

PWYLLGOR CYNLLUNIO 05 Chwefror 2024

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

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

Aelod Lleol: Cyng. Peter Thomas

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

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

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Elin Hywel a John Pughe Roberts

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:
- Y Cynghorydd Elwyn Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C23/0959/15/AC) a 5.2 (C23/0463/18/LL) ar y rhaglen
 - Y Cynghorydd Peter Thomas (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.7 (C21/08912/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 15 Ionawr 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 polisiau

5.1 Cais Rhif C23/0959/15/AC

Tir Stâd Glyn Rhonwy, Llanberis, Gwynedd, LL55 4EL

Cais ar gyfer diwygio amod 1 o ganiatâd cynllunio cyfeirnod C21/0934/15/AC ar gyfer gosod llinell gyswllt grid 132KV tanddaearol rhwng safle storio pwmp Glyn Rhonwy ac Is-orsaf Pentir er mwyn ymestyn y cyfnod dechreuad y datblygiad o 2 flynedd ychwanegol.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn cynnwys diweddariad i'r hanes cynllunio perthnasol.

Amlygodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu bod cais i ddiwygio'r amod yn ymwneud a chyfnod cychwyn y datblygiad wedi ei ganiatáu ym mis Ionawr, 2022 o dan gyfeirnod C21/0934/15/AC er mwyn rhoi dwy flynedd ychwanegol, hynny yw, hyd at 10/1/2024.

Eglurwyd bod egwyddor y datblygiad o osod llinell danddaearol er mwyn cysylltu gorsaf gynhyrchu storio bwmp Glyn Rhonwy ac is-orsaf Pentir eisoes wedi ei sefydlu gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol drwy ganiatâd cynllunio C16/0886/15/LL gyda'r cais gerbron yn golygu ymestyn cyfnod gweithredu'r datblygiad o 2 flynedd ychwanegol drwy ddiwygio amod 1 o gais C21/0934/15/AC. Cadarnhawyd nad oedd unrhyw newidiadau i'r cynllun a bod y broses o ryddhau amodau sy'n gysylltiedig gyda'r caniatâd cynllunio gwreiddiol yn parhau. Er hynny, amlygwyd pwysigrwydd ystyried os yw amgylchiadau neu sefyllfa polisi cynllunio lleol a chenedlaethol wedi newid ers caniatáu'r cais yn wreiddiol. Dim ond os oes tystiolaeth o newid sylweddol mewn sefyllfa y gellid ystyried y bwriad yn wahanol yng nghyd-destun y polisïau perthnasol lleol sy'n ymwneud a derbynoldeb egwyddor y cais diweddaraf hwn - Polisi ISA 1 'Darpariaeth Isadeiled' a PS 7 'Technoleg Adnewyddadwy'. Datgan polisi ISA 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI).

Adroddwyd bod llwybr y llinell arfaethedig yn rhedeg drwy Ardal Tirwedd Arbennig 'Ymylon Gogledd-orllewin Eryri', Tirwedd Hanesyddol Eithriadol 'Dinorwig' ac yn ymylu Ardal Treftadaeth y Byd 'Tirwedd Llechi Gogledd Orllewin Cymru'; y bwriad o osod y llinell dan ddaear yn cyd-fynd ac arweiniad polisi PS 7.

Ategwyd bod yr egwyddor o greu gorsaf gynhyrchu storfa bwmp yn chwarel Glyn Rhonwy wedi ei dderbyn a'i gymeradwyo gan yr Ysgrifennydd Gwladol ar gyfer Busnes, Egni a Strategaeth Ddiwydiannol Orchymyn, yn rhoi Caniatâd Datblygiad (Development Consent Order) yn 2017. Rhoddwyd caniatâd am ddiwygiad ansylweddol i'r Gorchymyn i roi Caniatâd Datblygiad er mwyn ymestyn cyfnod gweithredu gan Weinidogion Cymru. Er yn arferol y gellid ystyried y byddai'r gwaith o greu cyswllt grid yn ddatblygiad cysylltiol, yma yng Nghymru ni ellir ei ganiatáu fel rhan o'r broses ac felly rhaid cyflwyno cais ffurfiol ar wahân am ganiatâd trwy'r Ddeddf Cynllunio. Ystyriwyd fod yr egwyddor yn dderbyniol a bod yr elfen yma yn gam angenrheidiol dilynol i'r caniatâd cynllunio sydd eisoes wedi ei wneud trwy sicrhau cyswllt rhwng safle cynhyrchu'r trydan a'r safle sydd yn ei ddsbarthu.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl derbyniwyd y byddai'r gwaith o'r math yma, yn arbennig o ystyried y byddai'n cael ei gynnal ar ochrau ffyrdd cyhoeddus prysur, yn debygol o greu effaith ar fwynderau lleol ac ar fwynderau trigolion sy'n byw yn agos i'r llwybr a'r rhai sy'n cael eu heffeithio yn unionyrchol os bydd yn croesi rhan o diroedd preifat. Bydd hefyd yn debygol o effeithio yn achlysurol pan fod angen gosod rheolaeth traffig wrth weithio ar rannau mwy cyfyng/cul.

Er nad oedd gwrthwynebiad gan yr Uned Drafnidiaeth, amlygwyd bod angen i'r datblygwr gyflwyno ceisiadau am drwyddedi perthnasol i gynnal gwaith o fewn tiroedd priffyrdd. Bydd hyn yn sicrhau bod y gwaith adfer yn cael ei wneud i safonau priodol.

Wrth ystyried materion bioamrywiaeth, nodwyd bod Adroddiad Asesiad Ecolegol Cychwynnol diwygiedig wedi ei gyflwyno gyda'r cais ac mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori statudol nid oedd gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor wrthwynebiad i'r cais er bydd gwaith tyllu o dan Afon Rhyddallt yn golygu y bydd yn croesi rhan o Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig 'Llyn Padarn'.

Yng nghyd-destun materion archeolegol a threftadaeth, amlygwyd bod CADW wedi datgan, er bydd potensial am effeithiau dros dro ar osodiad Safle Treftadaeth y Byd, ystyriwyd na fydd hyn yn sylweddol, a'r Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GCAG) wedi cadarnhau na fydd y cais yn cael unrhyw effaith ar faterion archeolegol (yn unol â'u sylwadau ar y cais gwreiddiol).

Yn unol â chyfarwyddiadau atodiad 5 o'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy, nodwyd bod yr ymgeisydd wedi dod i'r casgliad nad oedd angen 'Datganiad Iaith Gymraeg'. Ystyriwyd felly bod y bwriad yn parhau i fod yn unol o bolisi PS 1 ac na fyddai'n peri niwed i'r iaith Gymraeg.

Wedi ystyried yr holl faterion perthnasol ni ystyriwyd fod y bwriad o ymestyn yr amser a roddwyd o dan ganiatâd rhif C21/0934/15/AC yn groes i'r polisiau na'r canllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol. Ystyriwyd bod y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol fel y cynhwyswyd o fewn y caniatâdau cynllunio blaenorol. Cydnabuwyd sylwadau gwrthwynebu ynglŷn ag oediad i gychwyn y gwaith, ond wedi asesu'r bwriad yn llawn, nid oedd rheswm cynllunio dilys i wrthod y cais.

Amlygodd yr Aelodau Lleol (y Cynghorwyr Kim Jones, Elfed Williams, Menna Baines, Elwyn Jones, Sasha Williams, Iwan Huws a Berwyn Parry Jones) drwy e-byst, eu bod yn cytuno gyda'r argymhelliad, ac er bod y gwaith yn creu anhwylystod dros dro, mai tanddaearu yw'r dewis gorau.

Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD:

Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. **5 mlynedd**
2. **Cwblhau'r datblygiad yn unol gyda'r amodau sy'n ynghlwm i ganiatâd C16/0886/15/LL ac unrhyw fanylion a gytunir trwy'r ceisiadau rhyddhau amod.**

5.2 Cais Rhif C23/0463/18/LL Plas Coch, Penisarwaun, Caernarfon, Gwynedd, LL55 3PW

Cais ôl weithredol i drosi adeilad allanol i lety gwyliau.

Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld â'r safle bore 05-02-2024

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio, mai cais llawn ôl weithredol i drosi adeilad allanol i lety gwyliau oedd dan sylw. Gan fod y bwriad wedi cael ei gwblhau eisoes heb ganiatâd cynllunio cais ôl weithredol oedd wedi ei gyflwyno. Eglurwyd bod yr uned wedi bod yn adeilad allanol a oedd yn cael ei ddefnyddio fel defnydd atodol i eiddo Plas Coch; bellach mae'r adeilad

allanol wedi cael ei adnewyddu a'i drosi i un uned gwyliau modern. Gohiriwyd penderfyniad ar y cais ym Mhwyllgor Cynllunio 15-01-24 fel bod modd i'r Aelodau ymweld â'r safle.

Amlygwyd bod egwyddor y bwriad yn cael ei asesu yn erbyn polisi TWR 2 "Llety gwyliau o'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) gyda'r polisi yn caniatáu cynigion sydd yn ymwneud a darparu llety gwyliau hunan wasanaeth cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio a chfyres o feini prawf.

Wrth ystyried y meini prawf, nodwyd bod yr adeilad yn bodoli yn barod ac nad oedd yn adeilad newydd - wedi ei leoli o fewn cwrtail yr eiddo presennol ac yn gwneud defnydd da o adeilad oedd wedi ei ddefnyddio yn atodol i'r eiddo preswyl. Ystyriwyd bod y raddfa yn briodol gan nad yw'n creu llety gwyliau rhy fawr ac oherwydd bod yr uned yn cael ei ddefnyddio fel adeilad allanol eisoes, nid yw'n arwain at golled yn y stoc tai parhaol. Ategwyd bod yr uned wedi ei leoli mewn man gwledig ger tai unigol sydd wedi eu gwasgaru, ac yn ei sgil ni fyddai yn peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal gan ei fod yn lleoliad tai preswyl gwasgaredig.

Amlygwyd y dylai unrhyw gais i drosi adeilad presennol gynnwys arolwg strwythurol llawn gan berson cymwysedig sydd yn nodi bod yr adeilad yn strwythurol addas i gael ei drosi heb gynnal gwaith ailadeiladu, addasu ac estyniadau sylweddol. Nodwyd nad oedd adroddiad strwythurol wedi ei gynnwys gyda'r cais gan fod yr eiddo wedi cael ei drosi yn barod - nid oedd gwerth i adroddiad strwythurol gan fod y newidiadau eisoes wedi eu cwblhau ar y safle.

Cyfeiriwyd at baragraff 3.2.1 NCT 23: Datblygiad Economaidd, sydd yn nodi bod ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig sy'n bodoli eisoes gyda rôl bwysig i'w chwarae mewn diwallu anghenion ardaloedd gwledig ar gyfer datblygiadau masnachol a diwydiannol, twristiaeth, chwaraeon a hamdden. Pwysleisir ar yr angen i'r adeilad dan sylw fod yn addas ar gyfer y defnydd.

Wrth ystyried gormodedd ac ymateb i'r maen prawf – "Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.", amlygwyd bod angen sicrhau bod Cynllun Busnes yn cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn cynnwys gwybodaeth angenrheidiol o ran y weledigaeth ar gyfer y bwriad ac er mwyn sicrhau bod marchnad ar gyfer y math yma o ddefnydd (paragraff 6.3.67 o'r CDLI). Nodwyd bod Cynllun Busnes wedi'i gyflwyno gyda'r cais cynllunio yn tanlinellu'r bwriad a sut mae'r datblygiad yn ychwanegu at economi lleol drwy dwristiaeth. I'r perwyl hyn ystyriwyd fod y Cynllun Busnes yn cwrdd gyda'r maen prawf perthnasol yma.

Yng nghyd-destun materion gweledol, er nad yw'r bwriad yn golygu unrhyw addasiad i faint yr adeilad allanol, mae newidiadau i'r edrychiad blaen gyda gwydr yn cael i osod ar ran fwyaf yr edrychiad. Yn ogystal â hyn eglurwyd bod ffenest to, ffenestri eraill a drysau yn cael eu hail drefnu, gyda gorffeniad yr adeilad yn gwbl wahanol i'r adeilad blaenorol. Ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn ei gyfanrwydd nac yn effeithio Tirwedd o ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yn ormodol nac mewn ffordd sylweddol negyddol.

Er hynny, tynnwyd sylw at bryderon a dderbyniwyd yn nodi nad oedd yr uned yn gweddu gyda'r dirwedd a bod deunyddiau gwreiddiol wedi cael eu gwaredu a'u disodli gan ddeunyddiau eraill. Ategwyd bod pryderon ynglŷn â'r newid yn yr adeilad yn creu effaith weledol negyddol, er nad yw'r cynlluniau yn dangos newid mewn siâp na maint i'r adeilad gwreiddiol. Amlygwyd bod newid sylweddol i'r edrychiad blaen gyda'r datblygwr wedi gosod gwydr ar hyd yr edrychiad, ond ystyriwyd and yw'r edrychiad yn wynebu'n uniongyrchol at dai cyfagos ac nad yw'n sylweddol nodweddiadol o'r ffordd gan mai edrychiad ochr sy'n

wynebu'r ffordd mynediad. Er nad yw'r deunyddiau gwreiddiol wedi cael eu cadw ni ystyriwyd fod y defnyddiau a ddefnyddiwyd yn cael ei ystyried yn annerbyniol ac nid ydynt yn effeithio ar gymeriad yr ardal yn ddigon sylweddol i greu effaith negyddol. Golygai hyn, bod y datblygiad yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion polisi PCYFF 3, PS 20 ac AT 1 o'r CDLI.

Yng nghyd-destun materion cyffredinol a phreswyl, nodwyd er bod edrychiad yr adeilad wedi newid rhywfaint, ni ystyriwyd fod y newidiadau yn ormodol ac o ganlyniad nid yw'n effeithio gosodiad yr uned ar y safle. Er gellid dadleu fod y newidiadau sydd wedi cael ei gwneud yn rhai modern sy'n groes i gymeriad naws wledig yr ardal, ni ystyriwyd bod yr effaith yn ddigon sylweddol i'w ystyried yn annerbyniol yn nhermau'r polisi gan fod siâp a graddfa'r uned heb newid.

Yng nghyd-destun materion trafndiaeth a mynediad nodwyd bod pryderon ynglŷn â lleoliad yr uned gwyliau ar ffordd gul sydd yn cael ei ddefnyddio gan bobl leol. Roedd pryderon ynglŷn â bod y defnydd uned gwyliau yn codi prysurdeb y ffordd gul ac yn amharu ar fwynderau trigolion cyfagos. Ymgynghorwyd gyda'r uned drafndiaeth ynglŷn â'r mater yma ac nid oedd gan yr uned wrthwynebiad ynglŷn â'r elfen yma o'r datblygiad. Adroddwyd bod llecynnau parcio wedi eu clustnodi ar gyfer yr uned wyliau a modurdy ar gyfer yr eiddo preswyl.

Er gofyn sawl tro i'r ymgeisydd am ddatganiad iaith ni dderbyniwyd unrhyw ddatganiad. Nodwyd bod yr arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith. Yn yr achos yma roedd polisïau'r cynllun yn cefnogi datblygiadau twristiaeth yn unol â meini prawf penodol sy'n ymwneud a gormodedd, ac felly ystyriwyd yn yr achos yma, a gan fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion y polisïau perthnasol, na fyddai'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith. Yn ogystal roedd modd gosod amod i sicrhau fod arwyddion dwyieithog yn cael eu defnyddio ar y safle ac felly'r bwriad yn dderbyniol o ran polisi PS1 a'r CCA perthnasol.

Cyfeiriwyd at nifer o bryderon a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus gyda rhai ohonynt tu hwnt i faterion cynllunio. Nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol reolaeth ynglŷn â bod yr eiddo gwreiddiol ar y safle hefyd yn llety gwyliau oherwydd bod hawl ar hyn o bryd i newid defnydd o eiddo preswyl i lety gwyliau heb ganiatâd cynllunio. Pwysleisiwyd, yn yr achos yma mai'r cynlluniau sy'n destun y cais fydd yn cael eu cymeradwyo ac mai cyfrifoldeb yr ymgeisydd fydd sicrhau fod y datblygiad yn unol â'r hyn fydd yn cael ei benderfynu.

Nodwyd bod y datblygiad wedi'i gwblhau heb y caniatâd Cynllunio angenrheidiol ac o ganlyniad mae'n 'ddatblygiad anawdurdodedig'. Nid yw cyflawni datblygiad heb yn gyntaf gael unrhyw ganiatâd cynllunio angenrheidiol yn drosedd, ond nid yw gweithredu o'r fath yn cael ei annog. Er hynny ac yn unol â chanllawiau cenedlaethol fel y'u cynhwysir yn y Llawlyfr Rheoli Datblygu dylid ceisio cywiro effeithiau'r datblygiad anawdurdodedig ac i beidio â chosbi'r person(au) sy'n cyflawni'r datblygiad anawdurdodedig. Ystyriwyd bod y bwriad yn cwrdd â gofynion y polisïau perthnasol ac yn dderbyniol i'w ganiatáu

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
- Ei fod yn diolch i'r Aelodau am ymweld â'r safle
 - Bod y datblygiad yn amharu ar breifatrwydd cymdogion
 - Nad oedd yn cytuno gyda datganiad y swyddogion mai 'ychydig o newid' sydd yma; un ochr i'r tŷ wedi addasu o garreg i wydr
 - Bod goleuadau o du mewn i'r tŷ yn tarfu ar noson dywyll

- Bod cytiau eraill ar y safle - a oes bwriad addasu'r rhain yn dai gwyliau hefyd? Gosod cynsail beryg
- Bod y trac i'r safle mewn cyflwr gwael - bydd hyn yn gwaethygu gyda chynnydd mewn defnydd - angen sicrhau bod y trac yn cael ei gadw mewn cyflwr da
- Bod y safle yn anaddas ar gyfer llety gwyliau

b) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:

- Bod goredrych yn bryder – bod modd gweld i stafell haul cymdogion cyfagos
- Er bod y llety gwyliau wedi ei drosi i ansawdd uchel, yn edrych allan o le
- Bod y trac at y safle yn gul ac mewn cyflwr gwael – yn anaddas
- Bod adeiladau eraill ar y safle – pryder gall hyn osod cynsail
- Bod y Cyngor Cymuned wedi datgan eu gwrthwynebiad ynghyd a nifer o wrthwynebiadau gan drigolion cyfagos
- Bod yr eiddo yn cael effaith negyddol ar breswylwyr cyfagos, yn enwedig agosatwydd at Coed y Parc – amharu ar breifatrwydd yn arw iawn
- Bod y ffenest yn rhy amlwg – goredrych sylweddol
- Bod yr eiddo mewn ardal dawel – twba poeth yn annog sŵn

ch) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â gosod paen ffenest gyda gwydr afloyw i leihau'r goredrych a'r effaith ar fwynderau cymdogion, nodwyd bod modd gosod amod i sicrhau hyn.

d) Addaswyd y cynnig ac fe'i heiliwyd i ganiatáu y cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amod i osod paen gwydr afloyw yn y ffenest.

Pleidleisiwyd ar y cynnig. Disgynnodd y cynnig.

dd) Cynigiwyd gwrthod y cais ar sail goredrych, aflonyddwch ac effaith ar fwynderau eiddo cyfagos

Ni chafwyd eilydd i'r cynnig.

e) Awgrymodd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd bod modd ystyried opsiwn o ohirio'r penderfyniad er mwyn cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd ynglŷn â lefel gweithgaredd o fewn y safle, gosod ffin bendant ac ystyried addasiadau pellach i liniaru effaith ar gymdogion.

f) Cynigiwyd ac eiliwyd gohirio'r penderfyniad er mwyn cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd.

PENDERFYNWYD: Gohirio er mwyn cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd - angen trafod mesurau lliniaru'r i leihau effaith y datblygiad ar fwynderau preswyl o safbwynt aflonyddwch a phreifatrwydd

**5.3 Cais Rhif C23/0574/26/AC
Hen Gapel, Caethro, Gwynedd, LL55 2ST**

Cais i amrywio amod 1 ar ganiatâd cynllunio C18/0993/26/LL (sy'n ymestyn caniatâd C09A/0412/26/LL ar gyfer codi 12 tŷ annedd a gwaith cysylltiedig) er ymestyn yr amser a roddwyd i ddechrau gwaith am bum mlynedd arall.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn cynnwys sylwadau ynglŷn â threfniant Tai Fforddiadwy, defnydd preswyl, materion Bioamrywiaeth a sylwadau pellach gan yr Uned Iaith oedd yn ymateb i'r datganiad ieithyddol diwygiedig.

- a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu, mai cais ydoedd ar gyfer diwygio amod 1 o ganiatâd cynllunio C18/0993/26/LL er mwyn ymestyn oes y caniatâd cynllunio am 5 mlynedd arall. Lleoli'r safle ar lecyn o dir o fewn ffin ddatblygu Pentref Lleol Caeathro fel y'i diffinnir yn y CDLI ac ategwyd nad oedd unrhyw newidiadau i'r cynllun gwreiddiol.

Eglurwyd bod datblygiad o'r safle wedi cael ei rwystro yn y gorffennol oherwydd pryderon Dŵr Cymru ynghylch gallu'r system garthffosiaeth i ddygymod a'r dŵr aflan a ddaw o'r safle. Erbyn hyn, mae'r pryderon wedi eu datrys. Amlygwyd bod y bwriad yn cynnwys pum math o dŷ sy'n amrywio o dai par dwy llofft i dai sengl pedair llofft, ac yn cyfarfod gyda'r angen cydnabyddedig am dai o fewn yr ardal leol; bydd pedwar o'r 12 annedd yn rhai fforddiadwy (Cytundeb 106 eisoes mewn lle i reoli meddiannaeth rhain).

Nodwyd pwysigrwydd ystyried os yw amgylchiadau neu'r sefyllfa polisi cynllunio lleol a chenedlaethol wedi newid ers caniatáu'r cais gwreiddiol. Dim ond os oes tystiolaeth o newid sylweddol mewn sefyllfa y gellid ystyried y bwriad yn wahanol yng nghyd-destun polisïau perthnasol.

Aseswyd cais C09A/0412/26/LL (y caniatâd gwreiddiol) yn erbyn y polisïau a gynhwysir yn y Cynllun Datblygu Unedol, sef y Cynllun Datblygu mewn grym ar yr adeg hynny ac yn ddiweddarach aseswyd cais C18/0993/26/LL oedd yn ymestyn y caniatâd gwreiddiol yn erbyn y polisïau o fewn y CDLI. Gan fod y CDLI yn parhau i fod mewn grym, nid oedd newid yn y sefyllfa polisi cynllunio lleol ers yr adeg aseswyd y cais blaenorol.

Eglurwyd bod safle'r cais yn ei gyfanrwydd wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Caeathro fel y'i cynhwysir yn y CDLI a'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 1 sy'n anelu at leoli datblygiadau newydd oddi fewn i'r ffiniau datblygu. Mynegwyd mai Polisïau TAI 4 a TAI 15 oedd y polisïau perthnasol o safbwynt datblygu tai o fewn ffiniau Pentref Lleol fel Caeathro gyda rhain yn caniatáu tai marchnad agored gyda chanran o dai fforddiadwy cyn belled fod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys gyda chymeriad yr anheddle.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, nodwyd bod y safle mewn man gweddol amlwg yng nghanol y pentref gerllaw ffordd brysur. Byddai'r rhan fwyaf o'r tai yn amlwg o fannau cyhoeddus gerllaw, ond ni fyddent yn amlwg o bell gan y byddent i'w gweld yng nghyd-destun datblygiadau tai presennol o fewn y pentref. Nid yw dyluniad, edrychiadau, deunyddiau, cynllun na ffurf y tai wedi newid ers caniatáu cais blaenorol yn 2014. Ystyriwyd felly fod y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TAI 4, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLI. Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn creu niwed mwynderol arwyddocaol i fwynderau trigolion cyfagos o safbwynt effeithiau megis gor-edrych, colli preifatrwydd na chreu strwythurau gormesol ac felly yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLI.

Wrth ystyried materion bioamrywiaeth, nid oedd newid arwyddocaol wedi digwydd yn natur cynefin y safle ers caniatáu'r ceisiadau blaenorol; gellid ail adrodd yr amodau presennol o

gyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu Ecolegol a Chynllun Rheolaeth Ecolegol i amddiffyn nodweddion bioamrywiaeth presennol a sicrhau gwelliannau.

Er nad yw'r safle wedi ei leoli o fewn parth llifogydd o ganlyniad i bryderon fod y safle wedi dioddef llifogydd yn y gorffennol, derbyniwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd gyda'r cais blaenorol gyda mesurau lliniaru (sy'n cynnwys rheoli dŵr wyneb) ynghyd â chynllun i ail-ddylunio ac arallgyfeirio'r geuffos bresennol sy'n rhedeg drwy'r safle. Roedd yr Uned Draenio Tir wedi cadarnhau nad oedd ganddynt sylwadau pellach i'r hyn a gynigwyd ar y cais blaenorol, ac mae amod presennol yn gofyn cyflwyno cynllun draenio cynhwysfawr ar gyfer y datblygiad; y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1, PCYFF5 a PCYFF6 o'r CDLI.

Yng nghyd-destun materion darpariaeth addysgol, nodwyd bod y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol ddiweddaraf yn disodli'r CCA blaenorol sy'n golygu fod y ffigwr fesul disgybl wedi gostwng, ac ar sail y wybodaeth yn y CCA presennol byddai disgwyl cyfanswm cyfraniad o £50,480, sy'n llai na'r ffigwr yn y 106 presennol. I'r perwyl hwn byddai modd i'r ymgeisydd ddiwygio'r 106 yn ddiweddarach ar sail y wybodaeth gyfredol ar y pryd. Ategwyd, yng nghyd-destun llecynnau agored mwynderol, gan nad oes newid yng ngraddfa na math y datblygiad o'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol ynghyd a'r ffaith fod maes chwarae i blant yn bodoli yn y pentref ac nad oedd newid yn y polisi cynllunio perthnasol, nid oedd cyfiawnhad dros ddarparu llecyn mwynderol fel rhan o'r bwriad.

Roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y bwriad yn cwrdd â gofynion y polisiâu lleol a chenedlaethol ac yn argymhell caniatáu y cais.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr asiant y sylwadau canlynol;
- Yn y gorffennol, Grŵp Watkin Jones, wedi cael eu hatal rhag datblygu'r safle oherwydd pryderon Dŵr Cymru ynghylch capasiti'r system garthffosiaeth yn yr ardal. Y pryderon hyn bellach wedi'u datrys, ac yn ddiweddar, wedi arwain at amod yn ymwneud a'r system draenio. Bydd hyn yn golygu, os caiff y cais ei gymeradwyo, y bydd y safle yn cael ei ddatblygu.
 - Yn gweithio mewn partneriaeth ag adeiladwyr lleol a darparwyr tai fforddiadwy i sicrhau bod y safle'n cael ei ddatblygu. Ni fydd modd cychwyn y datblygiad cyn i'r caniatâd presennol ddod i ben diwedd yr Haf, ac felly cais wedi ei wneud i ymestyn y caniatâd.
 - Bod y cwmni yn ymrwmo i ddarparu cartrefi ar y safle hwn.
 - Cais i'r Pwyllgor gefnogi argymhelliad y swyddog a phenderfynu caniatáu y cais.
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais yn unol â gosod amod cytuno a'r gynllun tai fforddiadwy
- ch) Mewn ymateb i gwestiwn pam nad oedd cyfeiriad at gyfraniad ar gyfer offer cae chwarae neu gyfraniad at gynnal a chadw cae chwarae presennol, nodwyd, gan nad oedd newid yng ngraddfa na math y datblygiad o'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol ynghyd a'r ffaith fod maes chwarae i blant yn parhau i fodoli yn y pentref, nid oedd cyfiawnhad dros ddarparu llecyn mwynderol fel rhan o'r bwriad.

Mewn ymateb i sylw nad oedd y Cyngor Cymuned na'r Aelod Lleol wedi cynnig sylwadau ac os oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ail ymgynghori â hwy, nodwyd y bydd swyddogion yn ail ymgynghori gyda'r Cynghorau hynny sydd yn ymateb yn gyson, ond os nad ydynt yn derbyn ymateb ni fyddent yn ail holi. Mewn ymateb i gwestiwn ategol bod ffiniau'r ward yma wedi newid yn ddiweddar a bod Aelod Lleol gwahanol i'r un a ymgynghorwyd a hwy yn ystod y cais blaenorol, nodwyd bod y swyddogion wedi ymgynghori gyda'r Aelod Lleol presennol.

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Cynllunio ganiatáu'r cais

1. **5 mlynedd**
2. **Unol a'r cynlluniau.**
3. **Llechi ar y to.**
4. **Amodau priffyrdd – mynedfa, ffordd stad, lle troi, cyrbiau, troedffordd, uchder wal/gwrych/ffens**
5. **Manylion ffensio ac arallgyfeirio gorlif**
6. **Cynllun system rheoli dŵr wyneb**
7. **Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol – i gynnwys cynllun goleuo a gwelliannau bioamrywiaeth**
8. **Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol Adeiladu.**
9. **Dylai'r ymgeisydd mabwysiadu a chydymffurfio a chynllun rhif TR-01-V1 yn y ddogfen Adroddiad Rhagarweiniol Cyfyngiadau Coed (03.06.13) a gyflwynwyd gyda chais rhif CO9A/0412/26/LL, gan hefyd apwyntio arbenigwr coed a sicrhau fod y rhwystrau yn cael eu codi.**
10. **Rhaid i'r holl waith ar y coed cael ei gario allan yn unol â Safonau Prydeinig 5837:2012 .**
11. **Tirlunio.**
12. **Tynnu hawliau dirprwyedig a ganiateir ar gyfer y tai fforddiadwy.**
13. **Cytuno gorffeniad allanol.**
14. **Rhaid i ffenestr talcen deheuol annedd Rain 5 ar gynllun rhif BP/CB/12 a gyflwynwyd fel rhan o gais rhif C09A/0412/26/LL fod o wydr afloyw ac yn gaeedig yn barhaol.**
15. **Rhaid defnyddio enwau Cymraeg ar y datblygiad a ganiateir drwy hyn i gynnwys enw'r tai a'r strydoedd.**
16. **Rhaid defnyddio'r tai a ganiateir drwy hyn at ddefnydd anheddol o fewn Dosbarth Defnydd C3 fel y'i diffinnir gan y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) yn unig ac nid at unrhyw ddefnydd arall gan gynnwys unrhyw ddefnydd arall o fewn Dosbarthau Defnydd C.**
17. **Amod cytuno Cynllun Tai Fforddiadwy**
18. **Amod Bioamrywiaeth**

5.4 Cais Rhif C23/0844/16/AM Parth 7 Parc Bryn Cegin, Llandygai, Gwynedd

Datblygu 4 uned fasnachol (amrywiol o ran maint) yn cynnwys mynediad newydd i gerbydau a cherddwyr gyda maes parcio.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn amlygu bod Datganiad Iaith Gymraeg bellach wedi ei gyflwyno ynghyd a chynlluniau ychwanegol yn dangos trefniant safle ac edrychiadau dangosol ar gyfer adeilad newydd ar Lain 3 o'r safle - y cynlluniau yn gyson gyda graddfa, dyluniad a naws ddiwydiannol cyffredinol y lleoliad.

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio, mai cais ydoedd am ganiatâd cynllunio amlinellol ar gyfer datblygu pedwar adeilad masnachol o amrywiol feintiau ar un o'r lleiniau gweigion o fewn Parc Busnes Bryn Cegin, Llandygai.

Gyda'r cais yn un amlinellol atgoffwyd yr aelodau mai manylion ynghylch mynediad i'r safle a'r trefniant mewnol sydd wedi eu cyflwyno – bydd rhaid cytuno ar y materion a gadwyd yn ôl

cyn y gellid gweithredu'r caniatâd cynllunio Edrychiad, Tirweddu a Graddfa. Ategwyd bod bwriad cael caniatâd hyblyg ar gyfer defnyddiau o fewn Dosbarthiadau Defnydd B1 (Busnes), B2 (Diwydiannol cyffredinol) neu B8 (Gwasanaethau Storio neu Ddosbarthu – y cais yn un o dri cais cyfredol am ddatblygiadau ar y safle:

- C23/0844/16/AM - Cais amlinellol i ddatblygu 4 uned fasnachol (amrywiol o ran maint) yn cynnwys mynediad newydd i gerbydau a cherddwyr gyda maes parcio (y cais yma).
- C23/0849/16/LL – Cais llawn i godi unedau diwydiannol newydd (ar ran deheuol safle'r cais hwn) – eitem 5.5
- C23/0850/16/LL - Cais llawn i godi unedau diwydiannol newydd (ar ran gogledd ddwyreiniol safle'r cais hwn – eitem 5.6

Eglurwyd bod y safle wedi'i leoli ar Safle Busnes Strategol Rhanbarthol Bryn Cegin, oddeutu 1km i'r de o ffin ddatblygu Canolfan Is Ranbarthol Bangor fel y'i diffinnir yn y CDLI ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen. Cyfeiriwyd at Polisi PCYFF 1 y CDLI sy'n annog gwrthod datblygiadau y tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau cynllunio lleol neu genedlaethol eraill. Yn yr achos hwn, wrth ystyried ei ddynodiad fel Safle Busnes yn y CDLI, mae cyfiawnhad priodol dros ganiatáu'r datblygiad yma.

Yng nghyd-destun Datblygu Economaidd, gwarchodir Parc Bryn Cegin fel Safle Busnes Strategol Rhanbarthol ar gyfer busnesau yn Nosbarthiadau Defnydd B1, B2 & B8 gan bolisi CYF 1 y CDLI ac felly mae'r cynnig yn gyson gyda'r polisi hwnnw. Yn ystod y broses ymgynghori cadarnhaodd yr Adran Economi a Chymuned bod prinder unedau o'r fath yn yr ardal ac y byddai'r datblygiad yn cwrdd gyda galw cydnabyddedig. Ategwyd bod Polisi Strategol PS 13 y CDLI yn anelu at hwyluso twf economaidd trwy gefnogi sawl agwedd o'r economi lleol gan gynnwys cefnogi ffyniant economaidd trwy hwyluso twf ar raddfa briodol. Amlygwyd bod hwn yn gynllun i alluogi cyflogwyr i sefydlu busnes yn lleol mewn safle sydd o bwys strategol. Ystyriwyd bod y cynnig ar gyfer defnyddiau addas ar raddfa briodol ar gyfer y lleoliad o fewn safle diwydiannol o'r fath ac felly yn cwrdd gyda gofynion polisi PS 13 y CDLI.

Yng nghyd-destun mynediad, nodwyd y byddai'r datblygiad yn defnyddio rhwydwaith ffyrdd a ddyluniwyd ar gyfer y stad ddiwydiannol gyda'r isadeiledd presennol wedi ei ddylunio i ymdopi gyda lefelau trafnidiaeth debyg i'r hyn a'u rhagwelir ac y byddai modd rheoli'r safle drwy amodau. Ategwyd bod safle Bryn Cegin wedi bod yn destun cloddio archeolegol helaeth ac wedi ei adnabod fel lleoliad o bwys hanesyddol sy'n cynnig cipolwg ar fywyd ym mlynnyddoedd olaf cynhanes Cymru (Oes yr Haearn), a'r berthynas â'r Feddiannaeth Rufeinig. Wedi dweud hynny, am resymau ymarferol, ni chloddwyd pob rhan o'r safle sydd â photensial archeolegol yn ystod y gwaith blaenorol. Derbyniwyd cadarnhad gan yr ymgeisydd na fydd datblygiad yn y rhan honno o'r safle, ond nad oedd ymateb pellach wedi ei dderbyn gan yr Ymddiriedolaeth Archeolegol. O dderbyn cadarnhad gan GCAG eu bod yn fodlon gyda'r cynllun, ystyriwyd y gall y cynllun symud yn ei flaen yn unol â gofynion polisi AT 4 y CDLI.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais, yn groes i'r argymhelliad.

PENDERFYNWYD Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd Cynorthwyol i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig ar gwblhau trafodaethau ynghylch ac archeoleg ynghyd ag amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser cychwyn y datblygiad a chyflwyno materion a gadwyd yn ôl
2. Deunyddiau i gyd i'w cytuno
3. Rhaid cyflwyno Cynllun Gwella Bioamrywiaeth cyn dechrau'r datblygiad
4. Cynllun tirlunio
5. Amod Dŵr Cymru

6. **Amodau Priffyrdd**
7. **Caniateir defnyddio'r adeiladau at unrhyw ddiben o fewn Dosbarth Defnydd B1, B2 neu B8 yn unig**
8. **Sicrhau arwyddion Cymraeg / Dwyieithog**
9. **Oriau Agor : 08:00 i 18:00 Llun i Gwener, 09:00 i 17:00 Dydd Sadwrn a dim o gwbl ar Ddydd Sul / Gwyliau Banc**
10. **Enw Cymraeg i'r datblygiad a sicrhau arwyddion Cymraeg o fewn y safle.**

Nodiadau:

1. Dŵr Cymru
2. Uned Draenio Tir

5.5 **Cais Rhif C23/0849/16/LL Parth 7 Parc Bryn Cegin, Llandygai, Gwynedd**

Codi unedau diwydiannol newydd.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn amlygu bod Datganiad Iaith Gymraeg bellach wedi ei gyflwyno – hyn yn mynd tu hwnt i'r gofyn statudol

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi adeilad newydd i gynnwys pedair uned fusnes ar un o'r lleiniau gweigion o fewn Parc Busnes Bryn Cegin, Llandygai gyda bwriad datblygu'r safle at ddefnyddiau o fewn dosbarth defnydd B2 (Diwydiannol cyffredinol) sydd yn unol â'r caniatâd ar gyfer y stad yn ei gyfanrwydd.

Bydd mynediad i'r safle yn cael ei ddarparu trwy'r fynedfa gerbydol bresennol sy'n darparu mynediad o'r ffordd fewnol sy'n gwasanaethu safle ehangach Parc Bryn Cegin a bwriedir darparu lleiniau caled ar gyfer parcio a throi o flaen pob uned.

Eglurwyd bod safle'r cais wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan y CDLI ond mae'n rhan o safle sydd wedi ei warchod fel Safle Busnes Strategol Rhanbarthol. Ategwyd bod Polisi PCYFF 1 y CDLI yn annog gwrthod datblygiadau y tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau cynllunio lleol neu genedlaethol eraill. Yn yr achos hwn, wrth ystyried ei ddynodiad fel Safle Busnes yn y CDLI, mae cyfiawnhad priodol dros ganiatáu datblygiad o'r fath yn y lleoliad hwn.

Nodwyd, yng nghyd-destun mynediad y byddai'r datblygiad yn defnyddio rhwydwaith ffyrdd a ddyluniwyd ar gyfer y stad ddiwydiannol ac felly'r isadeiledd presennol wedi ei ddylunio i ymdopi gyda lefelau trafndiaeth debyg i'r hyn a ragwelwyd. Byddai modd rheoli'r safle drwy amodau.

Ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLI a bod y datblygiad a gynhigir yn briodol ar gyfer y safle, yn cydymffurfio gyda'r polisïau perthnasol ac yn debygol o fod o bwysigrwydd strategol i'r sir fel man cychwyn ar gyfer datblygiadau busnes a diwydiannol ar y safle. Wedi ystyried yr holl ystyriaethau cynllunio materol ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol i drigolion gerllaw na'r gymuned yn gyffredinol.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais gan nodi mai braf oedd gweld datblygiad yn Parc Bryn Cegin wedi ugain mlynedd segur.

PENDERFYNWYD Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd Cynorthwyol i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig ar gwblhau trafodaethau ynghylch archeoleg ynghyd ag amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. **Amser cychwyn**
2. **Rhaid datblygu'n unol a'r cynlluniau**
3. **Deunyddiau i gyd i'w cytuno**
4. **Rhaid cyflwyno Cynllun Gwella Bioamrywiaeth cyn dechrau'r datblygiad**
5. **Cynllun tirlunio**
6. **Amod Dŵr Cymru**
7. **Amodau Priffyrdd**
8. **Caniateir defnyddio'r adeiladau at unrhyw ddiben o fewn Dosbarth Defnydd B1, B2 neu B8 yn unig**
9. **Sicrhau arwyddion Cymraeg / Dwyieithog**
10. **Oriau Agor : 08:00 i 18:00 Llun i Gwener, 09:00 i 17:00 Dydd Sadwrn a dim o gwbl ar Ddydd Sul / Gwyliau Banc**

Nodiadau:

1. Dŵr Cymru
2. Uned Draenio Tir

5.6 Cais Rhif C23/0850/16/LL Parth 7 Parc Bryn Cegin, Llandygai, Gwynedd

Codi unedau diwydiannol newydd.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn amlygu bod Datganiad Iaith Gymraeg bellach wedi ei gyflwyno - hyn yn mynd tu hwnt i'r gofyn statudol

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi adeilad newydd i gynnwys pedair uned fusnes ar un o'r lleiniau gweigion o fewn Parc Busnes Bryn Cegin, Llandygai gyda bwriad datblygu'r safle at ddefnyddiau o fewn dosbarth defnydd B2 (Diwydiannol cyffredinol) sydd yn unol â'r caniatâd ar gyfer y stad yn ei gyfanrwydd.

Bydd mynediad i'r safle yn cael ei ddarparu trwy'r fynedfa gerbydol bresennol sy'n darparu mynediad o'r ffordd fewnol sy'n gwasanaethu safle ehangach Parc Bryn Cegin a bwriedir darparu lleiniau caled ar gyfer parcio a throi o flaen pob uned.

Eglurwyd bod safle'r cais wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan y CDLI ond yn rhan o safle sydd wedi ei warchod fel Safle Busnes Strategol Rhanbarthol. Ategwyd bod Polisi PCYFF 1 y CDLI yn annog gwrthod datblygiadau y tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau cynllunio lleol neu genedlaethol eraill. Yn yr achos hwn, wrth ystyried ei ddynodiad fel Safle Busnes yn y CDLI, mae cyfiawnhad priodol dros ganiatáu datblygiad o'r fath yn y lleoliad hwn.

Nodwyd, yng nghyd-destun mynediad y byddai'r datblygiad yn defnyddio rhwydwaith ffyrdd a ddyluniwyd ar gyfer y stad ddiwydiannol ac felly'r isadeiledd presennol wedi ei ddylunio i ymdopi gyda lefelau trafndiaeth debyg i'r hyn a ragwelwyd. Byddai modd rheoli'r safle drwy amodau.

Ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLI a bod y datblygiad a gynhigir yn briodol ar gyfer y safle, yn cydymffurfio gyda'r polisïau perthnasol ac

yn debygol o fod o bwysigrwydd strategol i'r sir fel man cychwyn ar gyfer datblygiadau busnes a diwydiannol ar y safle. Wedi ystyried yr holl ystyriaethau cynllunio materol ni ystyriwd y byddai'r bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol i drigolion gerllaw na'r gymuned yn gyffredinol.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

PENDERFYNWYD Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd Cynorthwyol i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig ar gwblhau trafodaethau ynghylch archeoleg ynghyd ag amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser cychwyn
2. Rhaid datblygu'n unol a'r cynlluniau
3. Deunyddiau i gyd i'w cytuno
4. Rhaid cyflwyno Cynllun Gwella Bioamrywiaeth cyn dechrau'r datblygiad
5. Cynllun tirlunio
6. Amod Dŵr Cymru
7. Amodau Priffyrdd
8. Caniateir defnyddio'r adeiladau at unrhyw ddiben o fewn Dosbarth Defnydd B1, B2 neu B8 yn unig
9. Sicrhau arwyddion Cymraeg / Dwyieithog
10. Oriau Agor : 08:00 i 18:00 Llun i Gwener, 09:00 i 17:00 Dydd Sadwrn a dim o gwbl ar Ddydd Sul Gwyliau Banc.

Nodiadau:

1. Dŵr Cymru
2. Uned Draenio Tir

5.7 Cais Rhif C23/0891/22/LL Clwb Peldroed Talysarn Celts, Talysarn, LL54 6BY

Creu cae pêl droed newydd a chodi sied storio.

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer creu cae pêl droed newydd a chodi sied storio ychwanegol ger y cae pêl droed presennol. Byddai'r cae pêl droed o faint fymryn yn llai na chae maint llawn ac nid oes bwriad gosod llif oleuadau.

Cyflwynwyd cynllun safle diwygiedig, oedd yn amlygu llefydd parcio presennol ynghyd a sustem draeniau tir.

Lleolir y safle y tu allan i ffin datblygu Talysarn, ond ar gyrion y pentref tu mewn i Ardal Tirwedd Arbennig, Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig a Safle Bywyd Gwylt a'r safle sy'n cael ei wasanaethu gan fynedfa a ffordd mynediad presennol i ffordd sirol dosbarth 3 a di-ddosbarth gerllaw.

Eglurwyd bod Polisi ISA 2 Cyfleusterau Cymunedol yn berthnasol i'r cais hwn ac yn anelu i warchod cyfleusterau cymunedol presennol gan annog datblygu cyfleusterau newydd lle bo hynny'n briodol. Er nad yw'r cais yn cynnig cyfleusterau newydd (o ran defnydd tir), byddai'n ehangu ac yn gwella'r cyfleusterau presennol yn sylweddol ac yn debygol o fod yn fendithiol i'r ysgol ynghyd a'r gymuned ehangach. Ategwyd bod y safle yn hawdd ei gyrraedd ar droed, beic a chludiant cyhoeddus ac fe ystyriwyd fod graddfa a math y cynnig

yn briodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth yr anheddle. Ystyriwyd felly bod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn cydymffurfio gyda pholisi ISA 2.

Yng nghyd-destun materion gweledol, cyffredinol a phreswyl, nodwyd bod y safle wedi ei leoli ger cae pêl droed presennol gyda gweithgareddau cysylltiol yn bodoli ar y safle eisoes. Er hynny, ystyriwyd bod defnydd presennol o'r safle'r cais yn achlysurol ac yn anffurfiol ac nid yw'n cynnwys gemau pêl droed llawn. Er bod y safle yn cefnu ar ardal breswyl, ni ystyriwd y byddai'r bwriad yn cael effaith gwahanol na'r hyn sy'n bodoli eisoes. Cysylltir y safle gyda sawl llwybr cerdded mwynderol sy'n cael ei defnyddio yn rheolaidd gan y cyhoedd ac ystyriwyd y byddai defnydd y safle yn ei gyfanrwydd yn dwysau o ganlyniad i ddatblygu'r safle.

Derbyniwyd sylwadau Gwarchod y Cyhoedd yn argymhell i'r ymgeisydd gyflwyno Cynllun Rheoli Sŵn sy'n ymdrin â materion megis oriau a dyddiau defnydd, cyswllt cymunedol, gweithdrefnau cwyno a'r ymateb gofynnol/amserlenni ac atal defnydd anawdurdodedig. Yn ychwanegol, awgrymwyd bod amod i reoli'r oriau datblygu ac amod i reoli'r lefel sŵn sy'n deillio o'r safle pan yn weithredol yn cael eu cynnwys i sicrhau y bydd y bwriad yn gallu cwrdd gydag anghenion polisi PCYFF 2.

Cydnabuwyd sylwadau a dderbyniwyd yn gwrthwynebu'r bwriad, ond ni ystyriwyd y byddai'r bwriad, gydag amodau priodol, yn achosi aflonyddwch sylweddol niweidiol i fwynderau preswyl y tai cyfagos ac na fyddai yn newid defnydd o'r llwybrau cyfagos gan y cyhoedd.

Yng nghyd-destun materion Bioamrywiaeth, nodwyd bod newidiadau diweddar i Polisi Cynllunio Cymru (PCC) wedi cael eu hystyried ynghyd a'r sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth. Nid oedd unrhyw faterion newydd fyddai'n cael unrhyw ddyylanwad o bwys ar y penderfyniad ac fe ystyriwyd y byddai cynnwys yr adroddiad ecolegol ynghyd a'r gallu i osod amodau i sicrhau mesurau lliniaru a gwelliannau i fioamrywiaeth yn ddigonol i fodloni anghenion PCC.

Yng nghyd-destun materion ieithyddol, eglurwyd bod y cais yn un i wella cyfleusterau cymunedol fyddai'n cael ei defnyddio gan y gymuned leol. Derbyniwyd datganiad gan yr ymgeisydd yn datgan, "Mae'r prosiect a pholisi iaith y clwb yn cyfarch sawl elfen o Gynllun Gwynedd 2023-28 gan gynnwys blaenoriaeth "Gwynedd Gymraeg". Ategwyd "bod gweithgareddau'r clwb yn cael eu gweithredu'n gyfan gwbl / mwyafrif helaeth trwy gyfrwng y Gymraeg sy'n caniatáu i bob plentyn (iaith gyntaf ac ail iaith) allu defnyddio'r Gymraeg yn naturiol mewn sefyllfa gymdeithasol / chwaraeon sydd yn sylfaen mor bwysig i warchod a datblygu'r iaith yn ein cymunedau i'r dyfodol."

Nodwyd hefyd bod safle we'r clwb pêl droed yn ddwyieithog gyda'r negeseuon ar gyfryngau cymdeithasol yn blaenoriaethu'r Gymraeg sydd yn dangos fod y clwb yn ymroddedig i'r iaith ac yn cyd-fynd gyda'r datganiad uchod.

Yng nghyd-destun materion archaeolegol nodwyd bod GCAG yn datgan bod potensial archeolegol y safle hwn yn codi o chwarel lechi hanesyddol Coed Madog sy'n gorchuddio ôl troed cyfan y caeau pêl-droed. Eglurwyd bod tystiolaeth yn dangos fod y safle wedi cael ei dirlunio rhai blynyddoedd yn ôl ond nid yw'n glir i ba raddau y tynnwyd unrhyw ddeunydd strwythurol hanesyddol. Er y posibilrwydd fod gweddillion archeolegol yn parhau o dan yr wyneb, gallai gwaith tir i wahanol ddyfnderoedd darfu ar unrhyw olion, ond y byddai modd gosod amodau i gytuno ar raglen o waith archaeolegol i gyfarch hyn.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
- Bod Clwb Peldroed Talysarn yn dathlu 100 oed eleni
 - Bod y cae presennol wedi ei ddarparu i ddiben 1 tîm dynion
 - Bellach mae timau plant, ieuenctid, merched a dynion yn y clwb gyda rhestr aros oherwydd diffyg lle
 - Y cais yn ymateb i'r her o ymestyn cyfleoedd i ieuenctid ac arian wedi ei godi yn lleol ar gyfer y fenter
 - Yr angen a'r potential wedi ei adnabod - cyfle yma i greu mwy o gyfleusterau a chynllunio ymlaen fel bod mwy o'r gymuned leol yn gallu cymryd rhan
 - Lles hir dymor (25mlynedd) wedi ei gytuno gyda Cyngor Gwynedd am y tir gyda grantiau gan Peldroed Cymru a Chyngor Gwynedd wedi eu derbyn (yn ddibynnol ar benderfyniad y Pwyllgor)
 - Nid Clwb i'r pentref yn unig - nifer o bentrefi cyfagos yn ei ddefnyddio
 - Y Clwb yn ganolbwynt i ddiwyddiadau cymunedol
 - Bydd y ddarpariaeth yn gwneud gwahaniaeth - y cynllun yn un teg a chyfrifol, gyda'r gymuned yn elwa o'r cynllun i'r dyfodol
 - Yn diolch i gadeirydd CPD Talysarn, a'r gymuned leol am ddod a'r cais ynghyd.
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd Cynorthwyol i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig ar gwblhau trafodaethau ynghylch archeoleg ynghyd ag amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. 5 mlynedd.
2. Unol a chynlluniau a dogfennau.
3. Dim cistiau nac offer arall i'w cadw yn yr awyr agored.
4. Dim goleuo ar safle heb gytundeb.
5. Tirlunio
6. Cynnal tirlunio.
7. Arwyddion Cymraeg / dwyieithog
8. Darparu lle cynnau parcio anabl
9. Darparu'r lle cynnau parcio ychwanegol cyn defnyddio'r cae newydd
10. Amod gwaith ymchwil tir llygredig
11. Yn unol gyda'r cynllun rheoli sŵn
12. Amod gwaith ymchwil archaeoleg

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 14:40

CADEIRYDD