynnwyd i'r ymgeisydd baratoi a chyflwyno datganiad o'r fath oherwydd na fyddai'n newid barn y Gwasanaeth Cynllunio o ran yr effaith gweledol. Er hynny, heb asesiad priodol nid oedd yn bosib asesu effaith y bwriad ar yr iaith.

Wedi pwyso a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisïau perthnasol, ni ystyriwyd ei fod yn dderbyniol i'w ganiatáu. Ystyriwyd y byddai'r adeilad oherwydd ei raddfa a maint yn ychwanegiad anghydnaws ac y byddai'n cael effaith negyddol sylweddol ar edrychiad a chymeriad yr ardal (yn groes i Bolisi PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4 a PS 19). Y bwriad hefyd yn groes i bolisi PS 1 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl) gan nad yw'n bosib asesu effaith y datblygiad ar yr iaith.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn gefnogol i'r cais
- Bod y cais yn cyfarch materion economaidd (creu swyddi yn lleol), yn amgylcheddol (yn bwriadu gwella'r adeilad a defnyddio ethos carbon niwtral) ac yn gymdeithasol (yn cefnogi mentrau lleol)
- Dim datganiad iaith oherwydd bod y cwmni eisoes mewn bodolaeth ac yn cyflogi Cymry
- Bod y bwriad wedi ei leoli mewn stad ddiwydiannol
- Bod y cwmni yn rhan o fenter leol yn taclo sbwriel i geisio stad ddiwydiannol daclus
- Y cais yn ymateb i ofynion Deddf Cenedlaethau'r Dyfodol
- Mater o farn sydd yma – y bwriad i'w weld o'r ffordd osgoi yn unig
- Ni fyddai'n gwaethyga'r olygfa - posib plannu coed yn y gofod rhwng y ffordd a'r adeilad
- Bod y cais yn cyd-fynd a pholisïau
- Bod adeilad cyfagos yn uwch

- Y ‘safle’ sy’n ffinio gyda chefn gwlad ac nid yr adeilad yma yn unig
- Annog y pwyllgor i ganiatáu

Mewn ymateb i sylwadau’r Aelod Lleol nododd y Rheolwr Cynllunio ei bod yn cytuno bod rhai o elfennau’r cais yn ‘fater o farn’, ond, er hynny ategodd mai dwy swydd lawn amser ychwanegol fyddai’n cael eu creu ac felly nid oed modd rhoi pwysau ar y ddadl economaidd. Yn ychwanegol, defnyddiwyd ‘strret view’ fel bod modd i’r aelodau weld lleoliad y bwriad a’i agosatrwydd at y ffordd osgoi.

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn groes i’r argymhelliad oherwydd bod y bwriad wedi ei leoli mewn ystâd ddiwydiannol ac felly ni ystyriwyd ardrawiad gweledol ar fwynderau’r ardal leol. Awgrymwyd gosod amod i dirlunio / plannu coed.

Mewn ymateb i’r cynnig, nododd y Swyddog Monitro ei fod yn derbyn y rheswm na fydd ardrawiad gweledol fel un ystyried caniatáu’r cais, ond o osod amod tirlunio, byddai angen ystyried ffiniau perchnogaeth a sut i ymdrin â hyn. Ategodd y Rheolwr Cynllunio na fyddai plannu coed a thirlunio yn gwneud llawer o wahaniaeth os caniateir y cais ac y byddai cytuno ar liw gorffenedig a dyluniad yn bwysicach.

Mewn ymateb cytunodd y cynigydd a’r eilydd i gynnig caniatáu y cais am y rheswm na fydd ardrawiad gweledol ar fwynderau’r ardal leol.

PENDERFYNIAD: Caniatáu gydag amodau -

1. **5 Mlynedd**
2. **Yn unol â’r cynlluniau**
3. **Deunyddiau**
4. **Mesurau lliniaru iaith (arwyddion, gohebiaeth ayyb)**

8. CAIS RHIF C22/0676/15/LL MAES PARCIO, Y GLYN, LLANBERIS, LL55 4EL

Maes Parcio, Y Glyn, Llanberis, LL55 4EL

Ail-wynebu ac ail-drefnu meysydd parcio Y Glyn gan gynnwys creu llwybr cerdded hygyrch gydag arwyneb tarmac a gosod wyneb system celloedd graean o fewn yr ardaloedd parcio.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd i ail-drefnu'r tri maes parcio presennol sydd wedi eu lleoli yn ardal Y Glyn ar lan Llyn Padarn, Llanberis. Bydd yr aildrefnu yn gwelliannau i'r meysydd parcio yn unig – nid oes bwriad newid defnydd y tir a bydd y meysydd parcio yn parhau o dan reolaeth y Cyngor Sir. Bydd y gwaith yn cynnwys:
   - Ardal maes Parcio Rhif 1: 52 x bae parcio car, 3 x bae parcio anabl & 9 x bae parcio ‘camper van’. Bydd yr ardal hon hefyd yn cynnwys ardal ar gyfer glanhau canŵ/offer gyda waliau uchel o'i amgylch, ffynnon ddŵr yfed, cysgodfa ar gyfer cadw hyd at 10 o feics gyda tho gwyrdd a chladin coed a thri phwynt gwefru EV ar gyfer ceir trydanol.
   - Ardal maes Parcio Rhif 2: 57 x bae parcio car, 1 x bae parcio trelar & 13 x bae parcio ‘camper van’.

- Ardal maes Parcio Rhif 3: 20 x bae parcio car, 2 x bae parcio anabl & 4 x bae parcio ‘camper van’.

Ategwyd y bydd y llwybr troed yn cael ei orffen gyda tharmac a bydd y lon a'r baeau parcio newydd i gyd yn cael eu gorffen gyda gridiau cellog wedi eu llenwi gyda cherrig mân gyda cherrig lliw llwyd golau yn cael eu defnyddio yn y baeau parcio a charreg lliw llwyd tywyll yn ardal y lon er mwyn creu cyferbynnedd gweledol.

Nodwyd bod Polisi Strategol PS 5 : Datblygu Cynaliadwy’n ymrwymo’r Awdurdod Cynllunio i gefnogi datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygiad cynaliadwy. Mae'r polisi hwnnw'n rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir a ddefnyddiwyd o'r blaen ac i hyrwyddo safonau dylunio o ansawdd uchel sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r ardal leol; Bydd y cynllun hwn yn cynnig cyfle i wella ansawdd yr adnodd parcio sydd ar gael yn y lleoliad hwn ac yn sicrhau bod y tair ardal yn cael eu tacluso a'u gosod yn fwy trefnus er budd defnyddwyr a rheolaeth hir dymor y safle.

Yng nghyd-destun materion priffyrdd nodwyd nad oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cynlluniau o safbwynt diogelwch y briffordd ac fe ystyriwyd bod y trefniant parcio'n dderbyniol. Byddai'r gysgodfa’n beics yn annog y defnydd o ddull trafnidiaeth gynaliadwy tra byddai gosod llwybr llawr caled yn hwyluso mynediad ar gyfer y rheiny sydd â phroblemau symudedd.

Yng nghyd -destun bioamrywiaeth a choed nodwyd bod y safle o fewn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac fe gyflwynwyd Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol a daeth hwnnw i'r casgliad ei bod yn annhebygol y byddai'r cynllun arfaethedig yn arwain at effeithiau gweddilliol sylweddol ar nodweddion ecolegol pwysig yn y tymor hir pe bai'r holl fesurau lliniaru a digolledu a gynigiwyd yn cael eu dilyn. Yn ogystal cadarnhaodd yr Uned Goed fod yr Asesiad Effaith Coedyddiaeth (AIA) o safon dderbyniol ac awgryment ddilyn yr holl fesurau diogelu coed a choetiroedd a nodwyd yn yr Asesiad. Roedd yr Uned Goed hefyd yn awyddus i gael rhagor o fanylion ynghylch y cynllun ail blannu ac fe dderbyniwyd hynny gan yr ymgeisydd

Ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLl a bod y datblygiad a gynigiwyd yn briodol ar gyfer y safle fydd hefyd yn cyfrannu at wireddu amcan o bwysigrwydd strategol i’r Cyngor Sir. Yn ogystal, ni ystyriwyd y byddai’r bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol i drigolion gerllaw na’r gymuned yn gyffredinol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
   - Ei bod yn gefnogol i’r cais
   - Bod yr ardal yn barc gwledig sydd bellach mewn sefyllfa fregus a phwysau ar y Cyngor i ymateb i’r pryderon
   - Y meysydd parcio presennol yn flêr, gyda thyllau ac yn creu risg i ddefnyddwyr - dim ardal storio beics, dim digon o finiau sbwriel a dim incwm i’w gynnal a’i gadw
   - Y prosiect i’w groesawu - bydd yn gwella diogelwch, baeau parcio wedi eu marcio a system unffordd - bydd adnodd ar gyfer teithio gwyrdd, llochesi beics, biniau mawr a phwynt trydan
   - Bydd cyfle i gasglu incwm i ariannu gwelliannau pellach yn y parc a chyflogi wardeniaid
   - Croesawu gwell rheolaeth

- Y Cyngor Cymuned yn gefnogol i'r cais

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Bod y cynlluniau yn effeithiol
- Bydd y gwaith yn gwella gwelededd y Parc
- Angen cynlluniau tebyg ar draws y Sir

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig ar dderbyn sylwadau cadarnhaol oddi wrth Gyfoeth Naturiol Cymru a'r Uned Goed ynghylch gwybodaeth bellach a gyflwynwyd mewn ymateb i'w sylwadau cychwynnol:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Amodau priffyrdd
4. Rhaid gweithredu'n unol ag argymhellion yr Asesiad o Effeithiau Ecolegol
5. Rhaid gweithredu'n unol ag argymhellion yr Asesiad Coedyddiaeth
6. Unrhyw amodau Bioamrywiaeth / Coedyddiaeth eraill angenrheidiol

Nodiadau

1. Dŵr Cymru
2. Cyfoeth Naturiol Cymru
3. Uned Draenio Tir

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 y.h. a daeth i ben am 1.45 y.h.

____

CADEIRYDD