PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 17 EBRILL 2023

Yn bresennol:

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

Y Cynghorwyr: Louise Hughes, Elin Hywel, Delyth Lloyd Griffiths, Elwyn Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Gareth A Roberts, John Pughe Roberts, Huw Rowlands 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) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

Nodwyd bod Idwal Williams, Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu yn ymddeol o'r Gwasanaeth Cynllunio ddiwedd y mis. Diolchwyd iddo am ei gyngor a'i gefnogaeth parod bob amser a dymunwyd ymddeoliad hapus iddo.

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Gareth Coj Parry a'r Cynghorwyr Rheinallt Puw a Dafydd Meurig (Aelodau Lleol)

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Datganodd yr aelod canlynol ei fod gyda buddiant mewn perthynas â'r eitem a nodir:

Y Cynghorydd Cai Larsen (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 (C22/0256/13/LL) ar y rhaglen oherwydd ei fod yn Aelod o Fwrdd ADRA

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

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

- Y Cynghorydd Elin Walker Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C23/0179/11/DT) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd John Pughe (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 (C23/0116/09/LLL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 20 Mawrth 2023 fel rhai cywir.

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

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

6. CAIS RHIF C23/0179/11/DT 33 BRYN EITHINOG, BANGOR, GWYNEDD, LL57 2LA

Estyniad a newidiadau i eiddo, ynghyd â throsi gofod y to yn ystafell wely ac ystafell ymolchi ac anecs yng nghefn yr annedd.

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd ar gyfer ymgymryd â newidiadau i dŷ deulawr presennol. Byddai'r gwaith yn cynnwys :
- codi estyniad llawr cyntaf ar ben modurdy unllawr presennol sydd ar flaen yr eiddo
- codi estyniad unllawr blaen gyda tho unllethr wrth ochr y modurdy presennol
- Trosi gofod to'r tŷ presennol yn ofod byw ychwanegol, a
- Codi estyniad deulawr cefn i weithredu fel "anecs" i'r prif dŷ.

Eglurwyd bod y safle o fewn cwrtil tŷ '33 Bryn Eithinog sy'n eiddo ar wahân mewn ardal anheddol o fewn ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl). Byddai'r eiddo yn cynyddu o dŷ pedair llofft, i dŷ gydag anecs a fyddai â chyfanswm o chwe llofft. Ategwyd bod y cynllun yn un diwygiedig i'r un a wrthodwyd yn flaenorol gan i'r Pwyllgor ystyried y byddai'r bwriad yn gyfystyr a gorddatblygiad o'r eiddo ac, oherwydd graddfa, gosodiad ac uchder yr estyniadau, y bydd yn creu elfen ormesol a fyddai'n dominyddu eiddo preifat cyfagos (cais cynllunio C22/0608/11/LL)

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

Cyfeiriwyd at brif newidiadau i'r cynlluniau - lleihau lled llawr gwaelod yr anecs; cael gwared â ffenestri cromen o'r edrychiad deheuol a gosod ffenestri to yn eu lle; gosod ffenestr do ychwanegol yn llethr cefn (gogleddol) to'r anecs. Ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd mwynderau gweledol, mwynderau preifat a mwynderau cyffredinol ac argymhellwyd caniatáu'r cais yn unol â gosod amodau perthnasol.

b) Yn manteisio ar ei hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Er bod yr estyniad ychydig yn llai, yr un yw'r rhesymau gwrthod
- Pryderon cymdogion yn parhau'r un fath
- Bod graddfa a gosodiad y bwriad yn ormesol
- Bod y newid yn rhy fach – nid yn ddigonol i gysuro trigolion cyfagos
- Pryder y bydd yr anecs yn cael ei defnyddio fel AirBnB – dim angen hyn mewn ardal breswyl

- Bod y bwriad ar brif lwybr mynediad Ysgol Friars
- Cynyddu traffig

c) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais gan fod graddfa a maint y bwriad yn ormod i'r safle

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan Aelod:
- Pryder bod y tŷ yn cael ei ddefnyddio fel Tŷ Amlfeddiannaeth er nad oes tystiolaeth ffurfiol o hyn

PENDERFYNWYD GWRTHOD

Byddai'r bwriad arfaethedig yn gyfystyr a gorddatblygiad o eiddo anheddol domestig ac oherwydd graddfa, gosodiad ac uchder bydd yn creu elfen ormesol a fyddai'n dominyddu eiddo preifat cyfagos gan niweidio mwynderau trigolion lleol yn groes i ofynion Polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017.

7. CAIS RHIF C22/0950/11/LL 340 STRYD FAWR, BANGOR, GWYNEDD, LL57 1YA

Newid defnydd cyn glwb nos i 9 fflat hunangynhwysol 1 ystafell wely

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer trosi tri llawr uchaf adeilad pedwar llawr a fu gynt yn glwb nos ar Stryd Fawr Bangor yn naw fflat un llofft - byddai'r llawr gwaelod yn parhau fel uned mân-werthu. Eglurwyd bod caniatâd wedi ei roi yn 2017 i newid defnydd y cyn clwb nos yn siop ar y llawr gwaelod a thri fflat hunangynhaliol a llety myfyrwyr 11 ystafell wely (Tŷ Aml Feddiannaeth - TAF) ar y lloriau uwch - y gwaith ar y datblygiad hwnnw wedi dechrau ac felly'r caniatâd cynllunio yn parhau i fod yn weithredol.

Saif yr adeilad o fewn ffin ddatblygu'r Ganolfan Isranbarthol fel y'i diffinnir yn y CDLl. Cyflwynwyd y cais i bwyllgor gan iddo fod am 5 neu ragor o anheddau newydd. Ystyriwyd yr egwyddor o ddatblygu'r safle yn erbyn Polisi PCYFF 1 a Pholisi TAI1 o'r CDLl. Nodwyd y bu i'r cais fod gerbron y Pwyllgor ar 20/03/23 pryd gohiriwyd y drafodaeth er mwyn cynnal ymgynghoriad gyda 3ydd parti oedd heb ei gwybyddu am y cais.

Ystyriwyd fod y bwriad i greu 9 fflat yn dderbyniol o safbwynt defnydd, lleoliad a graddfa a'r effeithiau posibl ar fwynderau cyffredinol yr ardal ac ar fwynderau unigolion. Byddai'r datblygiad yn cyfrannu tuag at dargedau tai'r CDLl mewn ffordd sydd yn ymateb yn gadarnhaol i ofynion y farchnad dai lleol. Yng nghyd-destun fforddiadwyedd, wedi ystyried maint a lleoliad y fflatiau, ni ddisgwylid i'r prisiau godi allan o afael trigolion lleol a bydd y fflatiau hyn oll yn' fforddiadwy trwy ddyluniad' - ni ystyriwyd felly bod angen cyfiawnhad drwy gael trefniant ffurfiol i sicrhau fforddiadwyedd cyfran o'r unedau hyn.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan Aelod:
- Nad oes defnydd gwahanol i'r Stryd Fawr bellach

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau:

1. Amser 5 mlynedd.

2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Cyfyngu'r defnydd i anheddau preswyl dosbarth defnydd C3 yn unig

Nodyn : Dŵr Cymru

8. CAIS RHIF C23/0072/16/LL PLOT C6, PARC BRYN CEGIN, LLANDEGAI, BANGOR, LL57 4BG

Codi adeilad ar gyfer Dosbarthiadau Defnydd B1/B2,/B8 (gyda Chownter Masnach mewn unrhyw uned B8) ac adeilad i'w ddefnyddio fel Masnachwr Adeiladwyr (storio, dosbarthu, cownter masnach, swyddfeydd a manwerthu ategol) gyda storfa allanol gysylltiedig, ardal arddangos, mynediad, parcio, goleuadau, ffensys, tirweddu caled a meddal.

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn un am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer codi dau adeilad ar un o leiniau gweigion o fewn Parc Busnes Bryn Cegin, Llandygai. Byddai un o'r adeiladau (Adeilad 1) wedi ei rannu'n chwe uned, gyda'r bwriad o gael caniatâd hyblyg er mwyn caniatáu defnyddiau o fewn Dosbarthiadau Defnydd B1 (Busnes), B2 (Diwydiannol cyffredinol) neu B8 (Gwasanaethau Storio neu Ddosbarthu) o fewn yr unedau. Byddai'r ail adeilad (Adeilad 2) ar gyfer defnydd gan fusnes masnachwyr adeiladu (Defnydd Unigryw).

Eglurwyd bod Parc Bryn Cegin yn cael ei warchod fel Safle Busnes Strategol Rhanbarthol ar gyfer busnesau yn Nosbarthiadau Defnydd B1, B2 & B8 gan bolisi CYF 1 y CDLl – y cynnig ar gyfer Adeilad 1 yn gyson gyda'r polisi hwnnw a defnydd Adeilad 2 fel masnachwr adeiladu yn ddefnydd unigryw nad ydyw'n disgyn dan unrhyw ddosbarth defnydd penodol. Mae Polisi CYF 3 yn annog gwarchod safleoedd busnes dynodedig ar gyfer y defnydd a glustnodwyd oni bai bod amgylchiadau eithriadol ar gyfer defnydd amgen. Mae'r polisi'n gosod pedwar maen prawf ar gyfer asesu cynigion sy'n cynnwys;

- bod cyfiawnhad gorbwysol ar gyfer y datblygiad
- bod graddfa'r cynllun yn cyd-fynd yn bennaf ag angen y gweithlu ar safle cyflogaeth
- Na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn tanseilio swyddogaeth y safle cyflogaeth
- Na fydda'r datblygiad yn arwain at tan-ddarpariaeth o dir cyflogaeth defnydd B1

Wedi ystyried pwysigrwydd y cynllun ar gyfer sicrhau datblygiad busnes ar safle o strategol bwys sydd wedi bod yn wag ers blynyddoedd maith, nodwyd bod cyfiawnhad eithriadol dros ganiatáu'r datblygiad arfaethedig ar safle cyflogaeth ddynodedig yn unol â Pholisi CYF 3 y CDLl.

Yng nghyd-destun materion archeolegol, nodwyd bod safle Bryn Cegin wedi bod yn destun cloddio archeolegol helaeth sydd wedi adnabod ei fod yn lleoliad o bwys hanesyddol yn olrhain tystiolaeth o Oes yr Haearn a'r berthynas â'r Feddiannaeth Rufeinig. Am resymau ymarferol, ni chloddiwyd pob rhan o'r safle yn ystod y gwaith blaenorol a chyfeiriwyd at stribed o dir ar gyrion y safle sydd â photensial i fod â deunydd archeolegol o bwys. Awgrymodd Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GCAG) bod angen amod cynllunio er sicrhau bod gwaith archwilio priodol yn digwydd cyn i'r tir gael ei effeithio gan

ddatblygiad.

Yng nghyd-destun materion isadeiledd a chynaliadwyedd nodwyd bod Bryn Cegin wedi ei glustnodi fel lleoliad cynaliadwy ar gyfer busnes ac wedi ei ddatblygu gyda lleiniau sydd wedi'u gwasanaethu gyda'r gwasanaethau priodol ar gyfer y busnesau disgwyliedig. Nid oedd gan Gyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad a cadarnhaodd Dŵr Cymru bod capasiti digonol gan y system garthffosiaeth leol i gwrdd gyda gofynion y datblygiad ac y gellid sicrhau cysylltiad i'r cyflenwad dŵr. Bydd angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd a bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu.

Cyfeiriwyd at y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais ynghyd a Datganiad Ynni a Chynaliadwyedd yn adnabod camau i leihau ôl-troed carbon y datblygiad. Nodwyd bod disgwyl gwybodaeth ychwanegol o safbwynt sicrhau na fydd llif ddŵr o'r ffordd fewnol newydd yn effeithio ar y rhwydwaith ffyrdd presennol ond, o dderbyn y wybodaeth, ac o ddilyn y gofynion statudol ynghylch draeniad cynaliadwy, ystyriwyd y bydd y datblygiad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PCYFF 5, PS 5 a PS 6 sy'n sicrhau na fydd datblygiadau newydd yn cael effeithiau niweidiol ar yr amgylchedd ehangach a'u bod yn wydn rhag newidiadau tebygol yn yr amgylchedd yn y dyfodol.

Ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLl a bod y datblygiad a gynigiwyd yn briodol ac yn debygol o fod o bwysigrwydd strategol i'r sir fel man cychwyn ar gyfer datblygiadau busnes ar y safle. Ystyriwyd na fyddai'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 ymgeisydd y sylwadau canlynol:

- Bod adroddiad y swyddogion yn un trylwyr iawn ac yn arwain at argymhelliad o gymeradwyo'r cais
- Bod y safle yn Safle Busnes / Cyflogaeth Strategol ac nad yw hyd yma wedi darparu unrhyw swyddi.
- Bod cais ar gyfer masnachwr adeiladwyr wedi ei gymeradwyo yn ddiweddar ac nad oedd unrhyw reswm i gredu na fydd y datblygiad hwnnw yn mynd rhagddo. Wrth gyfuno'r cais hwnnw gyda'r cais yma am unedau llai a masnachwr adeiladwyr, gall fod rhyw 80 o swyddi newydd yn cael eu creu o fewn yr 18 mis nesaf. Gobeithio y bydd y datblygiadau hyn yn gweithredu fel catalydd ac y bydd datblygiadau eraill yn dilyn yn fuan.
- Bod y cais wedi ei gyflwyno mewn dwy ran. Masnachwr adeiladwyr yw un a'r gweithredwr wedi'i gadarnhau. Bydd yr holl staff, waeth beth fo'u swydd yn cael eu recriwtio yn lleol. Bydd yr unedau eraill yn rhai hapfasnachol a hyd yma nid oes unrhyw ddeiliaid. Byddant yn cael eu hadeiladu fel cregyn yn barod ar gyfer eu haddasu i feddianwyr y dyfodol – yn debygol o apelio at fusnesau lleol presennol sy'n gobeithio ehangu.
- Yr unig faterion a godwyd yn ystod y broses ymgeisio oedd materion archaeoleg a dŵr ffo. Y gobaith yw y bydd yr amod archaeoleg a awgrymwyd yn cael ei dderbyn a bydd y datblygiad yn gallu mynd yn ei flaen tra bydd gwaith archeolegol yn cael ei wneud yn y mannau pwysig.
- Bod adroddiad y swyddog yn nodi nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cynllun mewn perthynas â'i effaith ar drafnidiaeth er gwaethaf gofyn am fwy o wybodaeth am ddŵr draenio. Ymatebwyd i'r cais ac arddangoswyd na fydd dŵr yn draenio i'r ffordd. Mewn ymateb i'r angen am gymeradwyaeth SDS - y broses honno ar y gweill.

- Bod adroddiad trylwyr y swyddogion yn nodi, 'O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLl a bod y datblygiad a gynigir 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. Rhoddwyd ystyriaeth i bob mater cynllunio ac ni chredir fod y bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol i drigolion gerllaw neu'r gymuned yn gyffredinol'.
- Gofyn felly i'r Pwyllgor dderbyn yr argymhelliad

c) Er bod yr Aelod Lleol, Y Cynghorydd Dafydd Meurig, wedi ymddiheuro, nodwyd mewn e-bost nad oedd ganddo wrthwynebiad i'r cais ac nid oedd wedi derbyn unrhyw sylwadau gan etholwyr

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Croesawu unedau llai ar gyfer busnesau llai
- Croesawu bod Bryn Cegin yn datblygu wedi cyfnod hir o fod yn wag

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Swyddog Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gwblhau trafodaethau ynghylch materion priffyrdd ac archeoleg ynghyd ag amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. **Amser**
2. **Cydymffurfio gyda'r cynlluniau**
3. **Rhaid gweithredu yn unol ag argymhellion yr adroddiad ecolegol / cynllun tirlunio**
4. **Amodau Archeoleg**
5. **Caniateir defnyddio Unedau 1 - 6 (Adeilad 1) at unrhyw ddiben o fewn Dosbarth Defnydd B1, B2 neu B8**
6. **Sicrhau arwyddion Cymraeg / Dwyieithog**
7. **Oriau Agor: 06:30 i 18:00 Llun i Gwener, 06:30 i 17:00 Dydd Sadwrn a 08:00 i 16:00 ar Ddydd Sul / Gwyliau Banc**

Nodiadau
1. **Dŵr Cymru**
2. **Uned Draenio Tir**
3. **Network Rail**

9. CAIS RHIF C23/0122/14/DT BRON Y GAER FFORDD BETHEL, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 1DY

Cais deiliad tŷ i ddymchwel estyniad cefn, lolfa haul ac adeilad allanol presennol a chodi estyniad deulawr ochr ac estyniad unllawr yng nghefn yr eiddo yn ei le.

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais deiliaid tŷ ydoedd i adeiladu estyniad deulawr ochr ac estyniad unllawr ar gefn yr eiddo. Bydd gwaith yn cynnwys dymchwel yr adeilad allanol sydd yn bresennol yn yr ardd gefn ynghyd â dymchwel yr estyniadau unllawr cefn presennol a'i disodli gydag estyniad ochr deulawr ac estyniad unllawr yn y cefn.

Eglurwyd bod gan yr eiddo gwrtil eithaf helaeth gyda gardd fawr yng nghefn yr eiddo ei hun wedi ei sgrinio gan lwyni, coed a chloddiau sefydledig - wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu'r dref ac oddi fewn i ardal sefydledig breswyl ar gyrion

Caernarfon.

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor gan fod yr ymgeisydd yn gyflogedig gan yr Adran Cynllunio.

Nodwyd bod yr egwyddor o godi estyniad ar y safle yn dderbyniol yn ddarostyngedig i gyfres o feini prawf. Ystyriwyd, yng nghyd-destun lleoliad, dyluniad ac effaith gweledol bod y cynllun a gyflwynwyd, ei raddfa, deunydd a dyluniad yn gweddu'n briodol gyda'r eiddo presennol ac felly yn cydymffurfio gydag anghenion Polisi PCYFF 3.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau

1. **Cychwyn o fewn 5 mlynedd.**
2. **Unol a'r cynlluniau**
3. **Llechi to**
4. **Deunyddiau i weddu.**
5. **Amod draenio dŵr wyneb**

10. CAIS RHIF C22/0256/13/LL BRIG Y NANT, COETMOR NEW ROAD, BETHESDA, LL57 3LU

Codi 18 tŷ, ffordd newydd a thirlunio

a) Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Cynllunio 20.03.23 er mwyn cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad safle bore 17-04-23 pryd cafodd rhai o'r Aelodau gyfle i weld y safle yng nghyd-destun ei amgylchedd a'r rhwydwaith ffyrdd lleol.

Yn unol â chais un o'r Aelodau cyflwynwyd llun o'r awyr o'r safle yn y Pwyllgor

Atgoffwyd yr Aelodau mai cais ydoedd ar gyfer codi 18 tŷ fforddiadwy, ffordd stad newydd a thirlunio ar safle segur o fewn ffin datblygu Bethesda. Amlygwyd hefyd bod yr Uned Strategol Tai wedi cadarnhau bod y bwriad yn cyfarch yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal a bod y safle yn 'un a ddatblygwyd o'r blaen' ac yn addas ar gyfer adeiladu 18 tŷ fforddiadwy arno.

Yng nghyd-destun materion gweledol, eglurwyd bod y safle wedi ei leoli ar lwyfandir sy'n segur ei ddefnydd er gellid ei ddisgrifio fel tir llwyd. Nodwyd, bod y bwriad yn dderbyniol ar sail effaith mwynderau gweledol ac y byddai'r bwriad yn creu cyfraniad positif i gymeriad adeiledig y rhan yma o'r strydlun.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, derbyniwyd gwrthwynebiadau gan rhai o ddeiliaid anheddau cyfagos o safbwynt mwynderau yn ymwneud a gor-edrych, colli preifatrwydd ac aflonyddwch sŵn. Er hynny, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn golygu colli preifatrwydd a chreu gor-edrych sylweddol nac arwyddocaol i mewn i gefnau tai Rhos y Coed sy'n cefnu a safle'r cais. Cydnabuwyd y bydd rhyw faint o gynnydd mewn sŵn ac aflonyddwch yn deillio o'r datblygiad ond na fyddai'n wahanol i unrhyw aflonyddwch sŵn sy'n deillio o fewn ardaloedd preswyl yn gyffredinol megis gweithgareddau domestig a thrafnidiaeth gysylltiedig. Fodd bynnag,

gellid cynnwys amodau sy'n cyfyngu ar oriau gweithio gyda'r ymgeisydd eisoes wedi cadarnhau byddai unrhyw gontractwr yn gweithio i ofynion Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol.

Mewn ymateb i bryderon lleol, yr Uned Trafnidiaeth ar Awdurdod Cynllunio Lleol, cyflwynwyd Datganiad Trafnidiaeth cais mewn ymateb i'r pryderon a godwyd ar sail diogelwch ffyrdd oedd yn cyfeirio at faterion penodol.

- Bod y gyffordd bresennol i'r A5 yn gweithredu'n effeithlon ac yn ddiogel yn dilyn asesiad o data Crash Map. Er bod yr Aelod Lleol wedi tynnu sylw bod damwain wedi cymryd lle ar ddechrau'r flwyddyn ger y gyffordd, mae'r asiant ynghyd ag ymgynghorwr trafnidiaeth yr ymgeisydd wedi ymchwilio erthyglau papur newydd ac nid yw'n ymddangos bod y damwain wedi cymryd lle ar y gyffordd rhwng yr A5 a Coetmor New Road ac mai digwyddiad unigol ydoedd yn cynnwys un car wedi colli rheolaeth. Yn ychwanegol, dywed yr ymgynghorwr na ellid datgan fod y gyffordd ei hun yn gweithredu'n anniogel gan mai un ddamwain yn unig sydd wedi cymryd lle yno o fewn y 5 mlynedd diwethaf ac nid yw hyn yn cael ei ystyried fel amlder anghyffredin ar gyfer unrhyw gyffordd.
- Mae'r Datganiad Trafnidiaeth yn rhagweld byddai'r datblygiad yn cynhyrchu 9 symudiad dwyffordd gan gerbydau yn ystod oriau brig ac ni fyddai hyn yn gynnydd materol i lefel llif traffig presennol sy'n defnyddio Coetmor New Road.
- Ymgymerwyd â chyfrif llif traffig (Automatic Traffic Count) i bennu llif traffig ar y gyffordd a daw'r cyfrif i'r canlyniad mai cynnydd o 1% mewn llif traffig fydd yn defnyddio'r gyffordd – nid yw hyn yn cael ei ystyried yn gynnydd materol i'w ddefnydd presennol.
- Bod y cyfrif llif traffig hefyd wedi cael ei ddefnyddio i bennu addasrwydd gweledydd o'r gyffordd ar hyd yr A5. Daeth i gasgliad bod y gweledydd i'r de ac i'r gogledd yn cydymffurfio a safonau statudol a argymhellir gan Lywodraeth Cymru.
- Bod Datganiad Trafnidiaeth yn cadarnhau drwy ddefnyddio dadansoddiad *swept path analysis* bod hi'n bosibl i ddau gar fynd heibio ei gilydd ar y fynedfa o'r safle i Coetmor New Road heb achosi tagfeydd. Bydd system blaenoriaethu yn cael ei weithredu ar y fynedfa fel bod ceir sy'n dod i mewn i'r safle yn cael blaenoriaeth dros y ceir sy'n dod allan o'r safle.
- Bydd rhan o'r fynedfa yn cael ei rannu gan gerbydau a defnyddwyr y llwybr cyhoeddus sy'n cysylltu'r safle gyda Ffordd Coetmor.

Ail-ymgynghorwyd gyda Llywodraeth Cymru a derbyniwyd ymateb yn cadarnhau eu bod yn tynnu eu cyfarwyddyd gwreiddiol yn ei ôl gan ddatgan bod y gyffordd yn dderbyniol. Er bod ganddynt bryderon ynglŷn ag addasrwydd Coetmor New Road i ymdopi a thrafnidiaeth ychwanegol, roeddynt hefyd yn datgan bod y rhan yma o'r rhwydwaith ffyrdd lleol y tu hwnt i'w awdurdodaeth statudol.

Yn ogystal, wedi derbyn y wybodaeth, ail-ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth a bellach nid oedd ganddynt bryderon bellach ynglŷn ag addasrwydd y fynedfa bresennol i ymdopi a thrafnidiaeth ychwanegol na phryderon parthed cynnydd defnydd o'r ffordd sirol Coetmor New Road.

Er yn cydnabod bod pryderon sylweddol wedi eu derbyn parthed addasrwydd y fynedfa bresennol ynghyd a'r gyffordd gyda'r A5 islaw safle'r cais bod yr ymgeisydd wedi dygymod ac ymateb i'r pryderon drwy gyflwyno gwybodaeth

a thystiolaeth bellach ac o ganlyniad i'r wybodaeth yma a'r cyngor a dderbyniwyd gan yr uned trafnidiaeth, ystyriwyd fod y bwriad bellach yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd a cherddwyr.

Yng nghyd-destun materion llecynnau agored, amlygwyd pryderon y Pwyllgor i beidio darparu llecyn agored o fewn y safle fel rhan o'r datblygiad gan ystyried bod diffyg llecynnau chwarae anffurfiol i blant ynghyd a diffyg llecynnau chwarae gyda chyfarpar offer i blant yn nalgylch safle'r cais. Amlygwyd bod y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn nodi bod cyngor ar gyfer pennu pellter cerdded ynghyd ag amser cerdded sy'n cael eu hystyried yn dderbyniol a hygyrch i lecynnau agored. Yn yr achos yma, lleoli'r llecyn chwarae agosaf nid nepell o safle'r cais a chyfochrog a'r A5 rhwng Min Ogwen a Coed Hyfryd gyda llwybr cyhoeddus yn ei gysylltu â Coetmor New Road ac union gyferbyn a'r fynedfa i safle'r cais. Ategwyd bod asiant yr ymgeisydd yn nodi bod Cae Chwarae Clwb Rygbi Bethesda o fewn 650m i safle'r cais gyda chaeau chwarae Ysgol Dyffryn Ogwen 100m o safle'r cais gyda *chwantwm* o lecynnau chwarae o'r fath o fewn lleoliadau agos i'r safle yn uchel.

O nodi'r wybodaeth ystyriwyd bod y fath sefyllfa yn un eithriadol ble nad oes modd darparu llecynnau chwarae awyr agored fel rhan annatod o'r datblygiad arfaethedig. I'r perwyl hyn, ac yn unol â gofynion y CCA, yr ymgeisydd eisoes wedi ymrwymo i gyfrannu'n ariannol tuag at ddarpariaeth llecynnau agored oddi ar y safle.

Ystyriwyd y byddai'r bwriad yn gwella ymddangosiad gweledol y safle segur fel y saif yn bresennol gyda 100% o'r unedau yn rhai fforddiadwy, yn ymateb i'r anghenion sydd wedi'u hadnabod yn lleol

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Bod yr angen am dai wedi ei dystiolaethu
- Bod y safle yn ddigon mawr ac wedi ei leoli yng nghanol Bethesda

- Yn gefnogol i adeiladu tai fforddiadwy, ond 18 yn ormod ar gyfer y safle yma – yn orddatblygiad
- Bod angen ystyried mwynderau chwarae plant – croesi ffordd yn beryglus
- Bod potensial cael 36 car ar y safle fyddai yn creu effaith ar yr allt serth i'r safle.
- Er yn gefnogol i'r egwyddor bod angen tai i bobl lleol, pryderon traffig yn goroesi
- Tynnu dau dŷ a chynnig lle chwarae fel rhan o'r datblygiad - hyn yn cynnig llai o effaith ar fwynderau trigolion lleol. Cyfle yma i greu lle chwarae, llefydd i eistedd - cyfle i greu cymuned
- Bod mynediad i'r safle yn gul - dim lle i ddau gar basio ei gilydd
- Pam cynnig lle chwarae i blant oddi ar y safle? - angen sicrhau bod llefydd chwarae yn cael eu cynnwys o fewn y safle yn unol â pholisïau. Pam na ellid cydymffurfio a pholisïau - rhaid sicrhau diogelwch plant - sarhaus yw cynnig cyn lleied o arian

ch) Mewn ymateb i sylwadau yn ymwneud a phryderon traffig, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod ystyriaeth fanwl wedi ei roi i faterion trafnidiaeth ynghyd ag ymgynghori gydag arbenigwyr trafnidiaeth y Cyngor a

Llywodraeth Cymru. Amlygodd, petai'r Pwyllgor yn gwrthwynebu'r cais ar sail materion trafnidiaeth bydd hyn yn arwain at gostau apêl sylweddol.

d) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i ganiatáu y cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amodi mynediad o'r safle i'r llwybr troed

Gan fod canlyniad y bleidlais yn gyfartal, defnyddiodd y Cadeirydd ei bleidlais fwrw o blaid yr argymhelliad.

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb o dan Adran 106 er mwyn sicrhau cyfraniad ariannol addysgol a llecynnau agored ac i'r amodau isod; -

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda'r cais.**
3. **Cyflwyno a chytuno cynllun tirlunio a thirweddu meddal a chaled sy'n cadarnhau rhywogaethau coed.**
4. **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.**
5. **Cydymffurfiaeth gydag argymhellion y dogfennau Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol; Arolwg Ymlusgiaid; Asesiad Effaith Coedyddiaeth; Arolwg Coed ac Adroddiad Arolwg Botanegol.**
6. **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.**
7. **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.**
8. **Cyflwyno a chytuno gyda Chynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol i gynnwys mesurau lleihau sŵn, llwch a dirgryniad i'w gytuno gyda'r ACLl.**
9. **Amodau perthnasol gan yr Uned Drafnidiaeth parthed gwelliannau i'r fynedfa a'r llecynnau parcio.**
10. **Cyflwyno a chytuno gydag esiamplau o ddeunyddiau a'r lliwiau ar gyfer yr anheddau preswyl.**
11. **Cyflwyno a chytuno gyda chynllun gwelliannau bioamrywiaeth i gynnwys manylion goleuo chlwydfanau ystlumod.**
12. **Cyflwyno a chytuno gydag Asesiad Risg Bioddiogelwch ar gyfer difa llysiau'r dial sydd ar rannau o'r safle.**
13. **Cyflwyno a chytuno manylion y paneli solar.**
14. **Cyflwyno a chytuno manylion Arolwg Tir Rhan 2 ar gyfer asesu sefydlogrwydd y safle.**
15. **Creu mynediad o'r safle i'r llwybr troed**

Nodyn - angen cyflwyno cais system ddraenio gynaliadwy i'w gytuno gyda'r Cyngor.

Nodyn - cyfeirio'r ymgeisydd i sylwadau a chyngor diwygiedig Dwr Cymru.

Nodyn - cyfeirio'r ymgeisydd i sylwadau a'r cyngor gan Cyfoeth Naturiol Cymru.

11. CAIS RHIF C23/0116/09/LL 1 IDRIS VILLAS, TYWYN, GWYNEDD, LL36 9AW

Ail- gyflwyniad: Newid defnydd tir i greu iard storio/ gwerthiant yn gysylltiedig â'r eiddo masnachol presennol, ynghyd â chodi ffens ddiogelwch, gosod ardal llawr caled ac addasiadau i'r fynedfa amaethyddol i greu mynedfa gerbydol i'r iard

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn cyfeirio at gynlluniau diwygiedig oedd wedi eu cyflwyno.

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd (ac nid deiliad tŷ fel ymddangoswyd ar flaen yr adroddiad) ar gyfer newid defnydd tir i greu iard storio / gwerthiant ar dir gyferbyn ac Idris Villas, Tywyn fyddai'n gysylltiedig ag eiddo masnachol presennol sydd wedi ei leoli ar y Stryd Fawr. Byddai'r bwriad yn cynnwys codi ffens diogelwch, gosod ardal llawr caled ac addasiadau i'r fynedfa amaethyddol bresennol i greu mynedfa gerbydol addas.

Adroddwyd mai tir amaethyddol yw safle'r cais wedi ei leoli tu allan, ond yn cyffwrdd gyda ffin datblygu Tywyn, felly yn cael ei ystyried yn safle cefn gwlad. Datgan polisi PCYFF 1 y CDLl, bydd cynigion tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisi penodol yn y Cynllun neu ym mholisïau cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos fod ei leoliad cefn gwlad yn hanfodol.

Y bwriad yw sefydlu iard manwerthu allanol tu ôl i'r cyn siop ddodrefn er ehangu'r busnes ymhellach. Datgan polisi MAN 6 y caniateir cynigion am siopau graddfa fechan neu estyniad i siopau presennol sydd tu allan i ffin os gellid cydymffurfio a chwe maen prawf perthnasol. Er hynny amlygwyd nad oedd y bwriad yn cydymffurfio gyda thri o'r meini prawf hynny:

- Nid yw'r bwriad yn cydymffurfio yn dechnegol gyda maen prawf 1 gan nad yw'r cynnig yn ymwneud a busnes sydd eisoes yn bodoli ar y safle.
- Byddai'r bwriad o ail leoli'r busnes a gwneud defnydd o adeilad masnachol presennol gwag yn cael ei ffafrio, fodd bynnag mae'r angen i ymestyn y defnydd i dir gwyrdd cefn gwlad yn bryder.
- Byddai ymestyn defnydd manwerthu diwydiannol i gefn gwlad yn cael effaith niweidiol yn weledol ac ar fwynderau'r trigolion cyfagos gyferbyn, ac fe drafodir hyn ymhellach yn rhan mwynderau'r adroddiad.

Yng nghyd-destun materion llifogydd, amlygwyd bod rhan helaeth o'r safle'r cais o fewn parth llifogydd C1 fel y dangosir ym Mapiau Perygl Llifogydd Llywodraeth Cymru. Datgan maen prawf 4 o bolisi Strategol PS 6 y dylid lleoli datblygiadau newydd i ffwrdd o ardaloedd lle mae risg llifogydd, oni bai y gellid dangos yn glir nad oes unrhyw risg yn bodoli neu fod modd rheoli'r risg. Rhaid asesu derbynioldeb y cynnig o dan ystyriaethau polisi cenedlaethol Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd yn yr achos yma.

Cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd fel gwybodaeth ar y cais ac fe ymgynghorwyd gyda Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) arno. Ymddengys bod yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi ystyried effaith y datblygiad ar berygl llifogydd, llwybrau llifogydd a storio gorlifdir. Nodwyd bod yr asesiad yn dangos fod perygl llifogydd i'r safle ddatblygu o lifogydd llanw, ond yn dangos y gellid rheoli'r risgiau a'r canlyniadau i lefel derbyniol.

Er bod gan CNC bryderon ynglŷn â'r cais, ystyriwyd bod modd eu goresgyn pe amodir dogfennau penodol. Er gwaethaf bodlonrwydd CNC ynglŷn â'r cynlluniau, rhaid oedd ystyried y mater o safbwynt gofynion perthnasol paragraff 6.2 NCT 15 sydd yn nodi yn gwbl glir "*Yr unig adeg y dylid caniatáu datblygiadau newydd eraill ym mharthau C1 ac C2 yw pan fydd yr awdurdod cynllunio yn penderfynu bod cyfiawnhad i'w leoli yno.*" Yn syml, fel eglurwyd yn nyfarniad gwrthodiad y cais blaenorol C22/1050/09/LL ac wrth ymateb i Ymholiad Cyngor Cyn Cyflwyno Cais ar gyfer y bwriad, nid yw'r datblygiad yn cyfarch profion cyfiawnhad penodol y NCT ac felly yn groes i bolisïau PCYFF 1, sawl maen prawf ym mholisi MAN 6, Polisi Strategol 6 a phrofion cyfiawnhad Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, nodwyd bod y bwriad yn golygu newid defnydd rhan o gae amaethyddol i iard storio / gwerthiant fyddai'n golygu codi ffens ddiogelwch o'i amgylch, gosod ardal o lawr caled mewn rhannau a chreu mynedfa gerbydol newydd. Nodwyd pryder y byddai'r datblygiad yn cyflwyno elfen ddiwydiannol galed mewn lleoliad amlwg ac agored yn y dref. Nid oes unrhyw newidiadau wedi eu cynnwys yn y cynlluniau i'r hyn a gyflwynwyd yn y cais cynllunio gwreiddiol a wrthodwyd, felly'r un pryderon yn berthnasol am yr effaith gweledol.

Yng nghyd-destun materion preswyl, amlygwyd bod y cae dan sylw wedi ei leoli mewn lleoliad canolog o fewn y dref gyda chymysgedd o siopau a thai preswyl yn y cyffiniau cyfagos. Byddai'r bwriad yn cyflwyno defnydd o natur ddiwydiannol i'r cae, gyda defnydd manwerthu / storio trwm gyda mynd a dod dyddiol gan gerbydau trwm 'HGV' a'r potensial i achosi aflonyddwch sŵn. Ystyriwyd fod sail i bryder cymydog ar y cais gwreiddiol, y gallai natur y gweithgarwch, allu achosi aflonyddwch sŵn a phrysurdeb i'r cymdogion gyferbyn. O ystyried natur wledig llonydd y safle ar hyn o bryd, ystyriwyd y gall y newid defnydd a'r fynedfa newydd gysylltiedig achosi aflonyddwch ac effaith andwyol sylweddol ar breswylwyr cyfagos.

Wrth ystyried materion trafnidiaeth a mynediad nodwyd bod y safle yn cael ei wasanaethau gan ffordd sirol ddeuffordd dosbarth 3 gyda'r bwriad o agor mynedfa gerbydol newydd i'r datblygiad. Cyflwynwyd cynlluniau manwl o'r fynedfa a llwybrau 'swept path' i gerbydau a cherbydau trwm i mewn i'r safle. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth i'r bwriad oedd yn nodi'r angen i gael manylion 'swept path' o'r cerbydau yn dod allan o'r safle er mwyn sefydlu faint fydd y lorïau yn meddiannu'r ffordd gyferbyn mewn lleoliad sy'n agos i gyffordd croesffordd. Ar sail sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ni ellir gwarantu fod y fynedfa arfaethedig yn addas i sicrhau gweithrediad diogel o'r briffordd. Mae'r bwriad felly yn gwrthdaro a pholisi TRA 4 ac maen prawf 6 MAN 6 y CDLl a NCT 18: Trafnidiaeth.

Ystyriwyd bod y datblygiad yn parhau'n annerbyniol ar sail pryderon llifogydd, effaith ar fwynderau gweledol, mwynderau'r preswylwyr cyfagos a ffyrdd. Nid oedd unrhyw newid i gynlluniau na manylion y cais ers y gwrthodiad blaenorol o dan gais C22/1050/09/LL ac felly argymhellwyd gwrthod y cais.

b) Yn manteisio ar ei hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn gefnogol i'r cais

- Ei fod yn adnabod yr ardal yn dda
- Nifer o siopau yn cau – byddi'r bwriad yn lliniaru'r problemau
- Bod eiddo gwag ar y Stryd Fawr yn addas ar gyfer y defnydd
- Bod y datblygiad yn un lefel isel
- Bod y safle yn annhebygol o lifogi - wal fôr, arglawdd ac amddiffynfeydd llifogydd mewn lle ac yn ei holl flynyddoedd yn byw yn yr ardal nid oedd wedi gweld yr ardal yma yn dioddef effaith llifogydd
- CNC yn nodi y gellid goresgyn pryderon llifogydd os yw Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn cael ei gynnwys yn yr amodau
- Byddai mynediad yn cael ei wella
- Gellid gosod amod ar gyfer amseroedd cludo
- Bod y safle yn ddigon mawr i loriau droi – gwelededd da
- Bod y safle yn addas i bwrpas
- Busnes wedi ei sefydlogi yn yr ardal – y cwmni yn ased i'r dref – dim eisiau eu colli
- Cyfle da i lenwi eiddo gwag yn y dref
- Y cwmni yn ased i'r dref – angen adfywiad yn y dref

c) Cynigiwyd ac eiliwyd cynnal ymweliad safle

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

- Er bod yr adroddiad yn un manwl, nid yw yn adlewyrchu'r broblem
- Bod y datblygiad yn hanfodol i Dywyn - angen swyddi
- Angen hybu busnesau lleol
- Cyngor Cymuned wedi trafod y cais er nad oedd y sylwadau wedi eu cynnwys yn yr adroddiad

PENDERFYNWYD: Gohirio er mwyn cynnal ymweliad safle

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 y.h. a daeth i ben am 2.35 y.h.

CADEIRYDD