

---

## PWYLLGOR CYNLLUNIO 09/12/19

---

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

**Y Cyngorwyr:** Cyngorwyr Stephen Churchman, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Elin Walker Jones, Huw G. Wyn Jones, Edgar Wyn Owen, Gareth A. Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams

**Hefyd yn bresennol:** Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

### 1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyngorwyr Simon Glyn, Louise Hughes, Dilwyn Lloyd,

### 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Y Cyngorydd Berwyn Parry Jones (sydd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0398/11/LL) oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Adra

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

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

- Y Cyngorydd Gareth A Roberts (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio C19/0398/11/LL)

### 3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

### 4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 21 Hydref 2019, 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.

### PENDERFYNWYD

#### 5.1. Cais Rhif C19/0027/39/LL TIR GER DRWS Y LLAN, LLANENGAN

Adeiladu 2 dy fforddiadwy (cais diwygiedig)

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

Roedd yr Aelodau wedi ymweld ar safle

- a) Cyfeiriwyd at y daflen sylwadau ychwanegol lle nodwyd bod cais wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd i ohirio trafod y cais hyd Pwyllgor Ionawr 2020 fel bod cyfle iddynt drafod yr opsiynau a gyfeiriwyd atynt yn yr adroddiad. Ategwyd nad oedd gan yr Adran Gynllunio wrthwynebiad i ohirio'r cais
- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio y cais
- c) **PENDERFYNWYD gohirio'r cais i gyfarfod Ionawr y 13eg 2020**

## 5.2. Cais Rhif C19/0398/11/LL – BLAKEMORE CASH AND CARRY, FFORDD CAERNARFON, BANGOR

- a) Cais i ddymchwel adeilad (Dosbarth defnydd B8) a chodi archfarchnad (Dosbarth defnydd A1), creu 113 man parcio, gwaith tirlunio meddal, ail strwythuro mynedfa'r safle, sy'n cynnwys creu cylchfan a newidiadau i drefniant parcio presennol o flaen siop Dunelm, ynghyd a newidiadau i'r fynedfa gwasanaethu. (Er mai cais am siop werthu bwyd A1 yw'r cais mae'r dystiolaeth a'r dogfennau a gyflwynwyd yn cyfeirio yn benodol at Aldi Stores Ltd)

Roedd yr Aelodau wedi ymweld ar safle

- b) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod y cais wedi ei ohirio ym mhwyllgor 21.10.19 yn dilyn sylwadau a dderbyniwyd gan yr Asiant mewn ymateb i'r adroddiad pwyllgor. Nodwyd mai cais ydoedd i ddymchwel adeilad presennol oedd yn flaenorol yn cash and carry a chodi archfarchnad a datblygiadau cysylltiedig ar safle oddi ar Ffordd Caernarfon, Bangor, tu allan i'r ganol tref ddiffiniedig ond oddi fewn i'r ffin datblygu.

Cyfeiriwyd yn yr adroddiad at y nifer o bolisiâu cynllunio oedd yn berthnasol i'r bwriad ynghyd ag asesiad llawn o unrhyw effaith ar fywiogrwydd a hyfywdra canol tref yn ogystal â delio gyda'r Dystiolaeth o'r angen; yr Angen Meintiol; yr Angen Ansoddol a'r Angen Dilyniadol. Yn gyffredinol, ystyriwyd na fydda unrhyw effaith sylweddol ar hyfywedd a bywiogrwydd canol y ddinas o adleoli siop Aldi. Eglurwyd bod rhan 5.16 - 5.18 o'r adroddiad yn nodi bod polisiâu MAN1 a MAN 3 yn gofyn bod angen i gynigion manwerthu a masnachol y tu allan i ganol trefi diffiniedig gael eu cefnogi gan dystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol.

Yng nghyd-destun angen ansoddol, dangosodd yr ymgeisydd angen ansoddol am ofod llawr ychwanegol mewn siop Aldi fwy ac fe ysgytiwyd y byddai'r bwriad yn gwella'r dewis ansoddol cyffredinol yn yr ardal gyfagos a'r dalgylch ehangach sydd yn gwasanaethu Bangor gan wella safle'r ddinas fel canolfan siopa ranbarthol.

Roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ymgymryd â thrafodaethau cyn cyflwyno cais gyda Aldi ers peth amser a chyfeiriwyd yn yr adroddiad bod trafodaethau cyn cyflwyno cais wedi caniatáu i'r Awdurdod gael mewnbwn i'r broses o ddethol safle ac mae'r swyddogion yn fodlon gyda chasgliadau'r asesiad dilyniadol ac nid yw'n ymwybodol o unrhyw safleoedd dilyniadol gwell. Cydnabuwyd nad oedd modd ymestyn y siop yn ei leoliad presennol.

Er y cydnabuwyd fod buddion economaidd a chymdeithasol i'w cael drwy'r cynnig ac y byddai'n debygol o wneud cyfraniad cadarnhaol i economi'r ardal yn unol ag amcanion y CDLI ar y Cyd. Tynnwyd sylw at sylwadau'r Uned Iaith oedd wedi dod i'r casgliad bod y risg yn niwtral i'r iaith oherwydd byddai'r swyddi newydd a gaiff eu creu ar gael i'r boblogaeth leol.

Adroddwyd o ran gwelliant gweledol nad oedd pryderon o safbwynt effaith weledol y bwriad - roedd y sylwadau a dderbyniwyd yn dilyn y cyfnod hysbysebu yn gadarnhaol gydag amryw yn cydnabod y byddai'r cynllun yn sicrhau gwelliant gweledol sydd ei angen yn y rhan yma o Fangor. Nodwyd y dylid rhoi ystyriaeth i'r defnydd cyfreithlon heb gyfyngiadau o'r safle fel siop talu a chludo, ble gellid derbyn a danfon nwyddau ar unrhyw amser o'r dydd a'r nos.

Amlygwyd o'r asesiad y byddai'r sefyllfa arfaethedig yn welliant ar y safle presennol mewn sawl ffordd. Cyfeiriwyd at sylwadau a dderbyniwyd gan Adran Gwarchod y Cyhoedd yn cydnabod y byddai'r datblygiad beth effaith ar yr eiddo o'i amgylch, a phetai'r cais yn cael ei gymeradwyo, dylai'r cyfnod adeiladu a rhedeg y siop gael eu rheoli gan amodau cynllunio i sicrhau bod yr effeithiau yn cael eu cadw i lefelau derbyniol. Ategwyd bod amodau o'r fath yn cynnwys oriau adeiladu, amodau sŵn i beiriannau ac offer, manylion systemau awyru, amser danfoniadau ac agor y siop yn ogystal â mesurau ansawdd aer/lliniaru llwch. Ni dderbyniwyd unrhyw bryder na gwrthwynebiad gan drigolion lleol.

Nodwyd bod y safle yn cael ei wasanaethau gan fynedfa bresennol oddi ar Ffordd Caernarfon sef un o'r prif ffyrdd i mewn ac allan o Fangor. Mae yna hefyd arosfan bus ar y briffordd o flaen y safle. Mae'r bwriad yn cynnwys ail strwythuro mynedfa'r safle gaiff ei rhannu gyda siop Dunelm ar hyn o bryd, gan gynnwys creu cylchfan newydd a newidiadau i'r trefniant parcio. Amlygwyd nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiadau i'r cais ac ategwyd bod y dyluniad i'r fynedfa newydd yn dderbyniol. Nodwyd hefyd bod y materion draenio tir a llifogydd yn dderbyniol.

Cadarnhawyd bod y casgliadau yn crynhoi'r asesiad. Ystyriwyd fod y budd i'r cyhoedd a ddaw o'r bwriad yn economaidd a chymdeithasol a bod modd rhoi pwysau ar bwysigrwydd datblygu'r safle gwag yma er defnydd buddiol a'r buddion amgylcheddol sy'n gysylltiedig gyda hynny. Yn yr achos yma, nid oedd unrhyw wrthwynebiad sylweddol o ran polisi adwerthu ac mae'r bwriad wedi llwyddo i gael peth cefnogaeth leol. Ar sail hyn ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl ystyriaethau cynllunio materol, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac y dylid ei gymeradwyo.

- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y safle yn cael ei ddatblygu gan nad yw safle presennol Aldi yn addas i bwrpas bellach
  - Y cwmni wedi bod yn edrych am safle addas ers bron i bedair blynedd. Dim safle addas yng nghanol y ddinas
  - Bod y bwriad yn cynnig buddion ychwanegol i gwsmeriaid
  - Yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus, cwsmeriaid wedi datgan yr angen am siop newydd, fodern
  - Dim gwrthwynebiadau wedi eu derbyn
  - Cyrchfannau bus yn cael eu darparu - hyn yn ofyn cyffredinol - cynyddu amledd y teithiau bus
  - Bydd arwyddion yn siop yn amlygu'r iaith Gymraeg
  - Bod yr ail leoli yn cynnig buddsoddiad o £5m; yn gwarchod 27 swydd bresennol a 10 swydd newydd
  - Bod y datblygiad yn un cynaliadwy
- d) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor hwn) y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei fod yn cefnogi'r bwriad
  - Bod y datblygiad yn welliant, yn tacluso'r ardal – yr adeilad presennol bellach yn ddolur llygad –
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais yn unol â'r argymhelliad

- e) Mewn ymateb i anfodlonrwydd rhai o'r Aelodau o dderbyn gohebiaeth ynglŷn â'r cais, nododd y Cyfreithiwr bod gan y cwmni hawl i lobio ac mai mater i'r Aelodau oedd datgan hynny.

Mewn ymateb i bryder ynglŷn â dymchwel yr adeilad sydd ar y safle presennol a'r angen am sicrwydd na fyddai llwch asbestos yn ymledu, nododd y Rheolwr Cynllunio y byddai'r adran Rheolaeth Adeiladu a'r cyrff perthnasol yn rheoli'r gwaith a bod deddfau pwrpasol yn eu lle i sicrhau bod y datblygwr yn cydymffurfio.

Mewn ymateb i sylw y dylai'r iaith Gymraeg ymddangos yn gyntaf ar unrhyw arwydd / ohebiaeth, amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod modd rheoli arwyddion allanol drwy drefniadau cynllunio; gellid annog y datblygwr i weithredu yn yr un modd gydag arwyddion mewnol. Awgrymwyd y gall Menter Iaith Bangor fod yn rhan o'r trafodaethau.

Mewn ymateb i bryder y byddai'r siop Aldi bresennol yn troi'n ddolur llygad ynghanol y ddinas unwaith y bydd y gwasanaeth wedi symud, nodwyd y byddai'r siop yn parhau ar gael ar gyfer defnydd adwerthu. Ategwyd mai Aldi yw perchennog y safle ac maent wedi nodi na fyddai'r safle ar gael i rywun fyddai yn cystadlu yn eu herbyn ac yn gwerthu nwyddau cyfleus. Awgrymwyd hefyd gan mai Aldi yw'r perchennog y byddai'r debygol o gadw'r safle yn daclus.

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

- Angen canmol bod cwmni o'r Almaen yn rhoi blaenoriaeth i'r Gymraeg - gosod esiampl dda
- Byddai'r ardal yn tacluso yn sylweddol
- Croesawu cylchfan newydd i hwyluso ac arafu llif y traffig
- Gwarchod cyflogaeth yn yr ardal
- Bod y gwelliant i'w groesawu
- Croesawu'r bwriad i gynyddu'r gwasanaeth bws - hyn yn annog pobl i beidio defnyddio eu ceir
  
- A oes modd ystyried cadw siop bresennol Aldi yn agored ar gyfer y tymor byr?

**PENDERFYNWYD caniatáu y cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod:**

1. **Amserlenni**
2. **Yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd.**
3. **Deunyddiau.**
4. **Dŵr Cymru / SUDS**
5. **Amodau manwerthu i gyfyngu arwynebedd gofod llawr, dim rhannu'n unedau llai**
6. **Amser agor y siop a danfoniadau.**
7. **Amseroedd adeiladu.**
8. **Lefel Llawr Gorffenedig.**
9. **Amodau mynediad priffyrdd a darpariaeth dwy loches bws.**
10. **Tirlunio**
11. **Mesurau gwella/lliniaru'r Gymraeg**
12. **Ansawdd aer (Cynllun Rheoli'r Amgylchedd adeiladu)**

Angen anfon llythyr gyda'r penderfyniad yn annog y datblygwr i gysylltu gyda'r Fenter Iaith Leol.

**5.3 Cais Rhif C19/0858/45/LL – FRONDEG, ALA UCHAF, PWLLHELI**

Dymchwel adeilad presennol ac adeiladu adeilad preswyl 3 llawr yn cynnwys 28 fflat gofal ychwanegol (16 fflat 2 ystafell wely a 12 fflat 1 ystafell wely, defnyddiau llawr daear atodol yn cynnwys cyfleusterau cymunedol, swyddfa, ystafell beiriannau, storfa bin a storfa 'buggy') ynghyd â llefydd parcio a thirlunio cysylltiol.

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle wedi ei leoli o fewn tref Pwllheli ac o fewn Ardal Gadwraeth. Eglurwyd bod y bwriad yn cael ei ddisgrifio fel fflatiau gofal ychwanegol i rai sydd dros 55oed gyda'r cynlluniau yn dangos y byddai'r fflatiau yn hunangynhaliol gydag ystafell(oedd) gwely, stafell ymolchi, lolfa a chegin yn ogystal â lolfa gymunedol a chegin gymharol fechan cysylltiedig.

Amlygwyd bod yr Adran Oedolion, Gofal a Llesiant wedi cadarnhau eu bod yn gefnogol i'r cais ac wedi nodi bod galw am y math yma o ddarpariaeth yn debygol o godi dros yr 20mlynedd nesaf gyda Pwllheli wedi ei adnabod fel ardal twf. Nodwyd mai ADRA yw'r ymgeisydd a bod y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn amlygu y byddai 100% o'r unedau yn rai fforddiadwy sy' golygu bod y bwriad yn bodloni gofynion polisi TAI15. Adroddwyd bod yr Uned Strategol Tai hefyd wedi cadarnhau bod y bwriad yn cyfarch gofynion yr ardal, a bod Cymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn. Roedd yr eiddo hefyd yn cwrdd â Gofynion Ansawdd Datblygu, ac wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, amlygwyd bod edrychiad cefn yr adeilad newydd yn rhannol ddeulawr a rhannol drillawr ac yn wynebu cefn tai teras Penlon Llŷn. Eglurwyd y cynlluniau diwygiedig yn ymwneud gyda ffenestri a pherthynas y datblygiad a'r tai presennol yn ogystal â rhai o'r pellteroedd rhyngddynt ac unrhyw effaith ar fwynderau preswylwyr y tai. Nodwyd bod bwriad defnyddio'r ardal rhwng yr adeilad newydd a ffin y tai teras fel gardd gymunedol gyda maes parcio i'r dwyrain o'r adeilad yn cael ei gadw ar gyfer defnydd parcio.

Yng nghyd-destun llecynnau agored, amlygwyd bod polisi ISA5 yn cadarnhau'r angen i asesu anghenion yr ardal ar gyfer darparu llecynnau agored priodol o ganlyniad i'r datblygiad bwriedig (mwy na 10 o unedau byw). Er hynny, yn unol â geiriad y Canllaw Cynllunio Atodol nid oedd angen gwneud cais am gyfraniad o lecyn agored yn y cyd-destun yma.

Wrth ystyried materion bioamrywiaeth, nodwyd bod Arolwg Cynefin wedi ei dderbyn gyda'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau bod yr adroddiad yn delio gyda'r rhan fwyaf o bryderon bioamrywiaeth ar y safle. Ategwyd, fel bod modd cefnogi'r bwriad bod angen cadarnhau'r argymhellion a'r mesurau lliniaru o fewn y Datganiad Lliniaru sydd i gynnwys dull tynnu'r to i leihau effaith ar ystumod ac adar. Bydd angen cynnwys amserlen a manylion penodol o'r math o focsys ystumod a nythu sydd i'w cynnwys yn yr adeilad newydd a'u lleoliad ynghyd a chynlluniau diwygiedig. Caiff y Datganiad Lliniaru ei gynnwys fel amod.

Ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau perthnasol lleol a chenedlaethol. Nodwyd gan fod cynlluniau diwygiedig derbyniol wedi eu derbyn fod yr argymhelliad wedi ei ddiwygio i ganiatáu yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y prif bwyntiau canlynol:-
- Nad yw'r cynllun diwygiedig yn ymateb yn llawn i'r pryderon. Derbyniwyd bod datrysiad rhesymol wedi ei gyflwyno, ond bod modd gwella ymhellach, yn enwedig y ddau lawr sydd yn goredrych dros dai Stryd Llŷn
  - Rhai egwyddorion yn annerbyniol - y cynllun yn ormesol, yn orddatblygiad o'r safle
  - Pryderon goredrych - rhai tai o fewn 17m o'r datblygiad
  - Gall y cynllun fod yn fwy sympatheg

- Darpariaethau parcio annigonol - er i'r adroddiad nodi bod parcio ar gyfer 22 yn ddigonol, gall y ffigwr, mewn gwirionedd fod oddeutu 56
- Cais i'r pwyllgor ohirio er mwyn cynnal trafodaethau pellach gyda'r datblygwr i geisio datrasiadau

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeiswyr y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod y datblygiad yn cynnig 28 uned fforddiadwy
- Bod Adra yn ymateb yn strategol i'r galw cynyddol am unedau o'r fath - modelau tebyg wedi eu datblygu ym Mangor a Phorthmadog - cyfle erbyn hyn i Bwllheli gael y ddarpariaeth
- Ystyriaethau wedi eu gwneud i leihau pryderon y gwrthwynebwyr o ran materion goredrych a mwynderau gweledol - ategwyd bod y datblygiad yn un trefol ac felly goredrych yn fater tebygol
- Bod bwriad gwella a lledaenu maint y palmentydd i hyrwyddo mynediad diogel i'r dref / siopa

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio'r penderfyniad am y rhesymau canlynol:

- bod yr egwyddor a'r prosiect yn dderbyniol ond angen cynnal trafodaethau pellach gyda'r asiant i ddatrys pryderon trigolion Stryd Pen Llyn
- angen ymateb ymhellach i bryderon goredrych a pharcio
- cyfle i geisio gwybodaeth bellach a gwneud ymholiadau pellach
- angen sicrhau bod pob elfen yn cael ei ystyried yn llawn ac nad oedd angen brysio

d) Mewn ymateb i'r sylwadau mynegodd y Rheolwr Cynllunio mai nifer isel o bryderon lleol oedd wedi ei derbyn o ystyried mai cynllun trefol yw'r bwriad. Ategwyd bod pellter o 17m yn dderbyniol (rhwng ffiniau tai Stryd Llyn) i ganol tref ac mai anorod fyddai rhywfaint o oredrych. Amlygwyd nad oedd gan yr Adran Priffyrdd wrthwynebiad i'r bwriad a bod y dyluniad yn cynnwys parcio ar lefel briodol i'r defnydd arfaethedig. Nodwyd hefyd bod cais i'r datblygwr wella'r cyswllt ar droed rhwng y safle a chanol y dref.

Mewn ymateb i'r cynnig i ohirio, mynegodd Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd nad oedd mantais dros ohirio'r cais gan fod y cais yn cyfarch y materion cynllunio ac yn cwrdd â'r gofynion. Ategwyd bod trafodaethau wedi eu cynnal rhwng y Gwasanaeth Cynllunio a'r ymgeisydd ynghyd ag ymgynghoriad cyhoeddus

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

- Croesawu bod yr unedau yn 100% fforddiadwy
- Bod y safle yn le addas ar gyfer y math yma o ddatblygiad - yn gyfleus i'r dref ac felly yn diwallu angen cael car
- Bod yr adeilad presennol ei hun yn ormesol
- Bod y bwriad yn ymateb i'r angen am dai gofal ychwanegol

e) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ohirio'r cais er mwyn cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd Disgynnodd y cynnig

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

**PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau perthnasol:**

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau diwygiedig
3. Llechi
4. Deunyddiau allanol i'w cytuno
5. Tynnu hawliau gosod ffenestri newydd

6. Cynllun goleuo allanol ac ardaloedd grisiau mewnol
7. Ffenestri wedi eu cymylu
8. Cynllun Draenio (SUDS)
9. Datganiad lliniaru bioamrywiaeth a lleoliad blychau ystlumod a nythu
10. Amod tai fforddiadwy ar gyfer unigolion dros 55
11. Amodau priffyrdd
12. Oriau dymchwel/gweithio
13. Amodau Gwarchod y Cyhoedd (os angen)
14. Cynllun rheoli dymchwel

#### 5.4 Cais Rhif C19/0847/22/LL - TIR YN TAL Y MAES MAWR, NEBO, CAERNARFON

Cais i osod 4 pabell 'saffari', 1 adeilad 'sauna', cadw ardal chwarae i blant a gwaith cysylltiol

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd i osod 4 pabell saffari, gosod adeilad cysylltiol i'w ddefnyddio fel 'sauna' ynghyd â gwaith cysylltiol eraill gan gynnwys creu llecynnau parcio a man troi cerbydau, tirlunio, cysylltiad gwasanaethau a gosod gwaith trin carthffosiaeth. Yn ogystal, cedwir llecyn chwarae i blant sydd eisoes wedi ei greu o fewn rhan o'r safle. Eglurwyd bod y cais yn ail gyflwyniad o gais blaenorol a wrthodwyd gyda newidiadau i rai elfennau gan gynnwys ail leoli'r safle i leoliad yn nes at eiddo preswyl yr ymgeisydd. Eglurwyd hefyd fod cynllun lleoliad newydd wedi ei dderbyn y bore hwnnw oedd yn newid y llinell goch/glas oedd yn amlinellu safle'r cais.

Tynnwyd sylw at bolisi TWR 5 sydd yn datgan y caniateir cynigion am safleoedd teithiol, gwrsylla neu lety gwrsylla amgen dros dro os cydymffurfir gyda'r cyfan o'r meini prawf perthnasol.

Dadleuwyd yn y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais mai polisi TWR 5 ddylid ei ystyried gan na fyddai'r pebyll yn barhaol am mai cysylltiad cyfyngedig fyddai gyda'r tir. Er hynny, roedd y swyddogion cynllunio o'r farn mai polisi TWR 3 oedd yn fwyaf perthnasol, fel ag a wnaed yn achos y cais blaenorol a wrthodwyd, gan fod elfennau mwy parhaol yn cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad.

Tynnwyd sylw at y cadarnhad yn y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, y bydd ffrâm a gorchudd canfas y pebyll yn cael eu tynnu o'r safle ar ddiwedd y tymor yn ogystal â'r llwyfannau pren sydd bellach yn cael eu gosod ar y ddaear ac yn cael eu hangori i'r ddaear trwy gyfres o begiau. Er y wybodaeth, roedd y swyddogion o'r farn bod creu elfennau parhaol eraill ar y safle trwy gydol yr amser sef cysylltiadau trydan/dŵr/carthffosiaeth i'r pedair pabell unigol yn ogystal â'r sylfaen garreg o dan adeilad y 'sauna' sydd yn groes i faen prawf 3 o bolisi TWR 5. Roedd y swyddogion hefyd yn cwestiynu pa mor ymarferol fyddai datgymalu'r pebyll a'r offer cysylltiedig (sef ystafell ymolchi a chegin) a'u tynnu yn gyfan gwbl o'u lle ar ddiwedd tymor.

Yn ogystal, mae rhan o baragraff 6.3.85 o eglurhad polisi TWR 5 yn nodi "*Dim ond cyfleusterau sylfaenol ar gyfer cysgu, eistedd a bwyta y dylent eu darparu, ac ni ddylid gosod gwasanaethau dŵr neu ddarpariaeth draenio ar gyfer toiledau, cawodydd ac ymolchi ynddynt. Mae hyn yn sicrhau nad yw'r strwythurau yn dod yn ddigon parhaol i gynyddu lefel yr effaith ar y dirwedd neu effaith adfer y safle pe bai angen symud y strwythurau*". Ni ystyrir fod y bwriad i osod cysylltiadau trydan, dŵr a charthffosiaeth a sylfaen garreg ar ddechrau tymor gwyliau ac yna eu codi ar ddiwedd y tymor yn cwrdd gyda gofynion maen prawf 3 o Bolisi TWR 5 na'r eglurhad iddo ac o'r farn bod rhaid rhoi ystyriaeth i ofynion perthnasol polisi TWR 3 sy'n ymwneud gyda 'Safleoedd carafanau sefydlog a siale a lety gwrsylla amgen'.

Rhodddwyd ystyriaeth i ofynion perthnasol polisi TWR 3 sydd yn datgan “*gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd (h.y. carafán sengl neu ddwbl), safleoedd siale gwyliau newydd neu llety gwersylla amgen parhaol yn...Ardaloedd Tirwedd Arbennig*”. Nodwyd nad yw polisi TWR 3 yn caniatáu datblygu safle llety gwersylla amgen parhaol ar safleoedd oddi mewn i Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Gan ystyried fod y bwriad yn un i greu safle parhaol newydd, nid yw’n cydymffurfio gyda gofynion sylfaenol polisi TWR 3 o safbwynt creu safleoedd newydd oddi mewn i Ardal Tirwedd Arbennig.

Yng nghyd-destun materion llifogydd, amlygwyd bod yr unig fynedfa at safle’r cais wedi ei leoli o fewn Parth Llifogydd C2. Nodwyd nad oedd hyn wedi ei amlygu yn gywir yn y cais blaenorol o wrthodwyd. Eglurwyd fod y cynlluniau diwygiedig a gyflwynwyd y bore hwnnw yn tynnu’r fynedfa allan o’r llinell goch sy’n dangos safle’r cais ond nad yw hynny yn newid y sefyllfa. Eglurwyd bod Nodyn Cyngor Technegol 15 yn datgan mai dim ond datblygiad a ddiffinnir yn *llai agored i niwed* ddylai gael ei ystyried yn addas o fewn ardaloedd parth C2. Yn yr achos yma, ystyriwyd bod y bwriad arfaethedig yn disgyn o fewn y diffiniad o ddefnydd sydd yn ‘agored iawn i niwed’ ac felly, gan fod rhan o’r safle o fewn parth C2, ni ellid cefnogi’r bwriad ar sail risg llifogydd a’r bwriad felly yn methu cydymffurfio gyda gofynion perthnasol NCT 15 na rhan 4 o Bolisi Strategol 6.

O ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, ystyriwyd fod y bwriad yn annerbyniol gan ei fod yn methu bodloni gofynion y polisiâu perthnasol.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn unol â’r argymhelliad
- c) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chais tebyg a gafodd ei ganiatáu yn Llanengan yn dilyn apêl, nododd y Rheolwr Cynllunio nad oedd cymhariaeth rhwng y ddau gais ac nad oedd costau yn erbyn y Cyngor o ganlyniad i’r apêl.
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelodau:
  - Pryder nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i’r cais o ystyried bod lonydd cul iawn yn yr ardal dan sylw ac yn anaddas ar gyfer ymdopi gyda chynnydd mewn trafnidiaeth i mewn ac allan o’r safle.

#### **PENDERFYNWYD gwrthod – rhesymau**

1. **Mae’r bwriad yn golygu creu safle llety gwersylla amgen sefydlog newydd gydag elfennau parhaol oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. Nid yw polisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn caniatáu datblygu safleoedd llety gwersylla amgen sefydlog newydd oddi fewn i Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mae’r bwriad felly yn groes i ofynion polisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).**
2. **Mae’r bwriad yn golygu sefydlu safle gwyliau glampio newydd yng nghefn gwlad agored ac ymhell tu allan i unrhyw ffin ddatblygu mewn lleoliad anghynladwy ble byddai’r mwyafrif o’r ymwelwyr yn ddibynnol ar ddefnyddio eu cerbydau preifat. Ystyrir felly fod y bwriad yn gwrthdaro â gofynion rhan 12 o bolisi PS5 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).**
3. **Mae maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 yn datgan y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo lleol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn neu ffurfiau eraill o aflonyddwch. Mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol o’r farn fod y bwriad yn**



debygol o arwain at aflonyddu annerbyniol ar fwynderau tai lleol ag y byddai trwy hynny yn groes i ofynion polisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).

4. Mae gofynion cyffredinol polisiâu PCYFF 3 a PCYFF 4 yn nodi y bydd disgwyl i ddatblygiadau barchu cyd-destun safle a'i le yn y dirwedd ac yn integreiddio gyda'r hyn sydd o gwmpas. Credir fod y bwriad ar sail presenoldeb ffurf a graddfa'r pebyll yn nodweddion annerbyniol sydd yn groes i ofynion perthnasol meini prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 3 yn ogystal â meini prawf 3 a 4 o bolisi PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).
5. Mae bwriad arfaethedig yn ymwneud gyda defnydd tir sydd yn cael ei ystyried i fod yn un 'agored iawn i niwed' (highly vulnerable) ac mae rhan o'r safle o fewn parth llifogydd C2. O ganlyniad, mae'r bwriad yn groes i ofynion NCT 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd a rhan 4 o PS 6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Dechreuodd y cyfarfod am 2.00pm a daeth i ben am 3:10pm.

**CADEIRYDD**