

PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 11 MEDI 2023

Yn bresennol: Cynghorydd Edgar Owen (Cadeirydd)
Cynghorydd Elwyn Edwards (Is-gadeirydd)

Y Cynghorwyr: Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes, Elwyn Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Gareth Coj Parry, Gareth Roberts, John Pughe Roberts, Huw Rowlands a Gruffydd Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Sion Huws (Gwasanaethau Cyfreithiol), Iwan ap Trefor (Rheolwr Gwasanaeth Traffig a Phrosiectau), Gwawr Hughes (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Glyn Llewelyn Gruffydd (Uwch Swyddog Cynllunio) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

Eraill a wahoddwyd:

Swyn Hughes ac Elen Morris (Hyfforddai Proffesiynol Cynllunio Amgylchedd) - arsylwi

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Elin Hywel

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

- Y Cynghorydd Gruffydd Williams (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.1 (C21/1220/42/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth A Roberts (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.2 (C22/1169/15/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth Morris Tudor Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.4 (C23/0201/08/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 17 Gorffennaf 2023 yn ddarostyngedig i sicrhau bod pwynt bwled 2 yn eitem 5.3ch (cais rhif C22/1169/15/LL Llyfrgell Llanberis, Ffordd Capel Coch, Llanberis) yn y fersiwn Saesneg yn cyfateb i'r Gymraeg:

*Awgrym i ystyried codi dau dŷ yn hytrach na thri, fyddai'n rhyddhau lle parcio
It was suggested that two ~~three~~ dwellings be erected instead of three ~~two~~, which would release parking spaces*

5. CAIS AM ORCHYMYN DAN DDEDDF RHEOLI TRAFFIG Y FFYRDD 1984

Cymuned: Llanberis a Nant Peris Ward: Llanberis

Bwriad: Gorchymyn Cyngor Gwynedd (amryw ffyrdd Sirol, Ardal Arfon) (Cyfyngiad cyflymder 30 M.Y.A.) 2023

- a) Adroddwyd bod Gorchymyn Ffyrdd Cyfyngedig (Terfyn Cyflymder 20mya) (Cymru) 2022 wedi ei wneud gan Weinidogion Cymru ar 13 Gorffennaf 2022 yn dilyn penderfyniad Senedd Cymru. Cyn 17 Medi 2023, dylai awdurdodau lleol ystyried pa ffyrdd cyfyngedig a ddylai aros yn 30mya. I'r perwyl hynny, roedd y Cyngor wedi cyflwyno gorchymyn 30mya ar gyfer ardaloedd Arfon, Dwyfor a Meirionnydd gyda gorchymyn ardal Arfon yn cynnwys bwriad i gadw'r cyfyngiad cyflymder yn 30mya ar 37 rhan o ffyrdd yr ardal.

Ymgynghorwyd ar y Cynllun 20mya arfaethedig gyda rhanddeiliaid ym mis Rhagfyr 2022 fel rhan o'r broses cyn ymgynghori lle derbyniwyd sylwadau a chyflwynwyd newidiadau i'r cynlluniau. Ymgynghorwyd ymhellach gyda rhanddeiliaid a'r cyhoedd gyda'r cynlluniau diwygiedig yn Ebrill 2023. Yn mis Gorffennaf 2023, fel rhan o'r broses ymgynghori statudol, derbyniwyd e-bost yn nodi gwrthwynebiad i'r gorchymyn i ddwy ran o Ffordd Dosbarth 1 A4086 gan Cyngor Cymuned Llanberis (er nad oedd rhesymau dros y gwrthwynebiadau wedi eu cyflwyno).

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau, nodwyd bod y Swyddogion o'r farn y dylai rhannau hyn o'r ffordd aros yn 30mya oherwydd bod y ffordd yn ffordd Dosbarth cyntaf, bod y nifer o dai ar ymyl y ffordd yn llai na 20 adeilad/km a bod tai sydd heb ffordd mynediad preifat o'r ffordd fawr ar un ochr i'r ffordd yn unig ac effaith ar wasanaethau brys. Ategwyd bod y ffyrdd dan sylw yn 30mya ar hyn o bryd ac felly nid yw'r gorchymyn yn cynnig unrhyw newid i'r sefyllfa bresennol ar y ffordd. Er bod swyddogion yn llwyr ddeall dymuniadau Cyngor Cymuned Llanberis, nid yw'r dymuniadau hynny'n cyd-fynd â chanllawiau y mae Llywodraeth Cymru wedi'u gosod. Er hynny, bydd yr Uned Draffig yn parhau i fonitro traffig ar y rhannau yma o'r ffordd gyda'r bwriad o adolygu'r penderfyniad ymhen 6 mis.

Ategwyd bod gofynion Deddf Cydraddoldeb 2010 a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 wedi eu hystyried wrth asesu'r bwriad.

- b) Cynigwyd ac eiliwyd cymeradwyo'r eithriadau
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan Aelod:
- Byr iawn yw rhannau yma o'r ffyrdd felly cadw i 20mya er diogelwch

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â gosod darn byr o 30mya ar Ffordd Pentre' Castell cyn gostwng ymhellach i 20mya, nodwyd bod yr Uned Draffig wedi ystyried bod mynd i lawr o 60mya i 20mya yn ormod o gam ac felly bod 'byffer' byr o 30mya wedi ei osod er mwyn gostwng cyflymdra yn raddol.

PENDERFYNWYD:

Cymeradwyo cadw cyfyngiad cyflymder yn 30mya ar ddarn o'r ger Pendre Castell ar y A4086 a chadw cyfyngiadau cyflymder yn 30mya ar y A4086 rhwng maes parcio a theithio Nant Peris a Pont Gwastadnant

6. 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

7. CAIS RHIF C21/1220/42/LL MORLAIS LÔN PENRALLT, NEFYN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6EP

Dymchwel tŷ presennol a chodi tŷ newydd yn ei le ynghyd a gwaith i sefydlogi clogwyni

Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld â'r safle 05-09-23

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio fod y cais wedi ei drafod eisoes mewn cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd Gorffennaf 17eg 2023. Penderfynwyd gohirio'r penderfyniad ar y pryd er mwyn cynnal ymweliad safle fel bod modd i'r Aelodau gael cyfle i weld y safle yng nghyd-destun ei leoliad.

Nodwyd mai cais llawn ydoedd ar gyfer dymchwel tŷ presennol a chodi tŷ newydd yn ei le ynghyd a gwaith i sefydlogi clogwyni arfordirol. Yn allanol, byddai'r tŷ newydd yn cynnwys to crib o orffeniad zinc tywyll a gorffeniadau'r waliau allanol yn gyfuniad o fyrddau coed ar y llawr uchaf a charreg naturiol ar y lloriau is. Nodwyd bod y safle a'r adeilad presennol wedi ei leoli wrth droed clogwyn Traeth Nefyn a'r clogwyni wedi eu dynodi fel Ardal Gadwraeth Arbennig (ACA) Clogwyni Pen Llŷn a hefyd yn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDDGA) Porthdinllaen i Borth Pistyll. Ategwyd bod y safle y tu allan i ffin ddatblygu gyfredol Nefyn gyda mynediad at y safle ar hyd y traeth yn ogystal â llwybr cyhoeddus sydd yn arwain i lawr o ben y clogwyn heibio'r safle ac ymlaen at y traeth islaw.

Eglurwyd bod y safle presennol yn cynnwys tŷ sydd yn dyddio'n ôl i ddiwedd yr 1960'au/dechrau'r 1970'au ac o ffurf sydd yn cynnwys toeau gwastad ac yn cyfleu edrychiadau o'r cyfnod. Mae'r safle a'r ardal ehangach oddi mewn dynodiad Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli a thu allan i barth llifogydd cyfagos sydd yn berthnasol i'r traeth yn unig. Nodwyd bod elfennau o'r cynnig wedi ei diwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol o ganlyniad i sylwadau a dderbyniwyd oedd yn cynnwys gorffeniadau allanol yr adeilad yn dilyn sylw gan yr Uned AHNE (er nad yw'r safle o fewn yr AHNE, ystyriwyd y rhain fel sylwadau cyffredinol).

Ategwyd, yn wreiddiol, bod rhan o'r cynnig yn golygu gwro'r llwybr cyhoeddus presennol sydd yn rhedeg heibio'r safle a'i ail leoli i fod ymhellach o'r adeilad. Yn dilyn trafodaethau ynghyd a derbyn sylwadau ar y cynnig gan Uned Hawliau Tramwy'r Cyngor, Cyngor Tref Nefyn ac aelodau'r cyhoedd, penderfynwyd bod y cynnig yn rhy ddadleuol ac felly'r llwybr yn aros fel y mae. Cyflwynwyd y cais i bwyllgor gan yr Aelod Lleol am y rhesymau ei fod yn orddatblygiad o'r safle, y byddai'n creu ansefydlogrwydd i'r clogwyni ac effaith andwyol ar yr ardal.

Yng nghyd-destun polisïau perthnasol, cyfeiriwyd at ofynion polisi PS 5 sy'n nodi y dylid rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol, gan flaenoriaethu aildefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen, lle bynnag bo hynny'n bosib. Yn yr achos yma, mae tŷ presennol yn bodoli a'r safle eisoes wedi ei ddatblygu ac felly mae'r bwriad yn bodloni gofynion

cyffredinol polisi PS 5 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI). Ategwyd bod Polisi TAI 13 y CDLI yn ymwneud yn benodol ag ail-adeiladu tai ac yn gosod cyfres o feini prawf mae'n rhaid cydymffurfio â nhw (lle bo'n briodol) er mwyn caniatáu cynlluniau o'r fath.

Nodwyd bod y cais yn amlwg wedi golygu cryn graffu arno oherwydd nifer o ystyriaethau arbenigol na fyddai yn arferol i'w canfod i'r un graddau o leiaf, gyda mwyafrif ceisiadau Cynllunio i ddymchwel ac ail gosi tai preswyl. Adroddwyd bod cwmnïau a/neu unigolion cymwys wedi asesu'r wybodaeth i law ac wedi datgan eu barn ac y byddai canfyddiadau ac argymhellion yr adroddiadau arbenigol yn cael eu cynnwys fel amodau ffurfiol fel bod rhaid cynnal y datblygiad yn llwyr unol a'r mesurau a argymhellwyd. Drwy sicrhau hyn, byddai'r datblygiad yn cael ei gynnal yn llwyr gyda'r cydsyniad cyffredinol a gytunwyd. Pe byddai'r sefyllfa yn newid o ran diwygio'r cynnig mewn ymateb i sefyllfa a godir, yna bydd rhaid ymateb i unrhyw sefyllfa o'r newydd.

Mewn ymateb i rai o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn mynegi pryder y byddai caniatáu yn gosod cynsail beryglus, nodwyd bod hawl cyfreithiol cael tŷ ar y safle ac y byddai hawl i'w addasu heb ganiatâdau cynllunio. Nodwyd bod maint a swmp y tŷ yn cyd-fynd a'r tŷ presennol, ond bod bwriad cael to crib yn hytrach na tho fflat.

I bwrpas y cais, nodwyd bod y wybodaeth arbenigol wedi ei asesu a'i ganfod yn dderbyniol. Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion y polisïau perthnasol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
- Yn diolch i'r Aelodau hynny fu'n ymweld â'r safle
 - Bod y lleoliad o fewn Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli ac yn ymylu ar safleoedd arwyddocaol Ardaloedd Cadwraeth Arbennig (ACA) a Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA)
 - Nad yw'r adeilad sydd yn cael ei gynnig yn welliant i'r un sydd yn bodoli. Mater o farn yw bod dyluniad y bwriad yn welliant
 - Bod nifer helaeth o drigolion lleol wedi gwrthwynebu
 - Bod y cais gwreiddiol wedi amlygu symud y llwybr - croesawu bod cyfeiriad y llwybr yn aros fel y mae - angen amod yn gwarantu defnydd y llwybr i bysgotwyr a'r cyhoedd
 - Os caniatáu, angen sicrhau bod y llwybr i'r traeth yn cael ei warchod yn ystod y cyfnod adeiladu ac yn aros yn agored i bysgotwyr a cherddwyr
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Yn diolch am y cyfle i ymweld â'r safle
 - Bod y cynnig yn welliant i'r hyn sydd yn bodoli
 - Nad yw'r safle presennol yn ymddangos fel tŷ
 - Bod yr adeilad presennol yn ddi-lun, yn ddi-raen ac yn ddi-chwaeth o gymharu â bythynnod traddodiadol yr ardal
 - Nad yw lliwiau du a llwyd yn cydweddu'r ardal - yn lliwiau tywyll
 - Bydd cwyno mewn amser, pam caniatáu'r bwriad, fel sydd i'r adeilad presennol!
 - Bydd yr adeilad i'w weld fel rhan o'r olygfa eiconig a geir wrth yrru i lawr o Pistyll tuag at Nefyn

- Nad yw'r cynnig yn welliant

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â 'dad-risgio' a beth mae hyn yn ei olygu yng nghyd-destun sefydlogrwydd y clogwyni, nodwyd mai cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw sicrhau bod y tir yn addas ar gyfer y datblygiad mewn golwg, ac wrth fabwysiadu dull dadrisgio ar lefel y cynllun bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn gosod amodau ar gyfer mynd i'r afael â risgiau. Ategwyd bod pryderon am ansefydlogrwydd y clogwyni wedi eu trafod a bod y dystiolaeth arbenigol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd wedi ei wirio gan arbenigwr peirianyddol gan nodi fod yr adroddiad arbenigol wedi ei gwblhau gan unigolion cymwys a phrofiadol sydd yn amlwg yn fodlon gyda chanfyddiadau'r adroddiad fel y mae.

O ystyried yr asesiadau a wnaed, barn arbenigol a roddwyd a'r diffyg gwybodaeth neu wybodaeth dechnegol ac arbenigol i wrthddweud trwy brofi yn ddiamheuol fod y cynllun a'r mesurau a wneir yn anaddas, rhaid derbyn fod y cynllun adeiladu a'r mesurau lliniaru a gynigiwyd yn briodol i amddiffyn y bwriad. Cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw sicrhau bod yr adeilad yn cael ei weithredu yn unol â'r cynlluniau.

Mewn ymateb i sylwadau yn ymwneud â gorffeniadau a deunyddiau, nododd yr Uwch Swyddog Cynllunio bod modd gosod amodau i reoli hyn. Ateggodd mai awgrymiadau yn unig sydd yn y darluniau, ond gellid cytuno ar adnoddau gwahanol megis carreg, coed, llechi. Nododd ei fod yn ffyddiog y gellid cytuno ar y gorffeniad fel nad oes ardrawiad a bod yr adeilad yn ymdoddi yn well i'r cefndir.

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â gosod amod i sicrhau diogelwch defnyddwyr y llwybr cyhoeddus yn ystod y cyfnod adeiladu, nodwyd bod gwarchod y cyhoedd yn amod sylfaenol i'r bwriad ynghyd a chais am gynllun rheoli adeiladu.

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau

1. Amser
2. Yn unol â chynlluniau
3. Deunyddiau
4. Cynllun Rheoli Adeiladu
5. Materion Bioamrywiaeth
6. Materion yn ymwneud a'r clogwyn
7. Gwarchod y llwybr cyhoeddus
8. Tynnu hawliau PD

8. CAIS RHIF C23/0432/11/LL HELIPAD, YSBYTY GWYNEDD, PENRHOSGARNEDD, BANGOR, LL57 2PW

Cael gwared ar y pad glanio hofrennydd presennol ac adeiladu dwy lanfa newydd i gefnogi'r yr Ysbyty presennol. Bydd y gwaith yn cynnwys ailraddio'r dirwedd feddal i gynnwys ffordd fynediad newydd, padiau glanio yn cynnwys yr holl ddraenio dŵr wyneb, marciau a rhwystrau glanio wedi'u goleuo, ffensys diogel newydd a llociau i gynnal yr hofrennyddion.

- a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer creu cyfleuster glanio newydd ar gyfer hofrennyddion ger Ysbyty Gwynedd ym

Mangor. Byddai'r gwaith yn cynnwys;

- cael gwared ar y pad glanio hofrennydd presennol
- creu dwy lanfa newydd trwy:
 - ailraddio'r dirwedd gan greu dau arglawdd gyda llain wastad siâp cylch y tu cefn iddynt
 - gosod lleiniau caled ar gyfer padiau glanio
 - gwaith draenio dŵr wyneb
 - gosod rhwystrau glanio newydd wedi'u goleuo
 - codi ffensys diogelwch
 - creu llociau i gynnal yr hofrenyddion
 - gwaith peirianyddol cysylltiedig.

Eglurwyd bod y llain glanio wedi ei leoli oddeutu 150m i'r dwyrain o'r ysbyty, ar lain o dir llethrog mewn safle dyrchafedig uwchben y ddinas, sydd, yn ôl yr Awdurdod Hedfan Sifil, yn cynnig llwybrau hedfan da i mewn ac allan o dir yr ysbyty. Saif yr ysbyty ar gyrion deheuol Canolfan Isranbarthol Bangor ym maes dref Penrhosgarnedd. Mae'r safle hefyd yn rhannol o fewn parth clustogi Heneb Gofrestredig Crug Goetre Uchaf.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, ystyriwyd fod y cynllun ar gyfer gwella gwasanaeth hanfodol a gynigir ar gyfer cymunedau Gwynedd yn cwrdd gyda meini prawf maen Prawf 1 Polisi ISA 2 y CDLI ac felly bod egwyddor y cais yn dderbyniol.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol, nodwyd y byddai'r datblygiad hwn mewn lleoliad cuddiedig o'r rhan fwyaf o welfannau cyfagos. Mae llwybr cyhoeddus Rhif 39 Cymuned Bangor yn rhedeg heibio ffin ogleddol y safle ond mae gwrych aeddfed rhwng y llwybr hwn a'r safle. Mae'r rhan fwyaf o'r golygfeydd o'r safle o bell ac yng nghyd-destun y safle datblygedig presennol a'r ysbyty gerllaw. Wrth ystyried y tirlun lleol a'r coed a gwrychoedd presennol sy'n amgylchynu'r safle, ni fydd newid arwyddocaol i olwg y safle fel y'i gwelir o'r tu allan.

Nodwyd bod potensial y bydd sŵn ac ymyrraeth ddeillio o gyfleuster o'r math yma ond nid yw'n debygol o fod yn arwyddocaol waeth na'r hyn sydd eisoes yn digwydd. Ni fydd cynnydd arwyddocaol yn nefnydd y safle, ond yn hytrach defnydd mwy effeithlon gyda'r drafnidiaeth sydd angen defnyddio'r lleiniau glanio, yn enwedig mewn achos argyfwng pan fydd mwy nag un hofrennydd angen glanio mewn cyfnod byr o amser.

Amlygwyd bod y safle oddeutu 200m o'r tai preswyl agosaf ac ni ystyriwyd y bydd niwed ychwanegol arwyddocaol i fwynderau preswylwyr lleol yn deillio o'r datblygiad ac felly'r cynnig yn dderbyniol dan ofynion polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI

Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth, nodwyd bod asesiad ecolegol o'r safle wedi ei gyflwyno oedd yn dod i'r casgliad nad oes diddordeb bioamrywiaeth arbennig i'r safle ei hun er bod y ffiniau o arwyddocâd ar gyfer bywyd gwyllt yn bwysig yn weledol. Roedd yr adroddiad yn argymhell diogelu nodweddion bioamrywiaeth drwy lunio Cynllun Rheolaeth Adeiladu Gadwraethol a Chynllun Rheolaeth Bioamrywiaeth ar gyfer y safle.

Ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLI a bod y datblygiad a gynhigir yn briodol ar gyfer y safle ac y byddai'n helpu i wireddu'r amcan o bwysigrwydd strategol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelodau Lleol y sylwadau canlynol;

Cyng Gareth A Roberts

- Bod y bwriad o bwysigrwydd hanfodol i'r Gwasanaeth
- Bod y ddarpariaeth bresennol yn annigonol
- Yn cefnogi'r cais

Cyng Menna Baines (nid oedd yn bresennol yn y cyfarfod, ond roedd wedi anfon neges ar e-bost)

- 'Dim gwrthwynebiad i'r bwriad – yn ei weld yn ddatblygiad angenrheidiol'

- c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD

Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau'n ymwneud â'r materion canlynol:

- 1. Amser (5 mlynedd)**
- 2. Yn unol â'r cynlluniau**
- 3. Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad a Datganiad Dull Coedyddiaeth a'r Gwerthusiad Ecolegol**
- 4. Amod Dŵr Cymru er amddiffyn y system garthffosiaeth**

Nodiadau

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

9. CAIS RHIF C22/1169/15/LL LLYFRGELL LLANBERIS, Ffordd Capel Coch, LLANBERIS, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 4SH

Dymchwel yr hen lyfrgell ac adeiladu tri thŷ fforddiadwy canolradd newydd.

Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld â'r safle 05-09-23

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio fod y cais wedi ei drafod eisoes mewn cyfarfod o'r pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd Gorffennaf 17eg 2023. Penderfynwyd gohirio'r penderfyniad ar y pryd er mwyn cynnal ymweliad safle fel bod modd i'r Aelodau gael cyfle i weld y safle yng nghyd-destun ei leoliad.

Adroddwyd mai cais llawn ydoedd ar gyfer dymchwel cyn llyfrgell Llanberis a chodi tri annedd fforddiadwy "canolradd" (dau dŷ pâr gyda dwy lofft ac un cartref ar wahân gyda thair llofft) yn ei le. Caewyd y llyfrgell yn 2017 ac mae'r safle, sydd o fewn ardal breswyl Canolfan Gwasanaeth Lleol Llanberis fel y'i diffinnir yn y CDLI wedi bod yn segur ers hynny. Gwasanaethir y safle gan Ffordd Capel Coch, sydd hefyd yn gwasanaethu Ysgol Gynradd Dolbadarn. Cyfeiriwyd at y bont droed dros Afon Coch sydd tua chefn y safle sy'n cysylltu gyda Stad Glanrafon - dros y blynyddoedd diwethaf cwblhawyd gwaith lliniaru yn erbyn llifogydd i lannau'r afon yn sgil llifogydd sylweddol yn 2012.

Cyflwynwyd y datblygiad gan Cyngor Gwynedd fel rhan o gynllun "Tŷ Gwynedd". Byddai'r tai yn cael eu cynnig i'w prynu neu rentu am bris sy'n fforddiadwy i bobl leol.

Tynnwyd sylw at y nifer o wrthwynebiadau i'r cynllun oherwydd bod problemau parcio eisoes yn bodoli ar Ffordd Capel Coch sy'n achosi drwg deimlad ymysg trigolion gyda phryder y byddai creu tri thŷ yn y lleoliad yn gwaethygu'r sefyllfa. Yn ogystal mae pryderon ynghylch y perygl i ddefnyddwyr y stryd, gan gynnwys plant sy'n mynychu'r ysgol gyfagos, o'r cynnydd mewn trafndiaeth.

Er gwaetha'r pryderon, nid oedd gan yr Uned Trafndiaeth wrthwynebiad i'r bwriad mewn egwyddor er iddynt nodi na fyddent yn gefnogol o greu manau parcio ar y stryd. Amlygwyd bod gofod parcio preifat ar gyfer pob eiddo newydd yn y cynlluniau ac y byddai lle ar gyfer tri char parcio ar y ffordd o flaen y datblygiad yn parhau i fod mewn lle. Ategwyd bod y safle, tan yn ddiweddar, wedi bod yn llyfrgell gyhoeddus yn denu trafndiaeth ynddo'i hun. O ganlyniad, ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad ynddo'i hun yn gwaethygu'r sefyllfa parcio ar y stryd o'i gymharu â'r hyn a fyddai'n gallu digwydd dan ddefnydd cyfreithlon presennol y safle. Yn yr un modd, ni ystyriwyd y byddai'r drafndiaeth a achosir gan dri thŷ yn achosi perygl uwch i ddefnyddwyr y stryd na'r hyn a ddefnyddiwyd yn flaenorol gan y llyfrgell.

Yng nghyd-destun pryderon llifogydd cyflwynwyd Asesiad Canlyniad Llifogydd (ACLI) gyda'r cais mewn ymateb i sylwadau cychwynnol Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC). Nodwyd bod canfyddiadau'r Asesiad Canlyniad Llifogydd a'r broses modelu a ddilynwyd yn cadarnhau y byddai'r datblygiad yn cydymffurfio gyda gofynion y NCT 15 cyfredol, yn benodol y meini prawf a osodir gan Atodiad 1 y NCT. Yn ogystal roedd yr ACLI yn cynnig cyfres o fesurau lliniaru er gwella gwytnwch y datblygiad rhag llifogydd.

O ganlyniad, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ar sail y gallu i reoli risg llifogydd i ddeiliaid y tai arfaethedig ac na fyddai'n achosi perygl ychwanegol mewn manau eraill. Ystyriwyd, felly, fod y cais yn cydymffurfio gyda gofynion Polisiâu PS 5 a PS6 a chynnwys y ddogfen gyfredol NCT 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004).

Yng nghyd-destun y wybodaeth arbenigol a chyflwynwyd ynglŷn â'r perygl llifogydd, derbyniwyd na fydd y datblygiad hwn yn gwaethygu'r sefyllfa o safbwynt materion cynllunio materol o'i gymharu â'r hyn a ellid digwydd dan ddefnydd cynllunio cyfreithiol presennol y safle. Ystyriwyd y gall gynnig cyfle i wella gwytnwch y safle i berygl llifogydd a chyflwyno gwelliannau o safbwynt materion megis mwynderau gweledol a bioamrywiaeth. Nodwyd bod y bwriad yn cynnig cyfle i greu tai fforddiadwy ar gyfer pobl leol ar safle tir llwyd o fewn ffin ddatblygu; yn gynllun derbyniol ar sail egwyddor yn cydymffurfio â gofynion polisiâu cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

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

- Bod yr ymweliad safle wedi bod yn fuddiol
- Bod defnydd blaenorol yr adeilad fel llyfrgell wedi creu mwy o broblemau traffig
- Croesawu tai fforddiadwy
- Nad oedd dyluniad y bwriad yn adlewyrchu cyswllt diwydiannol yr ardal – pam na fyddai Cyngor Gwynedd yn dewis dyluniad mwy traddodiadol fyddai'n gweddu'r tai teras?

PENDERFYNWYD Caniatáu gydag amodau :

1. **Rhaid dechrau'r datblygiad o fewn 5 mlynedd**
2. **Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd**
3. **Amod er sicrhau bod y tai yn aros yn fforddiadwy yn barhaol**
4. **Llechi to**
5. **Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Ecolegol Cychwynnol**
6. **Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Perygl Llifogydd**
7. **Amod Dŵr Cymru**
8. **Rhaid rhoi enw Cymraeg i'r datblygiad**

Nodyn: Dŵr Cymru
Draeniad cynaliadwy

10. CAIS RHIF C23/0293/42/LL AROSFA, EDERN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8YU

Cais llawn i ddymchwel strwythurau presennol a chodi tŷ newydd gyda gwaith cysylltiol

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd yr Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd i ddymchwel strwythurau presennol ac adeiladu tŷ annedd deulawr newydd ar wahân gyda gwaith cysylltiol. Bydd balconi allanol i'w gynnwys ar ran o lawr cyntaf edrychiad de ddwyrain y tŷ sef yr edrychiad fyddai'n edrych i ffwrdd o unrhyw eiddo cyfagos. Saif y safle oddi fewn i'r ffin ddatblygu ac oddi fewn Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn a Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Mae'r cais wedi ei ddiwygio ddwywaith o'i gyflwyniad gwreiddiol mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd ac yn dilyn trafodaethau gyda swyddogion.

Cyflwynwyd y cais i'r pwyllgor Cynllunio am benderfyniad ar gais yr aelod lleol oherwydd pryder am faint y tŷ arfaethedig ynghyd a'i agosatrwydd at dai eraill.

Eglurwyd bod y safle dan sylw wedi ei ddatblygu yn barod ac felly yn cael ei ystyried fel tir llwyd ac wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu pentref Edern. Mae'r bwriad felly yn bodloni gofynion cyffredinol polisïau PS 5, PCYFF 1 a PS17 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI).

Mae gofynion polisi TAI 15 yn nodi fod rhaid sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Yn ddibynnol ar raddfa datblygiadau, disgwylir cyfraniad tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy yn unol â throthwy a adnabyddir ar gyfer aneddeuoedd y Sir. Yn achos pentref Edern, sydd wedi ei adnabod fel pentref gwledig/arfordirol/lleol, y trothwy yw 2 neu fwy o unedau. Gan fod y bwriad hwn yn cynnig darparu 1 tŷ o'r newydd yn unig nid yw'n cwrdd â'r trothwy yma ar gyfer ystyried darpariaeth fforddiadwy.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol nodwyd, yn bresennol bod y safle yn cynnwys siediau diwydiannol o fath sydd yn eithaf syml eu dyluniad sy'n eistedd yn ddisylw o fewn y llain. Cydnabuwyd y byddai'r tŷ arfaethedig yn fwy o ran maint na'r adeiladau presennol ond mewn ymateb i bryderon a amlygwyd, bod yr adeilad wedi ei ddiwygio o'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol. Mae'r tŷ newydd wedi ei leoli o fewn rhan y safle

sydd o fewn y ffin ddatblygu, ac er bod hyn yn golygu ei fod yn agosach i ffin ogleddol y safle nac y byddai petai wedi ei wthio ymhellach i mewn i'r safle, ni ystyrir fod ei leoliad o fewn y safle yn afresymol. Mae uchder crib to'r sied uchaf bresennol yn 3.3m a byddai uchder crib y to arfaethedig yn 5.8m.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl nodwyd bod y safle wedi ei amgylchynu, i gyfeiriad y de-orllewin, gogledd a'r gogledd-orllewin gan dai annedd gyda thiroedd agored yn ymestyn heibio ffin deheuol/de-ddwyreiniol y safle. Mae elfennau o or-edrych eisoes yn bodoli oherwydd lleoliad yr adeiladau presennol. Mae tyfiant o goed/perthi o fewn yr ardd a gerddi cyfagos sydd yn lleihau rhywfaint ar yr effaith. Credir fod ymgais gwirioneddol wedi ei wneud i leihau'r effaith o'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol ac fe welir fod y diwygiadau yn ymateb i'r pryderon a amlygwyd gan swyddogion cynllunio. Credir fod y lleihad yn uchder to un rhan o'r adeilad, yn cyfrannu at y gwelliant a bod y newidiadau eraill sef lleihau'r balconi allanol a newid i rai ffenestri yn gwella'r cynnig o ran effaith ar gymdogion.

O ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol;
- Ei fod wedi ei eni a'i fagu yn Edern ac yn byw yn Gorwel, Lôn Groesffordd.
 - Gan na fu unrhyw ymgynghori gyda chymdogion cyn cyflwyno cais, ei fod wedi gofyn barn tri ar ddeg o'r cymdogion agosaf gyda chopi wedi ei gyflwyno i'r pwyllgor.
 - Prif resymau dros wrthwynebu oedd; effaith negyddol y tŷ ar harddwch ag edrychiad y pentref, effaith gôr-gysgodi a cholli preifatrwydd drwy or edrych dros gefn y tai.
 - Bydd y tŷ yn cael effaith negyddol ar fwynderau trigolion cyfagos drwy or-gysgodi a cholli preifatrwydd drwy or-edrych ar gefn tai cyfagos
 - Bod cymdogion Dol Erw, Yr Hafod a Gorwel gyda hawl i breifatrwydd ar eu hedrychiad cefn - yn credu yn gryf y bydd y tŷ yn amharu'n sylweddol ar eu hawl i fod â disgwyliad rhesymol o breifatrwydd yng nghefn eu tai. Er yn nodi bod gwydr afloyw (obscure) wedi ei ychwanegu i rai ffenestri ar y llawr cyntaf, nid yw hyn yn lleddfu'r boen o golli preifatrwydd
 - O lawr gwaelod y tŷ bydd yn bosibl gweld i mewn i ddwy ystafell wely, cegin, ystafell fwyta a dwy ystafell atig Gorwel, ynghyd a'r ardd gefn gyfan.
 - Bod lleoliad drws allanol ar edrychiad de-orllewinol nid yn unig yn golygu y bydd trigolion yr annedd yn tarfu ar breifatrwydd trigolion Gorwel, ond y bydd unrhyw un fydd yn ymweld â'r tŷ hefyd yn tarfu ar eu preifatrwydd.
 - Nad yw gwydr ffenestri llofft 4 na ffenest y lanfa yn afloyw (obscure), felly does dim ymdrech wedi ei wneud i leihau effaith negyddol ar breifatrwydd Yr Hafod a Dol Erw, tra mae'r ffenestri ar agor na chau - tydi newid y math o wydr ddim yn newid y ffaith y byddem yn cael ein goredrych pan mae'r ffenestri ar agor.
 - Pryderon gor-gysgodi wedi eu hamlygu'n barod, siomedig nad oes asesiad effaith cysgod y tŷ wedi ei baratoi. Nid yn unig yn pryderu y

bydd y tŷ'n taflu cysgod dros y gerddi, ond oherwydd uchder y tŷ mewn cymhariaeth a Gorwel, Dol Erw a'r Hafod, bydd cysgod yn cael ei daflu dros ffenestri cefn y tai.

- Bydd graddfa, uchder a maint y tŷ yn cael effaith negyddol ar gymeriad, harddwch ac edrychiad y pentref
- Dim ond traws doriad o'r tŷ yn erbyn Dol Erw a Schiehallion sydd wedi ei gyflwyno. Er bod uchder crib y tŷ fymryn yn is na Schiehallion nid dyma'r cymdogion agosaf i'r tŷ.
- Cais wedi ei wneud ar fwy nag un achlysur am draws doriad o'r annedd yn erbyn y tai cyfagos ar Lôn Groesffordd. Siomedig iawn nad oes ymdrech wedi ei wneud i baratoi hyn.
- Yn ychwanegol bydd mwyafrif yn gweld y tŷ o Lôn Groesffordd, y brif ffordd drwy'r pentref.
- Bydd crib y tŷ llawer yn uwch na dros 93% o'i gymdogion agosaf ar Lôn Groesffordd. Heb ddyluniad o'r annedd o fewn cyd-destun y pentref, nid yw'n bosib i gymdogion agos, yr adran gynllunio na Chynghorwyr y Pwyllgor asesu effaith y tŷ ar y pentref a'r strydlun presennol.
- Nodir fod y cynllun yn dangos coed rhwng y tŷ ac yr edrychiad o Lôn Groesffordd. Nid yw hyn y lleihau effaith negyddol y tŷ, oherwydd am hanner y flwyddyn bydd y coed heb ddail. Nid coed bythol wyrdd yw'r rhain.
- Os byddai edrychiad o'r tŷ o fewn cyd-destun Lôn Groesffordd yn ffafriol i'r cais, pam dim ei gynnwys?
- Yn annog y Pwyllgor i gefnogi cymdogion i geisio asesiad gwir o effaith y tŷ ar harddwch ac edrychiad y pentref a phreifatwydd cymdogion agos.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;

- Ei fod yn enedigol o Edern, ac wedi ei fagu yno gyda'i deulu. Wedi mynychu Ysgol Edern ac Ysgol Uwchradd Botwnnog ac wedi byw yn Edern ar hyd ei oes. Ei blant hefyd wedi mynychu Ysgol Edern ac Ysgol Uwchradd Botwnnog
- Yn ddyn busnes lleol sydd yn cyflogi pymtheg o bobl leol ac yn cydweithio gydag amryw o fusnesau eraill lleol, ac yn sicrhau bod y Gymraeg yn gyntaf trwy'r cwmni.
- Yn weithgar yn y pentref - yn gadeirydd pwyllgor Cae Chwarae Edern.
- Ef a'i deulu yn awyddus i aros yn eu cynefin genedigol ac eisiau adeiladu un tŷ yn unig er mwyn cael cartref ac eisiau magu teulu yma.
- Bod ganddynt fantais o fod a thir o fewn ffin datblygu'r pentref. Yn teimlo'n gryf iawn dros aros yn ei gynefin oherwydd bod ei rieni o fewn cyrraedd wrth iddynt fynd yn hŷn.
- Ei fod yn ymwybodol o'r pryderon a'r cwynion sydd wedi eu cyflwyno ac wedi gwneud ymgais i ymateb yn bositif i'r sylwadau drwy ail ddylunio'r cynlluniau
- Nad oedd eisio achosi ffrae – bod y safle o fewn y ffin datblygu a'i fod yn ceisio dylunio cartref na fyddai yn tarfu ar eraill
- Bod preifatwydd yn bwysig i bawb.

d) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;

- Bod canran o drigolion Edern yn frwd o blaid y cais ond bod anniddigrwydd ymysg eraill gyda deiseb wedi ei chasglu oherwydd bod y bwriad yn effeithio ar breifatwydd cymdogion agos a maint y

bwriad

- Bod addasiadau i'r cynlluniau wedi eu croesawu
- Ei fod o blaid angen yr ymgeisydd i gael tŷ newydd yn Edern, yn ei bentref genedigol, ond bod angen bod yn deg ac ystyried barn a sylwadau preswylwyr gerllaw
- “Credir fod y datblygiad yn ei ffurf ddiwygiedig bellach yn dderbyniol o ran ei effaith ar amwynderau trigolion cyfagos” - a fyddai'r swyddog yn datgan hyn os yn byw gerllaw? ...dan gysgod tŷ mor amlwg fyddai'n creu effaith niweidiol ar breifatrwydd cymdogion?
- Os ystyried caniatáu y cais, cynnig amod i 'symud' y tŷ rhyw fymryn i'r de - byddai hyn yn golygu bod 95% o fewn y ffin a'r gweddill ychydig ar y ffin. Gweld dim rheswm dros y posibilrwydd o wneud hyn
- Byddai hyn yn gyfaddawd i dawelu pryderon 'real' ac yn deg i bawb.

Cynigiwyd ac eiliwyd cynnal ymweliad safle

PENDERFYNWYD: Gohirio er mwyn cynnal ymweliad safle

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 y.h. a daeth i ben am 2.20 y.h.

CADEIRYDD