PWYLLGOR CYNLLUNIO 31-01-22

Yn bresennol: Cadeirydd: Cynghorydd Eric M Jones
Is-gadeirydd: Cynghorydd Gareth A Roberts

Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Simon Glyn, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Louise Hughes, Edgar Owen, Eirwyn Williams ac Owain Williams

Swyddogion: Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Dafydd Gareth Jones (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff), Iwan Ap Trefor (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd:

Aelod Lleol: Cynghorydd Dafydd Meurig

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Stephen Churchman a'r Cynghorydd Dilwyn Lloyd

Cyhoeddwyd bod Dafydd Gareth Jones (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff) yn ymddeol wedi 36 mlynedd o wasanaeth yn y Cyngor. Diolchwyd iddo am ei gyngor a'i gefnogaeth i'r Pwyllgor Cynllunio dros y blynyddoedd a dymunwyd y gorau iddo.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

- Y Cynghorydd Dafydd Meurig (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C15/0966/16/MG) ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 10fed o Ionawr 2022 fel rhai cywir yn ddarostyngedig i nodi bod Cais Cynllunio C21/0859/42/DT - Môn Arfon, Lon Pen Rhos, Morfa Nefyn (eitem 5.7) **wedi ei wrthod ar sail gorddatblygiad.**

5. 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

5.1. CAIS RHIF C21/0587/14/AC GWYNEDD SKIP HIRE, YSTÂD DDIWYDIANNOL CIBYN, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 2BD

Cais o dan Adran 73 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 i amrywio Amod 8 ar ganiatâd cynllunio C08A/0209/14/LL (Estyniad i'r safle ailgylchu presennol, codi adeilad trosglwyddo gwastraff newydd, cyfleusterau parcio a chodi sgrin perimedr 5 metr o uchder) i gynyddu'r uchafswm trwygyrch blynyddol o wastraff o 75,000 i 125,000 tunnell ar gyfradd uchaf o 1,200 tunnell y dydd a dim mwy na 2,800 tunnell yr wythnos

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff ar gefndir y cais gan nodi bod y safle wedi sefydlu ar Ystâd Ddiwydiannol yng Nghibyn ers dros 20 mlynedd sydd wedi'i warchod ar fap cynigion y Cynllun Datblygu lleol, ar gyfer defnydd cyflogaeth B1, B2 & B8. Ategwyd bod Polisi GWA 2 (Rheoli Gwastraff a Safleoedd a Ddyrannwyd) yn nodi y dylid cymeradwyo cynigion rheoli gwastraff ar safleoedd priodol ar yr amod bod y cynnig yn unol â'r hierarchaeth wastraff a bod angen amlwg am y datblygiad a gefnogir gan Asesiad Cynllunio Gwastraff. Ni chynigiwyd unrhyw newidiadau adeiladol na gweithredol eraill i'r datblygiad.

Nodwyd bod y safle yn darparu gwasanaeth trosglwyddo ac ailgylchu gwastraff masnachol yn unol â thelerau'r caniatâd presennol. Eglurwyd bod y gwastraff a derbyniwyd yn cynnwys gwastraff a gesglir mewn sgips sef, gwastraff tŷ, gwastraff masnachol a diwydiannol a gwastraff o waith glanhau ffyrdd ynghyd a rhai eitemau a ddisgrifir fel gwastraff peryglus i gynnwys batris ceir, llenni asbestos wedi'i bondio â sment a gwastraff trydan. Bydd y gwastraff sydd yn cael ei gludo i'r safle yn cael ei ddidoli ar gyfer ailgylchu neu ei ailddefnyddio.

Amlygwyd bod y cyfleuster wedi gweithredu'n llwyddiannus i'r graddau bod y galw gan gwsmeriaid presennol a darpar gwsmeriaid yn tyfu ar gyfradd a fyddai'n fwy na'r hyn a osodir o dan amod cynllunio ac felly gwnaed cais am gynnydd yn y mewnbwn gwastraff a ganiateir. Ategwyd bod uwchraddiad diweddar i'r orsaf trosglwyddo gwastraff wedi arwain at gapasiti ychwanegol sef, gwastraff adeiladu a dymchwel yn bennaf a chyda contract gyda safleoedd ynni o wastraff yng Nghymru a Lloegr yn golygu cyflenwad deunydd sy'n deillio o brosesu gwastraff o ffynonellau adeiladu, cartrefi a masnachol, rhagwelir y bydd y llif gwastraff hwn yn parhau. Bydd angen mwy o gapasiti hefyd i ddarparu ar gyfer cynnydd mewn cynhyrchu a dosbarthu biomas i weithfeydd biomas lleol. Nodwyd bod y safle gyda'r capasiti i ehangu a buasai'r bwriad yn sicrhau bod y cyfleuster presennol yn parhau i ddidoli a phrosesu deunyddiau yn gynaliadwy a chyfrannu at gyrraedd targedau Llywodraeth Cymru i ddargyfeirio gwastraff o dirlenwi.

O ran gosod targedau ar gyfer rheoli gwastraff cartref, diwydiannol a masnachol, mae 'Tuag at Ddyfodol Diwastraff' yn mynnu y dylai o leiaf 70% o'r gwastraff o'r fath gael ei ailddefnyddio ac / neu ei ailgylchu erbyn 2025. Ystyriwyd y byddai'r cais hwn yn cyfrannu at yr hyn mae'r ardal yn ei ailgylchu ac yn lleihau'r gwastraff sydd yn cael ei dirlenwi. Adroddwyd, ar gyfer pob math o wastraff, mae Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 11 yn ei gwneud yn ofynnol i nodi lleoliadau addas ar gyfer datblygu rheoli gwastraff yn gynaliadwy mewn cynlluniau datblygu yn ogystal â gosod meini prawf ar gyfer penderfynu ar geisiadau am ddatblygiadau o'r fath, gan gydnabod mai'r lleoliadau mwyaf priodol fydd y rhai â'r effaith lleiaf andwyol ar y boblogaeth leol a'r amgylchedd gyda'r potensial gorau i gyfrannu at fframwaith seilwaith eang.

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad nodwyd bod darpariaeth parcio wedi'i ddangos ar gynllun a gyflwynwyd gyda'r manylion ychwanegol, ond yn ogystal, bod gan y cwmni iard ddalfa ar ochr bellaf yr ystâd ddiwydiannol lle mae cerbydau

cymalog yn parcio nes eu bod yn cael eu galw i'r brif iard pan fydd yn glir. Nid oedd gan yr Uned Drafnidaieth wrthwynebiad.

Ystyriwyd bod y datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn cydymffurfio â pholisïau PS5, PS22 & GWA2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026. Rhaid cynyddu'n sylweddol yr hynny o wastraff sydd i'w drin mewn modd cynaliadwy os am gyrraedd targedau Llywodraeth Cymru; a lleihau'r canran o wastraff sydd yn cael dirlenwi yng Ngwynedd. Byddai'r datblygiad yma yn cyfrannu at wella'r rhwydwaith o gyfleusterau gwastraff cynaliadwy yn y Sir yn unol ag anghenion GWA 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026;

b) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Y datblygiad i'w groesawu
- Byddai'r ffordd osgoi newydd o fudd i loriau
- Y bwriad yn ymateb i dargedau ailgylchu
- Y cwmni wedi hen sefydlu ac yn cyflawni dyletswydd angenrheidiol.

Mewn ymateb i sylw bod angen rhoi ystyriaeth i bryderon yn ymwneud a arogleuon drwg, nodwyd bod y mater wedi ei ddatrys ac yn ganlyniad o wastraff yn sefyll. Ategwyd bod gweithdrefnau wedi eu diweddaru i osgoi hyn i'r dyfodol. Mewn ymateb i sylw bod lorïau yn ciwio ar hyd y ffordd, cyfeiriwyd at un achos lle'r oedd hyn wedi digwydd o ganlyniad i rywun wedi parcio ar draws y fynedfa.

PENDERFYNWYD

- **Cymeradwyo'r cais, yn ddarostyngedig i'r newid isod i Amod 8 ar ganiatâd cynllunio C08A/0209/14/LL er mwyn cynyddu'r uchafswm mewnbwn blynyddol o wastraff i 125,000 tunnell ar gyfradd uchaf o 1,200 tunnell y dydd a dim mwy na 2,800 tunnell yr wythnos i:**

  Ac eithrio gyda chaniatâd ysgrifenedig ymlaen llaw yr awdurdod cynllunio gwastraff ni chaniateir symud mwy na 125,000 tunnell o wastraff tŷ, masnachol a diwydiannol sych solet drwy'r orsaf trosglwyddo gwastraff mewn blwyddyn ar uchafswm raddfa o 1,200 tunnell y diwrnod a dim mwy na 2,800 tunnell yr wythnos. Rhaid gofalu y bydd ffigyrau o'r gwastraff yn mynd drwy'r safle dros unrhyw gyfnod penodedig ar gael i'r awdurdod cynllunio gwastraff, ar gais, o fewn 21 diwrnod.

- **Adolygu amodau monitro a rheolaeth Sŵn, Llwch, Arogleuon, sbwriel yn unol â'r manylion lliniaru a gyflwynwyd.**

5.2 CAIS RHIF C15/0966/16/MG TIR YN PEN TWMPATH, LLANDYGAI, BANGOR

Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 15 tŷ gan gynnwys 5 tŷ fforddiadwy, yn dilyn caniatâd amlinellol o dan gyfeirnod C09A/0518/16/AM

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio y caniatawyd y cais amlinellol ar gyfer codi 15 tŷ i gynnwys 5 tŷ fforddiadwy gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl, ac felly'r cais gerbron ar gyfer cytuno'r holl faterion oedd yn weddill, megis llunwedd, graddfa, golwg a thirweddu.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Llandygai ac o dan y Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009) pryd caniatawyd y bwriad yn amlinellol, roedd y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai, Erbyn hyn, nid yw'r safle wedi ei ddynodi, ond yn parhau oddi fewn y ffin ddatblygu. Eglurwyd mai tir pori yw defnydd y tir ar hyn o bryd gyda wal garreg a gwrych yn rhedeg ar hyd ffin orllewinol y safle gyda'r ffordd gyhoeddus gyfochrog. Ategwyd bod presenoldeb coed aeddfed sydd wedi eu gwarchod o dan Orchymyn Gwarchod Coed diweddar (04.10.2019) ar hyd ffin ogleddol y safle a ffordd breifat yn arwain tuag at glwstwr o dai ar y ffin ddeheuol.

Adroddwyd bod y cais wedi bod yn destun trafodaethau health gyda'r asiant dros gyfnod o amser, a'r cynlluniau diweddaraf wedi eu cyflwyno (13.08.2021) yn cynnig lleihau'r nifer o dai fforddiadwy o 5 i 3 a chadw ardal 'buffer' rhwng y coed sydd wedi eu gwarchod a'r datblygiad tai. Ategwyd bod bwriad darparu un fynedfa gerbydol i'r stad ynghyd a mynedfa droed drwy'r gwrych presennol - byddai'r gwrych yn cael ei waredu yn gyfan gwbl i'r rhan sydd wedi ei leoli i'r de o'r fynedfa.

Er bod y cynlluniau diwygiedig yn cynnig lleihau'r nifer o dai fforddiadwy o 5 i 3 nodwyd, er y byddai modd diwygio'r nifer o dai fforddiadwy o dan gais arall ar wahân, nid oedd posib gwneud hynny drwy gais materion a gadwyd yn ôl oherwydd bod y ffurflen gais a'r caniatâd cynllunio amlinellol yn cyfeirio'n benodol tuag ar ddarparu 5 uned fforddiadwy yng nghyswllt y bwriad yma. Er y trafodaethau am leihau'r nifer o dai fforddiadwy i 3 ac y byddai'n bosib gwneud hynny drwy gais ar wahân, nid oedd y ffurflen gais na'r cynlluniau diwygiedig yn cadarnhau'r newid i 3 eiddo fforddiadwy yn glir. Amlinellwyd bod y cais wedi ei asesu ar gyfer 5 tŷ fforddiadwy.

Eglurwyd y rhesymau dros wrthod y cais gan nodi bod rheswm gwrthod 4 bellach wedi ei ddiddymu oherwydd bod yr asiant wedi darparu gohebiaeth rhyngddynt hwy a Dŵr Cymru yn cadarnhau fod Dŵr Cymru yn fodlon iddynt gysylltu i'r brif garthffos. Nodwyd bod caniatâd cynllunio amlinellol wedi ei gymeradwyo ar gyfer y bwriad sydd yn cynnwys darparu system trin carthffosiaeth ac nad oes modd ymdrin â'r newid i gysylltu i'r brif garthffos drwy gais materion a gadwyd yn ôl.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd yn sylwadau canlynol:
- Bod adroddiad y pwyllgor a'r argymhelliad yn annisgwyl o ystyried yr holl gydweithio a thrafod a wnaed gyda Chyngor Gwynedd ers cyflwyno'r cais yn 2015.
- Ymatebion i'r rhesymau gwrthod:

Rheswm: 1. Tai Fforddiadwy

- Bod yr Uned Strategol Tai yn cadarnhau bod yr unedau fforddiadwy yn cyfarch angen lleol a'r unedau marchnad agored yn cyd-fynd â Datganiad Cymysgedd Tai y CCA.
- Nifer yr unedau fforddiadwy wedi ei lleihau ar sail cyngor gan y swyddog cynllunio. Fodd bynnag, gan fod y gostyngiad wedi arwain at reswm dros wrthod, y nifer unedau fforddiadwy fel y caniatawyd i 5 wedi ei adfer
- Datganiad Cymysgedd Tai wedi ei gyflwyno ynghyd a phrisiad wedi'i ddiweddaru: arwynebedd llawr yr unedau fforddiadwy wedi ei leihau i gyd-fynd â pholisi – cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno

Rheswm dros wrthod 2. Bioamrywiaeth

- Cynllun safle wedi ei ddiwygio mewn ymateb i sylw yn yr adroddiad y byddai darparu bwlch ar gyfer y fynedfa gerbydol yn unig yn dderbyniol, ond y dylid cadw gweddill y gwrych.

Rheswm dros wrthod 3. Coed

- Mewn ymateb i sylw bod y bwriad yn ymwneud â darparu lloriau caled, mannau parcio a gerddi o fewn ardaloedd gwarchod gwreiddiau coed, nodwyd nad oedd unrhyw erddi, patios na mannau parcio wedi eu gosod o fewn yr RPZ's gan fod yr ardal yma wedi'i ddynodi'n buffer. Byddai'r cwmni rheoli yn sicrhau bod yr ardal yn cael ei gadael ar gyfer bywyd gwyllt ac yn atal unrhyw ddatblygiad. Nid yw'r coed yn cyrraedd dros unrhyw ardd na thŷ.

Rheswm dros wrthod 4 - Draenio Dŵr Budr:

- Ynglŷn â chadarnhad o'r bwriad i gysylltu ar' brif garthffos, nid oedd gan CNC unrhyw wrthwynebiad i'r cais ac roeddynt yn croesawu'r cysylltiad trwy Dŵr Cymru.
- Adroddiad Pwyllgor yn datgan na dderbyniwyd gwybodaeth ddiwygiedig gan yr ymgeisydd ac felly yn ystyried nad oedd y bwriad yn dderbyniol.
- Gohebiaeth at y swyddog cynllunio rhwng Dŵr Cymru, Cyngor Gwynedd a'r asiant wedi ei ail gyflwyno ynghyd a chadarnhad fod cysylltiad yn dderbyniol - cyflwynwyd rhain 12.03.2020 ynghyd a ffurflen gais diwygiedig.

- Byddai'r cynllun yn darparu datblygiad deniadol wedi'i ddylunio'n dda gyda chymysgedd da o dai yn unol â CCA Cymysgedd Tai Gwynedd.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol yn sylwadau canlynol:
- Bod y cais yn dyddio nôl i 2009
- Bod y cae dan sylw yn un rhesymol ond nifer o drafferthion datblygu ynghlwm a phroblemau heb eu datrys
- Tynnu sylw at bryderon sylweddol CNC
- Yn lleol, bod nifer yn pryderu am y cynnydd mewn trafnidiaeth a'r fynedfa, er bod modd delio gyda materion hyn
- Sylwadau ynglŷn â dŵr wyneb a gosod amod i'w reoli yn dderbyniol
- Bod angen tynnu sylw at elfen o oredrych – tri ty ar un ochr o'r cae – llethr i lawr o'r cae
- Angen cadarnhad mai 5 ty fforddiadwy sydd yma - nid yw 3 yn dderbyniol, er mewn egwyddor dylai mwy o dai fforddiadwy gael eu cynnwys - Tai Teg yn awgrymu 63%
- Nid yw'r cais yn ddigon aeddfed
- Cytuno gyda'r argymhelliad i wrthod yn seiliedig ar y tri rheswm

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â'r ffaith bod y cais yn un hanesyddol (2009) a'r tir, er o fewn y ffin datblygu bellach heb ei ddynodi ar gyfer tai, er bod angen tai yn lleol, nodwyd efallai bod safleoedd cynaliadwy gwell yn agosach at Fangor eisoes wedi eu caniatáu a bod yr ardal bellach wedi cyrraedd y targed. Ategwyd mai cais ar gyfer 'materion a gadwyd yn ôl' oedd dan sylw a phetai'r cais yn cael ei wrthod byddai angen cais o'r newydd i ymateb i'r 'angen am dai yn lleol'.

e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod y cynllun a'r safle yn un derbyniol
- Gwybodaeth rhwng yr asiant a'r Uned Cynllunio yn gwrthddweud ei gilydd
- Bod y cais a gyflwynwyd yn 2009 yn ymateb i'r angen am dai fforddiadwy

PENDERFYNWYD Gwrthod

Rhesymau:

1. **ganlyniad i'r newidiadau i'r cynllun nad yw'n cael eu hadlewyrchu yn y datganiad cymysgedd tai a'r diffyg gwybodaeth o ran prisiad, ni ystyrir fod y bwriad gerbron yn ei gyfanrwydd yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau TAI 8 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 a CCA Cymysgedd Tai o ran cyfiawnhau'r cymysgedd a ddarperir, na pholisïau PS18 a TAI 15 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 a CCA Tai Fforddiadwy o ran cyfiawnhau arwynebedd llawr yr unedau fforddiadwy a sicrhau fod yr unedau yn fforddiadwy am byth o ran pris.**

2. **Ystyrir y byddai'r bwriad, oherwydd agosatrwydd y tai a lleiniau caled bwriedig, yn debygol o gael effaith andwyol ar iechyd a dyfodol y gwrych a fyddai'n cyfrannu at golli rhannau sylweddol o'r gwrych ar y ffin orllewinol ac y byddai hyn yn cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad yr ardal ac felly mae'r bwriad yn groes i ofynion meini prawf 2 a 3 o bolisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 o ran parchu cyd-destun y safle ac ymgorffori tirlunio meddal pan fo hynny'n briodol, a meini prawf 3, 4 a 6 o bolisi PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 o ran parchu ac amddiffyn golygfeydd lleol ac unrhyw nodweddion naturiol cadarnhaol sy'n bodoli a rhoi cyfiawnhad dros amgylchiadau lle nad oes modd osgoi tynnu/colli coed neu wrychoedd.**

3. **Mae'r bwriad yn golygu darparu datblygiad lloriau caled, a gweithgareddau atodol i'r tai megis parcio a gerddi yn union ar y ffin ar gyfer ardaloedd gwarchod gwreiddiau coed sydd wedi eu dynodi yn goetir hynafol ac wedi eu gwarchod o dan Gorchymyn Gwarchod Coed ac i'r perwyl hyn, ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar y coed a warchodir a bod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf 8 o bolisi PS19 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 gan nad yw'r bwriad yn sicrhau cadw neu wella coed, gwrychoedd a choetiroedd o werth."**

Dechreuodd y cyfarfod am 10.00 a daeth i ben am 10:45

CADEIRYDD