PWYLLGOR CYNLLUNIO 18 Mawrth 2024

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

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

Eraill a wahoddwyd - Aelodau Lleol: Cynghorydd Anwen Davies

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Miriam Williams (Gwasanaethau Cyfreithiol), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio (Rheolaeth Datblygu a Gorfodaeth) Gwawr Hughes (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

Swyn Hughes (Hyfforddai Proffesiynol Cynllunio Amgylchedd) - arsylwi

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Gareth A Roberts

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

Y Cynghorydd Cai Larsen (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C23/0772/20/LL) ar y rhaglen oherwydd ei fod yn Aelod o Fwrdd ADRA

Roedd yr Aelod o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu ac ni fu iddo gymryd rhan yn ystod y drafodaeth na phleidleisio ar y cais.

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

- Y Cynghorydd Anwen Davies (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 (C23/0793/40/DT) ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 26ain Chwefror 2024 fel rhai cywir.

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

5.1 Cais Rhif C23/0995/15/LL
Storfa Glyn Rhonwy, Siemens Healthcare Diagnostics Product Ltd, Glyn Rhonwy Estate, Llanberis.

Codi adeilad i ddarparu gofod swyddfa a ffreutur (Dosbarth B1) gan gynnwys storio sbwriel, mynediad, gwasanaethu, tirlunio a gwaith cysylltiedig arall.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr gan Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) yn ymateb i'r Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol a Chynllun Atal Llygredd a gyflwynwyd

- Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais ydoedd ar gyfer codi adeilad newydd er mwyn darparu gofod swyddfa a chantîn (Dosbarth Defnydd B1) i wasanaethu safle busnes Siemens yn Llanberis ynghyd â datblygiadau cysylltiedig; byddai'r datblygiad yn cynnwys codi adeilad tri llawr ar dir glas llethrog i'r gogledd o adeiladau presennol y cwmni. Ategwyd bod yr angen am y cyfleuster newydd wedi codi yn sgil gwaith adnewyddu yn un o'r adeiladau eraill sydd ar y safle yn ymwneud ar angen am ragor o ofod ar gyfer gweithgynhyrchu. Byddai'r adnewyddu yn golygu colled o ofod gwasanaethol megis swyddfeydd a chantîn sydd bellach wedi eu gosod mewn adeiladau dros dro. Nodwyd na fyddai'r bwriad yn golygu cynyddu dwysedd defnydd y safle ond yn hytrach ymgais ydyw i ddarparu cyfleusterau cefnogol priodol i wasanaethu'r busnes presennol.

  Adroddwyd, yn unol ag anghenion y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd) bod y datblygiad yn cael ei ddiffinio fel "datblygiad mawr" oherwydd maint yr arwynebedd llawr a fwriedir ei ddarparu. Yn unol â'r drefn briodol fe dderbyniwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn dangos fod y datblygwyr wedi hysbysebu'r bwriad i'r cyhoedd ac ymgynghorwr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol.

  Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, nodwyd bod safle'r cais wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Llanberis fel y'i diffinnir gan y CDLl, ond yn rhan o safle mawr sydd eisoes mewn defnydd ar gyfer diwydiant. Cyfeiriwyd at Polisi PCYFF 1 y CDLl sy'n annog gwrthod datblygiadau tu allan i'r ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau cynllunio lleol neu genedlaethol eraill neu fod y cynnig yn dangos bod lleoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Yn yr achos yma, o ystyried mai ymestyn y busnes presennol sydd eisoes ar y safle yw'r bwriad, ystyriwyd ei fod yn gwbl ddisgwyliedig i'r cyfleuster gael ei ddarparu ar y safle ac felly bod cyfiawnhad priodol dros ganiatáu datblygiad o'r fath yn y lleoliad hwn.

  Yng nghyd-destun materion Isadeiledd a Chynaliadwyedd amlygwyd bod Dwr Cymru wedi cadarnhau bydd capasiti digonol yr y system garthffosiaeth leol i gwrdd gyda gofynion y datblygiad erbyn diwedd Mawrth 2025 ac y gellid sicrhau cysylltiad i'r cyflenwad dŵr. Nodwyd hefyd bod angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy na 100m2 o arwynebedd llawr a darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Wrth ystyried materion bioamrywiaeth, nodwyd bod Arolwg Coed ac Asesiad Effaith Coedyddiaeth ynghyd ag Asesiad Effaith Ecolegol wedi ei gyflwyno gyda'r cais a bod cynnwys yr asesiadau yn dderbyniol gan yr Uned Bioamrywiaeth. Ystyriwyd bod y mesurau lliniaru a gwelliannau a gynigwyd yn rhoi cyfle i ddatblygu'r safle mewn modd sy'n sensitif i anghenion bioamrywiaeth ac o osod amodau priodol, bydd y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau AMG 5 a PS 19 o'r CDLl.

Amlygwyd nad oedd gan yr Uned Trafnidiaeth wrthwynebiad i'r cais gan na fydd newid yn nwysedd defnydd y safle fyddai'n galw am newid yn y trefniadau parcio. Cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg i gefnogi'r cais, yn unol â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (CCA), ynghyd a pholisi PS1 y CDLl, oherwydd maint arwynebedd llawr y datblygiad. Roedd y datganiad yn nodi, oherwydd na fyddai disgwyl i'r bwriad arwain at bobl ychwanegol i'r ardal ac nad oedd disgwyl i'r bwriad arwain at allfudo o'r ardal, ni ddisgwylid unrhyw newid i symudedd y boblogaeth o ganlyniad i'r datblygiad; Byddai disgwyl effaith niwtral felly ar symudedd y boblogaeth. Nid oedd gan yr Uned Iaith unrhyw sylwadau pellach i'r bwriad.

Ystyriwyd fod y defnydd, dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ac na fyddant yn amharu ar fwynderau, cymeriad neu edrychiad y safle na'r ardal o'i gwmpas.

- Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
  - Bod y cwmni yn cynhyrchu technoleg i gynorthwyo diagnosis cyflyrau meddygol, ar ei safle yn Llanberis.
  - Bod dros 400 o bobl yn gweithio i'r cwmni
  - Bod y cais yn un i ddarparu gofod ar gyfer cyfleuster newydd yn sgil gwaith adnewyddu yn un o'r adeiladau eraill fel rhan o estyniad y cwmni i ddarparu 100 o swyddi sgiliau uwch
  - Bydd yr adeilad newydd yn gynaliadwy ac o ddefnydd hyblyg – wedi ei ddylunio yn ofalus fel bod modd newid y gosodiad
  - Bydd yn cynnwys hwb i'r gweithwyr, lleoliad gwaith ymarferol ynghyd a derbynfa newydd
  - Bod y cwmni wedi gweithio yn agos gyda'r swyddogion cyn cyflwyno'r cais
  - Bod y dyluniad yn gweddu i'r amgylchedd o'i gwmpas – dim effiath gweledol
  - Petai'r cais yn cael ei ganiatáu bydd y gwaith yn dechrau mis Ebrill 2024 gyda bwriad o agor yn fuan yn 2025

- Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i gwblhau trafodaethau ynghylch materion priffyrdd ac archeoleg ynghyd ag amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. **Amser**
2. **Cydymffurfio gyda'r cynlluniau**
3. **Rhaid gweithredu yn unol ag argymhellion yr adroddiadau ecolegol / coed**
4. **Rhaid dilyn y dulliau gweithredu a'u hamlygir yn y CEMP / cynllun atal llygredd**
5. **Rhaid gweithredu yn unol ag argymhellion yr Asesiad Perygl Llifogydd**
6. **Caniateir defnyddio'r adeilad at ddibenion o fewn Dosbarth Defnydd B1 yn unig**
7. **Amodau Dŵr Cymru**
8. **Sicrhau arwyddion Cymraeg / Dwyieithog**
9. **Amodau CNC**
10. **Os, yn ystod y datblygiad, y canfyddir bod halogiad nas adnabuwyd yn flaenorol yn bresennol ar y safle yna ni fydd unrhyw ddatblygiad pellach (oni bai y cytunir yn wahanol yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol) hyd nes y ceir strategaeth adfer yn manylu ar sut y bydd yr halogiad**

diamheuol yn cael ei weithredu wedi ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Nodiadau:
1. Dŵr Cymru
2. Uned Draenio Tir
3. CNC

5.2 Cais Rhif C23/0772/20/LL
Tir ger Y Wern, Y Felinheli, LL56 4TZ

Datblygiad anheddol a gwaith isadeiledd cysylltiedig

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr ynglŷn â chyfraniad addysgol, sylwadau pellach oddi wrth y Cyngor Cymuned yn datgan pryder ynghylch llifogydd, draenio a pharcio, materion bioamrywiaeth ynghyd ag ymateb asiant yr ymgeisydd i'r sylwadau / pryderon hynny.

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd am ddatblygiad anheddol gyda gwaith isadeiledd cysylltiedig ar ddarn o dir sydd tu allan, ond yn union gerllaw, ffin ddatblygu Pentref Arfordirol / Gwledig y Felinheli fel y'i diffinnir yn y CDLl. Y cynnig yn cynnwys :
   - 23 annedd fforddiadwy
   - Gwaith tirweddu gan gynnwys plannu coed a gwrychoedd newydd
   - 0.14 ha o dir agored cyhoeddus ynghyd a man chwarae penodol
   - Mynedfa gerbydol newydd i'r de o stad y Wern trwy fan parcio anffurfiol presennol (fydd y mannau parcio presennol yn cael eu hadleoli)
   - Creu ffordd stad newydd i gwrdd â gofynion mynediad cerbydau gwasanaethol
   - Mesurau draenio fydd yn golygu creu dau bwll cadw dŵr wyneb ac arallgyfeirio'r garthffos gyhoeddus bresennol.

   Eglurwyd bod safle'r cais yn rhannol ar dir llwyd ger y stad dai presennol, yn rhannol ar safle coediog sydd wedi gordyfu gyda'r gweddill ar dir amaethyddol. Saif yn rhannol o fewn parth clustogi Heneb Gofrestredig Gwersyll Dinas (CN 047) a rhan fechan o'r safle o fewn Parth Llifogydd B fel y'i diffinnir gan y mapiau sy'n cyd-fynd â Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygu a'r Perygl o Lifogydd".

   Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, cyfeiriwyd at Polisi TAI16 sy'n galluogi datblygu tai ar safleoedd sydd y tu allan, ond yn ffinio â ffiniau datblygu ond bod rhaid sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio yn effeithiol â gofyniad y Polisi. Fel eithriad i'r polisïau tai arferol, gallai cynigion ar gyfer datblygiadau o 100% tai fforddiadwy fod yn addas ar safle o'r math hwn sy'n ffinio'n uniongyrchol gyda ffin ddatblygu. Nodai'r polisi bod rhaid i'r safle ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle; yma fe nodwyd bod safle'r cais yn llenwi bwlch o fewn patrwm datblygu'r pentref gyda datblygiad presennol yn amgylchynu tair ochr. Ategwyd bod Polisi TAI16 hefyd yn gofyn dangos na ellir cyfarch yr angen cydnabyddedig o fewn amserlen resymol ar safle marchnad y tu mewn i'r ffin datblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy. Adroddwyd nad oedd unrhyw safleoedd tai wedi eu clustnodi o fewn ffin datblygu'r Felinheli ac wrth ystyried cyfyngiadau ffisegol y tir o fewn ffiniau'r pentref o safbwynt materion megis serthedd a pherygl llifogydd, ni ystyriwyd bod tebygrwydd i safle addas ar gyfer datblygiad o'r maint hwn fod ar gael o fewn y pentref mewn amser rhesymol.

Nodwyd hefyd bod yn rhaid i gynigion ar safle o'r fath fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach sy'n gymesur â maint yr anheddle oni bai y gellid dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy. Noder fod 1,177 o eiddo preswyl (gwybodaeth "built up area" Cyfrifiad 2011) wedi eu lleoli o fewn Y Felinheli. Byddai'r datblygiad arfaethedig hwn yn golygu cynnydd o 1.95% i'r stoc dai presennol. Mae'n rhesymol felly ystyried fod graddfa'r bwriad yma yn fach ac yn gymesur â maint yr anheddle. Ystyriwyd felly bod y cais yn gyson gyda gofynion Polisi TAI 16.

Yng nghyd-destun materion fforddiadwy, cadarnhaodd yr Uned Strategol Tai y byddai'r cynllun hwn yn cyfarch angen a adnabuwyd yn yr ardal a byddai'r cynllun yn cyfrannu'n uniongyrchol at nod Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel bresennol sydd yn bodoli yn lleol.

Yng nghyd-destun Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol, ystyriwyd bod y bwriad yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref a bod y gosodiad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd priodol - y tai wedi eu dylunio i ansawdd safonol fyddai'n gweddu naws y pentref.

Cyfeiriwyd at y pryderon a dderbyniwyd gan y Cyngor Cymuned ac eraill, yn ymwneud a materion trafnidiaeth a mynediad ac effaith posibl y datblygiad ar barcio a diogelwch y ffordd gerllaw'r ysgol gyfagos ar adegau prysur o'r diwrnod. Mewn ymateb fe nododd yr ymgeisydd bod lefel y parcio ar y ffordd sy'n gysylltiedig â'r ysgol yn amlwg yn fater o bryder presennol, ond ni fyddai'n gwaethygu gan y datblygiad arfaethedig. Bydd y cynllun yn darparu mannau parcio yn lle'r rhai sydd yng nghyffiniau'r fynedfa a llecynnau parcio ar y safle sy'n cydymffurfio â safonau / gofynion y Cyngor. Er bydd ychydig o lefydd parcio ar y stryd yn cael eu colli o ganlyniad i gyflwyno'r fynedfa arfaethedig, bydd ardaloedd sylweddol lle gellid parcio ar y ffordd o amgylch yr ysgol. Yn ddarostyngedig i amodau priodol, roedd y trefniadau parcio a mynediad cerbydol yn dderbyniol gan yr Uned Trafnidiaeth ac ni ystyriwyd y byddai'r drafnidiaeth a achosir gan y datblygiad newydd yn cynyddu'r perygl i ddefnyddwyr y ffordd gyfagos mewn modd arwyddocaol.

Yng nghyd-destun llecynnau agored, nodwyd bod y datblygiad yn cynnwys llecyn agored gyda chyfarpar ac wrth drafod materion addysgol, nodwyd o'r ffurflen sylwadau hwyr bod ymateb o'r Adran Addysg yn nodi bod gofod digonol o fewn yr ysgolion i ddygymod gyda'r cynnydd disgwyliedig mewn disgyblion a fydd yn deillio o'r datblygiad.

Mewn ymateb i sylwadau'r Cyngor Cymuned ynghylch pryderon llifogydd, cyfeiriwyd at Mapiau Cyngor Datblygu NCT 15 a'r Mapiau Llifogydd ac o edrych ar dopograffeg ardal y nant, ystyriwyd bod dyluniad lefelau'r safle yn golygu nad yw'r llwybrau llif dŵr yn cael eu peryglu os bydd rhwystr yn y cwrs dŵr presennol ac felly, os bydd llifogydd, ni fydd y datblygiad yn gwaethygu'r sefyllfa ac ni fydd effaith ar y tai arfaethedig. Ategwyd nad oedd gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig ar sail perygl llifogydd gan yr Uned Amgylchedd Dŵr na CNC, nac unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig draenio dŵr wyneb gan unrhyw un o'r cyrff statudol perthnasol eraill yr ymgynghorwyd â hwy.

Cyfeiriwyd at sylwadau a dderbyniwyd gan yr Uned Bioamrywiaeth oedd yn awyddus i sicrhau newidiadau i'r cynllun i amddiffyn cynefinoedd presennol sydd ar hyd y nant sy'n rhedeg ar hyd ochr deheuol y safle. Awgrymwyd y dylid cadw parth 15m o led rhwng y safle datblygu a'r nant er amddiffyn y nant rhag effeithiau'r datblygiad gan awgrymu symud y lôn stad, cael gwared ag un o'r pyllau draenio ac o bosib codi nifer llai o dai. Ymatebodd yr ymgeisydd i'r sylwadau gan nodi y byddai gadael parth 15m o led rhwng

y safle a’r nant yn golygu na fyddai datblygu’r safle yn ymarferol. Fodd bynnag fe ail-luniwyd y cynllun i dynnu’r datblygiad mor bell ag sy’n bosibl o’r nant gan nodi bod yn rhaid i’r cynllun gydymffurfio â gofynion eraill ynghylch materion megis draenio tir, parcio, mynediad a thir agored cyhoeddus ac nad oes hyblygrwydd o fewn y tir sydd dan eu rheolaeth i wireddu holl ofynion yr Uned Bioamrywiaeth.

Nodwyd bod Datganiad Seilwaith Gwyrdd bellach wedi ei dderbyn ac er yn cydnabod pryderon yr Uned Bioamrywiaeth bod modd gosod amodau priodol i sicrhau bod mesurau lliniaru a gwelliannau yn cael eu gweithredu i sicrhau bod y safle yn cael ei ddatblygu mewn modd sydd yn sensitif i anghenion bioamrywiaeth ac yn cwrdd gyda gofynion amgylcheddol.

Ystyriwyd bod y cynnig am ddatblygiad tai fforddiadwy wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion y farchnad dai lleol ac er yn nodi pryderon parthed yr effaith posib ar fioamrywiaeth a llifogydd, ystyriwyd, bod y cynllun yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â gofynion polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

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

- Bod y cais yn darparu 23 o dai fforddiadwy - rent cymdeithasol / canolraddol
- Bod tystiolaeth wedi profi’r angen am dai wedi ei adnabod yn yr ardal
- Bod y cynllun yn cynnig cymysgedd o dai, byngalos a fflatiau mewn ardal wyrdd ac wedi eu dylunio yn unol â’r angen lleol
- Tir yn ffinio a’r ffin datblygu ac yn estyniad rhesymol i’r pentref
- Bod Y Felinheli yn cael ei adnabod fel lleoliad cynaliadwy ar gyfer twf tai ac nad oes safle arall addas yn y pentref
- Bod bwriad darparu cartrefi o ansawdd – sy’n ynni effeithiol
- Dim gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan ymgynghorai arbenigol yn ystod y broses
- O ran pryderon llifogydd, bydd lloriau gorffenedig y tai tua 600mm uwchben banc top y cwrs dwr - ni fyddai’r datblygiad yn gwaethygu’r risg llifogydd
- Bod bwriad gosod system draenio gynaliadwy ar draws y safle fydd yn cynnwys nodweddion storio dŵr - trafodaethau wedi eu cynnal gyda’r Awdurdod Llifogydd Lleol a’r corff cymeradwyo SuDS
- Bod y rhwydwaith ffyrdd presennol yn gallu ymdopi a’r datblygiad newydd - ffyrdd diogel i gerddwyr gael mynediad at wasanaethau lleol, addysg a chludiant cyhoeddus
- Bod y ddarpariaeth parcio yn ddigonol ac nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad
- Y pecyn o ran buddion economaidd cymdeithasol ac amgylcheddol yn gymhellol a diamheuol - y datblygiad yn cyfrannu at y diffyg tai fforddiadwy yn yr ardal

c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD: Dirprwyo’r hawl i’r Pennaeth Cynllunio ganiatáu’r cais yn sgil asesiad pellach o’r angen am gyfraniad addysgol ac i Gytundeb 106 priodol os oes angen. Bydd caniatâd yn ddarostyngedig i’r amodau isod :

1. **Dechrau o fewn 5 mlynedd**
2. **Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd**
3. **Rhaid cyflwyno a chytuno ar raglen ddarparu tai fforddiadwy**
4. **Rhaid cytuno’r deunyddiau allanol gan gynnwys y llechi to**
5. **Tynnu’r Hawliau Datblygu a Ganiateir**
6. **Amod Dŵr Cymru**

7. **Amodau Priffyrdd**

8. **Amodau Bioamrywiaeth**

- amod rhag-feddiannaeth ar gyfer cyflwyno a chymeradwyo manylion mewn perthynas â blychau adar ac ystlumod.

- amod cyn-feddiannaeth ar gyfer cyflwyno a chymeradwyo Cynllun Sefydlu a Chynnal a Chadw 5 Mlynedd fel y'i dogfennir yn y Datganiad Seilwaith Gwyrdd

9. **Amodau coed**

10. **Rhaid paratoi Datganiad Dull Coedyddiaeth**

11. **Rhaid dilyn y dulliau gweithredu a'u hamlygir yn y CEMP**

12. **Rhaid rhoi enw Cymraeg i'r stad a'r tai unigol.**

13. **Amod i sicrhau y codir ffensys i amddiffyn y cynefin ger y nant**

14. **Amod i sicrhau y darperir lle chwarae gyda chyfarpar**

15. **Cyfyngu'r defnydd i ddosbarth defnydd C3 yn unig**

16. **Amod draenio tir - yn unol gyda'r manylion a dderbyniwyd neu yn unol gyda chynllun sydd i'w gyflwyno a'i gytuno'n ysgrifenedig gyda'r ACLl.**

Nodyn – Dŵr Cymru, Uned Draenio Tir, Uned Trafnidiaeth, Gwasanaeth Tân a Cyfoeth Naturiol Cymru

5.3 Cais Rhif C23/0793/40/DT
Tŷ'n Llwyn, Llannor, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5UG

Newidiadau allanol i gynllun a ganiatawyd yn flaenorol dan gynllun rhif C08D/0205/40/LL yn cynnwys estyniad llawr cyntaf, edrychiad a deunyddiau allanol

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi estyniadau i dŷ deulawr. Eglurwyd bod y Cyngor wedi rhoi hawl am estyniadau unllawr a rhannol ddeulawr o dan gyfeirnod C08D/0205/40/LL yn 2008 gyda rhan o'r estyniadau ar lefel unllawr wedi eu codi yn rhannol, a bod y cais yma yn golygu newid y cynllun a ganiatawyd yn 2008. Ategwyd bod yr estyniadau wedi eu lleoli ar edrychiad blaen, ochr a chefn y tŷ ac o ddyluniad modern ac yn sylweddol fwy na'r adeilad presennol.

Nodwyd bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored a thu allan i unrhyw ffin datblygu fel y diffinnir yn y CDLl. Yr eiddo presennol yn dŷ deulawr traddodiadol wedi ei orffen gyda chwipiad cerrig gyda'r eiddo preswyl agosaf oddeutu 120m i ffwrdd.

Cyflwynwyd y cais i'r pwyllgor ar gais yr aelod lleol.

Cyfeiriwyd at Bolisi PCYFF3 sy'n datgan y caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf. Roed yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried fod y bwriad, oherwydd ei faint, swmp, dyluniad a gorffeniad yn creu nodwedd estronol yng nghefn gwlad agored a chael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal oherwydd na fyddai yn gweddu gyda chymeriad ac edrychiad y tŷ presennol a thai ardal cefn gwlad. O ganlyniad, ni fyddai'r bwriad yn cyfarfod meini prawf 1, 2 a 3 o bolisi PCYFF3 o fewn y CDLl sy'n sicrhau fod cynigion yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle a'r adeilad o ran gosodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder, mas a thriniaeth edrychiadau; yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ac yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch, na gofynion Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio sy'n cefnogi cynigion o ddyluniad o safon uchel.

Nid oedd unrhyw wrthwynebiadau yng nghyd-destun priffyrdd, mynediad ac iaith ac roedd yr Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau bod yr arolwg ystlumod a dderbyniwyd ynghyd a chynlluniau yn cynnig gwelliannau bioamrywiaeth yn dderbyniol.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol ni ystyriwyd y gellid cefnogi'r cais ar sail ei faint, swmp, dyluniad a gorffeniad a fyddai'n creu nodwedd estronol yng nghefn gwlad ac yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal. Ystyriwyd y bwriad yn annerbyniol ac argymhellwyd ei wrthod.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr asiant y sylwadau canlynol;

- Bod y cais yn un ar gyfer estyniadau a newid deunyddiau i gais a gafodd ei gymeradwyo yn 2008 o dan cyf:C08D/0205/40/LL
- Bod y cais gwreiddiol yn un i greu estyniad llawr gydag arwynebedd o 242m2, ag estyniad llawr cyntaf o 60m2 i'r tŷ presennol yn Tŷ'n Llwyn.
- Bod gwaith adeiladu wedi dechrau rhai blynyddoedd yn ôl ac wedi peidio stop ers rhai blynyddoedd bellach, ond cyn ailddechrau mae'r ymgeisydd eisiau gwneud newidiadau i'r hyn sydd wedi ei gymeradwyo.
- Bod y Swyddog yn nodi yn yr adroddiad nad oedd unrhyw broblem gyda'r cais o ran, Mwynderau Cyffredinol, Priffyrdd a Bioamrywiaeth a'r unig bryderon a rhesymeg sydd i wrthod y cais yw'r maint a'r deunyddiau sydd wedi ei ddewis.
- Bwriad y cais yw ychwanegu estyniad llawr daear o 39m2 i'r hyn sydd eisoes wedi ei gymeradwyo yn 2008; 24m2 yn rhan o'r ardal 'semi enclosed' i'r drws, felly cynnydd yn yr arwynebedd llawr daear tua 16% yn fwy na hyn a gafodd ei gymeradwyo'n wreiddiol
- Bod bwriad hefyd i ychwanegu oddeutu 86m2 i'r llawr cyntaf ar ben yr hyn a gafodd ei gymeradwyo yn 2008.
- Bod y deunyddiau a ddewiswyd ar gyfer yr estyniadau y tro yma yn wahanol i'r rhai a gafodd eu cymeradwyo yn 2008, ond y 3 brif ddeunydd sy'n cael eu cynnig wedi cael ei defnyddio yn yr ardal leol sawl gwaith. Y 3 deunydd ydi, corten, cerrig naturiol lleol a choed naturiol wedi ei llosgi yn ddu.
    - Corten (fel cladin) yn ddeunydd gweddol newydd, ond oherwydd ei olwg (dur sydd yn rhydu yn naturiol i liw oren / frown), mae'n rhoi arddangosiad mwy traddodiadol a hanesyddol ac yn atsain yn ôl i'r hen ddyddiau amaethyddol. Nodwyd bod corten wedi cael ei ddefnyddio sawl gwaith yn y sir gydag esiampl yn Borth Y Gest o dan geisiadau C20/0471/44/LL a C21/0320/44/AC - tŷ wedi ei leoli mewn lle llawer mwy gweladwy 'na Ty'n Llwyn a gyferbyn Ysgol Gynradd Broth Y Gest. Yr esiampl yma hefyd yn defnyddio corten gyda cherrig naturiol yn yr un modd a bwriad Ty'n Llwyn.
    - Cerrig Naturiol Lleol - cerrig naturiol lleol yn ddeunydd sydd wedi cael eu defnyddio am gannoedd os nad miloedd o flynyddoedd yn yr ardal.
    - Coed Wedi ei Llosgi - y broses o losgi'r coed yn eu hamddiffyn rhag pydru. Yr edrychiad yn atsain yn ôl i'r hen ddyddiau lle gwelwyd adeiladau amaethyddol yn cael ei gorchuddio gyda choed wedi eu paentio'n ddu - yn creu cysylltiad hanesyddol.
- Byddai dod a'r 3 prif ddeunydd yma at ei gilydd yn creu adeilad trawiadol, drwy ddefnyddio deunyddiau sydd i'w gweld yn lleol, ac felly yn nod i'w gynefin.
- Bod y Swyddog yn nodi yn yr adroddiad bod y bwriad yn methu ar feini prawf 1, 2 a 3 o Polisi PCYFF3, ond yr ymgeisydd yn nodi fod y bwriad yn; a) cydymffurfio ac yn gwella edrychiad y safle a'r adeilad ac yn creu adeilad trawiadol; b) mae'n eistedd yn ei gynefin yn naturiol - nid yw'r bwriad yn cael ei wasgu mewn i'r safle ac mae digon o le o'i amgylch; c) defnyddio deunyddiau sydd yn hollol briodol i'r safle a'r amgylchedd.

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

- Bod y teulu yn deulu lleol, yn rhedeg busnes a chyflogi yn lleol
- Bod y teulu yn deulu o wyth ac felly angen mwy o le
- Bod y bwriad yn rhesymol ar gyfer teulu
- Na fyddai'r bwriad yn creu effaith ar eraill – wedi ei leoli oddeutu 120m i ffwrdd o dai eraill
- Bod yr estyniad tu ôl i'r tŷ gwreiddiol ac felly dim yn edrych llawer mwy
- Bod trafodaethau wedi eu cynnal rhwng yr asiant ar ymgeisydd ynglŷn â'r dyluniad a deunyddiau addas i sicrhau'r safon gorau
- Bod y dyluniad yn gweddu i'r safle
- Byddai'r estyniad yn cadw pobl ifanc y teulu yn lleol, i gefnogi'r busnes, yr iaith a'r gymuned
- Yn gefnogol i'r bwriad

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais – yr estyniad yn un ar gefn estyniad presennol ac allan o gymeriad

d) Mewn ymateb i sylw ynglŷn ag awgrym i drafod ymhellach gyda'r ymgeisydd am gais mwy addas, nododd y Pennaeth Cynorthwyol, petai'r cynllun yn cael ei addasu yna byddai angen cyflwyno cais o'r newydd. Ategodd bod cynnig am gyngor cyn cyflwyno cais wedi ei wneud ond yr arweiniad heb ei dderbyn. Nododd hefyd bod posib cael estyniad gwahanol o ddyluniad fyddai'r parchu'r safle a'r eiddo presennol.

PENDERFYNWYD: Gwrthod.

1. **Ni fyddai maint, swmp, dyluniad na gorffeniad y datblygiad arfaethedig yn cyfleu na pharchu'r safle gan y byddai'n creu nodwedd anghydweddol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y tirlun a'r ardal leol ac, felly, ar fwynderau gweledol yr ardal leol. Mae'r bwriad, felly, yn groes i ofynion meini prawf 1, 2 a 3 o Bolisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd â'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio.**

5.4 Cais Rhif C23/0806/00/LL
Gerddi Traphont Stryd Yr Eglwys, Abermaw, LL42 1EL

Gwaith arfaethedig yn ardal Gerddi'r Draphont yn Abermaw

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio, mai cais ydoedd ar gyfer gwella'r mecanweithiau amddiffyn rhag llifogydd. Byddai'r gwaith yn cynnwys:-

- Atgyweirio, cryfhau a chodi uchder tua 60m o wal môr;
- Codi wal eilaidd gyda giatiau llifogydd newydd yn yr ardal tu ôl i'r brif wal fôr;
- Gosod rhwydwaith draenio newydd er mwyn rheoli dŵr wyneb a gorlifo yn yr ardal tu ôl i'r wal eilaidd a'r giatiau llifogydd;
- Gosod pibell allfa ddŵr wyneb newydd sy'n ymwthio o'r wal môr i'r harbwr;
- Gosod offer gwydnwch rhag llifogydd mewn eiddo yn ardal y cei.

Adroddwyd y byddai wal fôr yn cael ei ail adeiladu a'i wynebu gyda charreg o'r wal bresennol gyda rhan wal parapet oddeutu 1.2 medr uwchlaw lefel y llawr cyfagos. Byddai'r 'rock armour' presennol yn cael ei ail ddosbarthu ar ran uchaf y traeth, ar draws ffrynt y wal fôr a'i atgyfnerthu gyda cherrig ychwanegol fel y galw. Byddai wal wrth gefn newydd yn cael ei chodi ar ffin ogleddol Gerddi'r Draphont a fyddai'n cynnwys gwydr ar y rhan uchaf. Byddai'r gwaith hefyd yn cynnwys cynllun i reoli dŵr wyneb gyda gatiau llifogydd, gwterydd, draeniau

ac amrywiaeth o addasiadau i’r system bresennol ynghyd ag allfa dŵr wyneb newydd ar y traeth. Ar ddiwedd y gwaith byddai’r man cyhoeddus yn Gerddi’r Draphont yn cael ei adfer drwy waith tirweddu a gosod dodrefn stryd newydd.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, nodwyd bod y safle wedi ei leoli yn rhannol oddi fewn i ffin ddatblygu Abermaw. O ganlyniad a heb opsiwn arall o ran lleoliad neillog ar gyfer darparu’r gwaith, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 1 CDLl. Cyfeiriwyd at polisi AMG 4, sy’n cyfeirio at Warchod yr Arfordir ac yn gofyn i gynigion ddangos bod budd economaidd a chymdeithasol gorbwysol yn dod o’r datblygiad. Nodwyd hefyd y dylai cynigion sicrhau nad oes niwed annerbyniol i ansawdd dŵr, mynediad cyhoeddus, yr amgylchedd adeiledig, cymeriad y tirlun neu'r morlun ac effeithiau bioamrywiaeth.

Cyflwynwyd nifer o adroddiadau technegol gyda’r cais oedd yn cynnwys tystiolaeth arwyddocaol oedd yn cyfiawnhau'r gwaith dan sylw.

Yn y Cynllun Rheoli Traethlin mae’r polisi ar gyfer y rhan yma o Abermaw, sy’n cynnwys rhan o’r harbwr a’r ffordd fynediad, ynghyd ag amddiffynfeydd glan y môr yn nodi ‘Cadw’r Llinell’. Datgan y Cynllun Rheoli Traethlin “y byddai angen cynnal a chynyddu uchder amddiffynfeydd o gwmpas yr harbwr a chynnal amddiffynfeydd y ffordd a’r rheilffordd ac, yn ôl pob tebyg, atgyfnerthu mwy ar amddiffynfa Ynys y Brawd. Caiff hyn ei ystyried yn gynaliadwy ac mae’n cynnal defnydd pwysig yr harbwr a mynediad i’r dref.” O ganlyniad, ystyriwyd bod yr egwyddor o gynnal a chynyddu uchder amddiffynfeydd o gwmpas yr harbwr, y ffordd a’r rheilffordd yn dderbyniol mewn egwyddor ar sail polisi ARNA 1 (fodd bynnag, bydd rhaid i'r cynllun gydymffurfio â nifer o bolisïau eraill sy'n ystyried yr effaith ar yr amgylchedd).

Yng nghyd-destun dyluniad a mwynderau, ystyriwyd, fel y gwelir gyda nifer o ddatblygiadau, bydd yr effeithiau mwyaf andwyol i'w cael yn ystod y cyfnod adeiladu a caiff hyn ei gydnabod yn y Datganiad Tirwedd a Gweledol. Ystyriwyd bod y cynnig, o ran ei ffurf a'i orffeniad, yn dderbyniol ac yn cynnig datblygiad o ansawdd o ran y mwynderau gweledol drwy arddangos dyluniad a nodweddion sy'n cyflwyno ac yn creu datblygiad fyddai'n addas ac yn briodol i'r safle ac o fewn yr ardal ehangach. O ganlyniad, ystyriwyd bod y cynnig yn dderbyniol yn seiliedig ar ofynion perthnasol Polisi PCYFF 3, PCYFF 4, AMG 2 ac AMG 4 CDLL.

Yng nghyd-destun materion treftadaeth ac archaeolegol, adroddwyd bod sylwadau wedi eu derbyn gan Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol yn cyfeirio fod gan y safle potensial ar gyfer nodweddion archeolegol. Roeddynt felly yn argymell gosod amodau ar unrhyw ganiatâd cynllunio i sicrhau rhaglen o waith archeolegol ar gyfer y datblygiad; o osod amod priodol i gynnal rhaglen o waith archeolegol, y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi AT 4 CDLl.

Yng nghyd-destun materion llifogydd derbyniwyd sylwadau gan CNC yn nodi fod yr FCA wedi dangos y bydd y cynllun yn welliant o ran perygl llifogydd i'r ardal o amgylch Gerddi’r Draphont yn unol â chanllawiau Llywodraeth Cymru, Addasu i Newid Hinsawdd: Canllawiau ar gyfer Awdurdodau Rheoli Perygl Llifogydd ac Erydu Arfordirol yng Nghymru, dyddiedig Awst 2022.

Wrth drafod materion bioamrywiaeth ac ecolegol, cyflwynwyd fel rhan o’r cais Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd, Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd - Adroddiad Sgrinio Rhagarweiniol, asesiad Effaith Ecolegol a Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol. Nodwyd bod yr asesiadau hyn wedi ystyried prosesau ffisegol ac arfordirol, ansawdd dŵr a dyddodion, ecoleg forol a chadwraeth natur, ecoleg ddaearol a chadwraeth natur; ac amddiffyn arfordirol ac amddiffyn rhag llifogydd. Roedd yr Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd

y Cyngor wedi dod i'r casgliad y byddai'r cynnig yn debygol o gael effaith sylweddol ar Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llyn a'r Sarnau a bod CNC wedi tynnu sylw at bryderon ynghylch colli cynefin rhynglanwol bach o fewn yr ôl troed a'r newid posibl i broses arfordirol oherwydd y bibell uchel arfaethedig.

Ategwyd bod Cyngor Gwynedd a CNC yn awdurdodau cymwys o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd), a bod rhaid iddynt, cyn penderfynu rhoi caniatâd ar gyfer prosiect sy'n debygol o gael effaith sylweddol ar ACA, naill ai ar ei ben ei hun neu ar y cyd â chynlluniau neu brosiectau eraill, wneud asesiad priodol o oblygiadau'r prosiect ar gyfer y safle hwnnw o ystyried ei amcanion cadwraeth. Mae'r cynnig gerbron yn disgyn oddi fewn i'r amgylchedd morol ac ar y tir ac felly mae cyfrifoldebau'r Cyngor a CNC yn gorgyffwrdd o ran materion asesiad priodol. Gyda'r effaith ar yr ACA yn disgyn o fewn yr amgylchedd morol, CNC fyddai'n cymryd yr awenau fel yr awdurdod cymwys arweiniol. Cyflwynwyd cais am Drwydded Forwrol i CNC ac mae asesiad priodol wedi ei wneud yn sgil hynny.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ystyriwyd fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion y polisïau perthnasol.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau

1. **Cychwyn o fewn 5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau a'r dogfennau a gyflwynwyd.**
3. **Amodau Gwarchod y Cyhoedd – amseroedd**
4. **Cyflwyno a chytuno CEMP**
5. **Cyflwyno a chytuno manylion tirweddu meddal a caled.**
6. **Gweithredu'r manylion tirweddu.**
7. **Cynllun i amddiffyn cyflwr strwythurol a mynediad parhaus y prif gyflenwad dŵr cyhoeddus sy'n croesi'r safle.**
8. **Cynllun i amddiffyn cyflwr strwythurol a mynediad parhaus yr asedau dŵr gwastraff cyhoeddus sy'n croesi'r safle.**
9. **Oriau gwaith cyfnod adeiladu.**
10. **Oriau stancio dalennau.**
11. **Gweithredu mesurau lliniaru lefelau sŵn.**
12. **Gosod rhwystrau sŵn.**
13. **Cyflwyno a chytuno Cynllun Rheoli Sŵn ar gyfer y cyfnod adeiladu.**
14. **Amodau archeolegol.**

Nodyn:-
SuDS, Cyngor CNC, Network Rail, Gwarchod y Cyhoedd a Dŵr Cymru i'r datblygwr

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 14:00

CADEIRYDD