

## PWYLLGOR CYNLLUNIO 11/2/19

**Yn bresennol:** Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd  
Y Cynghorydd Eric M. Jones – Is-Gadeirydd

**Y Cynghorwyr:** Stephen Churchman, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Elin Walker Jones, Huw G. Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Gareth A. Roberts, Cemlyn Williams, Eirwyn Williams a Gruffydd Williams

**Eraill a wahoddwyd:** Y Cynghorwyr Aeron M. Jones, Peter Garlick, Charles Jones, Elfed Williams (Aelodau Lleol).

**Hefyd yn bresennol:** Gareth Jones (Uwch Reolwr Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Gwawr Hughes (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Dafydd Gareth Jones (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff) (Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau).

**Ymddiheuriadau:** Y Cynghorydd Berwyn Parry Jones

### 1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

(a) Datganodd yr aelodau canlynol fuddiant personol, yn yr eitemau canlynol am y rhesymau a nodir:

- Y Cynghorydd Gruffydd Williams yn eitem 5.8 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C18/0722/41/LL oherwydd bod ei gymar yn berchen ar dir hefo caniatâd i godi 18 o dai yn Chwilog

Roedd yr aelod o'r farn eu bod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais.

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

- Y Cynghorydd Aeron M. Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (cais cynllunio rhif C14/0386/24/LL); 5.6 (cais cynllunio C18/1125/17/LL) a 5.7 (cais cynllunio C18/1126/17/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Peter Garlick (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1412/19/LL)
- Y Cynghorydd Huw Gruffydd Wyn Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0084/11/LL)
- Y Cynghorydd Charles Wyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0942/23/LL)
- Y Cynghorydd Elfed Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0977/18/LL)
- Y Cynghorwyr Dilwyn Lloyd ac Edgar Owen (oedd yn aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.6 (cais cynllunio C18/1125/17/LL) a 5.7 (cais cynllunio C18/1126/17/LL) ar y rhaglen

Ymneilltuodd yr Aelodau i ochr arall y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau dan sylw ac ni fu iddynt bleidleisio ar y materion hynny.

### 2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 14 Ionawr 2019, fel rhai cywir, yn ddarostyngedig i gywiro pwynt bwled 2: paragraff b; eitem 6 sydd yn nodi, *'bod tir ar y safle yn gyswllt at Lwybr yr Arfordir'* i *'bod y lon sydd yn cael ei defnyddio ger y safle yn gyswllt at Lwybr yr Arfordir'*.

### 3. CEISIADAU 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

##### 1. Cais Rhif C14/0386/24/LL - Tir yng nghefn Tan y Celyn, Sŵn y Môr a Talardd, Llanwnda, Caernarfon

Adnewyddu caniatâd rhif C08A/0568/24/LL a C09A/0532/24/LL ar gyfer codi 24 tŷ, yn cynnwys 12 tŷ fforddiadwy, newidiadau i'r fynedfa bresennol a chreu lonydd stad (cynllun diwygiedig i'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol).

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd Ionawr 2018 er mwyn trafod pryderon yr Aelodau gyda'r ymgeisydd, oedd yn ymwneud â lleoliad y llecyn agored o fewn y safle. Yn ychwanegol, ymgynghorwyd ymhellach gyda Rheilffordd Eryri, Wales and West Utilities (nwy) ynghyd â'r Uned Rheolaeth Adeiladu ar sail addasrwydd lleoli'r llecyn agored yn y safle bwriadedig. Derbyniwyd barn Ymgynghorydd Iechyd a Diogelwch y Cyngor o ran sicrwydd diogelwch. Nodwyd bod y cais yn parhau i gynnwys 24 tŷ gyda 12 o'r tai yn rhai fforddiadwy ac amlygwyd bod yr angen am dai wedi ei gadarnhau.

Amlygwyd pryder am y pellteroedd rhwng y tai, a chyfeiriwyd at ymateb ym mharagraffau 5.9 i 5.11 o'r adroddiad. O safbwynt tai fforddiadwy, er mai landlord cofrestredig fydd yn rheoli datblygiad, bydd angen sicrhau y byddai'r 12 tŷ yn fforddiadwy am byth ac felly angen amod priodol i hyn. Nodwyd bod y bwriad yn un anarferol, ond y datblygiad yn cynnwys cymysgedd addas o dai fydd yn diwallu'r angen am dai gwahanol yn yr ardal. Ategwyd bod datblygiad o'r fath yn un i'w groesau.

Adroddwyd, mewn ymateb i'r prif bryder, sef lleoliad y llecyn agored, cynhaliwyd trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd. Ategwyd bod swyddogion wedi ail ymgynghori gyda Rheilffordd Eryri, Wales and West Utilities (nwy) ynghyd a'r Uned Rheolaeth Adeiladu ac Ymgynghorydd Iechyd a Diogelwch y Cyngor ac roedd yr ymatebion yn parhau i gadarnhau bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda holl ofynion y cyrff ac nad oedd ganddynt wrthwynebiad i lleoliad y llecyn agored. Ategwyd mai anodd felly fyddai gwrthod y cais oherwydd bod y dystiolaeth yn groes i hyn. Nodwyd bod apêl wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd ar sail diffyg penderfyniad gan y Pwyllgor, ac felly tynnwyd sylw mai cyfnod byr oedd gan y Pwyllgor i wneud penderfyniad er mwyn osgoi apêl (hyn yn unol â threfniadau'r Arolygaeth Cynllunio).

Roedd y swyddogion yn parhau i ystyried bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

- (b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-

- Nad oedd yn anghytuno gyda'r egwyddor bod angen tai ar y safle, ond nid yn ei ffurf bresennol. Lleoliad y llecyn chwarae yn achosi pryder
- Yr ymgeisydd wedi cael cyfle i addasu'r cynlluniau yn unol â sylwadau a phryderon y Pwyllgor ar gymuned leol ond wedi dewis anwybyddu hyn
- Bod y llecyn agored wedi ei leoli ger y rheilffordd ac er bod yr asiant yn nodi y byddai codi ffens atal dringo, byddai plant yn darganfod ffordd o fynd drosodd neu o amgylch;
- Bod y llecyn agored gerllaw is-orsaf nwy - y lleoliad yn peryglu diogelwch plant
- Bod protest wedi ei chynnal yn lleol yn datgan bod diogelwch plant yn bwysicach nac adeiladu tai
- Cynlluniau newydd wedi eu creu gan y gymuned leol ond yr ymgeisydd heb dderbyn y gwahoddiad i drafod gyda hwy
- Bod angen newid lleoliad y byngalo ar gyfer yr anabl gan ei fod yn bell o'r ffordd fawr
- Bod posib newid gosodiad y safle i gyd-fynd â dymuniadau'r gymuned leol a sicrhau diogelwch plant sydd yn flaenoriaeth bwysig;
- Gofyn i'r Pwyllgor wrthwynebu'r cais oherwydd bod lleoliad y llecyn agored yn bendant yn y lle anghywir a lleoliad y byngalo ar gyfer yr anabl.

(c) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais oherwydd bod y llecyn agored mewn safle anaddas gerllaw rheilffordd a pheipen nwy

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y Swyddogion:

- Derbyn bod cefnogaeth i dai yn yr ardal ac angen am dai fforddiadwy
- Prif agwedd y gwrthwynebiad yw'r llecyn agored. Ymgynghori ychwanegol wedi ei wneud gyda Wales and West Utilities, Rheilffordd Eryri, Uned Rheolaeth Adeiladu a Ymgynghorydd Iechyd a Diogelwch y Cyngor. Eu sylwadau yn dderbyniol ac nid oeddynt yn gwrthwynebu'r datblygiad
- Bod apêl eisoes wedi ei gyflwyno oherwydd oediad i'r penderfyniad
- Petai'r cais yn cael ei wrthod, byddai gofyn i'r cynigydd a'r eilydd amddiffyn y Cyngor mewn apêl
- Mai y cais gerbron oedd yn cael ei drafod ac ni ddylai ystyried gwybodaeth / cynlluniau a gyflwynwyd gan wrthwynebwyr. Pwysleisiwyd bod y cynllun gerbron yn cyd-fynd gyda pholisïau lleol a chenedlaethol
- Bod y llecyn agored yn fwy na'r hyn a oedd yn ofynnol, felly roedd opsiwn i gael byffer a ffens yn ychwanegol i'r ffens a gynigir gan yr ymgeisydd;

(d) Mewn ymateb i sylw nad oedd yr ymgeisydd wedi ail asesu'r cynllun yn unol â gofynion y Pwyllgor, nodwyd nad oedd rheidrwydd iddynt asesu eu cynlluniau gan nad oedd unrhyw fater polisi yn gofyn iddynt addasu

(dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Bod yr elfen tai fforddiadwy i'w groesawu a byddai'r datblygiad yn helpu i ddiogelu ysgolion a'r iaith Gymraeg;
- Bod tai yn sicrhau dyfodol i blant a phobl leol
- Bod modd lliniaru'r rhesymau gwrthod mewn dulliau rhesymol
- Gellid ystyried lleoliad arall o fewn y pentref ar gyfer cae chwarae
- Bod modd addysgu plant am bryderon y rheilffordd
- Bod angen ystyried cynllun y gymuned a rhoi blaenoriaeth i ddiogelwch plant
- Awgrym i osod amod i symud y cae chwarae
- Ni ellid derbyn bod hi'n dderbyniol cynnwys plant mewn ardal o risg

(ff) Cynigiwyd ac eiliwyd am bleidlais gofrestredig

Galwyd am bleidlais gofrestredig a phleidleisiodd mwy na chwarter yr aelodau oedd yn bresennol o blaid hynny.

Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol:-

**PENDERFYNWYD gwrthod y cais oherwydd bod gosodiad y safle yn anaddas gyda'r llecyn agored yn y lleoliad anghywir oherwydd ei agosatrwydd at yr is orsaf nwy a'r rheilffordd a'r risg cysylltiedig i blant.**

**O blaid (7) : Y Cynghorwyr Louise Hughes, Elin Walker Jones, Eric Merfyn Jones, Dilwyn Lloyd, Gareth A Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams**

**Yn erbyn (4) : Y Cynghorwyr Stephen Churchman, Anne Lloyd Jones, Edgar Wyn Owen, Cemlyn Williams**

**Yn atal (1) : Y Cynghorydd Huw Wyn Jones**

## **2. Cais Rhif C16/1412/19/LL Tŷ Glan Menai, Ffordd yr Aber, Caernarfon**

Dymchwel tŷ presennol ac adeiladu gwesty 12 llofft (3 llawr) gyda manau parcio, tanc trin carthion a newidiadau i'r fynedfa bresennol, bwriedir i'r tŷ haf a'r porthdy presennol fod yn ddefnydd atodol i'r gwesty arfaethedig

Roedd yr aelodau wedi ymweld â'r safle

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan atgoffa'r aelodau y cafodd ei ohirio ym Mhwyllgor mis Ionawr er mwyn caniatáu hawl i drydydd parti siarad yn y Pwyllgor.

Wrth ystyried egwyddor y datblygiad, tynnwyd sylw at yr Hanes Cynllunio ac yn benodol i wrthodiad i gais C10A/0556/19/LL oherwydd ei debygrwydd i'r cais gerbron. Apeliwyd yn erbyn y gwrthodiad ac fe ganiatawyd ar apêl ym mis Ionawr 2012. Amlygwyd mai'r unig wahaniaeth rhwng y ddau gais oedd presenoldeb pwll nofio yn yr un a ganiatawyd ar apêl yn 2012. Nodwyd bod yr Arolygwr Cynllunio wedi caniatáu costau yn erbyn yr ACLI oherwydd iddynt ymddwyn yn afresymol wrth ddod i benderfyniad i wrthod y cais gan fod y polisïau cyfredol yn cefnogi'r fath datblygiad.

Amlygwyd bod y polisïau a restrwyd yn yr adroddiad ar y cyfan yn gyson gydag amcanion a gofynion polisïau'r Cynllun Datblygu Unedol oedd mewn grym pan benderfynwyd yr apêl. Yn dilyn mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol, ategwyd bod y polisïau perthnasol yn adlewyrchu ei gilydd, ac nad oedd dim newid sylfaenol yn y math o bolisïau a ddefnyddiwyd 2012. Wrth ystyried penderfyniad yr apêl, ystyriwyd bod y cais yn cydymffurfio gyda pholisïau a chyngor cynllunio cyfredol oedd yn parhau i fod yn gefnogol i'r egwyddor o leoli llety gwyliau newydd o ansawdd uchel yng nghefn gwlad gan ddefnyddio safle addas a ddatblygwyd o'r blaen sydd yn hygyrch i fathau gwahanol o gymudo. Nodwyd nad oedd gan yr Arolygwr Cynllunio, yn ei benderfyniad i'r apêl, wrthwynebiad i'r edrychiad, gosodiad na graddfa'r bwriad a bod y cynllun wedi cael sêl bendith Comisiwn Dylunio Cymru.

Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad ar sail diogelwch ffyrdd a chyfleusterau parcio yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol. Nodwyd hefyd nad oedd materion yn ymwneud a thrafnidiaeth yn achosi pryder i'r Arolygwr Cynllunio ac felly nid oedd newid yma.

Yng nghyd-destun llifogydd cyflwynwyd cais Adroddiad Mynediad (ar sail perygl llifogydd) gan fod rhannau o'r ffordd sirol gyfochrog sydd yn gwasanaethu'r safle wedi ei leoli o fewn Parth Llifogydd C2. Mewn ymateb i'r adroddiad, mynegwyd bod Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) yn cadarnhau, o fewn cyd-destun y cyngor a gynhwysir o fewn y ddogfen NCT15: Datblygiad a Risg Llifogydd, bod yr ymgeisydd wedi bodloni eu pryderon ynglŷn â pherygl

llyfogydd. Ychwanegwyd bod CNC yn fodlon bod y gwesty a'r llecynnau parcio yn uwch na'r amlinelliad llyfogydd eithriadol ac felly bod y bwriad yn dderbyniol ar sail perygl llyfogydd.

Cyfeiriwyd at bolisi TWR2 sydd yn nodi y gall gwestai o ansawdd uchel ddod a buddion economaidd sylweddol i ardal y cynllun. Nodwyd bod y polisi yn anelu i gefnogi'r egwyddor o ddarparu llety gwyliau o ansawdd uchel mewn lleoliadau cynaliadwy. Ymhelaethwyd bod dogfen Cynllunio Cymru yn datgan dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu ymagweddau cadarnhaol at gynigion sydd yn defnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen ac y byddai llety o'r fath yn ychwanegu at yr amrywiaeth o westai sydd yn bodoli yng Nghaernarfon.

Cyfeiriwyd at yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus oedd wedi ei gynnwys yn yr adroddiad.

Atgoffwyd yr aelodau bod hanes cynllunio y cais yn allweddol i'r penderfyniad ar sail bod y bwriad diweddaraf yn adlewyrchu'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais gwreiddiol yn 2012. Nodwyd bod yr Arolygwr wedi penderfynu bod yr egwyddor o leoli'r datblygiad ar y llecyn tir yn dderbyniol ac ymhellach wedi caniatáu cais i ddyfarnu costau yn erbyn yr Awdurdod Lleol yn unol â gofynion polisiâu cynllunio lleol a chenedlaethol.

Er bod y polisiâu hyn yn weithredol o dan y cyn-gynllun datblygu nodwyd bod egwyddor ac amcanion y polisiâu blaenorol wedi eu hymgorffori o fewn polisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol a chynghor cenedlaethol Llywodraeth Cymru. Pwysleisiwyd y byddai rhaid rhoi pwysau sylweddol i benderfyniad yr Arolygydd i ganiatáu'r apêl, ac er bod newid wedi bod yn y Cynllun Datblygu ers caniatáu'r apêl mae natur y polisiâu ar gyfer ceisiadau fel hyn yn parhau i fod yn debyg iawn ac anodd fyddai dod i gasgliad gwahanol.

Ystyriwyd bod y datblygiad yma yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisiâu a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol cyfredol perthnasol.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y datblygiad wedi ei leoli yn ardal wledig pentref Llanfaglan ac nid Tref Caernarfon
  - Rhan helaeth o'r ffordd yn disgyn o fewn Parth Llyfogydd C2 fel y dynodir yn NCT15 – yr Arolygwr heb ymchwilio i bryderon llyfogydd yn ddigonol
  - Buasai caniatáu yn creu effaith dramatig ar fywydau bobl - gofynion ychwanegol ar y gwasanaethu brys
  - Yr ymgeisydd heb fanteisio ar ddechrau ar y gwaith. Blynnyddoedd wedi mynd heibio, deddfau wedi newid ym maes newid i'r hinsawdd - effaith mor, lleihau nwyon tŷ gwyr, rheoli niwed i'r arfordir, lleihau a lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu, trafndiaeth gynaliadwy ayyb
  - Rhan helaeth o'r lôn wedi erydu a dim gwaith trwsio wedi ei wneud. Mewn cyfnodau o lanw uchel ni all trigolion adael eu tai - hyn yn creu problemau dwys
  - Arolygwr heb ystyried sut fydd gweithwyr yn teithio i'w gwaith. Dim gwasanaeth bws ac felly yn ddibynnol ar gar
  - Cyfeirio at dŷ Glan Menai fel tŷ ar dir llwyd. Nid yw hynny'n wir. Tŷ domestig sydd yma ac nid gwesty. Hyn yn agor y drws i unrhyw un o Gymru addasu ei dŷ yn westy.
- (c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Nifer o ystyriaethau wedi newid ers cyfnod yr apêl.
  - Bod difrod sylweddol i'r wal a hyn i'w weld yn gwaethygu - angen ymchwiliad i hyn.
  - Er nad yw Llwybr yr Arfordir yn mynd drwy'r datblygiad ,y llwybr mewn cyflwr gwael ac wedi ei ddifrodi. O ganlyniad cerddwyr yn gorfod cerdded ar y ffordd sy'n creu sefyllfa beryglus
  - Dim trafndiaeth gyhoeddus. Pont yr Aber ar agor ar gyfnodau yn unig. Tybiwyd y byddai defnyddwyr y gwesty yn cerdded ar hyd y ffordd sydd ddim yn sefyllfa

ddelfrydol ac er y nodwyd 1 milltir o daith i'r dref, gall olygu taith o oddeutu 3 milltir os yw Pont yr Aber wedi cau, sydd ar adegau niferus. Hyn yn creu problem.

- Datblygiad mewn plwyf gwledig sydd yma. Y datblygiad yn un sylweddol fyddai'n achosi pryderon i drigolion lleol
- Hollol eglur bod y safle wedi ei nodi mewn parth llifogydd. Digwyddiadau cyson gyda llifogydd yn yr ardal
- Awgrymu gwrthod y cais

(ch) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais ar sail TAN 15, bod angen 'access and egress at all times'. Awgrymwyd bod y ffordd yn cael ei effeithio gan lifogydd ac felly anodd sicrhau mynediad i drigolion a'r gwasanaethau brys. Cais tebyg wedi ei wrthod i deulu lleol yn Y Felinheli am amgylchiadau tebyg.

(d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â dirywiad sylweddol yng nghyflwr y ffordd a phwy sydd yn gyfrifol am ei chynnal a'i chadw, amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth mai cyfrifoldeb Adran Priffyrdd Cyngor Gwynedd yw'r ffordd, ond o ran dirywiad wal y môr, nid oes sicrwydd oni bai bod y ffordd yn dal y wal i fyny neu beidio.

Mewn ymateb i gwestiwn am y gwahaniaethau rhwng y ddau gais, ac os y penderfyniad fyddai gwrthod cais, sydd yn flaenorol wedi ei ennill ar yr apêl gyda chostau, nododd y Rheolwr Cynllunio mai'r unig wahaniaeth oedd bod pwll nofio wedi ei gynnwys yn y cais gwreiddiol.

Mewn ymateb nododd aelod bod Cynllun Datblygu Lleol wedi ei fabwysiadu yn y cyfamser sydd hefyd yn 'wahaniaeth'

Mewn ymateb i gwestiwn os oedd y rhan benodol yma o'r arfordir wedi ei gynnwys yng Nghynllun Rheolaeth yr Arfordir, nodwyd nad oedd gwybodaeth.

Ategodd yr Uwch Reolwr Cynllunio'r angen i fod yn ofalus wrth ystyried y penderfyniad gan y caniatwyd y cais blaenorol ar apêl. Pwysleisiwyd bod angen ystyried cyd-destun y cais gerbron ar hyn sydd yn wahanol yng nghyd-destun polisïau. Derbyniwyd bod Cynllun Datblygu Lleol newydd wedi ei fabwysiadu o fewn y cyfnod ond nad oedd newidiadau yng nghyd-destun y polisïau dan sylw. O ran pryderon llifogydd, nid oedd gwrthwynebiad gan CNC oherwydd bod yr elfen llifogi yn un llanw fyddai yn effeithio ar rannau o'r lon ar adegau fyddai modd ei reoli. Amlygwyd hefyd bod dwy ffordd i mewn ac allan o'r safle. Er hynny, ategodd mai doeth fyddai cael dehongliad cadarn gan CNC o'r TAN 15, ac i'r Pwyllgor ystyried gohirio'r penderfyniad er mwyn sicrhau eglurder.

(dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Dim newid i'r cynllun arwahan i'r pwll nofio, ond bod cyflwr y ffordd wedi dirywio
- Polisïau heb newid, y cynllun run fath, felly peryg fyddai gwrthod a'r Cyngor eisoes wedi derbyn costau ar apêl
- Cais am wybodaeth a sylwadau CNC am y Cynllun Rheoli Arfordir
- Llifogydd yn achosi pryder
- Rhagor o wybodaeth ei angen am bwy sydd â chyfrifoldeb dros y wal
- Gwybodaeth am niwed hinsawdd wedi newid ers 2012 - beth yw goblygiadau'r cynllun o ran effeithiau ôl troed carbon

(e) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i ohirio'r penderfyniad

**PENDERFYNWYD gohirio'r penderfyniad er mwyn derbyn mwy o wybodaeth gan Cyfoeth Naturiol Cymru i bryderon llifogydd**

### 3. Cais Rhif C18/0084/11/LL Hen Iard Gychod Dickies, Beach Road, Bangor

- (a) Cais llawn ar gyfer y gwaith peirianyddol, gan gynnwys torri a llenwi, i gyflwyno arglawdd rip-rap estynedig ar barsel datblygu gogleddol Cam II, yn ogystal â gwaith pellach i atgyfnerthu'r hen lenni dur o amgylch wal y doc

Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff ar gefndir y cais, gan atgoffa'r aelodau bod dau gais blaenorol wedi bod ar y safle i godi lefel tir er mwyn ei ddatblygu ymhellach. Roedd rhain yn cynnwys darparu cerrig o gwmpas y safle a rip rap (amddiffynfa môr). Bwriad y cais cyfredol oedd ymestyn y rip rap yn ymhellach ynghyd â gosod llenni dur o gwmpas y cei - elfennau mwyaf ymwithiol y cais.

Yn dilyn cyflwyniad asesiadau dirgryniad a sŵn ymgynghorwyd gydag Uned Gwarchod y Cyhoedd, Cyngor Gwynedd. Daethpwyd i'r casgliad i argymhell caniatáu y cais gydag amodau penodol monitro sŵn yn ystod y gwaith ynghyd â monitro tirgryniad; ac oherwydd agosatrwydd tai i'r safle, cyfyngu oriau gwaith i 4 awr y dydd a dim ond dwy awr mewn un lleoliad penodol.

Yn dilyn asesiad o dan Ddeddf Cynefinoedd 2017, gan fod rhan o'r traeth o flaen y safle yn cael ei effeithio gan y gwaith, ni ystyriwyd y byddai effaith ar ardaloedd cadwraeth rhyngwladol Traeth Lafan ac Afon Menai. Er hynny, amlygwyd y byddai mesuriadau lliniaru wrth osod llenni dur i beidio gweithio 2 awr cyn ac awr a hanner ar ôl llanw uchel.

Ynglŷn â materion gosod y llenni dur, amlygwyd gan fod waliau'r doc yn dirywio buasai'n orfodol gwneud gwaith arbed i'r dyfodol. Gyda thai o fewn 25m i'r gosodiad, tynnwyd sylw'r ymgeisydd at dechnegau llai ymwithiol o osod llenni dur i mewn i'r ddaear gan gynnig techneg 'silent sheet piling'. Er bod yr ymgeisydd yn fodlon mabwysiadu'r dechneg yma mynegwyd yr angen am sicrwydd o fesuriadau lluniau pellach ac felly byddai gofyn am amodau ychwanegol i'r ymgeisydd gadarnhau, cyn dechrau'r gwaith i egluro'r union dechneg a'r fethodoleg fyddai yn cael ei defnyddio i osod y llenni. Byddai hefyd angen cadarnhau cynllun monitro dirgryniad, safle'r gwaith ynghyd â'r math o offer fydd yn cael ei ddefnyddio.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd, oedd yn cynrychioli trigolion y bae a thai cyfagos, y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod cais blaenorol wedi ei wrthod oherwydd presenoldeb llysiâu'r dial. Angen tystiolaeth bod y planhigyn wedi ei ddifa. Yr un yw'r broblem gyda'r safle yma ac felly angen sicrhau nad oes llysiâu dial ar y safle cyn dechrau.
  - Bod y cartref agosaf oddeutu 20m i'r safle
  - Derbyn bod yr ymgeisydd wedi cytuno i newid ei ddull o weithio ond nid yw'r adroddiad yn adlewyrchu dulliau gweithio. Nid yw'r ystadegau yn gywir ac felly angen cais o'r newydd
  - Nid oes gan yr ymgeisydd unrhyw ymrwymiad i ddymuniadau trigolion cyfagos. Ffydd ac ymddiriedaeth yn yr ymgeisydd yn wael, nid ydynt yn cadw at eu gair ac felly angen amodau llym i reoli'r sefyllfa
- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:
- Bod cais i ymestyn gwaith wedi ei warantu yn Nhachwedd 2016
  - Bod yr ymgeisydd yn cydweithio gyda'r Awdurdod Cynllunio i geisio datrysiadau
  - Y byddai'r ymgeisydd yn cadw at y rheolau caeth
  - Bod asesiad cynefinoedd wedi ei gwblhau
  - Na fyddai unrhyw adwaith croes
  - Pob pryder wedi ei ddiwallu
  - Bod yr adroddiadau technegol wedi eu gwerthuso gan y Swyddogion Cynllunio

- (ch) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):
- Bod sŵn o'r lefel tirgrynant ar lefel uchel iawn
  - Y byddai defnyddio offer 'silent vibration free' yn well na'r hyn a gynigiwyd yn wreiddiol er nad oedd cadarnhad mai'r peiriant yma gaiff ei ddefnyddio. Petai amod yn cael ei gynnwys yn amlygu hyn, byddai'r trigolion yn fodlon.
  - Derbyn yr angen i amddiffyn y safle rhag y môr
  - Os byddai cadarnhad gan yr asiant o'r cynllun gweithredu, byddai hyn yn rhoi sicrwydd i'r trigolion a'r cais yn cael ei ystyried yn dderbyniol.
- (d) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais ynghyd a gosod amod ychwanegol yn manylu ar y math o offer fydd yn cael ei ddefnyddio.
- (dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- A yw'r llybiau dial wedi eu gwaredu yn unol â'r gofyn?

**PENDERFYNWYD awdurdodi Uwch Reolwr y Gwasanaethau Cynllunio, Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd i gymeradwyo'r cais yn ddarostyngedig i'r ystod o amodau a nodir isod ac amodau ychwanegol i gytuno ar y math o offer fydd yn cael ei ddefnyddio i osod y llenni dur ac amod monitro dirgryniad a, ble noder, cyflwyno gwybodaeth benodol yn unol â gofynion amodau cyn dechrau'r datblygiad;**

- Cychwyn ymhen pum mlynedd,
- Gweithrediadau dros dro yn cynnwys y gwaith gosod llenni dur a chario 7,500 tonnall o gerrig i'w weithredu o fewn amserlen o ddeuddeg mis o ddyddiad hysbysu'r Awdurdod Cynllunio Lleol,
- Gweithgareddau a ganiateir a Chydymffurfiaeth â'r Manylion/Cynlluniau a Gyflwynwyd;
- Cario deunyddiau wedi'i gyfyngu i 150 o dunelli'r diwrnod, rhwng 08.00 a 17.00 o ddydd Llun i ddydd Gwener, neu gyfanswm o wyth llwyth y diwrnod,
- Cyfyngu'r gwaith gosod llenni dur i 4 awr y dydd mewn unrhyw gyfnod 08.00 - 18.00 a dim gweithredu'n barhaus am fwy na 2 awr yn unrhyw leoliad penodol.
- Argymell cyfyngiad sŵn o 65dB LAeq, 10 awr a gofyn am fonitro sŵn,
- Cyfyngiad dirgryniad o 10 PPV mm-e -1 yn yr eiddo preswyl agosaf a gofyn am fonitro dirgryniad,
- Hysbysiad o ddechrau a gorffen y gwaith gosod llenni dur,
- Pan fo lefelau sŵn (sydd yn aer ac o strwythurau) yn uwch na'r lefelau a ragwelir bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r Adran Gwarchod y Cyhoedd yn cael eu hysbysu cyn gynted â phosib dros y ffôn neu'n electroneg.
- Mesurau lliniaru i leihau'r effaith ar y pibydd goesgoch, a nodweddion eraill o ddiddordeb bioamrywiaeth leol, yn cynnwys;
  - Gwahardd gwaith gosod llenni dur 2 awr cyn llanw uchel ac awr a hanner ar ôl llanw uchel rhwng mis Medi a mis Mawrth h.y. cyfnod o ddim gwaith am dair awr a hanner o amgylch llanw uchel,
  - Unrhyw waith arall (adeiladu rip-rap a pharatoi'r safle) i gael ei wahardd am awr a hanner cyn ac ar ôl llanw uchel rhwng mis Medi a mis Mawrth h.y. cyfnod o ddim gwaith am dair awr o amgylch llanw uchel,
  - Dylid ymgymryd ag arolygon monitro yn ystod y cyfnod adeiladu i wirio bod adar yn parhau i ddefnyddio'r safle a bod mesurau i leihau aflonyddwch yn cael eu gweithredu'n llwyddiannus,
  - ymgeiswyr i gynhyrchu a gweithredu amserlen waith yn manylu ar y cyfnodau gweithio cyfyngedig dyddiol o amgylch llanw uchel fel y nodwyd yn yr amod
- Cael gwared ag offer peirianeg sifil, strwythurau a pheiriannau sydd dros ben wedi cwblhau'r datblygiad,



- Rheoli llwch sy'n cael ei gario a darparu offer golchi olwynion ar y safle i fod yn destun amod cynllunio,
- Defnydd wedi'i gyfyngu i waredu cerrig a gosod llenni dur,
- Dyluniad manwl y deunydd rip-rap, uchafswm maint y garreg i'w defnyddio ac unrhyw ofynion cynnal a chadw yn y dyfodol i fod yn unol â'r manylion a gymeradwywyd yn flaenorol dan amod,
- Mesurau rheoli llygredd, monitro safle a lliniaru ecolegol i'w gweithredu yn unol â'r Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu i'w cyflwyno er cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r datblygiad ddechrau i sicrhau fod arfer da a mesurau lliniaru da wedi'u sefydlu i amddiffyn yr amgylchedd dyfrol, gan gynnwys: amodau gwaith ar y safle a mesurau i reoli effeithiau amgylcheddol megis symudiadau cerbydau trymion, cyfleusterau golchi olwynion, gorchuddio cerbydau, ardaloedd storio diogel, ansawdd aer, oriau gwaith, sŵn/dirgryniad, rheoli gwastraff a llygredd. Hefyd, monitro'r dŵr ffo posib o ddeunyddiau llaid a gwastraff i lliniaru ardrawiad posib y datblygiad a gweithdrefnau arllwyso ar yr amgylchedd
- Yr ymgeisydd i gynnal cynllun o samplio dwr a dadansoddi yn ystod cyfnod y datblygiad i ganfod a oes llygryddion yn bresennol mewn unrhyw drwytholch,
- Tanwydd neu iraid i'w storio mewn lleoliad i'w gytuno ar bapur gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Bwnd i fod o leiaf 110% o gapasiti'r tanc tanwydd,
- Cyn dechrau unrhyw ddatblygiad pellach ar y safle, bydd tystiolaeth yn cael ei chyflwyno er cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol, i gadarnhau bod y rhaglen trin Llysiau'r Dial wedi bod yn llwyddiannus ac wedi'i hardystio gan ymgynghorydd annibynnol bod yr holl ddeunydd planhigion ymledol wedi'i waredu. Mae'r cynllun diwygiedig yn gofyn i'r contractwr barhau i archwilio'r tir am unrhyw aildyfiant am gyfnod o 10 mlynedd ac yn darparu ar gyfer dogfennu ffotograffig a monitro, unrhyw waith adfer i waredu unrhyw aildyfiant ac unrhyw achos o Llysiau'r Dial gerllaw'r safle.
- Dylid cyfyngu ar y defnydd a wneir o beiriannau â thrac ar y safle cymaint ag y bo modd, hyd nes y bydd yr ardaloedd lle mae'r Llysiau'r Dial wedi'u clirio neu wedi'u gwahanu. Os oes rhaid defnyddio peiriannau â thrac mewn ardaloedd lle mae Llysiau'r Dial yn bresennol, rhaid defnyddio haen geodecstil fel arwyneb i gerbydau deithio ar ei hyd.
- Nodyn i'r ymgeisydd yn cyfeirio at ymateb Cyfoeth Naturiol Cymru, Rheoli Perygl Llifogydd Cyngor Gwynedd a'r Gwasanaeth Erydu Arfordirol i'r ymgynghoriad, ond hefyd lleoliad offer Dwr Cymru sydd angen mynediad diogel bob amser,
- Nodyn i'r ymgeisydd mai cyfrifoldeb ac atebolrwydd canlynol y datblygwr a/neu'r tirlfeddiannwr yw datblygu a meddiannu'r safle'n ddiogel.
- Nodyn i'r ymgeisydd bod y cais wedi ei asesu'n unol â saith nod cynaliadwy Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

#### 4. Cais Rhif C18/0942/23LL Tir Cae'r Eglwys, Ffordd Llanberis, Llanrug, Caernarfon

Codi 7 byngalo (gan gynnwys uned fforddiadwy), 2 dŷ deulawr, mynedfa newydd a gwaith cysylltiedig (cynllun diwygiedig i'r hyn a thynnwyd yn ôl o dan gais rhif C18/0132/23/LL

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

- (a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi 7 tŷ unllawr i gynnwys un tŷ fforddiadwy a thŷ dwylawr marchnad agored ynghyd a chreu mynediad newydd, ffordd stad, llecynnau parcio, rhodfeydd a seilwaith

cysylltiedig. Nodwyd y byddai'r safle yn cael ei wasanaethu oddi ar ffordd sirol dosbarth 1 sydd yn cynnwys culfan bws gerllaw.

Amlygwyd bod Datganiad Dylunio a Mynediad wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd fel rhan o'r cais. Tynnwyd sylw at yr ymatebion a nodwyd nad oedd ymateb wedi ei dderbyn gan y cyhoedd. Nodwyd hefyd bod gwybodaeth pris y tŷ fforddiadwy wedi ei dderbyn ers ysgrifennu'r adroddiad. Ategwyd bod cadarnhad wedi ei dderbyn bod carthffos gyhoeddus yn rhedeg o dan lecyn tir gwag oedd ar y safle ac na fydd modd adeiladu drosto. Y bwriad yw, cynnig y tir i'r feddygfa gyfagos neu i'r Cyngor Cymuned ar ddiwedd y gwaith datblygu,

Lleolir y safle o fewn ffin datblygu canolfan wasanaeth lleol Llanrug yn ogystal â'i fod wedi ei ddynodi yn bwrpasol ar gyfer datblygiad tai. Er bod y safle yn gallu ymgymryd â 10 tŷ eglurwyd oherwydd amgylchiadau eithriadol yn ymwneud a diogelu'r garthffos gyhoeddus sy'n croesi'r safle mai 9 tŷ sydd yn briodol.

Penderfynwyd gohirio'r cais blaenorol er mwyn derbyn tystiolaeth bellach am yr angen o'r math o dai yng nghymuned Llanrug. Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno datganiad cymysgedd tai oedd yn ymateb i'r angen lleol ac y byddai codi tai un llawr ar y safle yn rhyddhau tai deulawr 3/4/5 llofft yn y pentref ar gyfer teuluoedd a'r dymuniad i fyw'n lleol.

Adroddwyd bod y bwriad yn golygu creu mynedfa safonol oddi ar y ffordd sirol dosbarth 1 cyfagos ynghyd ag ymestyn llwybr troed presennol i mewn i'r safle. Eglurwyd bod y cynllun diweddaraf yn ganlyniad o drafodaethau rhwng yr ymgeisydd, yr Aelod Lleol a'r Uned Drafnidiaeth ac o ganlyniad wedi sicrhau diogelwch ffyrdd ar sail gweledd a'r nifer o dai byddai'r fynedfa yn ei wasanaethu.

Eglurwyd bod data Lleoliad Ysgolion Cynradd Gwynedd yn cadarnhau bod digon o gapasiti o fewn Ysgol Gynradd Llanrug i allu ymdopi gyda'r niferoedd o blant a all ddeillio o'r datblygiad hwn ac i'r perwyl hynny ni fyddai angen cyfraniad addysgol gan yr ymgeisydd.

Ystyriwyd bod y bwriad cyfredol yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol.

(b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-

- Bod nifer o drafodaethau wedi eu cynnal yn lleol
- Bod y cais gerbron yn ymateb i ofynion y gymuned leol
- Derbyn bod yr ymgeisydd yn fodlon cynnal trafodaethau am y llecyn gwag ar ôl i'r gwasanaethau gael eu gosod
- Croesawu bod yr ymgeisydd wedi ystyried cymysgedd tai addas yn ôl yr angen sydd yn y pentref
- Bod y cynllun bellach yn ymateb i bryderon parcio
- Er bod cais wedi ei wneud am lwybr cyswllt, nid oedd yr ymgeisydd yn fodlon newid y cynllun ymhellach gan nad oedd rhaid iddo osod llwybr.
- Wedi ystyried yr addasiadau, bodlon caniatáu y cais

(c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais yn unol â'r argymhelliad

**PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb o dan Adran 106 er mwyn sicrhau bod 1 o'r 9 tŷ yn dŷ fforddiadwy ac i'r amodau isod:**

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol.

4. Deunyddiau allanol.
5. Amodau'r Uned Drafnidiaeth.
6. Amod Dŵr Cymru parthed gwaredu dŵr aflan o'r safle.
7. Tynnu hawliau a ganiateir oddi ar yr uned fforddiadwy.
8. Tirlunio.
9. Cwblhau'r cynllun draenio cyn meddiannu unrhyw annedd breswyl.

**5. Cais Rhif C18/0977/18/LL Tir ger Maes Gwylfa, Clwt y Bont, Deiniolen, Caernarfon**

Datblygiad preswyl ar gyfer 9 tŷ fforddiadwy a mynedfeydd newydd

Roedd yr aelodau wedi ymweld â'r safle

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi 9 tŷ fforddiadwy ar safle tir glas llethrog sydd yn ymylu â ffin datblygu pentref Deiniolen. Byddai'r datblygiad yn cynnwys chwe uned dwy lofft, dwy uned tair llofft ynghyd â byngalo 5 llofft wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion penodol teulu lleol.

Nodwyd y bwriad o ddarparu 9 tŷ fforddiadwy ar y safle (100%) ac amlygwyd bod Uned Strategol Tai'r Cyngor wedi cadarnhau bod y nifer hwn o dai ynghyd a natur y tai yn cyfarch anghenion yr ardal. Ategwyd mai Landlord Cymdeithasol Cofrestredig fyddai'r darparu'r tai ac ymddengys bod y gofrestr anghenion tai cyfredol (Hydref 2018) yn dangos angen yn y gymuned am unedau 2 a 3 stafell wely gyda 33 ymgeisydd ar y rhestr aros am y math hwn o unedau.

Cyfeiriwyd at bolisi TAI 16 (Safleoedd Eithrio) sydd yn nodi bod yn rhaid i ddatblygiadau sydd union gerllaw ffiniau datblygu fod yn 100% o dai fforddiadwy. Nodir hefyd yn y polisi bod rhaid dangos na ellir cyflenwi tai fforddiadwy mewn cyfnod rhesymol o amser ar safle marchnad agored o fewn y ffin datblygu lle mae angen am dai fforddiadwy. Amlygwyd na chafodd unedau tai fforddiadwy eu hadeiladu yn Neiniolen rhwng 2011 a 2018 ac er bod dau safle wedi eu cymeradwyo lle mae elfen o dai fforddiadwy wedi'u cynnwys nid yw'r gwaith adeiladu wedi dechrau ar yr un o'r cynigion hyd yma. Cyfeiriwyd at eglurhad gan yr asiant, oedd wedi ei nodi dan baragraff 5.6 yn yr adroddiad, yn egluro pam na allent ddarparu'r tai.

Cyfeiriwyd at sylw gan wrthwynebwyr y dylid ystyried fforddiadwyedd y tai presennol sydd ar gael o fewn y ffin datblygu cyn dod i benderfyniad ar y cais gerbron. Fodd bynnag wedi ystyried mai tai marchnad agored yw'r tai sydd ar werth o fewn y ffin, ni fyddent yn cwrdd â'r un angen a'r tai a fwriedir, megis tai cymdeithasol ar rent wedi ei dylunio i safon Gofynion Ansawdd Datblygu (DQR). Gan fod y cynllun yn union gerllaw ffin datblygu, ystyriwyd bod y datblygiad yn cyfarch galw lleol am dai cymdeithasol ar rent a bod hyn wedi ei gadarnhau gan Uned Strategol Tai'r Cyngor. Ystyriwyd bod y cynllun yn cwrdd gyda gofynion Polisiâu TAI 8 a TAI 16 y Cynllun Datblygu Lleol ac y byddai yn cyfrannu tuag ar gwrdd â'r targed a'i gosodir gan Polisi PS18.

Amlygwyd bod agweddau eraill o'r bwriad yn dderbyniol ac er bod cyn ddryswch wedi bod ymysg y gymuned leol am asesiad gwrthdrawiad traffig, amlygwyd mai asesiad mewnol oedd wedi ei weithredu ac nid un ar gyfer dibenion y cais. Ategwyd nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad.

Yng nghyd-destun materion draenio, derbyniwyd ymateb gan yr Uned Draenio Tir/Ymgynghoriaeth Gwynedd oedd yn cwestiynu rhai elfennau o'r Strategaeth Ddraenio cyn rhoi barn bendant ar y cynllun. Nodwyd bod y trafodaethau hyn yn parhau ac fod yr Uned Draenio Tir/Ymgynghoriaeth Gwynedd wedi cadarnhau eu bod yn ffyddiog fod datrysiad posibl yn bosibl ar y safle.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei fod yn derbyn yr angen am dai, ond nad oedd y safle yn addas
  - Bod y ffyrdd i'r safle yn anaddas ac annigonol – cyflwr gwael ac yn gul iawn
  - Nad oedd ymateb i asesiad gwrthdrawiad traffig yn yr adroddiad ac felly nid yw'r broses wedi bod yn dryloyw
  - Bod cais blaenorol gan ymgeisydd preifat wedi ei wrthod, pam felly bod Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn cael caniatâd?
  - Nid yw'r tanciau tanddaearol yn ddibynadwy - angen asesiad llawn o'r capasiti oherwydd risgiau llifogydd. Y system ddŵr yn annigonol i'r isadeiledd cyfredol
- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd cynrychiolydd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y datblygiad ar safle eithriedig yn cynnig 100% o dai fforddiadwy
  - Mewn ymateb i bryderon trafndiaeth, gwelliannau hir dymor yn cael eu gwneud i'r ffordd gyda llwybr cerdded newydd yn cael ei gyflwyno
  - Bod pob eiddo gyda dau le parcio – hyn yn cyfarch yr anghenion statudol
  - Bod y datblygiad yn cynnwys cymysgedd da o dai
  - Galluogi tenantiaid i symud fel nad ydynt yn cael eu cosbi gyda threthi llofft wag
- (ch) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Bod cais cyffelyb wedi ei wrthod ar gyfer datblygiad tai oherwydd cyflwr ffordd. Pam felly bod argymhelliad yma i ganiatau. Derbyn gwelliannau, ond y lôn yn parhau yn gul
  - Cais am 9 tŷ, amlwg bydd ceisiadau pellach yn y dyfodol ac felly angen gwella materion trafndiaeth. Bod y nifer yn isel er mwyn cynnig datblygiad mewn 2 gyfnod
  - Pam nad oedd y safle wedi e gynnwys o fewn y ffin datblygu pan gafodd y Cynllun Datblygu Lleol ei fabwysiadu yn 2017?
  - Dau safle arall wedi ei ddynodi (cyfanswm tai caniatadau byw yn 53) - byddai hyn yn cynyddu i 62 sydd yn ormod i'r pentref
  - Cais blaenorol wedi ei wrthod yng Nghlwt y Bont am 12 tŷ oherwydd ei fod tu allan i'r ffin - dim cyfiawnhad a chysondeb
  - Datganiad cyffredinol yw 'angen tai yn lleol' - nid oes cadarnhad mai pobl Deiniolen a Chlwt y Bont fydd yn cael y tai - angen gwybodaeth fyddai yn cadarnhau yr angen
  - Prisiau fforddiadwy eisoes ar dai sydd ar werth yn y pentref
  - Dim tystiolaeth bod yr ymgeisydd wedi trafod gyda'r ddau safle arall - dim esgus fod angen datblygu tu allan i'r ffin
  - Bod gosodiadau'r tai allan o gymeriad – rhai yn goredrych
  - Bod problemau draenio ar y tir
  - Siomedig gyda'r cais ac felly yn gwrthod
- (d) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatau y cais
- (dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod hwn yn gyfle arbennig i bobl leol ac wedi ei gyflwyno yn ôl yr angen am dai cymdeithasol
  - Er y tu allan i'r ffin datblygu, y datblygiad yn cwrdd â'r angen
  - Allanfa newydd yn cael ei chreu i leihau pryderon isadeiledd
  - Y safle yn anaddas
  - Deiniolen, wedi derbyn nifer o geisiadau am dai; ceisiadau byw heb eu datblygu
  - Bod angen ystyried materion goredrych ymhellach

**PENDERFYNWYD** dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn cadarnhad oddi wrth yr Uned Ddraenio Tir bod y trefniadau

ar gyfer draenio'r safle yn dderbyniol ac hefyd i sicrhau nad oedd gor-edrych annerbyniol yn bodoli rhwng Plot 1 a Tan y Caerau gerllaw:

1. Amser cychwyn y datblygiad
2. Datblygiad yn llwyr unol â'r cynlluniau
3. Toeau llechi
4. Amod Dŵr Cymru
5. Rhaid gweithredu'r cynllun tirlunio a sicrhau bod y coed yn cael eu hamddiffyn yn yr hirdymor
6. Rhaid i'r tai fod yn fforddiadwy yn barhaus
7. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir
8. Amodau draenio fel bo angen

Nodiadau : Dŵr Cymru  
Cyfoeth Naturiol Cymru  
Priffyrdd

#### 6. Cais Rhif C18/1125/17/LL Chwarel Moel Tryfan / Alexandra Quarry, Rhosgadfan

Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 10 ar ganiatâd cynllunio C18/0125/17/MW i ganiatáu 5 llwyth HGV y dydd, o Ddydd Llun i Ddydd Gwener, gyda dim symudiadau HGV ar y Sadwrn.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff yr ar gefndir y cais, gan nodi bod y gweithredwr yn cynnig amrywio'r amod perthnasol ar bob caniatâd presennol ar y safle i waredu'r cyfleuster ar gyfer mynediad i gerbydau HGV ar ddyddiau Sadwrn ac yn ei dro caniatáu un symudiad ychwanegol y dydd o ddydd Llun i ddydd Gwener. Byddai hyn yn arwain at gyfanswm o 21 cerbyd HGV yn cael mynediad i'r safle bob wythnos fyddai yn cynrychioli cynnydd o un symudiad ychwanegol yr wythnos yn unig.

Amlygwyd mai prif fuddion y cynnig fyddai atal cerbydau rhag teithio drwy Benyffridd, Rhosgadfan a Rhostryfan ar ddyddiau Sadwrn, pan ei bod yn debygol y bydd mwy o drigolion yn parcio ar y ffordd a mwy o draffig lleol.

- (b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelodau lleol (nad oedd / ac oedd yn aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Ers sefydlu Grŵp Cyswllt dros dair blynedd yn ôl, cydweithio da wedi bod gyda gweithredwr y chwarel a'r gymuned leol. Drwy gynnal trafodaethau, problemau a phryderon yn cael eu datrys.
  - Y cais yn cynnig gwelliannau i'r drefn bresennol. Hyn i'w groesawu
  - Cefnogol i'r cais
- (c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- (ch) Wrth drafod y cais, nododd un o'r aelodau bod y cwmni yn cael ei reoli yn dda , yn gwneud gwaith da yn lleol ac yn cyflogi yn lleol.

**PENDERFYNWYD caniatáu y cais yn amodol ar yr addasiad a ganlyn i amodau 4 a 10 o gais cynllunio C18/0125/17/MW:**

4. *Ac eithrio mewn argyfwng fel bod modd parhau i weithio yn ddiogel yn y chwarel (ac fe roddir gwybod am hyn i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau cyn gynted ag y bo'n ymarferol bosib), neu oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Mwynau wedi dod i gytundeb i'r gwrthwyneb yn ysgrifenedig:-*

- i) ni ellir ymgymryd â gweithrediadau sy'n gysylltiedig â gwaredu deunydd o ddyddodion gweithio mwynau, gwaredu priddoedd a gorlwyth, gwaith adfer, gwasanaethu, cynnal a chadw a phrofi offer sefydlog a symudol ac eithrio yn ystod yr amseroedd a ganlyn:
- 07.30awr i 18.00awr ddydd Llun i ddydd Gwener a 07.30awr i 13.00awr ar ddydd Sadwrn,
- ii) Ni fydd gwaith mathru a sgrinio'n digwydd ac eithrio yn ystod yr oriau a ganlyn:
- 10.00 i 15.00 awr, ddydd Llun i ddydd Gwener.
- iii) Ni fydd cerbydau HGV yn mynd i mewn nac allan o'r safle ac eithrio rhwng yr amseroedd a ganlyn:
- 08.00awr i 16.00awr o ddydd Llun i ddydd Gwener
- iv) Ni fydd unrhyw weithrediadau ac eithrio'r rhai sy'n ymwneud â monitro brys neu amgylcheddol neu bwmpio dŵr yn digwydd ar y safle ar ddyddiau Sul neu ar wyliau Cyhoeddus neu wyliau Banc.
- 10.** *Ac eithrio gyda chaniatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio mwynau ymlaen llaw, ni fydd yr allbwn, yn unigol neu ar y cyd ag unrhyw ganiatâd cynllunio mwynau presennol arall yn y safle, yn fwy na'r gyfradd uchaf o ddim mwy na phum llwyth HGV y dydd, ddydd Llun i ddydd Gwener, a dim symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn. Rhaid gofalu y bydd ffigyrau allbwn o'r safle dros unrhyw gyfnod penodedig ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol, ar gais, o fewn 21 diwrnod.*

**Y datblygiad i fod yn destun yr un atodlen o amodau dan y caniatâd cynllunio blaenorol a roddwyd C18/0125/17/MW i reoli sŵn, llwch, dirgryniad, hydroleg, gwarchod yr amgylchedd dŵr, trefn y gweithrediadau, cydymffurfio â chynlluniau'r cais, archeoleg, lliniaru ecolegol, adolygu gweithrediadau ac adfer dilyniadol.**

## **7. Cais Rhif C18/1126/17/LL Chwarel Moel Tryfan / Alexandra Quarry, Rhosgadfan**

Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 6 ar ganiatâd cynllunio C16/0063/17/MW i ganiatáu 5 llwyth HGV y dydd, o Ddydd Llun i Ddydd Gwener, gyda dim symudiadau HGV ar y Sadwrn

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff yr ar gefndir y cais, gan nodi bod y gweithredwr yn cynnig amrywio'r amod perthnasol ar bob caniatâd presennol ar y safle i waredu'r cyfleuster ar gyfer mynediad i gerbydau HGV ar ddyddiau Sadwrn ac yn ei dro caniatáu un symudiad ychwanegol y dydd o ddydd Llun i ddydd Gwener. Byddai hyn yn arwain at gyfanswm o 21 cerbyd HGV yn cael mynediad i'r safle bob wythnos fyddai yn cynrychioli cynnydd o un symudiad ychwanegol yr wythnos yn unig.
- (b) Amlygodd yr aelodau lleol eu bod yn gefnogol i'r cais
- (c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

**PENDERFYNWYD caniatáu y cais yn amodol ar yr addasiad a ganlyn i amodau 6 ac 11 o gais cynllunio C16/0063/17/MW:**

- 6.** *Ac eithrio gyda chaniatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio mwynau ymlaen llaw, ni fydd yr allbwn, yn unigol neu ar y cyd ag unrhyw ganiatâd cynllunio mwynau presennol arall yn y safle, yn fwy na'r gyfradd uchaf o ddim mwy na phum llwyth HGV y dydd, ddydd Llun i ddydd Gwener, a dim symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn. Rhaid gofalu y bydd ffigyrau allbwn o'r safle dros unrhyw gyfnod penodedig ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol, ar gais, o fewn 21 diwrnod.*
- 11.** *Ac eithrio mewn argyfwng fel bod modd parhau i weithio yn ddiogel yn y chwarel (ac fe roddir gwybod am hyn i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau cyn gynted ag y bo'n*

*ymarferol bosib), neu oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Mwynau wedi dod i gytundeb i'r gwrthwyneb yn ysgrifenedig:-*

- i) ni ellir ymgymryd â gweithrediadau sy'n gysylltiedig â gwaredu deunydd o ddyddodion gweithio mwynau, gwaredu priddoedd a gorlwyth, gwaith adfer, gwasanaethu, cynnal a chadw a phrofi offer sefydlog a symudol ac eithrio yn ystod yr amseroedd a ganlyn:*
  - 07.30awr i 18.00awr ddydd Llun i ddydd Gwener a 07.30awr i 13.00awr ar ddydd Sadwrn,*
- ii) Ni fydd gwaith mathru a sgrinio'n digwydd ac eithrio yn ystod yr oriau a ganlyn:*
  - 10.00 i 15.00 awr, ddydd Llun i ddydd Gwener.*
- iii) Ni fydd cerbydau HGV yn mynd i mewn nac allan o'r safle ac eithrio rhwng yr amseroedd a ganlyn:*
  - 08.00awr i 16.00awr o ddydd Llun i ddydd Gwener*
- iv) ni fydd unrhyw weithrediadau ac eithrio'r rhai sy'n ymwneud â monitro brys neu amgylcheddol neu bwmpio dŵr yn digwydd ar y safle ar ddyddiau Sul neu ar wyliau Cyhoeddus neu wyliau Banc.*

**Y datblygiad i fod yn destun yr un atodlen o amodau dan y caniatâd cynllunio blaenorol a roddwyd C16/0063/17/MW i reoli sŵn, llwch, dirgryniad, hydroleg, gwarchod yr amgylchedd dŵr, trefn y gweithrediadau, cydymffurfio â chynlluniau'r cais, archeoleg, lliniaru ecolegol, adolygu gweithrediadau ac adfer dilyniadol.**

## **8. Cais Rhif C18/0722/41/LL Fferm Afonwen, Chwilog, Pwllheli**

Cais ar gyfer darparu safle ar gyfer 15 uned deithiol gan gynnwys ystafell hamdden a thoiledau

- (a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer creu maes carafanau teithiol. Eglurwyd bod y bwriad yn cynnwys creu safle annibynnol ar gyfer lleol 15 o garafanau teithiol ynghyd a phlannu coed cynhenid draenen ddu, wen a chelyn gyda ffens goed er mwyn darparu ffin rhwng y silwair a phit silwair.

Nodwyd bod y safle yn sefyll yng nghefn gwlad agored ac o fewn ffiniau fferm bresennol gydag unedau gwyliau. Adroddwyd bod sied amaethyddol gyda chyfleusterau presennol yn ochri gyda'r safle gyda bwriad o ddefnyddio'r adeilad i ddarparu cyfleusterau toiledau a chawodydd. Amlygwyd bod y safle wedi ei guddio gan wrych a choed ar y ffin rhyngddo a'r briffordd fydd yn sicrhau bod y safle wedi ei guddio yn eithaf da o'r dirwedd ehangach. Eglurwyd bod y cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cynnwys tirlunio ychwanegol ar hyd terfyn deheuol y safle sydd yn gwahanu'r safle o'r pit silwair gerllaw. Nodwyd bod y cynlluniau hyn yn cynnwys mesurau lliniaru ar gyfer y datblygiad arfaethedig fyddai'n atgyfnerthu'r tirwedd presennol. Ystyriwyd bod dyluniad, gosodiad ac edrychiad y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai'n peri newid sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

O safbwynt agosatrydd at y rhwydwaith ffyrdd, amlygwyd bod gan y safle fynediad uniongyrchol i ffordd ddosbarth 1 A497 gyda gwelliannau diweddar wedi bod i'r fynedfa yn sgil cynllun gwella'r ffordd. Ni ystyriwyd y byddai angen gwneud addasiad pellach i'r fynedfa er gwasanaethu'r bwriad ac ategwyd bod yr Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau na fyddai 'n achosi effaith andwyol o ran diogelwch ffyrdd.

Tynnwyd sylw at ymatebion yr ymgynghoriad yn yr adroddiad ac amlygwyd na dderbyniwyd ymatebion gan y cyhoedd. Mewn ymateb i'r gwrthwynebiad a dderbyniwyd gan Cyngor Cymuned fod gormod o safleoedd o fewn ardal gyfyng nodwyd bod paragraff 6.3.81 yn dilyn polisi TWR 5 o fewn y Cynllun Datblygu Lleol yn gofyn sicrhau na fydd gormodedd o unedau teithio o fewn un ardal yn ychwanegu at broblemau gwasanaethu na niweidio cymeriad neu adnoddau naturiol, yr ardal. Gan fod y safle wedi ei leoli tu allan i'r AHNE ni ystyriwyd na

fyddai yn ychwanegu at broblem gwasanaethu nac yn niweidio cymeriad yr ardal ac felly'r bwriad yn dderbyniol.

- (b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- (c) Wrth drafod y cais, amlygodd un o'r aelodau bod Cyngor Cymuned / Tref wedi gwrthod y cais ar sail gormodedd

**PENDERFYNWYD caniatáu y cais yn unol â'r argymhelliad**

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau a gyflwynwyd.
3. Nifer o unedau ar y safle ar unrhyw un adeg i'w cyfyngu i 15.
4. Cyfyngu tymor i rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref.
5. Defnydd gwyliau yn unig.
6. Cadw cofrestr.
7. Dim storio carafanau teithiol ar y safle.
8. Cyflawni'r cynllun tirlunio.
9. Gosod y tanc septig yn weithredol cyn defnyddio'r safle
10. Rhaid gosod yr unedau yn unol â chynllun 1515/03 (diwygiad 26/11/2018)

**9. Cais Rhif C18/1055/41/LL Bryn Hyfryd, Chwilog, Pwllheli**

Newid amod 2 of C14/0113/41/AM i ymestyn amser cyflwyno materion a gadwyd yn ôl.

- (a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd i newid amod er mwyn ymestyn y cyfnod amser i gyflwyno manylion a gadwyd yn ôl ar gais amlinellol i godi 21 o dai (gan gynnwys 7 ty fforddiadwy) ar safle ar gyrion pentref Chwilog.

Tynnwyd sylw at ymatebion yr ymgynghoriad yn yr adroddiad ac amlygwyd na dderbyniwyd ymatebion gan y cyhoedd. Cyfeiriwyd at y ffurflen sylwadau ychwanegol lle nodwyd bod y Cyngor Cymuned wedi cadarnhau nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad.

Gan mai cais i newid amod 2 o ganiatâd amlinellol oedd gerbron er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i gyflwyno materion a gadwyd yn ôl, nid oedd unrhyw newid i'r cynllun, nac i'r cynllun a ganiatawyd yn flaenorol. Ategydd bod y bwriad eisoes wedi ei dderbyn ond bod angen ystyried os yw'r amgylchiadau neu'r sefyllfa yn nhermau cydymffurfio a'r polisiau cynllunio wedi newid ers caniatáu'r cais yn wreiddiol.

Amlygwyd bod y cais amlinellol wedi ei benderfynu ar sail polisiau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Erbyn hyn, nodwyd bod Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn wedi ei fabwysiadu ac felly ystyriwyd bod newid materol wedi bod yn y polisiau ers penderfynu y cais blaenorol. Adroddwyd bod y safle yn parhau i fod wedi ei ddynodi fel safle ar gyfer ei ddatblygu o fewn y cynllun newydd a bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau cyfredol o ran tai fforddiadwy, materion ieithyddol, trafndiaeth, bioamrywiaeth a choed, llifogydd, llecynnau agored, cyfleusterau addysgol a mwynderau. Ystyriwyd felly, bod y cais yn parhau yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisiau lleol a chenedlaethol

- (b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

**Penderfynwyd caniatáu y cais yn unol â'r argymhelliad, yn ddarostyngedig i'r cytundeb 106 presennol a chyfraniad addysgol**

1. Amser
2. Cyflwyno materion a gadwyd yn ôl o fewn tair blynedd.
3. Ail-restru holl amodau'r caniatâd blaenorol



Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 3:15pm

**CADEIRYDD**