PWYLLGOR CYNLLUNIO 26 Chwefror 2024

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

Y Cynghorwyr: Delyth Lloyd Griffiths (eitem 4 ymlaen), Elin Hywel, Elwyn Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Cai Larsen, Anne Lloyd Jones, Gareth Roberts, John Pughe Roberts, Huw Rowlands a Gruffydd Williams

Eraill a wahoddwyd - Aelodau Lleol: Cynghorwyr Ioan Thomas, Beca Brown a Berwyn Parry Jones

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

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

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Louise Hughes a'r Cynghorydd Gareth Coj Parry

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

b) Y Cynghorydd Gareth Morris Jones (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C22/0302/22/LL) ac eitem 5.3 (C22/0953/17/LL) ar y rhaglen oherwydd cysylltiad gyda staff Coleg Glynllifon

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.

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

- Y Cynghorydd Ioan Thomas (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 (C23/0959/15/AC) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Huw Wyn Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 (C23/0917/14/DT) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Beca Brown (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 (C21/0861/23/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Berwyn Parry Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 (C21/0861/23/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 5ed 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 C23/0302/22/LL
Chwarel Cae Efa Llwyd, Penygroes, LL54 6PB

Cais ar gyfer estyniad i bwll tywod a graean Cae Efa Lwyd

Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau mai cais ydoedd ar gyfer ymestyn man cloddio pwll tywod a graean gweithredol Cae Efa Lwyd. Disgwyli'r i'r gwaith ryddhau 793,000 tunnell o dywod a graen yn ychwanegol i'r 298,000 tunnell sydd wedi ei rhyddhau eisoes. Nid yw'r cais yn ymgeisio ar gyfer caniatâd prosesu ar y safle - bydd y trefniant o gludo'r mwyn i Chwarel Graianog yn parhau.

Amlygwyd bod Datganiad Amgylcheddol wedi ei gyflwyno gyda'r cais gan fod graddfa'r cais yn golygu ei fod yn destun Asesiad Effaith Amgylcheddol yn unol â'r rheoliadau.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, nodwyd bod safle'r estyniad arfaethedig wedi ei adnabod fel ardal a ffafrir ar gyfer cyflenwi'r angen am dywod a graen o fewn polisi MWYN 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) sef polisi sy'n hwyluso darpariaeth ychwanegol o fwyn, tywod a graen i gwrdd ar angen a nodwyd yn Datganiad Technegol Rhanbarthol Gogledd Cymru. Cymeradwywyd y Datganiad gan Cyngor Gwynedd. Bydd y bwriad yn darparu mwyn ychwanegol ac yn lleihau'r diffyg (o leiaf 2.6 miliwn tunnell o dywod a graen) yn y banc tir yn unol â gofyniad polisïau MWYN 2, MWYN 3 a Pholisi Strategol PS 22.

Wrth drafod mwynderau gweledol a thirwedd adroddwyd nad oedd y safle yn eistedd o fewn unrhyw ddynodiadau tirwedd a'i fod wedi ei leoli o fewn ardal o dir amaethyddol caeedig i'r gorllewin o Penygroes. Cyflwynwyd Asesiad Tirwedd ac Effaith Weledol sy'n gwirio effaith y datblygiad ar asedau'r tirwedd o amgylch y safle. Ystyriwyd mai'r prif effeithiau fydd, gostyngiad graddol yn lefel y tir wrth gloddio'r mwyn, gweithgareddau symudol y chwarel, y bwnd sgrinio ar hyd terfyn y safle a lefel y llawr yn is na'r lefelau tir gwreiddiol yn dilyn y gwaith adfer – bydd yr effeithiau hyn yn fwy niweidiol / amlwg yn ystod y cyfnod gweithredol ac mewn ardaloedd sydd union gyferbyn a'r safle.

Codwyd pryderon gan Uned Polisi Pridd a Chynllunio Defnydd Tir Amaeth Llywodraeth Cymru am allu cynllun adfer y safle i ddarparu tir amaethyddol o'r safon gorau drwy'r safle i gyd oherwydd y topograffi a hydroddaeareg. Mewn ymateb, eglurwyd bod paragraff 3.59 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan dylid ond datblygu ar dir amaethyddol gorau os yw'r angen yn drech na dim arall ar gyfer y datblygiad - yr angen am y datblygiad yma i gwrdd â'r galw am fwyn wedi ei gefnogi gan bolisïau lleol a chenedlaethol. Ategwyd bod yr Uned Polisi Pridd a Chynllunio Defnydd Tir Amaeth wedi cynnig rhagor o amodau i sicrhau adfer ac ôl-ofal amaeth wedi i'r defnydd ddod i ben ac y bydd unrhyw effeithiau gweledol y bwriad yn rhai dros dro.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl nodwyd bod canllaw polisi cenedlaethol MTAN 1 yn argymell pellter o 100m rhwng datblygiad gweithio tywod a graean a thai preswyl. Adnabuwyd fod y gwaith presennol ar y safle a gytunwyd drwy Adolygiad o Hen Ganiatâd Mwynau yn 2017 wedi ei leoli o fewn 100m i dai preswyl ond roedd egwyddor y gwaith cloddio eisoes wedi ei sefydlu mewn caniatâd cynllunio hynafol. Bwriad y cais yw ymestyn y safle i'r gogledd, oddi wrth y tai preswyl a'r pentref sy'n golygu bydd y gwaith cloddio arfaethedig yn digwydd dros 100m i ffwrdd o'r tai preswyl. Gyda'r pellter, a thystiolaeth bod y safle eisoes yn cael ei weithredu heb niwed i fwynderau cyffredinol a phreswyl, ystyriwyd, drwy osod amodau cynllunio neu drwyddedau amgylcheddol, byddai'r cais yn gyson â Pholisi PCYFF 2, MWYN 3 o'r CDLl, a MTAN 1.

Amlygwyd bod asesiad sŵn wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn trafod y sŵn fyddai'n deillio o'r gweithgareddau cloddio gan asesu sut gall hyn gael effaith ar eiddo gerllaw. Ymgynghorwyd a'r Uned Gwarchod y Cyhoedd am sylwadau ar gynnwys yr asesiad a'r cynigion. Derbyniwyd casgliad yr asesiad yn ddarostyngedig i osod amodau ar gyfer mesurau lliniaru, defnyddio larymau bagio 'sŵn gwyn' a chadw'r rhwystr acwstig a'r bwnd ar hyd terfyn de-ddwyreiniol y safle. Cyflwynwyd asesiad effaith ansawdd aer gyda'r cais sy'n gwirio effaith llwch a'r lefel gronynnau. Daethpwyd i gasgliad fod y potensial o'r gweithgareddau yn torri safonau statudol ar gyfer ansawdd aer yn isel, a'r Uned Gwarchod y Cyhoedd yn cytuno mai dibwys fyddai unrhyw effaith, ond bod rhaid gosod amodau i sicrhau bod y 'Cynllun Monitro a Rheoli Llwch' yn cael ei ddiweddaru a lefelau penodol ar gyfer ansawdd aer, cyfyngiadau ar niwsans sŵn, monitro ansawdd aer/arolwg llwch os ceir cwynion, cyfleuster golchi olwynion a gosod llenni dros gerbydau (os ydynt yn cario mwynau â dimensiwn o lai na 100mm) yn cael eu dilyn.

Yng nghyd- destun materion traffig a hawliau tramwy, adroddwyd fod y bwriad yn cynnig cynyddu cyfradd uchaf llwyth nwyddau trwm o 20 i 25 llwyth y dydd. Byddai'r safle yn parhau i ddefnyddio'r un fynedfa i Ffordd Clynnog a ddatblygwyd o dan ganiatâd 2017. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cynnydd yn y nifer symudiadau traffig dyddiol. Ategwyd bod yr hawl tramwy cyhoeddus agosaf yn rhedeg heibio cornel gogledd-ddwyreiniol y safle ond na fydd unrhyw effaith iddo.

Yn ystod y cyfnod ymgynghori cyntaf, adroddwyd bod Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) wedi codi pryderon ynghylch cydymffurfio â'r gofyn i weithio uwchlaw lefel trwythiad, ac ynghylch dŵr wyneb ffo. Derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol gan yr asiant yn cadarnhau bod dŵr daear yn cael ei fonitro drwy rwydwaith o dyllau turio a phegiau yn cael eu gosod ar lefel y ddaear a byrddau lefelau i sicrhau bod y gwaith yn aros ar y lefelau cywir. Cadarnhaodd CNC bod y wybodaeth ychwanegol yn dderbyniol ac yn cynnig mesurau atal llygredd hydrolegol. Yn ychwanegol, cyflwynwyd Asesiad Effaith Hydrolegol gyda'r cais yn awgrymu mesurau lliniaru ar gyfer gorlifiad damweiniol i gyrsiau dwr yn ogystal ag amodau o'r caniatâd blaenorol yn cael eu hail-osod ar y datblygiad newydd.

Nid yw'r safle o fewn unrhyw ardal a ddynodwyd mewn cysylltiad ecoleg gyda rhan fwyaf o'r safle yn laswelltir ar iseldir sydd wedi'i led-wella neu ei wella'n amaethyddol. Nodwyd bod nifer o ddogfennau technegol wedi eu cyflwyno gyda'r Datganiad Amgylcheddol yn cynnig awgrymiadau er mwyn gwarchod ymlusgiaid, adar nythu a chloddiau a ddefnyddir gan ystlumod i chwilota am fwyd. Ategwyd bod gan Ecolegydd y Cyngor bryder ynglŷn â chyflwr brochfa moch daear oedd yn destun amod ar y cais blaenorol, ond bellach bod gwaith i sicrhau cyflwr y brochfa wedi ei gwblhau yng Ngorffennaf 2023 ynghyd a manyleb gwaith plannu a monitro arfaethedig. Er bod cynllun adfer bras wedi ei gyflwyno yn amlygu bwriad

o sicrhau tir pori garw ardaloedd gwella amrywiaeth, bod angen cyflwyno cynllun ôl-ofal manwl i'w gymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio mwynau cyn cychwyn datblygu'r safle.

Yn ychwanegol, adroddwyd bod bwriad gosod amodau parthed clirio llystyfiant, llwyni a choed i osgoi cyfnodau nythu - bydd gwrychoedd a chloddiau i'w tynnu o dan oruchwyliaeth ecolegydd cymwysedig a bod hydroleg y gwlypdir, y dyfnderoedd cloddio a lefelau dŵr daear ar safle bywyd gwyllt yn cael eu monitro.

Cynhaliwyd Asesiad Effaith ar Dreftadaeth, Arolwg Geoffisegol a Thorri Ffos Arbrofol er mwyn asesu effaith y bwriad ar archeoleg a threftadaeth. Adolygwyd y wybodaeth gan Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd - nid oeddynt yn gwrthwynebu bwriad, ond yn nodi'r angen am amodau i sicrhau gwaith archeolegol pellach gan fod olion archeolegol yn rhannol o fewn y man cloddio. Roedd yr amodau yn ymwneud a chyflwyno cynllun ymchwilio ysgrifenedig cyn cychwyn y gwaith a chyflwyno adroddiad yn dadansoddi'r gwaith archeolegol 12 mis ar ôl cwblhau'r gwaith.

Adroddwyd bod un gwrthwynebiad wedi ei dderbyn yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ar sail fod arwyddion y chwarel yn galw'r safle yn uniaith Saesneg. Eglurwyd bod maen prawf 5 polisi PS 1 yn datgan bydd y Cyngor yn " ... Gosod disgwyliad y bydd enwau Cymraeg yn cael eu defnyddio ar gyfer datblygiadau newydd, enwau tai a strydoedd". Gydag enw'r cais (Cae Efa Lwyd) yn gysylltiedig â ffermdy hanesyddol Cae Efa Lwyd Fawr gerllaw, ystyriwyd y byddai'n rhesymol gofyn i'r ymgeisydd ystyried dangos hyn fel enw'r safle, neu fod amod yn cael ei osod ar y caniatâd yn gofyn am ddangos enw'r safle yn Gymraeg.

Ystyriwyd bod y datblygiad arfaethedig yn gyson â'r holl bolisïau ac ystyriaethau cynllunio perthnasol ac argymhellwyd caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i gynnwys amodau perthnasol.

Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â pholisïau cynlluniau yn cyd-fynd gyda pholisi net sero'r Cyngor a'r ffaith nad yw adfer tir yn dod a thiroedd hanesyddol, ffrwythlon yn ôl i ddefnydd wedi rhwygo graean allan o'r tir (yn groes i egwyddorion sero net y Cyngor) nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod y Cyngor wedi mabwysiadau Polisïau'r Cynllun Datblygu Lleol a bod y rhain yn gyson ac yn cyd-fynd a'r polisïau mwynau. Ategodd bod y tir yma wedi ei ddynodi ar gyfer graean ac nad oedd gwrthwynebiadau wedi eu derbyn.

PENDERFYNWYD: Dirprwyo pwerau i Bennaeth Adran yr Amgylchedd i gymeradwyo'r cais, o dan amodau yn ymwneud â'r canlynol:

1. **5 mlynedd**
2. **Parhad y gwaith – 10 mlynedd ar gyfradd o 125,000 o dunelli y flwyddyn**
3. **Yn unol â chynlluniau**
4. **Cyfyngu hawliau GPDO ar gyfer adeiladau, strwythurau, ffyrdd preifat, llifoleuadau, ffensys etc.**
5. **Copi o'r penderfyniad a'r cynlluniau a gymeradwywyd i'w ddangos yn swyddfa'r safle.**
6. **Cyfyngu'r llwythi a symudir o'r safle i 125,000 o dunelli'r flwyddyn ar gyfradd uchaf o bump ar hugain (25) o lwythi cerbydau nwyddau trwm y diwrnod.**
7. **Wyneb y fynedfa o'r safle i'r briffordd sirol i gael ei gadw'n lân ac nid yw mwd/malurion i gael eu gollwng ar y briffordd.**
8. **Rhaid peidio â dod â deunyddiau (sbwriel neu ddeunyddiau gwastraff) i mewn i'r safle.**

9. Marcio ffin y safle a’r parthau cloddio mwynau.
10. Oriau gweithio. Dim gweithrediadau ar ddydd Sadwrn, dydd Sul na Gwyliau Banc a Gwyliau Cyhoeddus heblaw am waith argyfwng, gwasanaethu a chynnal a chadw.
11. Rhaid gosod llenni dros lwythi'r holl gerbydau llwythog neu eu trin i osgoi allyrru llwch.
12. Cofnodi traffig.
13. Dim prosesu ar y safle.
14. Cyfyngiadau sŵn a chyfyngiadau sŵn mewn perthynas â gweithrediadau dros dro.
15. Mesurau gostegu sŵn.
16. Cadw ffensys acwstig a chadw byndiau.
17. Llystyfiant, uwchbridd ac isbridd i’w storio mewn bwnd sgrinio acwstig.
18. Monitro sŵn.
19. Cyfyngiadau ansawdd aer a monitro ansawdd aer.
20. Mesurau i leihau llwch a diweddaru’r cynllun ar gyfer monitro a rheoli llwch.
21. Gosod ffens dros dro am ffin y man cloddio mwynau.
22. Monitro dŵr daear.
23. Cyflwyno cynllun ymchwilio ysgrifenedig manwl ar gyfer gwaith archeolegol.
24. Cyflwyno adroddiad dadansoddol manwl am y gwaith archeolegol yn unol â’r cynllun ymchwilio ysgrifenedig.
25. Cynllun adfer.
26. Storio/rheoli priddoedd.
27. Dim pridd i’w symud o’r safle a’r pridd i gael ei ddefnyddio wrth adfer y safle.
28. Twmpathau storio pridd i’w cadw’n rhydd o chwyn.
29. Cyflwyno cynllun adfer a chynllun ôl-ofal 5 mlynedd.
30. Adfer yn unol â chynllun ôl-ofal a monitro 5 mlynedd.
31. Rhwygo’r tir i osgoi cywasgu.
32. Gwasgaru priddoedd yn y drefn gywir wrth adfer y safle.
33. Cynnal dadansoddiad cemegol o briddoedd wrth adfer y safle.
34. Dim da byw i gael eu cadw nes bydd y tir mewn cyflwr derbyniol.
35. Adolygiad blynyddol o weithrediadau ac ôl-ofal.
36. Cynllun adfer diwygiedig i’w gyflwyno i’r awdurdod cynllunio lleol os rhoddir y gorau i gloddio am fwynau cyn pryd am gyfnod o 12 mis.
37. Mesurau lliniaru ar gyfer moch daear, adar nythu, ymlusgiaid.
38. Cyfyngiad ar dynnu llystyfiant yn ystod tymor nythu adar.
39. Mesurau osgoi rhesymol i ddiogelu ymlusgiaid wrth ddymchwel waliau a therfynau caeau.
40. Mesurau i atal llygredd.
41. Casglu a gwaredu dŵr i gyfyngu ar yr hyn sy’n cael ei ryddhau i’r amgylchedd dŵr.
42. Cydymffurfio â chynllun rheoli dŵr wyneb.
43. Amod i alw’r safle wrth ei enw Cymraeg

5.2 Cais Rhif C22/0952/17/LL
Tir yng Ngholeg Glynllifon, Llandwrog, LL54 5DU

Dymchwel y siediau presennol a chodi dwy sied da byw ynghyd a chyfleusterau atodol a pharlwr godro, clawdd tirweddu a gwaith cysylltiedig.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn amlygu cynllun lleoliad diwygiedig yn dangos terfyn safle'r cais wedi ymestyn i gynnwys tir ar gyfer mesurau lliniaru Bioamrywiaeth.

a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer dymchwel siediau amaethyddol is-safonol presennol a'u disodli gyda dwy sied da byw (defaid) ynghyd a chyfleusterau atodol, parlwr godro, clawdd tirweddu a gwaith cysylltiedig ar un o lecynnau wyneb caled daliad amaethyddol Coleg Glynllifon. Ategodd bod sawl elfen i'r bwriad:

- Dymchwel yr adeiladwaith is-safonol presennol sy'n cynnwys dwy sied amaethyddol.
- Codi adeilad ar gyfer parlwr godro defaid ac ardal ar gyfer cadw 300 o ddefaid.
- Codi adeilad ar gyfer wyna
- Codi seilo porthiant newydd
- Creu llecyn parcio lorïau newydd
- Creu ardal gwasanaethu a throi newydd
- Darparu corlan ymdrin â defaid.
- Darparu llecynnau parcio ceir.
- Creu clawdd/bwnd 1m o uchder ynghyd a phlannu gwrych cynhenid
- Torri rhai coed ynghyd â chynnig gwelliannau Bioamrywiaeth.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, eglurwyd bod Polisi PCYFF 1 o'r CDLl yn datgan y byddai cynigion (tu allan i ffiniau datblygu) yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol y CDLl neu bolisïau Cynllunio cenedlaethol, neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Nodwyd bod y cais yma yn ymwneud a gwella cyfleusterau ffermio defaid presennol o fewn Coleg Glynllifon ac felly ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Adroddwyd y byddai'r prosiect yn ceisio datblygu model i hybu gwybodaeth o fewn y sector amaethyddol i ddangos manteision hybu marchnad llaeth defaid cynaliadwy yng Nghymru. Byddai'r bwriad yn cynnig incwm ychwanegol posib i fentrau amaethyddol gyda'r Coleg yn chwarae rhan bwysig yn datblygu'r sector laeth drwy ddatblygu gwell dealltwriaeth o'r cyfleoedd masnachol. Cyflwynwyd y cais cyfredol er mwyn ehangu a diwallu anghenion y Coleg Amaethyddol i bwrpas addysg a'i gyfraniad pwysig i'r economi leol.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol nodwyd bod y siediau newydd yn disodli adeiladau is-safonol ac er ychydig yn fwy o ran maint, bydd edrychiadau allanol y siediau newydd o ddeunyddiau traddodiadol sy'n gweddu'r math yma o adeiladau amaethyddol o fewn cefn gwlad. Ategwyd bod y safle yn eistedd oddi fewn tirwedd donnog, heb unrhyw ddynodiant amgylcheddol. O ystyried yr amrywiaeth o lystyfiant, ymgymryd â chynllun tirweddu ynghyd a gwneuthuriad ac edrychiadau'r adeiladwaith, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cael ardrawiad sylweddol arwyddocaol o fewn y tirlun lleol. O ran mwynderau cyffredinol a phreswyl, gyda'r bwriad cyfredol yn disodli adeiladwaith amaethyddol presennol ar y safle, ni ystyriwyd y byddai'r cais yn tanseilio mwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid lleol.

Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth, saif y safle gyfochrog a nifer o adeiladau/strwythurau rhestredig gradd II* Fort Williamsburg ac o fewn Parc a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig gradd I Glynllifon gan CADW; nepell o Ardal Cadwraeth Arbennig Glynllifon (ACA), Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Glynllifon a Safle Bywyd Gwyllt Afon Llifon (SBG) sydd oddeutu 600m i'r gorllewin o'r safle. Cyflwynwyd nifer o adroddiadau ac asesiadau ecolegol gyda'r cais.

Yn unol â gofynion y Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau, 2017 er mwyn dangos na fyddai'r bwriad arbennig hwn, ynghyd a'r effaith gronnol o ganiatáu datblygiadau eraill o fewn Glynllifon, yn tanseilio dynodiant yr Ardal Cadwraeth Arbennig a'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, ymgymerwyd ag asesiad gan yr Uned Bioamrywiaeth oedd yn nodi na fyddai'r bwriad yn effeithio'n andwyol ar gyfanrwydd Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Glynllifon. Ail-ymgynghorwyd gyda CNC ar adborth yr Uned Bioamrywiaeth ac roeddynt o'r un farn, ar yr amod bod y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r amodau roeddynt yn eu hargymell yn eu hadroddiadau ecolegol. Nodwyd bod CNC hefyd wedi cyflwyno sylwadau ynglŷn â rhywogaethau a warchodir ynghyd a phryder effaith posib peryglon llygredd i'r amgylchedd dwr.

Mewn ymateb i'r pryderon hynny, cyflwynodd yr ymgeisydd fanylion pellach parthed mesurau lliniaru golau, cynllun yn cynnwys plannu cloddiau ychwanegol, ymgorffori atig ystlumod pwrpasol sy'n addas ar gyfer Ystlum Pedol Leiaf, plannu rhywogaethau coed gwlypdir addas, manylion pellach parthed system draenio breifat a Chynllun Rheoli'r Amgylchedd Adeiladu; gyda chais pellach gan CNC am gynllun rheoli tymor hir a chynllun archwilio cydymffurfiaeth Ecolegol. Bydd yr amodau hyn yn rheoli ac yn diogelu unrhyw rywogaethau gwarchodedig sydd ar y safle.

Yng nghyd-destun asedau treftadaeth ac agosatrwydd yr adeiladau rhestredig gerllaw, daw'r Asesiad Treftadaeth i'r canlyniad mai dyma'r lleoliad mwyaf addas ar gyfer yr adeiladwaith newydd - yn cynnig yr effaith lleiaf ar yr amgylchedd hanesyddol sy'n cynnwys caer restredig ynghyd a thirwedd gofrestredig gradd I Glynllifon. Ategwyd nad oedd gan CADW wrthwynebiad i'r datblygiad ac y byddai rhaid gosod amodau rheoli a chydymffurfio gydag anghenion archeolegol y safle.

Ni ystyriwyd bod y bwriad yn groes i bolisïau lleol na chenedlaethol ac nad oedd unrhyw fater cynllunio perthnasol yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. Ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac argymhellwyd caniatáu'r cais yn unol â'r amodau perthnasol.

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

- Bod y cais yn un i ddatblygu dwy sied - 1 ar gyfer godro defaid a'r llall i fagu wyn sy'n cael eu dyfnu
- Bod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol
- Bod buddion economaidd ac addysg yma
- Yn brosiect sy'n darparu cyfleuster newydd, amhrisiadwy i fasnach godro defaid
- Yn trosglwyddo gwybodaeth i hybu marchnad laeth
- Yn cynnig ffrwd incwm ychwanegol i'r Coleg
- Y Coleg yn buddsoddi yn sylweddol i ddarparu amrediad o adnoddau newydd fydd yn sicrhau cyfleusterau ar gyfer sefydlu 'Canolfan Defaid Cymreig'
- Er yn sensitif o ran lleoliad, cydweithio da wedi bod rhwng y swyddogion, CNC a'r Coleg i ymrwymo i warchod yr ardal

c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais a chroesawyd y fenter arloesol hon

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Amgylchedd ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod: -

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r dogfennau a'r cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais.
3. Cyflwyno manylion edrychiadau allanol.

4. **Cydymffurfio gyda Rhan 5 (Dehongli a Chyngor) o'r ddogfen Asesiad Effaith Ecolegol ynghyd ag Asesiad Rheoliadau Rhywogaethau Cysgodol a sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth.**
5. **Cwblhau'r cynllun tirlunio o fewn cyfnod penodol.**
6. **Cydymffurfio gyda chynnwys yr Asesiadau Coedyddiaeth.**
7. **Amodau safonol Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd parthed cyflwyno manylion rhaglen waith cofnodi archeolegol yn gyntaf ac, yn dilyn hyn, cyflwyno adroddiad manwl o'r gwaith archeolegol o fewn 6 mis o gwblhau'r gwaith archeolegol ar y safle.**

5.3 Cais Rhif C22/0953/17/LL
Tir i'r Gogledd o fuarth fferm presennol Coleg Glynllifon, Llandwrog, LL54 5DU

Dymchwel adeilad fferm laeth a sied gwartheg, symud dau danc slyri presennol, codi sied da byw newydd a pharlwr godro, adeiladu clamp silwair a storfa dail sych, ffordd fynedfa fewnol ynghyd a gwaith cysylltiedig.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn amlygu cynllun lleoliad diwygiedig yn dangos bod terfyn safle'r cais wedi ymestyn i gynnwys tir ar gyfer mesurau lliniaru Bioamrywiaeth.

a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod nifer o elfennau i'r cais:
- Dymchwel yr adeiladwaith is-safonol presennol sy'n cynnwys y parlwr godro, sied da byw, a dau dwr slyri.
- Codi adeilad ar gyfer parlwr godro gwartheg sy'n cylchdroi
- Codi adeilad da byw ar gyfer cadw 224 o wartheg godro
- Codi storfa tail sych dan do yn gyfochrog i'r ardal storfa bresennol.
- Codi seilo porthiant newydd.
- Gosod tanc dal dŵr newydd i ddal dŵr o'r parlwr godro a'r gwastraff dŵr oddi wrth y pentyrrau o silwair
- Creu buarth o lain caled
- Creu dau bwll dŵr aflan.
- Creu rhwydwaith ffordd fewnol
- Creu clawdd/bwnd 1m o uchder a phlannu gwrych cynhenid arno
- Ynghyd â Gwelliannau bioamrywiaeth

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, adroddwyd bod yr egwyddor o godi strwythurau amaethyddol yng nghefn gwlad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i gydymffurfiaeth gyda materion cynllunio eraill.

Ategwyd byddai'r prosiect arloesol yma yn hyrwyddo effeithiolrwydd, cynaliadwyedd a safonau rhagorol o ran lles anifeiliaid, gan ddangos arferion da o ran rheoli dŵr a gwastraff (sy'n cynnwys slyri fferm), yn gynaliadwy o fewn y diwydiant llaeth yng Nghymru. Cyflwynwyd y cais er mwyn ehangu a diwallu anghenion y Coleg Amaethyddol i bwrpas addysg a'i gyfraniad pwysig i'r economi leol. Ystyriwyd bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol a bod y bwriad yn cydymffurfio gydag amcanion a nodau polisïau cenedlaethol Nodyn Cyngor technegol 6 a gofynion Polisi ISA 3 o'r CDLl.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, nodwyd y bydd edrychiadau allanol y siediau newydd o ddeunyddiau traddodiadol ar gyfer y math yma o adeiladwaith ac o ystyried gosodiad yr adeiladwaith o fewn ac yn gyfochrog ag adeiladau fferm bresennol ac o

ymgymryd â chynllun tirweddu ar hyd ffin orllewinol y safle ni chredir byddai'r bwriad yn cael ardrawiad sylweddol arwyddocaol o fewn y tirlun lleol a chredir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisïau o'r CDLl. O ystyried bod y bwriad yn disodli adeiladwaith amaethyddol presennol, a'r ffaith mai gweithwyr y fferm sy'n byw gerllaw'r fferm odro, ni ystyriwyd y byddai'r cais yn tanseilio mwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid lleol.

Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth, eglurwyd bod y safle wedi amgylchynu gan Ardal Cadwraeth Arbennig Glynllifon (ACA), Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Glynllifon (SoDDGA) a Safle Bywyd Gwyllt Afon Llifon (SBG) sydd oddeutu 400m i'r de-orllewin o'r safle. Cyflwynwyd nifer o adroddiadau ac asesiadau ecolegol fel rhan o'r cais.

Yn unol â gofynion y Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau, 2017, mae'n ofynnol i'r Cyngor gynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (HRA) ac Asesiad Priodol. Wedi cwblhau'r asesiad, nododd yr Uned Bioamrywiaeth na fyddai'r bwriad yn effeithio'n andwyol ar gyfanrwydd Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Glynllifon. Yn unol ag anghenion y rheoliadau cynefinoedd, cyflwynwyd asesiad yr Uned Bioamrywiaeth i CNC ac roeddynt hefyd o'r un farn, ar yr amod bod y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r amodau roeddynt yn argymell yn eu hadroddiadau ecolegol. Nodwyd hefyd bod CNC wedi cyflwyno sylwadau ynglŷn â rhywogaethau a warchodir ynghyd a phryder effaith posib peryglon llygredd i'r amgylchedd dwr.

Mewn ymateb i'r pryderon hynny cyflwynodd yr ymgeisydd fanylion pellach parthed mesurau lliniaru golau, cynllun plannu cloddiau o goed, Cynllun Rheoli Tirweddu ac Ecoleg a Chynllun Rheoli'r Amgylchedd Adeiladu; gyda chais pellach gan CNC am gynllun rheoli tymor hir a chynllun archwilio cydymffurfiaeth Ecolegol. Bydd yr amodau hyn yn rheoli ac yn diogelu unrhyw rywogaethau gwarchodedig sydd ar y safle.

Yng nghyd-destun asedau treftadaeth, daw'r Asesiad Treftadaeth i'r canlyniad mai dyma'r lleoliad mwyaf addas ar gyfer yr adeiladwaith newydd. Ategwyd y byddai'r cynigion yn cael rhyw effaith ar gymeriad, edrychiad a gosodiad y parc a'r ardd hanesyddol gofrestredig gyffredinol, ond o ystyried y tirwedd amaethyddol a phresenoldeb yr adeiladau a strwythurau'r fferm bresennol, ni ystyriwyd bydd effaith ar yr ardal yma nac ar ardal gofrestredig gyffredinol o ran cymeriad y parcdir neu'r tiroedd pleser. Amlygwyd nad oedd gan CADW wrthwynebiad i'r datblygiad ac y byddai angen ymgymryd â gorchwyl gwylio archeolegol o ystyried agosatrwydd y bwriad i heneb gofrestredig - y gwaith yma i'w reoli drwy amod cynllunio.

Ni ystyriwyd bod y bwriad yn groes i bolisïau lleol na chenedlaethol ac nad oedd unrhyw fater cynllunio perthnasol yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. Ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac argymhellwyd caniatáu'r cais yn unol â'r amodau perthnasol.

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

- Bod y bwriad yn datblygu cyfleusterau ar gyfer buches Glynllifon
- Yn brosiect newydd gyda buddsoddiad sylweddol i hybu diwydiant llaeth
- Cynlluniau arloesol i reoli dŵr (casglu ac ail ddefnyddio dŵr glaw) a storio slyri
- Byddai'r cyfleuster yn annog lefel uchel o lês i anifeiliaid
- Er bod y lleoliad yn sensitif, cydweithio da wedi bod rhwng y swyddogion, CNC a'r Coleg i ymrwymo i warchod hanes a sensitifrwydd yr ardal

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais – y fenter i'w chroesawu ac yn hwb i fyfyrwyr

PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod: -

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â’r dogfennau a’r cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o’r cais.**
3. **Cyflwyno manylion edrychiadau allanol.**
4. **Cyflwyno manylion asbestos cyn dymchwel**
5. **Cydymffurfio gyda Rhan 5 (Dehongli a Chyngor) o’r ddogfen Asesiad Effaith Ecolegol ynghyd ag Asesiad Rheoliadau Rhywogaethau Cysgodol a sylwadau’r uned Bioamrywiaeth.**
6. **Cwblhau’r cynllun tirlunio o fewn cyfnod penodol.**
7. **Cydymffurfio gyda chynnwys yr Asesiadau Coedyddiaeth.**
8. **Amodau safonol Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd parthed cyflwyno manylion rhaglen waith cofnodi archeolegol yn gyntaf ac, yn dilyn hyn, cyflwyno adroddiad manwl o’r gwaith archeolegol o fewn 6 mis o gwblhau’r gwaith archeolegol ar y safle.**

5.4 Cais Rhif C23/0917/14/DT
Rhes Marine Porth Waterloo, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1LP

Adnewyddu'r tŷ presennol yn llawn, modurdy newydd arfaethedig, trefniant ffotofoltäig arfaethedig, tirweddu a mesurau lliniaru llifogydd yn ogystal â dymchwel adeilad allanol presennol

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn nodi a) nad yw’r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Asesiad Effaith Iaith Gymraeg; b) bod bwriad gosod amod cynllunio i sicrhau fod y modurdy bwriedig yn cael ei ddefnyddio yn atodol i'r prif eiddo yn unig.

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio, mai cais ydoedd ar gyfer newidiadau ac addasiadau i eiddo drwy ymestyn bondo rhan o’r to presennol, ymestyn balconi presennol ar gefn yr eiddo, ychwanegu gorffeniad llechi ar ffurf patrwm diemwnt ar ochr yr eiddo a darparu dau borts agored; dymchwel adeilad allanol presennol a chodi modurdy dwbl, gosod trefniant o 4 rhes o baneli solar, gwaith tirlunio a gosod giatiau llifogydd ar ffin yr eiddo gyda glannau’r Fenai. Ategwyd bod y safle wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu’r dref ac o fewn ffin parth llifogydd C2/Parth 2 a 3 o’r mapiau llifogydd.

Nodwyd bod y cais gerbron y Pwyllgor Cynllunio oherwydd cysylltiad teuluol aelod o staff.

Ystyriwyd bod y newidiadau a’r addasiadau i’r eiddo yn lleiafrifol, ac yn addas o ran eu maint, dyluniad a gosodiad. Ategwyd byddai’r bwriad o ymestyn y balconi presennol ar gefn yr eiddo yn ei wneud yn agosach i’r eiddo drws nesaf. Er bod tai eraill yn y teras gyda balconïau yn cynnig elfen o oredrych i mewn i erddi cefn y tai, ystyriwyd priodoldeb gosod amod i sicrhau fod sgrin preifatrwydd yn cael ei osod ar ochr y balconi sy’n wynebu’r eiddo drws nesaf er mwyn lleddfu effaith uniongyrchol yr estyniad i’r balconi.

Nodwyd bod y bwriad yn golygu newid modurdy presennol sydd ynghlwm i’r eiddo i gegin ac ystafell fwyta, ond nad oedd bwriad cynyddu’r nifer o ystafelloedd gwely. Ategwyd bod bwriad dymchwel adeilad allanol presennol a chodi modurdy dwbl ar safle ger y fynedfa i’r eiddo - y modurdy o ddyluniad arferol ar gyfer modurdy a’r bwriad yn dderbyniol.

O ran y gwaith tirlunio, y llwybrau troed a ffordd gerbydol a’r mesurau atal llifogydd, ystyriwyd fod yr elfennau hyn yn dderbyniol. Nid oedd gan CNC nac yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i’r bwriad, ac roedd yr Uned Bioamrywiaeth yn fodlon gyda’r adroddiad ecolegol a ddarparwyd ynghyd a’r gwelliannau bioamrywiaeth a gynigiwyd ar ffurf blychau adar ac

ystlumod. Derbyniwyd cadarnhad hefyd na fyddai'r bwriad yn cael effaith ar yr Ardal Gadwraeth Arbennig cyfagos.

Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i gynnwys amod i sicrhau defnydd atodol i'r modurdy bwriedig. Ni fyddai'n cael effaith weledol sylweddol ar y dirwedd, mwynderau trigolion cyfagos, diogelwch ffyrdd, bioamrywiaeth na'r Iaith Gymraeg. Roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymell caniatáu'r cais.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
- Bod y cais gerbron oherwydd cysylltiad teuluol aelod o staff
- Ambell i addasiad a newidiadau sydd yma
- Wedi cyflwyno dau lun ychwanegol o safle'r eiddo ar lan y Fenai yn amlygu mai o dan amgylchiadau arbennig iawn o lanw uchel a gwyntoedd cryf y bydd llifogydd
- Bod 7 tŷ yn y rhes a 5 ohonynt gyda balconi
- Byddai gosod amod ar gyfer gwydr afloyw yn rhesymol
- Argymell caniatáu

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

Gwnaed sylw y byddai'n bosib i'r modurdy dwbl newydd fydd gyfochrog a'r eiddo gael ei drosi i dŷ annedd arall – dim digon o swyddogion gorfodaeth o fewn y Cyngor i wirio addasiad i'r dyfodol.

PENDERFYNWYD Caniatáu gydag amodau

1. **5 Mlynedd i ddechrau gwaith.**
2. **Unol a chynlluniau.**
3. **Llechi i gydweddu**
4. **Gosod gwydr afloyw ar hyd ochr y balconi sydd yn ffinio gyda rhif 6 Rhes Marine**
5. **Unol a'r adroddiad ecolegol**
6. **Amod Dwr Cymru**

Nodyn Gwybodaeth: Dwr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru a Bioamrywiaeth

5.5 Cais Rhif Eitem 5 C23/03/TP
Parc y Coleg, Ffordd Deiniol, Bangor, Gwynedd, LL57 2TQ

Coedlan gymysg gyda choed aeddfed

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio, yn wahanol i'r ceisiadau arferol, nad oedd yn un am ganiatâd gynllunio. Eglurwyd, bod angen i'r Aelodau ystyried a ddylid cadarnhau Gorchymyn Diogelu Coed ar dir ym Mharc Y Coleg, Ffordd Deiniol, Bangor. Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor yn dilyn derbyn gwrthwynebiadau i'r bwriad. Tynnwyd sylw bod diwygiad i'r geiriad yn fersiwn Saesneg o'r gorchymyn - bod coeden T1 yn 'Yew' (Ywen) a choeden T2 yn 'Lime' (Pisgwydden).

Rhoddwyd Gorchymyn Diogelu Coed Dros Dro ar ddwy goeden unigol, pum grŵp o goed ac un coedir yn y lleoliad. Cwblhawyd asesiad o'r coed drwy ddefnyddio system TEMPO (Tree

Evaluation Method for Preservation Orders) ac fe sgoriodd y coed 23 pwynt - mae’r system yn nodi bod unrhyw goeden neu goed sydd yn sgorio 16 pwynt neu fwy yn haeddu cael eu diogelu. Adroddwyd, er bod y safle o fewn ardal cadwraeth, gydag elfen o ddiogelwch eisoes i'r coed, penderfynwyd cyhoeddi gorchymyn diogelu coed dros dro yn yr achos yma gan fod y coed â'r coetir o werth mwynderol uchel ac yn weladwy iawn o fewn y drefwedd ac yn ffurfio nodwedd bwysig o fewn canol y dref. Ategwyd bod yr ardal hefyd yn teilyngu gwarchodaeth benodol gan fod bygythiad uniongyrchol i’r coed oherwydd gwaith datblygu sydd yn bwriadu cael ei wneud o fewn ardal y parc ynghyd a gwaith sydd eisoes wedi ei wneud i goed o fewn y safle heb dderbyn caniatâd angenrheidiol ymlaen llaw.

Amlygwyd, ers paratoi’r adroddiad bod cais cynllunio (sydd yn cynnwys gwaith gwelliannau i Barc y Coleg - llwybrau troed newydd, dodrefn stryd, goleuadau a thirlunio cysylltiedig sydd wedi ei leoli yn rhannol o fewn ardal y Gorchymyn Diogelu Coed Dros Dro) wedi ei ganiatáu. Wrth ystyried y cais cynllunio hwnnw, roedd yr effaith ar y coed wedi cael ei asesu yn llawn, ac roedd y gwaith arfaethedig yn dderbyniol, er hynny, nid yw’r caniatâd cynllunio yn newid y sefyllfa o safbwynt y gorchymyn coed ac fe ystyriwyd bod yr angen am warchodaeth i weddill y coed trwy gadarnhau'r gorchymyn yn angenrheidiol. Eglurwyd bod y penderfyniad ar y cais cynllunio yn dangos nad yw gosod gorchymyn ar goeden neu goed yn atal y gallu i ymgymryd ag unrhyw waith i'r coed hynny. Yn hytrach, mae gosod gorchymyn yn ffordd effeithiol o sicrhau nad oes gwaith dinistrio neu waith diangen yn cael ei wneud yn uniongyrchol, neu yn agos at, goed sydd yn gwneud cyfraniad pwysig i'w hamgylchedd lleol.

Cyflwynwyd pedwar dewis i’r pwyllgor eu hystyried

1. Cadarnhau'r gorchymyn fel y mae, heb newidiadau
2. Cadarnhau gyda newidiadau
3. Peidio cadarnhau
4. Cynnal ymchwiliad cyhoeddus.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd cadarnhau’r gorchymyn heb newidiadau.

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

- Trueni nad oedd y Brifysgol, wedi gwneud cais am warchodfa cyn cynnig gwelliannau i’r Parc - nid ydynt yn gwrando ar sylwadau pobl leol
- Yn cefnogi’r angen i warchod y coed

PENDERFYNWYD cadarnhau’r gorchymyn gyda newidiadau.

5.6 Cais Rhif C21/0861/23/LL
Gwesty Seiont Manor, Llanrug, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2AQ

Cais am ailfodelu ac ymestyn y gwesty a'r sba presennol ynghyd â lleoli 39 o gabanau gwyliau, darparu parth canolfan weithgareddau awyr agored, derbynfa ac uned blanhigion biomas ynghyd a ffordd trafnidiaeth adeiladu dros dro, parcio a thirlunio.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn amlygu nad oedd y cynllun bellach yn cynnwys codi adeilad ar gyfer llety staff

Bu i rai o’r Aelodau ymweld â’r safle 26/02/24 i ymgyfarwyddo â'r safle a'r tirwedd o'i amgylch.

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer ail-ddatblygu safle Llwyn y Brain sef gwesty segur Seiont Manor. Byddai'r bwriad yn cynnwys,

- estyniadau ac ail-fodelu'r gwesty presennol i gynnwys bar a bwyty gyda theras, darparu 61 o lofftydd ychwanegol, ar ben y 33 llofft presennol a darparu cyfleusterau sba.
- gosod 39 o gabannau gwyliau ar dir i ogledd orllewin y gwesty; y cynllun wedi ei leihau ers y cyflwyniad gwreiddiol i ddiddymu rhai unedau oherwydd effaith gweledol ar y dirwedd ehangach. Cynlluniau i godi adeilad ar gyfer llety staff hefyd wedi ei ddiddymu gan nad oedd cyfiawnhad am ddatblygiad o'r fath yng nghefn gwlad.
- 2 man pasio ar hyd y rhodfa sy'n gwasanaethu'r gwesty'n bresennol. Darparu 43 llecyn parcio ychwanegol gyfochrog a'r gwesty. Gwaith tirweddu, creu llecynnau mwynderol, gwaith lliniaru a gwella bioamrywiaeth.

Adroddwyd bod nifer fawr o adroddiadau technegol wedi eu cyflwyno gyda'r cais gyda nifer o ddogfennau a sylwadau yn adlewyrchu parodrwydd yr ymgeisydd i gydweithio gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol i sicrhau na fydd effeithiau niweidiol yn deillio o'r datblygiad a bod modd ei rheoli.

Wrth ystyried egwyddor y datblygiad, eglurwyd bod defnydd cyfreithiol y safle yn nhermau cynllunio yn *westy* gyda Polisi PS 14 a TWR 2 yn gefnogol i gynigion sy'n golygu ymestyn atyniadau ymwelwyr ynghyd a gwella a gwarchod y ddarpariaeth ar gyfer llety gwasanaethol ac yr un hunan-wasanaethol presennol. Nodwyd hefyd bod unedau gwyliau yn ddatblygiad y gellid ei gefnogi yng nghefn gwlad o dan Bolisi TWR 3 ac felly gellid dod i'r casgliad fod yr egwyddor yn dderbyniol.

Yng nghyd-destun ymestyn y gwesty presennol, nodwyd bod adeiladwaith y gwesty presennol yn gymysg o adeiladwaith un llawr a deulawr ac er derbyn bod yr addasiadau yn fodern ac yn fawr, ystyriwyd bod ansawdd i'r datblygiad.

I gefnogi'r cais cyflwynwyd Asesiad Gweledol a Thirwedd oedd yn nodi bod y gwesty wedi ei leoli o fewn tirwedd donnog ei natur sy'n rhedeg ar raddiant i lawr tua'r afon yn nalgylch y safle, sydd yn ogystal wedi ei amgylchynu gan gloddiau, llwyni a choed/coedlannau. Er yn anorfod byddai'r datblygiad yn cael elfen o adardai ar y tirlun lleol, ni ystyriwyd y byddai'n adrawiad sylweddol ac arwyddocaol o ystyried dyluniad, natur a graddfa'r estyniadau a'r newidiadau i'r gwesty presennol; bod rhan o'r gwesty yn gefnlen i'r estyniadau newydd ynghyd a'r ffaith byddai'r gwaith yn cael ei leoli o fewn safle sydd eisoes yn cynnwys adeiladwaith sefydledig.

I sicrhau bydd y safle yn cael ei ddatblygu'n drefnus yn hytrach nag yn dameidiog, awgrymwyd cynnwys amod fel bod modd i'r gwaith datblygu gael ei wneud mewn cymalau fel na ellid datblygu'r elfen llety gwyliau ar wahân i ddatblygu'r gwesty presennol ac i'r gwrthwyneb. Nodwyd bod asiant yr ymgeisydd wedi cadarnhau fod y datblygiad yn rhan annatod o safle'r gwesty yn ei gyfanrwydd ac y bydd hynny hefyd yn sicrhau fod yr elfen llety gwyliau yn ffurfio rhan o ddatblygiad twristiaeth ehangach sy'n darparu gwasanaethau tu hwnt i barc gwyliau yn unig, ac yn cefnogi'r economi lleol yn well.

Yng nghyd-destun mwynderau preswyl, adroddwyd bod eiddo preswyl eraill ar wasgar yn y cyffiniau, i gyd yng nghefn gwlad agored. Er yn anorfod byddai'r datblygiad yn cynnig elfen o ad-drawiad ychwanegol ar lonyddwch yr ardal, ni ystyriwyd y byddai'r fath ad-drawiad yn sylweddol nac yn arwyddocaol o ystyried gosodiad y cabannau o fewn y dirwedd, a'r tiroedd is, a bod y safle wedi ei sgrinio'n rhannol gan lystyfiant presennol ynghyd a bwriad i gryfhau'r tirweddu. Ystyriwyd y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion

Polisi PCYFF 2 o'r CDLl sy'n ceisio diogelu mwynderau preswyl a chyffredinol meddianwyr eiddo cyfagos.

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth, nodwyd bod y gyffordd bresennol i'r ffordd sirol yn addas ar gyfer cynnydd mewn trafnidiaeth i mewn ac allan o'r safle a darpariaeth ddigonol i barcio o fewn y safle ar gyfer anghenion y datblygiad. Ni fydd angen gwelliannau y tu allan i'r safle i'w wneud yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd ac yn dilyn y broses ymgynghori statudol, roedd yr Uned Drafnidiaeth wedi datgan bod y fynedfa bresennol yn briodol gan fod y bwriad yn cynnwys mannau pasio, ond yn cwestiynu os yw'r ddarpariaeth parcio ar gyfer 43 car yn ddigonol ar gyfer gwesty 61 llofft. Mewn ymateb, nodwyd bod y safle yn cael ei ystyried fel safle hygyrch a bod modd ymestyn a chynyddu'r nifer llecynnau parcio o fewn y safle os bydd angen - o ystyried yr arwynebedd tir sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd, gellid sicrhau hyn drwy amod perthnasol.

Adroddwyd bod materion bioamrywiaeth wedi cael sylw helaeth ac er nad yw'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw bwysigrwydd bioamrywiaeth, bod nodweddion tirwedd, gan gynnwys coed a gwrychoedd yn cysylltu'r safle i Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Glynllifon. Eglurwyd bod Glynllifon wedi ei warchod oherwydd poblogaeth o ystlumod a'r tirwedd o amgylch y safle yn allweddol i boblogaeth ystlumod yr ACA. O ganlyniad roedd yr asiant wedi cyflwyno Asesiad Rheoliadau Rhywogaethau cysgodol fel rhan o'r cais, Yn unol â'r Rheoliadau Cynefinoedd, ymgynghorwyd gyda CNC ar gasgliadau'r asesiad a derbyniwyd ymateb yn nodi eu bod yn cytuno gyda chasgliadau'r asesiad ac yn fodlon bod modd rheoli'r datblygiad trwy amodau. Er hynny, roedd Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn parhau i wrthwynebu'r bwriad oherwydd agosrwydd yr unedau gwyliau i'r afon ac effeithiau posibl ar y coed ar hyd y ffordd mynediad.

Cydnabuwyd y pryder ynglŷn â choridor yr afon, ond nid oedd tystiolaeth yn amlygu unrhyw effaith negyddol yn deillio o'r gosodiad presennol ac na fyddai'n debygol o gael effaith andwyol ar integredd Glynllifon. Ategwyd bod mesurau yn eu lle i atal llygredd golau gyda ffens goed 2.1m o uchder i gefn yr unedau, ynghyd a gwaith plannu a ffens amaethyddol i atal mynediad at yr afon - ni ystyriwyd fod cyfiawnhad i wrthod y cais am y rhesymau yma.

Mewn ymateb i'r pryder yn ymwneud a'r coed sydd ar hyd ochrau'r trac mynediad presennol, a'r potensial i'r traffic adeiladu niweidio'r coed, nodwyd mai effaith materol ar goed sy'n cael ei ystyried wrth asesu cais, er nad ydynt wedi eu gwarchod. Atgoffwyd yr Aelodau, tan yn ddiweddar, bod y gwesty mewn defnydd gydag amrywiaeth o draffig yn mynd yn ôl ac ymlaen fyddai wedi cynnwys danfoniadau gan loriau. Er yn debygol byddai potensial i'r traffic adeiladwaith fod yn fwy na cherbydau gwasanaethu arferol, nodwyd bod posib gosod amod i reoli trafnidiaeth i warchod y coed ar hyd y ffordd mynediad. Byddai'r amodau hyn yn goresgyn pryder yr Uned Bioamrywiaeth ac o ganlyniad, y datblygiad yn cwrdd gyda gofynion polisïau amgylcheddol.

Wedi asesu'r bwriad, yr holl sylwadau a dderbyniwyd gan drigolion ac ymgynghorwyr ni adnabuwyd unrhyw effaith sylweddol niweidiol sydd yn groes i bolisïau cynllunio lleol a chyngor cenedlaethol perthnasol. Ystyriwyd y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
- Trafodaethau gyda swyddogion wedi eu cynnal dros y ddwy flynedd diwethaf i sicrhau bod y cynllun yn dderbyniol

- Cydweithio da wedi sicrhau bod nifer o elfennau wedi eu datrys, yn cynnwys diddymu un adeilad ac ail leoli'r cabanau
- Er nad oedd sylwadau trigolion lleol yn amlygu pryderon agweddau agosatrwydd, roedd pryder am raddfa'r datblygiad - yn croesawu gwesty ond dim cabanau.
- Ni fyddai gwesty yn broffidiol yn seiliedig ar y llety a'r cyfleusterau yn unig.
- Y bwriad yw creu canolfan digwyddiadau fydd yn cynnig buddiant i'r economi leol
- Bod bwriad cyflogi o leiaf 30 o swyddi llawn amser

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Beca Brown y sylwadau canlynol;
   - Bod Llanrug yn bentref mawr, yn boblogaidd, yn Gymraeg, yn cynnal ei hun, yn boblogaidd gydag ymwelwyr a bod llwyddiant busnesau a mentrau lleol yn dyst i'r bobl leol hynny sy'n deall eu bro
   - Bod gan y datblygwr gynllun creu swyddi sy'n codi pryder o herio swyddi sydd eisoes yn bodoli – byddai hyn yn tanseilio busnesau eraill
   - Bod busnesau lleol yn asgwrn cefn i'r gymuned - yn sicrhau bod y budd yn aros yn lleol
   - Does dim ymrwymiad lleol gan ddatblygwr o du allan i'r gymuned leol
   - Croesawu busnes gwesty – byddai steil *boutique* yn dderbyniol
   - Petai gwesty yn dychwelyd, byddai busnesau lleol yn cael llonydd i ffynnu

ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y Cynghorydd Berwyn Parry Jones y sylwadau canlynol;
   - Ei fod yn cytuno gyda sylwadau'r Cynghorydd Beca Brown
   - Bod y bwriad yn groes i Bolisi TWR - bod angen cydymffurfio gyda thri maen prawf sydd yn cynnwys yr angen i brofi nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd. Cyfeiriwyd at ddiffiniad Polisi Cynllunio sy'n nodi graddfa bach / bach iawn sydd yn perthnasu yn dda gyda'r amgylchedd, sef hyd at 10- 25 o gabanau. Cais yma am 39 sydd yn groes i argymhelliad y polisi
   - Bod astudiaeth Gilesby wedi ei gynnal dros Wynedd, Môn a'r Parc Cenedlaethol yn nodi bod canllaw i ystyried a phrofi 'bach neu bach iawn' - petai 39 caban yn cael ei ystyried fel 'bach' yna peryg yma o osod cynsail
   - Mai cwmni un dyn sydd yma (Caernarfon Properties Ltd) - datblygwr o Fanceinion sydd wedi ei restru fel Cyfarwyddwr y cwmni, sydd hefyd yn berchen cwmni cyfyngedig Dragon Investments, sydd hefyd yn cael ei reoli gan yr un person
   - Bod y cais yn nodi bod angen incwm o'r cabanau i ddatblygu'r gwesty - a oes cynllun busnes ar gyfer hyn? A oes amod i sicrhau datblygiad y gwesty?
   - Bod ymestyn y gwesty yn groes i bolisi TWR2 - rhaid cydymffurfio a phum maen prawf sydd yn cynnwys 'graddfa priodol o ystyried lleoliad'. Y gwesty blaenorol wedi cau gan nad oedd yn llenwi hanner y llofftydd, sut felly mae ehangu a llenwi 61 llofft o ystyried bod yr economi wedi gwaethygu? Nid yw graddfa'r datblygiad yn briodol.
   - Dymuno yn lleol gweld y gwesty yn cael ei ddatblygu, ond nid gyda'r cynllun yma
   - Yn gofyn i'r pwyllgor wrthod y cais ar sail bod gosod 39 caban yn groes i Polisi TWR 3 - paragraff 1.1 - gormodaeth, a bod datblygu'r gwesty yn groes i Polisi TWR 2 - paragraff 2 - graddfa'r gwesty yn amhriodol.

d) Cynigwyd ac eiliwyd gwrthod y cais am y rhesymau canlynol;
   - Bod graddfa'r cynllun yn afresymol - yn orddatblygiad fyddai'n creu effaith negyddol ar yr isadeiledd cymunedol
   - Yn groes i egwyddorion Strategaeth Twristiaeth y Cyngor o gynnal twristiaeth adnewyddol, cynaliadwy.

- Bod diffyg tai yn lleol ar gyfer y gweithwyr
- Byddai cynnydd yn y boblogaeth tymor byr yn cael effaith ar yr iaith Gymraeg.
- Na fyddai'r swyddi o ansawdd da.

dd) Mewn ymateb i'r rhesymau, nododd y Pennaeth Cynorthwyol, er yn derbyn y pryderon, y byddai'r anodd tystiolaethu rhai o'r rhesymau gwrthod ac o ganlyniad, y Cyngor yn agored i gostau sylweddol petai'r cais yn mynd i apêl. Amlygodd bod modd ystyried 'gormodedd' fel rheswm i wrthod y cais - effaith y cabanau a graddfa'r addasiadau i'r gwesty ar y dirwedd.

e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:
- Byddai 39 caban yn cael adrawiad gweledol sylweddol ar yr ardal
- Bod y lon mynediad yn gul ac anaddas
- Bod nifer y llecynnau parcio yn annigonol ar gyfer maint y datblygiad
- Bod nifer o leoliadau gwyliau eraill yn yr ardal
- Byddai tir amaethyddol da yn cael ei golli yn sgil y datblygiad
- Yn lleol, bod y farchnad lafur yn dynn iawn yn y maes yma - amau nifer y swyddi a gynigir ac os byddant yn swyddi o ansawdd
- Polisi TWR 3 yn cefnogi datblygiadau bach/ bach iawn - nifer yma yn llawer mwy - nid yw'r adroddiad yn egluro'r gwyriad yma
- Yn orddatblygiad, diangen - maint a graddfa yn amhriodol
- Beth yw hanes y cwmni Caernarfon Properties Ltd a Dragon Investments? A oes cofnod o lwyddiannau'r cwmnïau ynteu syniadau mawr sydd yma? Teg fyddai gwybod os yw'r cwmni yn un addas

f) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais ar sail gormodedd a sgil effaith hynny ar yr ardal wledig, nifer y cabanau a graddfa estyniadau i'r gwesty

PENDERFYNWYD: Gwrthod y cais oedd yn groes i polisi TWR 2 a TWR 3 ar sail gormodedd a graddfa; gormodedd a sgil effaith hynny ar yr ardal wledig, nifer y cabanau a graddfa estyniadau i'r gwesty

5.7 Cais Rhif C23/0981/39/AM
Garej Mynytho, Mynytho, Pwllheli LL53 7RH

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl i ddymchwel tŷ annedd presennol modurdy masnachol ynghyd ag adeiladau cysylltiol ac ail ddatblygu'r tir llwyd er mwyn creu gwesty newydd, tafarn gymunedol a safle parcio i'w rannu gyda neuadd y pentref (ail gyflwyniad o gais C23/0089/39/AM a dynnwyd yn ôl)

Cais wedi ei dynnu yn ôl

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 14:50

CADEIRYDD