PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 19 RHAGFYR 2022

Yn bresennol:

Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Delyth Lloyd Griffiths, Elwyn Jones, Gareth T Jones, Anne Lloyd Jones, Edgar Owen, 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), Idwal Williams (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Arwel Thomas (Swyddog Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

Eraill a wahoddwyd: Cynghorydd Kim Jones (Aelod Lleol)

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Louise Hughes, Elin Hywel, Huw Wyn Jones a Cai Larsen

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

- Y Cynghorydd Kim Jones (nad oedd yn Aelod i'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 4.3 (C22/0239/15/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. 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

5. CAIS RHIF C22/0874/16/LL PLOT C5, PARC BRYN CEGIN, LLANDYGAI, BANGOR, LL57 4LD

Codi adeilad i'w ddefnyddio fel masnachwr adeiladu (defnydd sui generis) a strwythurau iard gysylltiedig, mannau llwytho, maes parcio, cynigion tirlunio ynghyd â gwaith cysylltiedig

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi adeilad i'w ddefnyddio gan fasnachwr adeiladu (defnydd unigryw) ar Safle Busnes Strategol

Rhanbarthol Bryn Cegin sydd oddeutu 1km i'r de o ffin ddatblygu Canolfan Is Ranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl) .

Bydd llawr gwaelod yr adeilad yn cynnwys man gwerthu, cownter masnach, swyddfa, toiledau, ystafell staff/ffreutur a warws gyda mynediad i gwsmeriaid trwy fynedfa dan do.

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor oherwydd ei arwynebedd llawr, fe'i ddiffinir fel datblygiad mawr.

Adroddwyd bod defnydd fel 'masnachwr adeiladau' yn ddefnydd unigryw ac nad oedd yn disgyn o dan unrhyw ddosbarth defnydd penodol ac felly nid oedd y cais yn gwbl unol â pholisi CYF1. Ystyriwyd polisi CYF5 sy'n caniatáu i dir sydd wedi cael ei warchod i ddefnyddiau B1, B2 a B8 mewn achosion arbennig cael ei rhyddhau i ddefnyddiau amgen. Er bod 'masnachwr adeiladu' yn ddefnydd unigryw, mae hefyd yn ddefnydd priodol y disgwylir i'w weld ar stad busnes / diwydiannol. Ategwyd bod y safle yn wag gyda digon o gyfleoedd ar gyfer busnesau B1, B2 a B8 eraill i ddatblygu ar y safle.

Ystyriwyd, oherwydd pwysigrwydd y cynllun ar gyfer sicrhau datblygiad busnes cychwynnol ar safle o strategol bwys sydd wedi bod yn wag ers blynyddoedd maith, bod cyfiawnhad eithriadol dros ganiatáu'r datblygiad arfaethedig ar safle cyflogaeth ddynodedig yn unol â Pholisi PS13, CYF1 a CYF5 y CDLl

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, cydnabuwyd pryderon a gyflwynwyd gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ynghylch ymyrraeth sŵn a all ddeillio o'r safle gan achosi niwsans cyhoeddus i'r trigolion. Mewn ymateb, derbyniwyd eglurhad pellach gan yr ymgeisydd o natur defnydd y safle. Ategwyd, bod rhaid cydnabod bod y safle yn un diwydiannol dynodedig ac y gall y lleoliad fod yn un ar gyfer defnydd diwydiannol llawer mwy dwys a swnllyd. O gadw at yr oriau agor ac wrth ystyried y sŵn cefndirol o natur brysur y ffyrdd gerllaw ac agosatrwydd stad ddiwydiannol bresennol Llandygai, ni ystyriwyd y bydd y bwriad yn debygol o greu effaith niweidiol ychwanegol arwyddocaol. (Nodwyd bod rheoliadau y tu allan i'r maes cynllunio ar gyfer rheoli sŵn sy'n achosi niwsans cyson i drigolion lleol).

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth, ac yn sgil derbyn cynllun safle diwygiedig, nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ac y byddai'r datblygiad yn defnyddio rhwydwaith ffyrdd a ddyluniwyd ar gyfer y stad ddiwydiannol i ymdopi gyda lefelau trafnidiaeth.

Yng nghyd-destun materion ieithyddol, ystyriwyd, oherwydd byddai'r datblygiad yn cynnig y cyfle i gadw swyddi presennol a chreu swyddi newydd addas ar gyfer pobl leol, gan gynnig y cyfle iddynt aros yn eu cymuned, y gall y datblygiad fod yn gadarnhaol i sefyllfa'r iaith yn lleol – y cais felly yn gyson gydag amcanion polisi PS 1.

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 ac yn debygol o fod o bwysigrwydd strategol i'r Sir fel man cychwyn ar gyfer datblygiadau busnes ar y safle. 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 asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:

- Bod y cais yn un ar gyfer datblygu plot ar safle Parc Bryn Cegin ym Mangor trwy godi adeilad i'w ddefnyddio fel masnachwr adeiladu gan gwmni lleol Huws Gray.
- Bod y cwmni wedi ehangu dros y blynyddoedd diwethaf a bellach yn un o'r cwmnïau masnachwyr adeiladu annibynnol mwyaf ym Mhrydain gyda phencadlys yn Llangefni
- Bod ganddynt safle presennol ym Mangor wedi ei lleoli ar Stad Ddiwydiannol Llandygai ond byddai'r bwriad yn gweld Huws Gray yn adleoli i Barc Bryn Cegin - y safle presennol yn atal i'r cwmni ehangu gan nad oes digon o le i ganiatáu hynny
- Byddai'r uned yn darparu arwynebedd llawr ychwanegol; bydd 3 swydd llawn amser ychwanegol yn cael eu creu yn ogystal â holl staff presennol (17 ohonynt) yn symud i'r safle newydd.
- Bod y staff sydd yn gyflogedig ym Mangor gan Huws Gray i gyd yn bobl leol gyda'r rhan fwyaf ohonynt yn siaradwyr Cymraeg. Disgwylir i'r swyddi ychwanegol fyddai'n cael eu creu, gael eu llenwi gan bobl leol, gan gynnwys siaradwyr Cymraeg. Angen sicrhau bod y sgiliau angenrheidiol ar gael yn lleol.
- Bod safle'r cais, a rhan helaeth o Barc Bryn Cegin, wedi bod yn wag ers amser er bod caniatâd amlinellol wedi ei roi yn 2005 ar gyfer datblygu'r Parc; bod hyn yn amlygu nad oedd galw sylweddol wedi bod am ddefnydd B1, B2 a B8 dros y blynyddoedd, ac oni bai bod yna rhyw fath o ddatblygiad yn digwydd ar y safle fyddai'n rhoi hwb i ddatblygiad y Parc, efallai mai gorwedd y wag am flynyddoedd fydd ei stori eto.
- Bod asesiad y swyddog yn cadarnhau y gall y bwriad gael ei gefnogi o ran egwyddor o dan bolisi CYF 5.

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn unol ar argymhelliad

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
  - Croesawu'r bwriad o ail leoli
  - Cefnogi busnes sydd i ddod a swyddi i'r ardal

PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Rhaid gweithredu yn unol ag argymhellion yr adroddiad ecolegol
4. Amodau Tirlunio
5. Oriau Agor
6. Sicrhau arwyddion Cymraeg / Dwyieithog

<u>Nodiadau</u>

1. Dŵr Cymru
2. Uned Draenio Tir

6. CAIS RHIF C22/0745/14/LL GAREJ LLEIOD FFORDD LLANBERIS, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 2DF

Ailddatblygu safle garej presennol er mwyn adeiladu adeilad preswyl 4 llawr sy'n cynnwys 21 o fflatiau ar gyfer unigolion dros 55 oed (7x 2 person 1 ystafell wely,

14 x 3 person 2 ystafell wely) ynghyd â lolfa gymunedol, storfa Bygi/Beics, ystafell peiriannau, storfa biniau, llecynnau parcio ar gyfer 14 car a thirlunio

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer dymchwel yr adeiladau presennol a chodi adeilad newydd yn ei le a fyddai'n darparu 21 o fflatiau preswyl i bobl dros 55 oed ynghyd a gwaith cysylltiedig. Roedd elfennau'r cais yn cynnwys

- Darparu 21 fflat sy'n cynnwys 7 fflat un llofft a 14 fflat dwy lofft a chynigir pob fflat fel uned fforddiadwy.
- Darparu 16 llecyn parcio
- Defnyddio'r fynedfa bresennol oddi ar Ffordd Llanberis fel y trefniant presennol.
- Codi adeilad yn cynnwys 4 llawr, darn 3 llawr ar yr edrychiad de ddwyrain a darn 2 lawr yn wynebu'r gogledd orllewin.
- Tirlunio meddal a thirlunio caled
- Llecynnau amwynder cymunedol o amgylch yr adeilad gan fod yr adeilad ei hun wedi ei leoli mwy neu lai yng nghanol y safle.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Caernarfon fel y'i cynhwysir yn y CDLl, ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Saif yn gyfochrog a Ffordd Llanberis i'r dwyrain o ganol Tref Caernarfon gyda mynediad iddo oddi ar Ffordd Llanberis. Nodwyd bod y safle yn bresennol yn gweithredu fel canolfan gwasanaethu ceir (MOT) gyda blaengwrt sy'n gwerthu cerbydau. Fe arferai fod yn orsaf betrol.

O ran egwyddor y bwriad, nodwyd bod yr egwyddor o godi tai ar y safle wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, TAI1, TAI15, PS5 a PS17 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y CDLL, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Adroddwyd mai lefel cyflenwad dangosol o dai i Gaernarfon dros gyfnod y CDLl yw 415 gyda lwfans llithro o 10% - 194 ar safleoedd wedi eu dynodi a 221 ar safleoedd ar hap. Yn y cyfnod 2011-2021 mae cyfanswm o 238 uned wedi eu cwblhau yng Nghaernarfon (177 ar safleoedd wedi eu dynodi a 61 ar safleoedd ar hap). Yn Ebrill, 2022 roedd y banc tir ar hap (h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol nad ydynt wedi eu dynodi ar gyfer tai) yn 57 i gyd ar safleoedd ar hap. Golyga hyn gapasiti ddigonol o fewn cyflenwad dangosol Caernarfon ar hyn o bryd.

Cyfeiriwyd at Bolisi PS5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys ailddefnyddio safleoedd a leolir mewn mannau priodol. Yn yr achos hwn, gellid ystyried fod safle'r cais yn safle a ddatblygwyd o'r blaen (tir llwyd) sy'n addas ar gyfer defnydd preswyl mewn ardal breswyl sefydledig.

Yng nghyd-destun materion tai fforddiadwy a chymysgedd tai amlygwyd bod Datganiad Tai Fforddiadwy ynghyd a Datganiad Cymysgedd Tai wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn amlygu;

- Bod angen mwy o'r fath lety o fewn y Sir sydd i'w adeiladu i gydymffurfio a gofynion dylunio Llywodraeth Cymru - Safonau Ansawdd Cartrefi Cymru/Wales Housing Quality Standards.
- Bydd y cynllun cyfredol hwn yn cynnig fflatiau cymdeithasol i'w rhentu

ar gyfer deiliaid oed 55+ neu rhai sydd ag anableddau ac sydd wedi eu cofrestru yng Nghofrestr Gyffredinol Tai Gwynedd a Tai Teg.
- Mae'r bwriad yn cynnig 100% o unedau fforddiadwy - o amrywiol faint ac o ansawdd uchel.
- Bod llwyddiant y bwriad yn ddibynnol ar ddenu grant gan Lywodraeth Cymru - Uned Strategol Tai wedi cadarnhau bod y cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen bwrpasol sy'n derbyn Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru.
- Yn dilyn derbyn ffigyrau gan Dîm Opsiynau'r Cyngor (Mawrth 2022) ymddengys bod 170 person mewn angen fflat cymdeithasol 1 llofft yng Nghaernarfon a 135 person mewn angen fflat cymdeithasol 2 lofft yng Nghaernarfon.
- Byddai'r bwriad yn caniatáu deiliaid dros 50 oed symud i eiddo o safon uchel ac o eiddo anaddas (treth ar lofftydd) presennol i safle sydd yn leoliad hygyrch.
- Bod cymysgedd fflatiau a gynigir yn cyfarch yr angen yng Nghaernarfon
- Bod CCA: Cymysgedd Tai yn rhagweld bydd cynnydd yn yr angen am unedau 1 a 2 lofft yn y dyfodol agos gydag unedau 1 llofft yn codi o 13% i 26% ac unedau 2 lofft yn codi o 32% i 44%.

Yng nghyd-destun materion gweledol adroddwyd bod y safle yn amlwg o fewn y strydlun lleol ac wedi ei leoli yn gyfochrog a Ffordd Llanberis sy'n arwain i ganol tref Caernarfon. Nodwyd bod y dalgylch yn cynnwys adeiladau o amryw faint, uchder, edrychiadau ac oedran gan gynnwys Canolfan Cyfiawnder Caernarfon i'r dwyrain a Gorsaf Dân i'r gogledd-orllewin. Ystyriwyd bod graddfa, dyluniad a gosodiad y bwriad yn dderbyniol ar sail effaith weledol a'i fod yn cydymffurfio a gofynion Polisi PCYFF3 o'r CDLl.

Wrth drafod materion cyffredinol a phreswyl amlygwyd, yn dilyn cyfnod o ymgynghori statudol, na dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau i'r cais. Cyfeiriwyd at bedair ffenest i gefn y safle sydd yn edrych dros ardd gefn annedd gyfagos. Amlygwyd, er mwyn lleihau unrhyw or-edrych uniongyrchol sylweddol ystyriwyd yn briodol gosod amod i sicrhau fod y ffenestri o fath afloyw neu i addasu siâp a maint y ffenestri.

Adroddwyd, yn dilyn yr ymgynghoriad statudol, derbyniwyd ymateb gan yr Uned Drafnidiaeth yn nodi anghysondebau yn yr adroddiadau ynglŷn â lleoliad y bwriad ynghyd â phryderon dros ddarpariaeth ddigonol o lecynnau parcio ar gyfer y 21 o fflatiau. Codwyd hefyd bryderon dros ddosbarthiad a diffiniad yr unedau fel unedau hunangynhaliol ar gyfer pobl dros 55+ gyda hyn yn cael effaith ar y nifer o lecynnau parcio ceir. Mewn ymateb, nododd yr asiant bod y datblygiad yn cwrdd â gofynion fformiwla parcio ar gyfer datblygiadau o faint a dyluniad tebyg sydd o fewn perchnogaeth yr ymgeiswyr ac o ddefnyddio fformiwla berthnasol, mai 11 llecyn parcio sydd angen ar gyfer 21 o fflatiau - y bwriad yn cynnig 16 llecyn parcio ar gyfer y safle sydd felly yn mynd tu hwnt i'r angen. Er yn cydnabod y pryderon, cyfeiriwyd at Bolisi Cynllunio Cymru sydd yn pwysleisio y dylai datblygiadau o'r fath flaenoriaethu defnydd o drafnidiaeth gynaliadwy gyda'r hierarchaeth trafnidiaeth yn hyrwyddo defnydd o gerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus o flaen y defnydd am gar preifat. Trwy annog datblygiadau i ddefnyddio y dulliau cynaliadwy o deithio yn gyntaf, mae'n chwarae rôl bwysig tuag at ddatgarboneiddio trafnidiaeth tu fewn i drefi a dinasoedd.

Wrth drafod materion draenio tir cyfeiriwyd at fwriad o waredu dŵr wyneb i

‘gyfeiriad Afon Cadnant sydd wedi lleoli i’r gogledd-ddwyrain o’r safle. Nodwyd, oherwydd hanes y safle fel gorsaf betrol, ynghyd a’i leoliad sydd ar grib cyn i’r tir ddisgyn i lawr at yr afon, bod draenio’r dŵr wyneb i mewn i’r safle ei hun yn anymarferol. I’r perwyl hwn, cynigwyd bwriad i ddraenio’r dŵr i mewn i bwll (“swae”) sydd yn ffurfio rhan o’r System Draenio Cynaliadwy (SUDS), a fydd wedi ei leoli tu allan i’r safle yn Ardal o Fywyd Gwyllt Coed Mawr, cyn llifo mewn i Afon Cadnant.. Ategwyd bod angen cynlluniau safle diwygiedig ynghyd a thystysgrifau perchnogaeth tir cywir (er bod perchennog y tir (Ymddiriedolaeth Goed Cadw) yn ymwybodol o’r cynlluniau a lle bwriedir gosod y pwll). Nid oedd gwrthwynebiad gan yr Uned Draenio tir i’r cynlluniau ac roedd yr Uned Draenio ynghyd â Dŵr Cymru wedi datgan yr angen i gwrdd â gofynion SUDS - gellid sicrhau hyn drwy amod/nodyn priodol ar y caniatâd.

Yng nghyd-destun materion llecynnau agored ystyriwyd bod digon o ddarpariaeth ar gyfer llecynnau chwarae awyr agored yn yr ardal ac nad oedd angen cyfraniad ariannol tuag at ddarpariaeth o’r fath. Gan fod y cais ar gyfer darparu anheddau i’r henoed, nid oedd galw am ddarpariaeth llecynnau agored, fodd bynnag, y bwriad yn creu llecynnau amwynder cymunedol ar gyfer darpar ddeiliaid yr unedau fforddiadwy o amgylch yr adeilad arfaethedig.

Yng nghyd-destun materion ieithyddol, mewn ymateb i’r Asesiad Effaith Cymraeg a dderbyniwyd, roedd yr Uned Iaith yn datgan, ar sail y wybodaeth a ddaeth i law, y byddai’r bwriad yn cael effaith bositif, ac yn cydbwyso'r risg gyda’r angen i ddiwallu galw am unedau byw ar gyfer carfan benodol o’r boblogaeth leol.

Ystyriwyd y byddai’r bwriad yn gwella ymddangosiad gweledol y safle segur fel y saif yn bresennol ac y byddai’r unedau, sydd yn 100% fforddiadwy yn cyfrannu’n helaeth at anghenion tai fforddiadwy'r dref. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i’r sylwadau a dderbyniwyd gan yr ymgynghorwyr statudol ac er cydnabuwyd pryder yr Uned Drafnidiaeth ynglŷn â nifer llecynnau parcio, ystyriwyd, yn yr achos penodol yma, fod yr angen am dai newydd cynaliadwy sy’n cyfrannu at stoc tai'r dref a Gwynedd, yn gorbwyso’r pryder dros lecynnau parcio.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn croesawu argymhelliad y Swyddogion i ganiatáu’r cais yn ddarostyngedig i amodau.
- Bod yr adroddiad yn gynhwysfawr ac yn nodi materion cynllunio allweddol - yr egwyddor yn cael ei ystyried yn dderbyniol.
- Bod Adra, sydd yn Gymdeithas Tai a sefydlwyd yn 2010 yn darparu cartrefi fforddiadwy o ansawdd a gwasanaethau i denantiaid. Maent hefyd yn ymdrechu i amddiffyn a datblygu diwylliant a threftadaeth cymunedau.
- Bod y cynnig yn un i ddymchwel adeiladau y garej presennol ac ailddatblygu’r safle i ddarparu 21 o fflatiau preswyl i bobl dros 55 oed.
- Y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Caernarfon fel sydd wedi ei gynnwys yn y CDLl mabwysiedig, ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Y safle yn un a ddatblygwyd yn flaenorol ac wedi'i leoli o fewn ardal breswyl sefydledig - yr egwyddor felly yn cael ei ystyried yn dderbyniol.
- Byddai'r cynnig yn darparu 100% o dai fforddiadwy, sy'n fwy na gofyniad lleiaf y CDLl o 30%; a chynnig fflatiau rhent cymdeithasol i

ddeiliaid oed dros 55, neu rai ag anableddau. Ym mis Mawrth 2022 roedd 170 o bobl angen fflat cymdeithasol un ystafell wely a 135 o bobl angen fflat cymdeithasol dwy ystafell wely fflat yng Nghaernarfon.

- Cynhaliwyd trafodaethau cyn cyflwyno cais rhwng yr ymgeiswyr a swyddogion yr Awdurdod Cynllunio ac o ganlyniad i'r trafodaethau hynny cafodd graddfa'r cynnig ei leihau a gwnaed penderfyniad i newid ffenestri i leihau unrhyw or-edrych sylweddol i eiddo cyfagos. Ystyriwyd bod graddfa, dyluniad, gosodiad ac amwynder y cais yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y CDLl.
- Bod sylwadau'r Swyddogion Priffyrdd mewn perthynas â darparu llecynnau parcio wedi ei nodi. Bod Adra yn dymuno tynnu sylw at gynlluniau tebyg maent yn eu rheoli yn y Sir sy'n cynnig anghenion cyffredinol tebyg i denantiaid dros 55 oed:
  - bod nifer y tenantiaid sydd yn berchen car bob amser yn llawer is na'r nifer o lecynnau sydd yn cael eu darparu yn y cynlluniau hynny ac felly dim pwynt darparu llecynnau parcio pan na fydd eu hangen.
  - bydd y cyfleuster yn agos iawn at rwydwaith bws Ffordd Llanberis a'r dref o fewn pellter cerdded ar gyfer preswylwyr abl sydd yn dymuno gwneud hynny.
  - bod Adra yn hyderus, ar sail profiad o reoli cynlluniau tebyg, bod cynnig o 13 llecyn parcio yn ddigonol ar gyfer datblygiad fel hwn. Bod Adra felly yn cytuno gydag egwyddorion ac asesiad cadarn y Swyddogion Cynllunio.
- Nad oedd unrhyw wrthwynebiadau i faterion Bioamrywiaeth, Materion Cynaliadwyedd, Draeniad Tir, Llygredd, Llecynnau Agored neu Faterion Ieithyddol.
- Bod Adra yn cytuno gyda chasgliad y Swyddogion Cynllunio y byddai'r cynnig yn gwella edrychiad gweledol cyffredinol y safle ac yn cyfrannu'n fawr tuag at
  anghenion tai fforddiadwy'r dref.
- O ystyried y bwriad yn ei gyfanrwydd, nid yw'r bwriad yn cynnig effaith niweidiol sylweddol nac yn groes i bolisïau cynllunio lleol a chanllawiau cenedlaethol perthnasol. Mae'n gynnig sydd felly yn dderbyniol, yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau cynllunio perthnasol

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn unol a'r argymhelliad

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

- Bod y lleoliad yn ganolig, yn hygyrch ac yn gynaliadwy
- Bod angen ystyried sylwadau'r Cyngor Tref o ystyr y gair 'lleol' a sut bydd sicrhau hynny
- Croesawu cais sydd yn cyfateb i anghenion y dref

d) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â phryderon yr Uned Trafnidiaeth a'r risg o fynd yn groes i'w sylwadau o ystyried bod y safle ger ffordd brysur, croesfan ac angen mwy o lecynnau parcio, nodwyd bod trafodaethau wedi eu cynnal gyda'r Uned Trafnidiaeth lle pwysleisiwyd bod y bwriad yn cael ei asesu fel datblygiad o fewn canol tref, ac felly'r nifer llecynnau parcio sy'n cael eu cynnig yn dderbyniol ac yn unol â datblygiadau tebyg eraill yn y Sir. Mewn ymateb, heriwyd pam bod sylwadau'r Uned Trafnidiaeth yn cael eu diystyru a swyddogion yn mynd yn groes i sylwadau'r Uned Trafnidiaeth o ystyried bod sylwadau'r uned fel arfer yn cael blaenoriaeth, nododd y Pennaeth Cynorthwyol nad oedd y sylwadau yn cael eu diystyru a bod asesiad dwys o'r

cais wedi ei wneud. Nodwyd, yn unol â Pholisi Cymru bod rhaid ystyried yr hyn sydd yn rhesymol - y safle yn ganolog gyda rhwydwaith cludiant cyhoeddus addas. Ategodd y byddai gwrthod y cais ar sail diffyg lleoliadau parcio yn un gwan - y ddarpariaeth ar elfen 100% fforddiadwy yn gorbwyso'r angen am fwy o lecynnau parcio.

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig ar dderbyn cadarnhad am fanylder ffenestri ystafelloedd byw Uned 10 & Uned 17 sy'n hwynebu Bryn Cadnant a derbyn manylion y pwll cadw dŵr (swale) a'r cynllun draenio tir o fewn y llinell goch ynghyd â derbyn tystysgrifau perchnogaeth tir cywir ac yn ddarostyngedig i'r amodau isod:-

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda'r cais.**
3. **Cydymffurfio a'r cynllun parcio.**
4. **Cydymffurfio a'r cynllun tirweddu ynghyd a gwaith cynnal a chadw i'r dyfodol.**
5. **Amod CNC sy'n ymwneud a chyflwyno cynllun dwr wyneb ar gyfer y datblygiad. Amod CNC sy'n ymwneud a Halogiad Tir.**
6. **Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy e.e. cymysgedd, daliadaeth, meini prawf meddiannaeth, amserlen a threfniadau i sicrhau bydd yr unedau yn fforddiadwy yn bresennol ac am byth.**
7. **Cydymffurfiaeth gydag argymhellion yr Adroddiad Arolwg Ystlumod a'r Asesiad Rhagarweiniol Ecolegol.**
8. **Cydymffurfiaeth gydag argymhellion yr Adroddiad Geo-amgylcheddol Rhan I a II.**
9. **Cytuno manylion enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad cyn i'r unedau preswyl cael eu meddiannu at unrhyw ddiben ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad.**
10. **Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00-18:00 Llun i Wener; 08:00-13:00 Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gŵyl y Banc.**
11. **Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu i gynnwys mesurau lleihau sŵn, llwch a dirgryniad i'w gytuno gyda'r ACLL.**
12. **Sicrhau bod ffenestri'r llawr cyntaf ac ail lawr sy'n gwasanaethu'r ystafelloedd byw Uned 10 & Uned 17 ac sy'n hwynebu Bryn Cadnant o wydr afloyw yn barhaol.**
13. **Cyfyngu'r defnydd i ddarpar ddeiliaid 55+ oed.**

Nodyn: Angen cyflwyno cais system ddraenio gynaliadwy i'w gytuno gyda'r Cyngor.

7. CAIS RHIF C22/0239/15/LL CANOLFAN YMWELWYR MYNYDD GWEFRU, ORIEL ERYRI, LLANBERIS, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 4UR

Dymchwel rhan helaeth o'r Ganolfan Ymwelwyr Mynydd Gwefru presennol (ar wahân i'r is-orsaf drydan presennol), newid defnydd y safle i ardal o laswelltir, allosod goleuadau a darparu gwefr bwyntiau ar gyfer cerbydau i'r maes parcio presennol ynghyd a thirlunio cysylltiedig.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio y gohiriwyd y cais hwn ym Mhwyllgor Mehefin, 2022 er mwyn galluogi'r ymgeisydd i drafod dyfodol y safle a'r defnyddiau amgen a fyddai'n bosibl oddi fewn iddo gyda'r Aelod Lleol ynghyd a'r

gymuned.

Yn dilyn trafodaethau helaeth, nid yw'r ymgeisydd bellach yn bwriadu symud ymlaen gyda'r cynllun gwreiddiol o greu maes parcio newydd ond, yn hytrach newid defnydd y safle i ardal o laswelltir; creu rhodfa o'r maes parcio presennol er mwyn gwasanaethu'r is-orsaf drydan; allosod goleuadau a darparu gwefr bwyntiau ar gyfer cerbydau i'r maes parcio presennol ynghyd a thirlunio cysylltiedig.

Byddai'r ardal o laswelltir yn cael ei ddefnyddio ar gyfer defnydd a digwyddiadau cymunedol achlysurol ynghyd a gosod strwythurau dros dro.

Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau diwygiedig canlynol - Datganiad Dylunio a Mynediad; Strategaeth Draenio; Asesiad Risg Llifogydd; Datganiad Cynllunio Goleuo Allanol; Adroddiad Ecolegol a Datganiad Coedyddiaeth. Nodir yma nid yw'r Datganiad Trafnidiaeth wedi cael ei ddiwygio gan nad oes oblygiadau diogelwch ffyrdd i'r cynllun diwygiedig.

Adroddwyd bod y bwriad yn dderbyniol yn unol ag ail ran o Bolisi ISA 2 o'r CDLL (gyda'r polisi yn cael ei gefnogi gan y ddogfen Canllawiau Cynllunio Atodol: Newid Defnydd Cyfleusterau a Gwasanaethau Cymunedol, Safleoedd Cyflogaeth ac Unedau Manwerthu, 2021) yn datgan bydd y Cyngor yn gwrthsefyll colled neu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol drwy gydymffurfio gydag o leiaf un o'r meini prawf perthnasol. Nid oedd gwrthwynebiadau i faterion gweledol, bioamrywiaeth na llifogydd wedi eu derbyn ac fe roddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r ddau gyfnod ymgynghori ac i ymatebion a dderbyniwyd gan yr ymgynghorwyr statudol.

Ni ystyriwyd fod y bwriad diwygiedig yn groes i bolisïau lleol na chenedlaethol - yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
    - Nad oedd yn gwrthwynebu'r bwriad
    - Yn croesawu'r newid i laswelltir - modd cynnal digwyddiadau cymunedol

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r manylion diwygiedig a gyflwynwyd gyda'r cais.**
3. **Cydymffurfio gydag argymhellion o fewn y dogfennau Adroddiad Ecolegol a Datganiad Coedyddiaeth diwygiedig.**
4. **Cydymffurfio gydag argymhellion yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd diwygiedig.**
5. **Amod ni fydd unrhyw dir yn codi uwchlaw lefelau presennol y ddaear.**
6. **Cyflwyno Datganiad Dull Dymchwel i'w gytuno yn ysgrifenedig gan yr ACLL ac i gynnwys materion fel lefelau sŵn, oriau gweithio ynghyd a mesurau lliniaru perthnasol.**
7. **Diogelu asedau Dwr Cymru drwy gyflwyno Datganiad Dull Asesiad Risg i'w gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol**
8. **Angen i'r ymgeisydd ymgymryd ag arolwg ffotograffeg o'r**

adeiladwaith presennol.

9. **Angen ymgymryd ag archwiliad desg i asesu'r risg llygredd dichonol ar y safle.**

Nodyn: Bydd yn ofynnol derbyn Trwydded Rhywogaeth a Warchodir gan Ewrop (Trwydded EPS) ar gyfer y datblygiad hwn.

8. CAIS RHIF C22/0744/14/LL YSGOL SYR HUGH OWEN FFORDD BETHEL, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 1HW

Ffurfio cae chwaraeon 3G maint llawn gyda ffens 4.5 medr o uchder cysylltiedig, rhwystr acwstig 4 medr o uchder, llif oleuadau 6 x 15 medr o uchder, lloches timau, llawr caled a chlawdd tirlunio gyda phlanhigion

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd i ddatblygu cae chwarae 3G maint llawn ar safle o fewn terfynau'r ysgol a ffin datblygu'r dref. Byddai lleoliad y cae 3G yn terfynu ar adeilad yr ysgol i'r de orllewin ac yn wynebu rhes o dai ar wahân ac ardal breswyl i'r gorllewin. Byddai ochr gogledd dwyreiniol y cae yn terfynu ar gae chwaraeon presennol a'r ochr dwyreiniol yn wynebu adeilad Canolfan Hamdden Arfon.

Adroddwyd bod cyfiawnhad a gwybodaeth ychwanegol wedi ei gyflwyno gyda'r cais oedd yn amlinellu cyfraniad sylweddol bydda'i bwriad yn ei wneud i ddatblygu cyfleusterau pêl droed yn gymunedol ac yn rhanbarthol.

Cyflwynwyd y cais i'r pwyllgor oherwydd bod maint y safle yn fwy na hanner hectar.

Tynnwyd sylw at sylwadau Uned Gwarchod y Cyhoedd oedd wedi datgan rhywfaint o bryder i'r bwriad ond nid oedd gwrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig i amodau. Bu i'r Gwasanaeth Cynllunio hefyd dderbyn gohebiaeth gan drigolion lleol yn gwrthwynebu y cais yn bennaf oherwydd effaith cynnydd mewn sŵn a gosod golau. Ymhellach i hyn, derbyniwyd datganiad gan yr ymgeisydd yn cynnig lleihau oriau agor i 21.00 awr yn hytrach na 22:00 awr yn ystod yr wythnos a byddai modd cynnwys amod priodol pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu. Er yn cydnabod y sylwadau a dderbyniwyd, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl a gydag amodau, yn cwrdd gydag anghenion polisi PCYFF 2.

Tynnwyd sylw at sylwadau a dderbyniwyd gan Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar y bwriad oedd yn nodi y byddai'r datblygiad angen gwaith aflonyddu'r tir ar dir sydd heb ei ddatblygu llawer ac mewn tirwedd ble mae potensial da am olion hanesyddol. Byddai unrhyw olion archeolegol yn gwella'r ddealltwriaeth ehangach o'r ardal yn arbennig mewn perthynas â meddiannaeth gynnar yr ardal a'i gyffiniau. Roedd y Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn argymell gosod amod i wneud rhaglen o waith archeolegol ar gyfer y datblygiad yn ei gyfanrwydd ac o wneud hynny byddai'r bwriad yn dderbyniol o ran Polisi AT 4 CDLL.

O ystyried y materion cynllunio perthnasol, ystyriwyd fod y datblygiad arfaethedig yn cwrdd ag amcanion CDLl drwy gynnig datblygiad o ddyluniad safonol, cyfoes a phriodol i'w leoliad, a fydd yn cyfrannu'n sylweddol tuag at welliannau i gyfleusterau chwaraeon lleol. Cydnabuwyd y pryderon a dderbyniwyd, fodd bynnag, roedd tystiolaeth arbenigol yn amlygu na fydd yr

effeithiau yn sylweddol andwyol ac roedd yr ymgeisydd wedi cyflwyno mesurau lliniaru fel rhan o'r cais.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Bod angen cyfleusterau modern i blant yr ardal
- Bod angen cae maint llawn - yn gaffaeliaid i'r ysgol ac i'r ardal leol
- Angen ystyried 'effaith sylweddol' y llif oleuadau
- Angen sicrahu bod y 'shock absorbers' ar y ffens (rhwng y ffens a'r polyn) yn cael eu monitro yn rheolaidd – gall y sŵn, heb y shock absorber' aflonyddu trigolion cyfagos.

Mewn ymateb i sylw yn ymwneud a sŵn, nodwyd bod gan Gwarchod y Cyhoedd bwerau gorfodi rheoli sŵn petae niwsans cyhoeddus yn deillio o'r bwriad.

PENDERFYNWYD: Caniatáu
Amodau:
1. **Dechrau gwaith o fewn 5 mlynedd.**
2. **Cyfyngu oriau agor i 21:00 awr.**
3. **Tirlunio.**
4. **Cytuno manylion lloches chwaraewyr.**
5. **Manylion archeolegol.**
6. **Unol a'r cynlluniau ynghyd a dogfennau technegol.**
7. **Cytuno lleoliad y cynhwysydd storio.**

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 y.h. a daeth i ben am 1.55 y.h.

CADEIRYDD