PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 6 MEDI 2021

Yn bresennol:

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

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

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Sïon Huws (Uwch Gyfreithiwr), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Gwawr Hughes (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Aneurin Rhys Roberts (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Iwan ap Trefor (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd:

Aelodau Lleol: Cynghorwyr Menna Baines, Judith Humphreys, Dewi W Roberts, Paul Rowlinson, Angela Russell ac Elfed Williams

1. YMDDIHEURIADAU

Dim i'w nodi

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

- Y Cynghorydd Paul Rowlinson (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (C20/0805/13/LL)
- Y Cynghorydd Dewi Roberts (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.2 a 5.9 ar y rhaglen, (C21/0367/39/DT) a (C21/0277/39/DT)
- Y Cynghorydd Elfed Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (C20/0485/18/AC)
- Y Cynghorydd Owain Williams (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.5 a 5.6 ar y rhaglen, (C21/0495/34/LL) a (C21/0376/34/LL)
- Y Cynghorydd Angela Russell (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.7 ar y rhaglen, (C21/0337/38/DT)
- Y Cynghorydd Judith Humphreys (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.8 ar y rhaglen (C19/1089/22/LL)
- Y Cynghorydd Menna Baines (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn eitem 5.10 ar y rhaglen, (C20/1056/25/LL)

3. MATERION BRYS

Dim i’w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 12fed o Orffennaf 2021 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD 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

6. CAIS RHIF C20/0805/13/LL TIR GER GWERNYDD, BETHESDA, LL57 3TY

Creu maes parcio ar gyfer 30 o gerbydau, creu mynedfa gerbydol newydd, llwybrau troed ynghyd a gosod 2 bae gwefru ceir trydanol a pheiriant talu ac arddangos

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod y safle wedi ei leoli gyferbyn ffin datblygu canolfan wasanaeth lleol Bethesda. Nodwyd nad oedd unrhyw bolisi penodol o fewn CDLl yn cyfeirio’n arbennig tuag at ddarparu meysydd parcio o’r newydd ond ystyriwyd bod polisïau PCYFF 2, PCYFF 3, TRA 2 a TRA 4 yn berthnasol i’r achos yma.

Eglurwyd mai pwrpas y bwriad yw darparu llecynnau parcio cerbydol ar gyfer cymunedau Gerlan a Gwernydd. Adroddwyd, oherwydd natur adeiledd a strydoedd cul yr ardal breswyl yma, bod diffyg difrifol o lecynnau parcio (preifat a chyhoeddus) oddi ar y rhwydwaith ffyrdd cyhoeddus. Ni ystyriwyd y byddai’r bwriad yn debygol o hyrwyddo neu arwain at gynnydd defnydd cerbydau preifat, ond yn hytrach yn lleddfu trafferthion parcio presennol y gymuned.

Nodwyd bod yr Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau bod y bwriad yn cydymffurfio gyda safonau parcio ac na fyddai’r fynedfa arfaethedig yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd. Ystyriwyd fod lleoliad, maint a gosodiad y safle yn un rhesymegol ac yn dderbyniol ar sail egwyddor, dyluniad, graddfa, deunyddiau, ffurf adeiladu lleol, materion priffyrdd a mwynderau preswyl. Y bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Ei fod yn cefnogi’r cais
- Bod gwir angen safleoedd parcio ychwaegol yn yr ardal - y strydoedd yn gul a diffyg lle parcio yn achosi pryder i nifer
- Bod bysus yn cael trafferthion
- Ei fod yn diolch i’r Cyngor Cymuned (yr ymgeisydd) am gyflwyno’r cais
- Bod nifer wedi amlygu pryderon yn ymwneud a ymwelwyr i’r Carneddau yn parcio yn yr ardal - hyn yn digwydd beth bynnag
- Ni fyddai creu'r safle parcio yn ychwanegu at bryderon llifogydd
- Bydd y wal garreg draddodiadol yn cael ei dymchwel ai hail ddefnyddio
- Bydd gwrychoedd yn cael eu plannu ar gyfer bywyd gwyllt

- Croesawu gosod pwyntiau gwefru ceir trydan - hwn yn gam i'r cyfeiriad cywir
- Bod angen sicrhau bod y safle yn cael ei reoli yn dda

ch) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Bod parcio yn amlwg yn broblem yn yr ardal
- Pryder y bydd preswylwyr yn gorfod talu am barcio, ond debyg mai mater i'r Cyngor Cymuned yw trafod a rheoli hyn
- Awgrym bod angen cynnal asesiad dichonoldeb - a fydd trigolion lleol yn fodlon talu neu yn parhau i barcio ar y lon? Os na fydd digon yn talu am y safle parcio a fydd hyn yn cael effaith ar gynllun y Cyngor Cymuned i ad-dalu eu dyled?

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol;

1. 5 mlynedd
2. Cydymffurfio a chynlluniau
3. Darparu CEMP
4. Darparu Cynllun Tirlunio
5. Darparu Cynllun Traffig Adeiladu
6. Materion archeolegol
7. Cydymffurfio a gofynion awgrymiadau'r Asesiad Amgylcheddol Cychwynnol
8. Dim goleuo heblaw'r hyn sydd wedi ei gytuno
9. Triniaeth ffin i'w gwblhau cyn defnyddio'r llecynnau parcio

Nodiadau

- **Ordinary Watercourse Consent**
- **SUDS**
- **Dŵr Cymru**

7. CAIS RHIF C21/0367/39/DT SANDPIPER, LÔN RHOSLYN, ABERSOCH, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 7BD

Estyniadau ac addasiadau

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol

a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y byddai'r gwaith yn cynnwys :

- Codi estyniad ochr deulawr ar safle modurdy unllawr presennol - bydd yn ymestyn tua'r dwyrain (ochr) yr un pellter a´r modurdy presennol ond yn ymestyn 1.4m o flaen y tŷ presennol a 1.8m tua'r cefn ac o'r un uchder a tho'r tŷ presennol. Bydd modurdy, iwitiliti ac ystafell ymolchi ar y llawr gwaelod a llofft ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Bydd talcenni newydd ar flaen a chefn y tŷ gyda balconi "Juliette" ar y llawr cyntaf yn y cefn
- Codi estyniad deulawr cefn ar ben gorllewinol yr eiddo gydag ystafell ardd ar y llawr gwaelod a llofft ar y llawr cyntaf. Bydd yr estyniad yn ymestyn

3.7m tua'r cefn ac yn creu talcen newydd yn wynebu'r cefn.

- Bydd gan yr estyniadau deulawr doeau brig o lechi gyda'r to brig newydd ar y blaen a'r cefn yn is na lefel to'r prif dŷ.
- Bwriedir codi porth newydd ar y blaen ynghyd a tho llechi unllethr ar draws y porth ag estyniad unllawr presennol arall.

Tynnwyd sylw at y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd a oedd yn awgrymu nad oedd y dyluniad yn gweddu'r stryd ac yn orddatblygiad fyddai'n cysgodi eiddo cymdogion. Cyfeiriwyd at Polisi PCYFF 3 y CDLL sy'n ymwneud a'r agwedd lleoliad, dyluniad ac effaith gweledol gan ddatgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd adeiledig o gwmpas. Ystyriwyd bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisi PCYFF 3 y CDLl a rhestrwyd y rhesymau yn yr adroddiad.

Yng nghyd-destun gor-edrych a chysgodi eiddo cymdogion, ystyriwyd natur drefol y safle a'r rhyng-weledog sydd eisoes yn bodoli rhwng y tai a'r gerddi'n lleol. Ni ystyriwyd y byddai'r estyniadau yn cael niwed arwyddocaol ychwanegol ar breifatrwydd cymdogion nac y byddai niwed arwyddocaol ychwanegol i fwynderau cymdogion, na'r ardal yn gyffredinol, yn deillio o'r datblygiad. Ystyriwyd bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLl.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:

- Adeiladwyd Sandpiper yn 1967 fel cartref gwyliau i'w Daid.
- Yr eiddo mewn cyflwr enbyd – dim buddsoddiadau diweddar
- Bod 2 ystafell wely i fyny'r grisiau ac 1 ystafell wely i lawr y grisiau gydag ystafell ymolchi; y tŷ yn cael ei wresogi gan *storage heaters* ond heb ei insiwleiddio - hyn yn anaddas i'r amgylchedd. Angen uwchraddio systemau trydan a dwr yn llwyr gan eu bod yn beryglus ac anaddas
- Y bwriad yw ymestyn uwchben y garej ac allan i'r cefn i mewn i'r ardd - yn debyg iawn i estyniadau eraill yn y stryd. Bydd hyn yn darparu 4 ystafell wely i fyny'r grisiau sy'n flaenoriaeth oherwydd nifer plant a Nain sy'n aros yn rheolaidd
- Mae'r cynsail i foderneiddio wedi ymestyn ar hyd y stryd a hyd yn oed os caniateir y cais bydd yr eiddo yn un o'r tai lleiaf o'i gymharu â maint y plot
- Y bwriad yw defnyddio adeiladwr a masnachwr lleol
- Bod addasu a moderneiddio'r tŷ yn sicrhau eu bod yn cydymffurfio gyda gofynion amgylcheddol cyfredol ac yn cwrdd â'r rheoliadau adeiladu cyfredol. Bydd insiwleiddio'r llofft, y waliau, y lloriau ar waliau allanol ynghyd a newid pob ffenestr yn lleihau ôl troed carbon. Bydd y system gwres canolog newydd hefyd yn cwrdd â gofynion newydd y llywodraeth
- Trafodwyd y cynlluniau gyda chymdogion er mwyn arbed amser a derbyniwyd cefnogaeth ysgubol ganddynt. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau ffurfiol gyda phawb yn gytûn mai'r budd mwyaf fyddai moderneiddio'r tŷ sydd wedi ei esgeuluso dros y blynyddoedd diwethaf.
- Derbyniwyd sylwadau cadarnhaol gan yr Adran Cynllunio (Mawrth 2021) yn nodi nad oedd gwrthwynebiad i'r cais yn nhermau ystyriaethau cynllunio
- Nid yw'r dyluniad yn mynd yn groes i unrhyw bolisïau cynllunio ac nid yw'r ardal yn cael ei ystyried yn ardal o harddwch eithriadol.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:

- Ei fod yn amlygu pryderon cymdogion
- Dim gwrthwynebiad i'r estyniad ar y modurdy ond anghydweld gydag

estyniad i'r cefn
- Byddai'r addasiadau yn welliant i'r eiddo, ond estyniad i'r cefn yn cael effaith difrifol ar ardd cymydog
- Bod yr eiddo yn dy haf ar gyfer defnydd teuluol (ar hyn o bryd)
- Awgrym cynnal ymweliad safle neu fod ambell aelod o'r Pwyllgor yn ymweld
- Bod y bwriad yn orddatblygiad

Mewn ymateb i sylw ynglyn a chynnal ymweliad safle, nododd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd nad oedd ymweliad safle yn ymarferol o dan reoliadau covid a bod tystiolaeth ddigonol yn cael ei gyflwyno drwy luniau a chyflwyniad y swyddog.

d) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod angen gwella a moderneiddio'r tŷ
- Awgrym cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd ynglŷn ag estyniadau i'r cefn
- Angen ystyried pryderon cymdogion a Chyngor Cymuned
- Arwydd 'No parking' o flaen y tŷ - angen arwydd ddwyieithog
- Angen ystyried ail sefydlu panel ymweld - yr awgrym o gynnal ymweliad safle yn dderbyniol - gellid cymryd gofal ac ymbellhau yn unol â chanllawiau

f) Mewn ymateb i gwestiwn yn ymwneud ag 'angen' yr ymgeisydd am dŷ mwy; bod yr addasiadau yn gwella cyflwr y tŷ er mwyn gosod i'r dyfodol; pam bod angen newid cymeriad y tŷ? ydi tŷ achlysurol ei ddefnydd 'angen' estyniad?, nododd y Rheolwr Cynllunio nad oedd cyfiawnhad o'r 'angen' am estyniad yn ystyriaeth o dan Polisi Cyff 3. Ategwyd bod yr estyniad i'r cefn yn ymestyn 1.8m allan i'r ardd o'r tŷ presennol ac y byddai effaith gysgodol yn debygol ar ddiwedd y dydd.

g) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ganiatáu y cais.

Disgynnodd y cynnig

h) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn groes i'r argymhelliad

PENDERFYNWYD: Gwrthod y cais

Rhesymau:
Gor-ddatblygiad ac effaith andwyol ar eiddo cyfagos.

8. CAIS RHIF C20/0485/18/AC VICTORIA TERRACE, HIGH STREET, DEINIOLEN, GWYNEDD LL55 3LT

Diwygio amod 2 o ganiatâd cynllunio rhif C17/0438/18/LL ar gyfer datblygiad preswyl er mwyn ymestyn y cyfnod o 3 mlynedd er mwyn galluogi cyflwyno cais caniatáu materion a gadwyd yn ôl

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn nodi bod ardal y cais erbyn hyn wedi ei ddynodi'n statudol gan UNESCO fel Safle Treftadaeth y Byd Tirwedd Llechi Gogledd Orllewin Cymru. Er y dynodiad ni ystyriwyd y byddai'r bwriad o'i

ganiatáu yn tanseilio'r dynodiad gan ystyried sylwadau CADW.

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer newid amod 2 o ganiatâd cynllunio amlinellol rhif C17/0438/18/LL er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl. Eglurwyd, fel yn flaenorol, bod y manylion sy'n ymwneud a graddfa, golwg, tirweddu a mynedfa i'r safle wedi eu cadw'n ôl i'w hystyried yn y dyfodol trwy gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl. Nodwyd bod y bwriad yn parhau i olygu datblygu'r safle ar gyfer 27 o dai (gan gynnwys 5 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol), creu mynedfa newydd ynghyd a darparu llecyn amwynder. Ategwyd bod y cais gwreiddiol (C09A/0396/18/AM) yn destun cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn darparu elfen o dai fforddiadwy a bod y cytundeb cyfreithiol sydd wedi ei arwyddo yn wreiddiol gan yr ymgeisydd yn parhau i fod yn ddilys.

Adroddwyd bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer datblygiad preswyl eisoes wedi ei dderbyn boed hynny yn 2014 a 2017, ond bod angen ystyried os yw'r amgylchiadau neu'r sefyllfa gynllunio wedi newid ers caniatáu'r ceisiadau blaenorol. Yn sgil polisïau lleol, penderfynodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol y cais amlinellol ar sail polisïau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a'r cais i ymestyn y cyfnod o 3 mlynedd rhannol ar sail polisïau Cynllun Datblygu Unedol a rhannol ar sail y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn - Fersiwn Cyfansawdd. Erbyn hyn, y ddogfen polisi cynllunio lleol mabwysiedig yw'r CDLL ac fe gyfeiriwyd at y polisïau perthnasol yn yr adroddiad.

Nodwyd mai lefel cyflenwad dangosol Deiniolen dros gyfnod y Cynllun yw 45 uned gyda disgwyl i'r cyflenwad dangosol gael ei gyfarch trwy safle dynodiad tai T65 a trwy safleoedd ar hap – o ganlyniad mae modd cefnogi'r bwriad o dan Polisi TAI3. Bydd 5 tŷ fforddiadwy yn cael eu cynnwys yn y bwriad sy'n gyfystyr ag 18% o'r datblygiad. I'r perwyl hyn, mae'r bwriad yn parhau i gwrdd â throthwy tai fforddiadwy a nodwyd o fewn Polisi TAI15.

Bydd y bwriad yn darparu cymysgedd ac amrywiaeth eang o dai i gyfarch yr angen am y fath dai yn Deiniolen yn unol ag Asesiad Angen Tai Gwynedd ac asesiad ar gyfer pentref Deiniolen sy'n dangos yr angen am dai fforddiadwy 2 a 3 llofft a thai marchnad agored 2, 3 a 4 llofft.

Wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys y gwrthwynebiadau, ni ystyriwyd fod y bwriad o ymestyn yr amser a roddir o dan ganiatâd rhif C17/0438/18/LL er mwyn cyflwyno materion a gadwyd yn ôl yn groes i'r polisïau na'r canllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Nifer o dai eraill wedi eu hadeiladu yn ystod y cyfnod - pryder am gapasiti yr ysgol gynradd
- Awgrym i'r Cyngor brynu darn o dir gerllaw'r ysgol a'r safle bwriadedig ar gyfer estyniad i'r ysgol i'r dyfodol

c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganatau'r cais

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau :-

1. **Cyfnod dechrau'r gwaith**
2. **Cyflwyno materion a gadwyd yn ôl.**
3. **Deunyddiau a gorffeniadau (gan gynnwys llechi naturiol i'r toeau).**
4. **Mynediad a pharcio**

5. Tirweddu a thirlunio.
6. Tynnu hawliau a ganiateir oddi ar y tai fforddiadwy.
7. Amodau Dwr Cymru sy'n ymwneud a diogelu'r carthffosydd.
8. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru parthed draenio tir a dŵr hwyneb.
9. Diweddaru'r amodau parthed mesuriadau lliniaru'r asesiad ecolegol.
10. Cytuno manylion enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo 'r datblygiad

Nodyn: Angen cyflwyno cais system ddraenio gynaliadwy i'w gytuno gyda'r Cyngor.

9. CAIS RHIF C21/0546/00/LL RICHMOND HOUSE, STRYD FAWR, ABERMAW, GWYNEDD, LL42 1DW

Trosi islawr a llawr isaf yr adeilad yn siop fferm gan gynnwys bocs hysbysebu pren ar y cwrt blaen.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn ymwneud â throsi rhan o islawr a llawr daear yr adeilad o ddefnydd preswyl i siop fferm. Byddai'r islawr yn cynnwys dwy storfa ar gyfer y siop, ystafell baratoi bwyd a thoiled gyda'r siop fferm wedi ei lleoli ar y llawr daear. Bydd defnydd anheddol yn parhau i weddill yr adeilad. Bydd ffenestr bresennol ar yr edrychiad gogledd dwyreiniol yn cael ei disodli am ddrysau dwbl a blaen siop bren newydd. Bwriedir fel rhan o'r datblygiad hefyd osod bocs hysbysebu pren yng nghwrt blaen yr eiddo. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i'r ffin ddatblygu ac oddi fewn i ddynodiad canol y dref.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan fod yr ymgeisydd yn Gynghorydd Sir ac yn Aelod Lleol.

Yn unol â Pholisi PS 15 a MAN 1 gwarchodir canol trefi ar gyfer defnyddiau sydd yn gysylltiedig â chanol trefi megis defnyddiau manwerthu, masnachol a hamdden cyn belled bod graddfa a math y datblygiad yn briodol i faint, cymeriad a swyddogaeth y ganolfan a chyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio a'r meini prawf a restrir yn y Polisi. Ystyriwyd fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol o ran polisi PS 15 a MAN 1 CDLl o ran hyrwyddo bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a bod yr addasiadau yn cydymffurfio a gofynion y polisïau perthnasol.

b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol gyda chynlluniau.
3. Arwyddion Cymraeg a / neu ddwyieithog.

10. CAIS RHIF C21/0495/34/LL PENLON, CLYNNOG FAWR, CAERNARFON, GWYNEDD, LL54 5PE

Adeiladu tŷ newydd

a) Amlygodd yr Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu bod cais gan yr asiant i'r Pwyllgor ohirio'r cais fel bod modd iddynt gael cyfle i ymateb i faterion sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais

PENDERFYNWYD: Gohirio er mwyn cynnal trafodaethau pellach gyda'r asiant i drafod ffordd ymlaen e.e. oes bwriad diwygio'r cynlluniau?

11. CAIS RHIF C21/0376/34/LL TIR GER PLAS BEUNO, CLYNNOG FAWR, CLYNNOG LL54 5BT

Cais ar gyfer codi tŷ deulawr gyda modurdy

a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod safle'r cais o fewn ffin datblygu pentref Clynnog Fawr ar lecyn o dir gwag wedi ei leoli yn gyfochrog a mynedfa gerbydol safonol sydd yn arwain at dai preswyl sydd i gefn ac ochr lleoliad y datblygiad arfaethedig hwn.
Eglurwyd bod cais blaenorol ar gyfer y bwriad wedi ei wrthod o dan C20/1049/34/LL oherwydd maint, graddfa, dyluniad a'i effaith ar eiddo gerllaw. Cydnabuwyd fod y bwriad oddeutu 0.5m yn is na'r hyn a wrthodwyd o dan y cais blaenorol, ac mae asiant y cais wedi darparu cynlluniau ychwanegol sy'n cynnwys strydlun a chynllun lefelau presennol.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol

Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor 12.07.2021 er mwyn cywiro cyfeiriad y safle ac ail-ymgynghori er mwyn sicrhau fod ymgynghorwyr a chymdogion yn ymwybodol o safle'r cais.

Wrth ystyried mwynderau cyffredinol, gweledol a phreswyl, nodwyd bod y safle wedi ei leoli mewn man gymharol amlwg, yn gyfochrog gyda'r brif ffordd i mewn ac allan o'r pentref ac wedi ei amgylchynu gan adeiladau o amrywiol faint, dyluniad ac edrychiadau.

Nid yw swyddogion wedi eu hargyhoeddi yn yr achos yma bod maint a dyluniad yr adeilad yn addas ar gyfer y safle. Ystyriwyd fod angen ystyried ei leoliad a'r lefelau tir yn well er mwyn galluogi'r datblygiad i gyfrannu tuag at gymeriad yr ardal yn ogystal â'i alluogi i integreiddio i batrwm a chymeriad yr ardal leol mewn modd derbyniol. Ni ystyriwyd fod y dyluniad yn cyfleu hyn ac felly ni ellid cefnogi'r datblygiad yn y ffurf y'i cyflwynwyd. Ystyriwyd fod y bwriad yn groes i ofynion polisïau PCYFF 2, 3 a 4 a PS5 o'r CDLl.

Nodwyd bod y bwriad yn osgoi cynnwys ffenestri o ffurf a nifer (ar yr edrychiad gogleddol) a fyddai'n debygol o amharu ar drigolion yr eiddo cyfochrog. Er hyn mae'r cynllun yn arddangos y byddai rhai o'r ffenestri wedi eu cymylu ond ystyriwyd y byddai hyn yn cael effaith gwaeth na'r hyn a gymeradwywyd yn y gorffennol gan gyfleu teimlad o oredrych (oherwydd nifer a'u huchder) o safbwynt yr eiddo drws nesaf.

Yn ogystal, adroddwyd bod y safle yn sylweddol uwch na'r eiddo drws nesaf a byddai'r bwriad o godi eiddo deulawr llawn ar y lefel tir yma yn achosi

nodwedd anghydnaws yn yr ardal ynghyd ac achosi effaith ormesol sylweddol ar yr eiddo drws nesaf. Ategywd y byddai’r lefel tir hefyd yn cynyddu’r elfen o oredrych i mewn i ardd gefn yr eiddo drws nesaf - er bod yr ardd yn weladwy yn bresennol o’r safle, nid oes defnydd o’r safle ac felly mae unrhyw oredrych presennol yn achlysurol.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ystyriwyd fod y bwriad yn annerbyniol yn nhermau graddfa, dyluniad, lleoliad a lefelau tir/llawr ar gyfer y safle hwn. Yn ogystal, ystyriwyd fod y bwriad yn cael effaith andwyol ar breifatrwydd a mwynderau'r eiddo drws nesaf o ran maint, uchder, lleoliad a nifer ffenestri sy’n ystyriaethau perthnasol sy’n ffurfio rhan o’r ystyriaethau dros argymell gwrthod y cais. Er bod y safle wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu a bod hanes cynllunio yn dangos fod eiddo preswyl wedi ei gymeradwyo ar y safle yma yn y gorffennol, ni ystyriwyd fod y bwriad yn addas i gyfiawnhau caniatáu’r datblygiad yn y ffurf a gyflwynwyd.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y cais y pwyntiau canlynol gan gyflwyno fideo oedd wedi ei gymryd o’i ystafell wely mewn eiddo gyferbyn a’r safle:
    - Bod y bwriad i adeiladu annedd deulawr ar dir ger Plas Beuno yn creu effaith sylweddol ar eu heiddo gan ddifetha’r olygfa o du blaen eu eiddo. Yn bendant ni fydd y golygfeydd a oedd yn cael eu brolio yn y pamffledi yn ystod cyfnod gwerthu’r eiddo mewn bodolaeth
    - Bydd effaith y datblygiad ynghyd a cholli golygfeydd yn creu ymdeimlad o oredrych a chael ein ‘cau i mewn’
    - Wedi symud o Telford i'r ardal wledig hon yng Ngogledd Cymru i chwilio am fywyd gwell, gan ddewis y lleoliad yma yn benodol oherwydd bod ganddo olygfeydd hyfryd ac nad oedd goredrychiad gan dai cyfagos
    - Wedi ymdrechu i ymgartrefu yn y gymuned leol, dysgu siarad Cymraeg ac adeiladu ein cartref am byth, nid ydym am gael ein gorfodi allan
    - Pe buasem yn ymwybodol pan dderbyniwyd ein cynnig ar y tŷ (plot 1 Plas Beuno) bod bwriad adeiladu annedd deulawr ar dir ger Plas Beuno, byddwn yn bendant heb fod wedi bwrw ymlaen â'r pryniant. Wythnosau lawer ar ôl i'n cynnig gael ei dderbyn ac wedi ymrwymo'n ariannol i'r pryniant ac yn methu â thynnu allan, yr hysbysebwyd fod bwriad adeiladu ar y tir ger yr eiddo yr oeddem wedi'i brynu.
    - Credaf fod amseriad y cais cynllunio diwygiedig diweddar C21/0376/34/ LL yn weithred bwrpasol er mwyn peidio â pheryglu gwerthiant y tai eraill sy'n cael ei datblygu ar safle ger Plas Beuno.
    - Bod yr holl ddeunyddiau marchnata a hyrwyddo oedd yn gysylltiedig â gwerthu eiddo ym Mhlas Beuno yn dangos yn glir bod yr ardal arfaethedig ar gyfer cynllunio yn ymddangos fel llecyn gwyrdd
    - Bod caniatâd cynllunio wedi cael ei wrthod ar y safle ar ddau achlysur blaenorol – nid oes unrhyw resymeg na seiliau rhesymol dros ganiatáu y tro hwn o ystyried y byddai’r datblygiad yn cael effaith sylweddol ar dai cyfagos

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:
    - Ei fod wedi ei fagu ac yn byw yng Nghlynnog ac yn aelod gweithgar o’r gymuned
    - Bod y cais yn un i adeiladu cartref yn y pentref iddo ef a’i deulu
    - Wedi prynu y safle 2017 yn ymwybodol bod caniatâd wedi rhoi ar y

safle yn 2008 i godi tŷ teulu

- Ei fod wedi trafod y bwriad gyda Rheolwr Cynllunio yn 2016 gan dderbyn sicrwydd y bydd hawl cynllunio yn cael ei ganiatáu ar y safle cyn belled a bod y dyluniad yn addas a thebyg i'r un a ganiatawyd yn 2008
- Yn 2020, comisiynwyd pensaer i gynllunio tŷ addas gan addasu cynlluniau blaenorol fel bod y cynllun yn cyd-fynd a thai cyferbyn yn unol ag argymhelliad y Rheolwr Cynllunio
- Bwriad yw symud tunelli o bridd fel bod modd suddo'r tŷ i ddilyn patrwm strydlun a lleihau goredrych
- Siomedig mai'r argymhelliad yw gwrthod y cais - dim gohebiaeth wedi ei dderbyn. Teimlo ei fod wedi cael ei gamarwain gan y Rheolwr Cynllunio a awgrymwyd bod codi tŷ yn dderbyniol cyn belled a bod y dyluniad yn drawiadol
- Yr adroddiad yn gamarweiniol yn nghyd-destun patrwm tai - ystyrir bod y dyluniad presennol yn asio yn well gyda thai gyferbyn
- Ni fydd goredrych – bwriad yw gosod ffenestri wed eu cymylu i osgoi hyn
- Ffens 6 troedfedd y cael ei godi i greu preifatrwydd
- Perchennog y tŷ drws nesaf wedi cyflwyno llythyr o gefnogaeth yn datgan ei fod yn hapus gyda mesurau lleihau goredrych
- Siomedig nad oedd llythyrau cefnogaeth eraill a gyflwynwyd gan gymdogion y safle wedi eu crybwyll yn yr adroddiad
- Diffyg tai yn lleol a dim tŷ ar werth yng Nghlynnog - ei ddymuniad yw adeiladu cartref addas iddo ef a'i deulu fel ei fod yn gallu aros yn y pentref a pharhau i gyfrannu i'r gymuned leol
- Caniatáu y cais yn sicrhau y byddai tŷ fforddiadwy yn cael ei ryddhau i bobl leol yn yr ardal

d) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:

- Awgrym gan wrthwynebwyr bod trefniadau gweinyddol gan yr ymgeisydd yn gamarweiniol
- Rhai wedi prynu tai gan ddeall nad oedd bwriad adeiladu ar y llecyn gwyrdd
- Cais am lythyrau gohebiaeth gan yr Adran Cynllunio i'r ymgeiswyr i'w rhannu gyda'r Aelod Lleol
- Awgrym i ohirio penderfyniad – anghytundeb ar y ddwy ochr

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais

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

- Bod yr ymgeisydd yn cyfeirio at y canllawiau cynllunio blaenorol
- Nad yw'r dyluniad yn cydweddu'r ardal
- Bod y math o dy a dyluniad yn anghywir ac anaddas
- Effaith andwyol gormesol ar y tai cyfagos
- Y tŷ yn llenwi'r plot – yn orddatblygiad
- Maint y tŷ yn ormod i'r safle

PENDERFYNWYD

Gwrthod y cais am y rhesymau canlynol:

1. Mae'r tŷ bwriedig yn groes i faen prawf 13 o bolisi PS5, maen prawf 1 o bolisi PCYFF2 a meini prawf 1 a 10 o bolisi PCYFF 3 o'r Cynllun

Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 o ganlyniad i faint a graddfa a dyluniad yr annedd newydd yn benodol ei uchder, swmp, lefelau tir a llawr sy'n golygu nad yw'r bwriad yn cydweddu a phatrwm adeiladu'r ardal.

2. Mae'r tŷ bwriedig yn groes i faen prawf 13 o bolisi PS5, maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 a maen prawf 10 o bolisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 o ganlyniad i faint a graddfa a dyluniad yr annedd newydd yn benodol ei uchder, swmp, lefelau tir a llawr a lleoliad y ffenestri ar yr edrychiad gogleddol sy'n golygu fod y bwriad yn achosi effaith andwyol sylweddol ar fwynderau a phreifatrwydd trigolion eiddo sydd gyfochrog y safle.

12. CAIS RHIF C21/0337/38/DT DERWEN DEG, LLANBEDROG, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 7UA

Dymchwel modurdy unllawr. Codi modurdy dwbl gydag anecs trosodd at ddefnydd personol yr ymgeisydd a theulu a ffrindiau yn achlysurol.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y cais yn un ar gyfer dymchwel modurdy presennol a chodi adeilad deulawr yn ei le gyda modurdy dwbl ar y llawr gwaelod ac anecs anheddol yn gysylltiedig â'r prif dŷ. Lleolir y safle o fewn gardd tŷ Derwen Deg sydd yn eiddo ar wahân o fewn ffin datblygu Llanbedrog

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

Adroddwyd bod nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn gan gynnwys un gan y Cyngor Cymuned yn datgan pryder fod y bwriad yn orddatblygiad, bod y safle yn anaddas ac y byddai cael ffenestri ar y llawr cyntaf yn goredrych eiddo preifat gan greu effaith niweidiol ar gymdogion cyfagos

Nodwyd bod yr egwyddor yn dderbyniol ar y cyfan er bod y bwriad yn sylweddol fwy o faint na'r hyn sydd yn bodoli yn barod. Er hynny, ystyriwyd bod y bwriad yn gweddu gyda'r ardal drefol sydd o natur wasgaredig ac yn parchu cyd-destun y safle. Ategwyd bod y dyluniad yn dderbyniol ac nad oedd yn niweidiol i gymeriad yr ardal nac yn creu effaith arwyddocaol ar gymdogion - gellid gosod amod i sicrhau bod y ffenestri sy'n goredrych yn cael eu cadw'n afloyw yn barhaol ac y gellid rheoli'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio drwy amod cynllunio priodol

Defnydd y bwriad yw fel modurdy ac anecs anheddol ac fe ellid rheoli'r defnydd drwy osod amod i sicrhau mai dim ond at ddefnydd atodol i'r prif dŷ y defnyddir yr anecs ac nid at unrhyw ddiben arall. Byddai angen caniatâd cynllunio ychwanegol ar gyfer unrhyw newid defnydd materol o'r anecs.

Ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd mwynderau gweledol, yr effaith ar yr AHNE a mwynderau cyffredinol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Nifer o bryderon wedi eu hamlygu gan drigolion lleol
- Bod yr eiddo wedi ei leoli ar odrau Mynydd Tir y Cwmwd
- Bod y system garthffosiaeth ar y lleoliad yn anaddas

- Bod yr anecs yn bell o’r tŷ - potential i’r uned fod yn hunangynhaliol i’r dyfodol
- Gosod cynsail beryg o greu ail dy yn yr ardd
- Estyniad fuasai’r syniad gorau os am gael un stafell wely ychwanegol
- Materion croesi'r ffordd yn achosi pryder – y ffordd yn anaddas i’r tai
- Bod y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu’r cais
- Y bwriad yn orddatblygiad

c) Cynigiwyd gwrthod y cais yn groes i’r argymhelliad am y rhesymau canlynol:
- Bod y bwriad yn orddatblygiad o’r safle

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Byddai estyniad ar y tŷ yn fwy naturiol
- Er o fewn y ffin datblygu, y bwriad yn ymddangos fel tŷ newydd yng nghanol cefn gwlad
- Wedi ei leoli mewn safle amlwg o fewn y pentref

PENDERFYNWYD

Gwrthod
Rhesymau:

Gor-ddatblygiad ac effaith gweledol niweidiol

13. CAIS RHIF C19/1089/22/LL TREDDAFYDD STRYD FAWR, PENYGROES, GWYNEDD, LL54 6PW

Cais llawn i godi 12 annedd-dy gyda mynediad, parcio ac isadeiledd cysylltiedig

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn gais llawn ar gyfer;
- Darparu 12 tŷ deulawr ar ffurf tai ar wahân, tai pâr a thai teras gan gynnwys 8 tŷ 3 ystafell wely a 4 tŷ 2 ystafell wely.
- Creu isadeiledd i gynnwys ffordd stad a llwybrau troed cysylltiedig, ffensys/rheiliau a waliau cerrig.
- Darparu llecynnau parcio ar gyfer pob tŷ, man cadw biniau a chreu gerddi unigol i ochr a chefnau’r tai.
- Darparu llecynnau amwynder o fewn y safle ynghyd a llecyn ar gyfer crynhoi dŵr.
- Diwygiwyd y cais o’i gyflwyniad gwreiddiol yn dilyn sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth a’r Uned Bwrdeistrefol ynglŷn â materion mynediad a lleoliad mannau casglu biniau.

Eglurwyd bod safle’r cais yn bresennol yn wag ond a fu yn y gorffennol yn safle masnachol prysur fel warws gwerthu nwyddau a chyn hynny, yn safle gyda modurdy trin ceir a gwerthu petrol. Nodwyd bod y safle, sydd wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Penygroes, yn weddol wastad ac wedi ei amgylchynu gan dai preswyl.

Atgoffwyd yr Aelodau y caniatawyd cais llawn yn ddiweddar ym Mhenygroes ar gyfer darparu 24 o unedau preswyl gyda phob un ohonynt yn dai fforddiadwy. Eglurwyd bod y safle hwnnw wedi ei gynnwys a’i ddynodi yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl ac nid yn safle ar hap fel yn yr achos yma. Ni ystyriwyd fod y caniatâd a’r niferoedd ynghlwm yn newid y sefyllfa o

ran niferoedd tai a adnabuwyd ar gyfer Penygroes ac nid yw'n effeithio ar y trothwy sydd wedi ei adnabod ar gyfer y pentref. Nodi'r Polisi TAI 15 o'r CDLl y bydd Cynghorau yn ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun. Ym Mhenygroes, dau neu fwy o unedau tai yw'r trothwy gan nodi y dylai 20% o'r unedau fod yn fforddiadwy. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig 12 uned, mae hyn yn cyd-fynd â'r trothwy a nodwyd ym Mholisi TAI 15 ar gyfer gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy.

Yng nghyd-destun materion addysgol ac yn unol â gofynion CCA dylid ystyried sefyllfa'r ysgol sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble lleolir y datblygiad. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol dywed Swyddog Gwybodaeth yr Adran Addysg bod Ysgol Gynradd Bro Lleu dros ei gapasiti. Yn arferol felly ac yn unol â gofynion fformiwla berthnasol y CCA, bod cyfiawnhad i ofyn am gyfraniad o £50,480 er mwyn diwallu'r diffyg capasiti yn yr ysgol gynradd.

Ategwyd, yn unol â Polisi ISA5 o'r CDLL disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincnod Fields in Trust (FIT). Er bod y bwriad yn cynnwys llecynnau agored, nid ydynt yn cwrdd â'r angen ar gyfer llecynnau gydag offer. Er mwyn cydymffurfio a gofynion polisi ISA 5 o'r CDLl ynghyd a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd, derbyniwyd cadarnhad gan Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd Gwynedd a Môn y bydd yn ofynnol i'r datblygwr ddarparu cyfraniad o £8911.54 trwy gytundeb 106 i sicrhau darpariaeth briodol yn yr ardal leol.

Wedi ystyried gofynion polisïau yn ogystal ag arweiniad a roddir o fewn y CCA yn ogystal â gwybodaeth fanwl a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn ymwneud a hyfywedd y datblygiad, gan gynnwys prisiau tai, ystyriwyd bod cyfiawnhad dros sicrhau a chytuno cyfraniad llecynnau chwarae ac addysg. Dengys y ffigyrau byddai modd sicrhau'r cyfraniad llecynnau chwarae, ond na fydd modd darparu'r cyfraniad addysgol yn ei gyfanrwydd gan na fyddai'r datblygiad yn hyfyw. Amlygwyd bod trafodaethau wedi eu cynnal gyda'r asiant a pe byddai'r cynllun yn cael ei ganiatáu mae'n ddarostyngedig ar gytuno ar lefel cyfraniad trwy gytundeb 106 a thrwy hynny yn ogystal, sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisïau ISA 1 ac ISA 5.

Ystyriwyd y byddai'r bwriad am ddatblygiad preswyl ar y safle yn gwneud defnydd da o dir sydd wedi ei ddatblygu yn barod o fewn y ffin ddatblygu cyfredol. Ystyriwyd y byddai'n ymateb yn bositif i'r anghenion tai amrywiol sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal. 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. O ganlyniad, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i'r amodau a restrwyd yn yr adroddiad ynghyd a chwblhau cytundeb 106 yn ymwneud a chyfraniadau ariannol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:

- Bod y cais yn cynnwys 12 eiddo, mynediad, tirweddu a draenio
- Nad oedd gwrthwynebiadau wedi ei derbyn gan ymgynghorwyr statudol
- Yn wreiddiol, y cynlluniau yn cynnwys 12 eiddo oedd yn cynnwys dau dy fforddiadwy. Wedi cynnal asesiad hyfywdra, amlygwyd yr angen am gyfraniadau addysgol (diffyg capasiti yr ysgol gynradd) ac at ddarparu llecyn agored. Ystyriwyd na fyddai'r datblygiad yn hyfyw os am wneud cyfraniadau a darparu dau dy fforddiadwy ar y safle.

Ymgynghorwyd gyda swyddogion yr Adran Cynllunio a chytunwyd y byddai cyfraniad addysgol a llecyn agored yn dderbyniol a'r tai i'w marchnata fel tai marchnad agored. O ystyried y safle a'r lleoliad ystyriwyd y byddai'r tai yn fforddiadwy beth bynnag er na fyddant yn cael eu cydnabod yn swyddogol fel 'tai fforddiadwy'

- Nid oedd pryderon ecolegol na draenio ac nid oedd pryderon mewn perthynas â sŵn a thrafnidiaeth wedi eu cyflwyno
- Bod y datblygiad o fewn ffin datblygu'r pentref.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:

- Ei bod yn ategu sylwadau'r Cyngor Cymuned sydd yn adlewyrchiad cyfredol o'r farn yn lleol
- Yn pryderu am y math o dai fydd yn cael eu hadeiladu – bod galw am dai fforddiadwy yn yr ardal ac felly'r farn gyffredinol yw y dylai'r rhain fod yn dai fforddiadwy.
- Gwynedd yn wynebu sefyllfa enbyd o ran mynediad pobol ifanc at gartrefi yn eu cymunedau. Gyda phrisiau'r farchnad agored wedi cynyddu gall hyn arwain at dai drud iawn yn cael eu codi yma fyddai'n arwain at sefyllfa ble gall unigolion o'r tu allan gynnig degau o filoedd uwchben y pris gofynnol gan yr arwerthwyr tai. Dro ar ôl tro, mae pobol leol sy'n cynnig y pris gofyn am dai, yn colli allan i bobl o'r tu allan sy'n cynnig degau o filoedd uwchben y pris gofyn. Mae derbyn barn arwerthwyr tai am werth posib y tai yma yn ymarfer hollol ddiwerth.
- Y safle mewn rhan o'r pentref sydd eisoes yn dioddef o lot o draffig gyda phryder am y cynnydd a fydd yn sgil y datblygiad tai. Er bod llawer o draffig ar hyd y ffordd gyfagos, nid oes traffig wedi bod yn dod i mewn ac allan o'r safle ers blynyddoedd lawer - y safle wedi bod yn dawel ers talwm. Nid yw'r honiad bod cerbydau staff a chwsmeriaid wedi defnyddio'r ddwy fynedfa tan yn ddiweddar yn adlewyrchu realiti, nac ychwaith yw'r honiad bod pobol wedi arfer gyda tharfu cyson yn y lleoliad. Pobl gyfagos wedi arfer gyda llecyn tawel ond mae'r ffordd gyfagos yn un prysur.
- O ran nifer tai yn y cais - mae parcio yn broblem enfawr ym Mhenygroes a petai trigolion y stad newydd yn dechrau defnyddio llecynnau tu allan i'r stad i barcio byddai sgil effaith hyn i'r trigolion cyfagos yn bryderus iawn ac yn creu rhwystredigaeth fawr. Felly'r pryder yw bod 12 ty yn ormod.
- Mae Dyffryn Nantlle wedi colli sawl meddygfa dros y blynyddoedd diwethaf a bellach un feddygfa sydd yma. Rhaid nodi bod cynyddu'r boblogaeth yn golygu'r cynnydd yn yr angen am fwy o feddygon yn yr ardal.
- Pryder am sefyllfa capasiti yr ysgol gynradd leol sef Ysgol Bro Lleu.
- Amlygu'r angen i ddelio a'r tanciau petrol a llygredd a pheryglon posib y lleoliad.
- O ran diffyg llecynnau chwarae yn yr ardal a mynd i'r afael a hynny, byddai'n ddefnyddiol petai'r ymgeisydd yn ymgynghori gyda'r Cyngor Cymuned o ran adnabod y mannau a'r math o gyfarpar byddai'r gymuned yn ei ffafrio.

Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Os tai marchnad agored, angen sicrwydd mai pobl leol fydd yn cael prynu'r tai

- Bod gwerth y tai bellach yn fwy na'r hyn a nodi'r yn yr asesiad - cyfiawnhad felly dros ddarparu dau dy fforddiadwy, cyfraniad addysgol a chyfraniad llecyn agored
- Bod yr ardal yn cael ei chydnabod fel ardal ddifreintiedig - a yw £185,000 yn fforddiadwy?
- Bod pobl 'o'r tu allan' yn prisio pobl leol allan o'r farchnad
- Bod y prisiau wedi eu hasesu yn 2019 - prisiau erbyn heddiw yn uwch ac felly posibilrwydd o wneud y datblygiad yn hyfyw
- Ar ôl codi'r tai - cais am wybodaeth o'r nifer o bobl leol fydd yn berchen y tai

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â sicrhau'r angen i bobl leol, nododd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd bod tystiolaeth yn amlygu'r angen am dai canolradd o fewn ffin datblygu Penygroes. Ategodd bod maint ac arwynebedd y tai dan sylw yn eu gwneud yn 'fforddiadwy' a bod 24 tŷ cymdeithasol eisoes wedi eu caniatáu i gwrdd ar angen 'tai fforddiadwy' yn yr ardal. Ategwyd bod y Cynllun Datblygu Lleol wedi adnabod y nifer (89) a'r math o dai sydd eu hangen ym Mhenygroes gyda 19 uned byw wedi eu hadeiladu rhwng 2011 a 2020 - hyn yn amlygu digon o gapasiti o fewn yr ardal. Er bod disgwyl i % fod yn fforddiadwy, nodwyd bod mwy na'r disgwyl o dai fforddiadwy eisoes wedi eu caniatáu.

Mewn ymateb i sylw am y datganiad iaith, a phwy oedd wedi ei gwblhau, nodwyd bod y datganiad iaith wedi ei asesu gan swyddogion iaith. Dyletswydd yr ymgeisydd yw comisiynu datganiad ieithyddol ac os y byddai'n wallus neu annigonol, byddai swyddogion iaith wedi nodi hyn

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â chyfnod prisio'r tai, amlygwyd bod yr asesiad hyfywedd wedi ei dderbyn yn 2021 ac os byddai amod dau dy fforddiadwy yn cael ei osod byddai modd edrych ar werth y tai yn Ionawr 2021 a gwneud cais am asesiad a gwerthusiad pellach o'r prisiad.

d) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant bod amod i ddarparu 2 dŷ fforddiadwy ynghyd a chytuno ar lefel cyfraniad ariannol addysgol ac i gwblhau Cytundeb Adran 106 i sicrhau'r cyfraniad ariannol tuag at fannau chwarae ac addysg

Pleidleisiwyd ar y gwelliant

PENDERFYNWYD

Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol yr Adran i gymeradwyo'r cais, yn ddarostyngedig i gytuno ar lefel y cyfraniad ariannol addysgol ac i gwblhau Cytundeb Adran 106 i sicrhau'r cyfraniad ariannol tuag at fannau chwarae ac addysg ynghyd ag amod i ddarparu 2 dŷ fforddiadwy a'r amodau canlynol:-

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r dogfennau/cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.**
3. **Llechi naturiol.**
4. **Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer y tai i'w cytuno gyda'r ACLL.**
5. **Amodau Priffyrdd.**
6. **Tirlunio meddal a chaled.**
7. **Amodau Bioamrywiaeth**
8. **Cytuno manylion parthed enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o**

fewn ac oddi allan y safle.

9. **Tynnu hawliau datblygu cyffredinol.**
10. **Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu gan gynnwys darpariaeth parcio cerbydau'r adeiladwyr, oriau gwaith, danfoniadau ayyb.**
11. **Cyflwyno manylion goleuadau allanol i'w gytuno gyda'r ACLL cyn iddynt gael eu gosod.**
12. **Diogelu'r llecynnau agored ar gyfer y dyfodol**
13. **Darpariaeth safleoedd biniau**
14. **Materion tir llygredig**
15. **Amodau draenio/Dŵr Cymru**

Nodyn: Hysbysu'r ymgeisydd o'r angen i gyflwyno cynllun strategaeth ddraenio gynaliadwy i'w gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor.
Nodyn: Hysbysu'r ymgeisydd o ymateb Dŵr Cymru a Cyfoeth Naturiol Cymru.
Nodyn: Amrywiol nodiadau Priffyrdd

14. CAIS RHIF C21/0277/39/DT TY COED, LÔN GWYDRYN, ABERSOCH, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 7EA

Estyniad llawr cyntaf uwchben modurdy presennol ynghyd ag estyniad llawr cyntaf i greu feranda

a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y cais yn un ar gyfer estyniad a newidiadau i eiddo anheddol presennol . Byddai'r newidiadau'n cynnwys :

- Estyniad llawr cyntaf dros ben modurdy presennol – byddai'r estyniad terfynol yn 7.6m o uchder, 0.7m yn is na tho'r tŷ presennol, Bydd talcen do o lechi gyda balconi "Juliette" ar flaen y llawr cyntaf.

- Codi balconi ar hyd llawr cyntaf yr eiddo presennol, (fyddai'n gweithredu fel feranda llawr gwaelod) – bydd sgrin preifatrwydd ar ddau ben y balconi

- Codi estyniad unllawr ar gefn yr eiddo gyda thalcen do o lechi

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor ar gais yr aelod lleol.

Adroddwyd bod Polisi PCYFF 2 y CDLl yn annog gwrthod cynigion fydd yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau eiddo lleol. Mynegwyd pryder gan gymydog y byddai creu balconi ar flaen yr eiddo yn galluogi gor-edrych a fyddai'n niweidiol i'w preifatrwydd ac yn sgil y sylwadau hynny fe ddiwygiwyd y cynlluniau i gynnwys sgriniau preifatrwydd ar ochrau'r balconi blaen. Er bydd posib gweld ychydig o erddi blaen eiddo cymdogion o'r balconi fel yr ail-ddyluniwyd, mae blaenau'r tai ar Lôn Gwydryn eisoes yn agored i'r stryd ac yn weladwy o fannau cyhoeddus. Ni ystyriwyd y byddai'r balconi'n ychwanegu'n arwyddocaol at niwed i breifatrwydd yr eiddo sy'n wynebu'r stryd.

Wedi asesu'r cais yn erbyn gofynion y polisïau perthnasol ystyriwyd fod y

bwriad yn dderbyniol o agwedd mwynderau gweledol, yr effaith ar yr AHNE a mwynderau cyffredinol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:
- Bod adroddiad y Swyddog, sy'n cefnogi'r datblygiad arfaethedig, yn mynd i'r afael â'r holl bryderon sydd wedi'u nodi yn yr ymatebion.
- Bod trafodaethau cyn cyflwyno cais wedi eu cynnal gyda swyddogion cynllunio a bod y sylwadau wedi eu hymgorffori'n llawn yn y dyluniad terfynol.
- Bod rhai gwrthwynebiadau gan drigolion lleol yn cynnwys materion nad ydynt yn seiliedig ar faterion cynllunio ac felly yn amherthnasol
- Bod y pryderon a godwyd mewn perthynas â sŵn ac aflonyddwch posibl o'r balconi arfaethedig yn rhagdybiaethau y bydd mwy o bobl yn byw yn y tŷ - nid yw hyn yn gywir gan nad yw nifer yr ystafelloedd yn newid. Yr un yw’r ymateb i bryderon cynnydd mewn traffig
- Bod y gwrthwynebiadau i raddau helaeth yn nodi bod y datblygiad yn ormesol ac y byddai eiddo cyfagos yn colli preifatrwydd
- Rhoddwyd ystyriaeth ofalus i ddyluniad yr ychwanegiadau gan ddefnyddio'r ôl troed presennol i wella'r eiddo. Er derbyn bod y bwriad yn creu'r argraff o faint mwy, byddai’r estyniad wedi'i leoli uwchben y garej bresennol, sydd dros 5 metr i ffwrdd o'r eiddo cyfagos
- Bod modd ymateb i faterion goredrych drwy osod amod bod ffenestri ychwanegol ar y cefn yn lleddfu pryderon - hapus i gydymffurfio â'r amod yma
- Ni dderbyniwyd sylwadau gan yr Uned Priffyrdd ac ni chodwyd pryderon gan yr uned AHNE
- Bod adroddiad y swyddogion yn cadarnhau bod graddfa'r bwriad yn briodol ar gyfer y lleoliad a bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r holl bolisïau lleol a chenedlaethol gan wella cymeriad ac ymddangosiad yr eiddo. Ni fydd y bwriad mewn unrhyw ffordd yn niweidiol - mewn gwirionedd bydd yn gwella’r strydlun.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:

- Ei fod yn ategu pryderon y Cyngor Cymuned – y bwriad yn orddatblygiad
- Nid yw yn gweddu i’r ardal
- Mae’n amharu ar breifatrwydd trigolion cyfagos
- Bod pob drws llofft yn agor allan ar y balconi ac felly sŵn yn deillio o’i ddefnydd
- Bod cais tebyg yn 2004 wedi ei dynnu yn ôl
- Y balconi yn edrych dros neuadd y pentref ac i lawr i’r pentref - creu teimlad dominyddol

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais am y rhesymau canlynol:
- Bod y bwriad yn orddatblygiad
- Yn gynsail peryglus
- Yn creu effaith ar fwynderau cymdogion

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod angen ystyried yr elfen goredrych
- Dim golygfa o’r balconi, felly beth fydd ei ddefnydd?

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â goredrych, nodwyd bod amod i sicrhau gwydr afloyw i ffenestri yng nghefn yr adeilad a bod oddeutu 22m rhwng yr eiddo a'r tŷ agosaf sydd yn cael ei ystyried fel pellter digonol.

PENDERFYNIAD
Gwrthod y cais yn groes i'r argymhelliad

- **Gor-ddatblygiad, effaith gweledol niweidiol ac effaith niweidiol ar breifatrwydd tai cyfagos**

15. CAIS RHIF C20/1056/25/LL TY MENAI, FFORDD PENLAN, PARC MENAI, BANGOR, GWYNEDD, LL57 4HJ

Newid defnydd adeilad o ddefnydd Dosbarth B1 (swyddfeydd) i Ddefnydd Dosbarth D1 (sefydliadau dibreswyl) ynghyd a newidiadau i edrychiadau allanol yr adeilad, creu ffordd fynedfa, parcio bysus a llwybrau cerdded

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu bod cais i'r Pwyllgor gyflwyno barn ar yr adroddiad sy'n ffurfio datganiad apêl i'r arolygiaeth cynllunio i argymell gwrthod apêl cynllunio

Derbyniwyd cais llawn ar gyfer newid adeilad Tŷ Menai/Technium sydd wedi ei leoli ar safle Cyflogaeth Parc Menai ac sydd ar hyn o bryd yn wag o'i Ddosbarth Defnydd B1 (swyddfeydd) i Ddosbarth Defnydd D1 (sefydliad dibreswyl addysg) ynghyd a chreu ffordd fynedfa, parcio bysus, llwybrau cerdded a newidiadau i edrychiadau allanol yr adeilad.

Adroddwyd bod y datblygiad ar raddfa sy'n golygu y byddai wedi ei gyflwyno'r i bwyllgor cynllunio 6 Medi, 2021 ond bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno apêl i'r arolygiaeth gynllunio ar sail diffyg penderfyniad. Eglurwyd, pan gyflwynir apêl am ddiffyg penderfyniad, mae cyfnod ychwanegol i awdurdod cynllunio lleol benderfynu cais yn ystod y 4 wythnos gyntaf o dyddiad cyflwyno'r apêl. Cyflwynwyd yr apêl ar 4 Awst 2021 ac felly daeth 4 wythnos i ben ar 1 Medi 2021. O ystyried yr amserlen a'r ffaith nad oedd cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio yn ystod mis Awst, nid oedd modd penderfynu ar y cais o fewn y cyfnod 4 wythnos. O dan amgylchiadau o'r fath, nid yw'r drefn yn caniatáu i'r Cyngor wneud penderfyniad ar y cais.

Ategwyd, fel rhan o'r broses apêl, mae'r arolygaeth cynllunio yn rhoi cyfle i'r awdurdod cynllunio lleol cyflwyno datganiad apêl, lle gall yr awdurdod fynegi barn ac argymell penderfyniad. Gan nad oes gan swyddogion hawl dirprwyedig i benderfynu'r cais, cyflwynwyd y cais i bwyllgor er mwyn derbyn eu barn. Bydd y farn yn cael ei gyflwyno i'r arolygiaeth cynllunio fel rhan o'r datganiad apêl.

Cyfeiriwyd at brif bryderon yr Awdurdod Cynllunio ynghyd ac Adran Economi a Chymuned Cyngor Gwynedd a oedd yn cynnwys:

1. Cynllun Adfywio Canol Dinas Bangor

Bod dinas Bangor yn wynebu sawl her gyda chyflwr a pherfformiad canol y ddinas yn tanseilio ei swyddogaeth fel canolfan ranbarthol. Nodwyd bod siopau mawr fel Debenhams wedi cau ac Aldi yn adleoli i Ffordd Caernarfon wedi cael effaith andwyol ar hyfywedd canol y ddinas. Rhan o gynllun Adfywio'r ddinas yw cynyddu gweithgareddau a defnydd yng nghanol y ddinas.

Bod Coleg Menai yn gyflogwr a darparwr gwasanaeth pwysig i'r ddinas. Mae'r safle presennol o fewn cyrraedd canol y ddinas gyda mynediad a chysylltiadau hwylus. Mae pryderon y byddai ail-leoli'r campws i gyrion y ddinas yn debygol o danseilio prysurdeb a swyddogaeth canol y ddinas, a lleihau nifer o bobl yn ymweld â'r canol. O ganlyniad, ystyrir y byddai'r cais yn tanseilio egwyddor 'Canol Trefi'n Gyntaf'

2. Effaith ar Barc Menai

Bod safle Parc Menai yn un o safleoedd cyflogaeth fwyaf llwyddiannus Gwynedd. Mae'n cynnig amgylchedd o safon ac yn darparu safleoedd ac eiddo i ystod eang o gyflogwyr. Dylid sicrhau na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar batrwm defnydd y stad a thrwy hynny yn ei gwneud yn llai atyniadol a chystadleuol. Nodwyd fod Bangor wedi ei adnabod fel 'Ardal Twf Rhanbarthol' yn nogfen Llywodraeth Cymru 'Cymru'r Dyfodol. Y Cynllun Cenedlaethol' gyda ffocws o ail leoli datblygiadau o fewn ardaloedd twf

3. Defnydd Cyflogaeth B1

Bod Parc Menai wedi ei ddynodi fel Prif Safle Cyflogaeth o fewn y Cynllun Datblygu Lleol,. Ni ystyriwyd for gor-ddarpariaeth o eiddo cyflogaeth barod o fewn y cyffiniau, yn arbennig felly eiddo yn fwy na 2,000 metr sgwâr.

Gan ystyried yr asesiad a'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais ni ystyriwyd y byddai darparu cyfleuster/prif gampws addysg bellach ac ar safle sydd wedi cael ei ddynodi a'i ddiogelu ar gyfer defnydd o fewn Dosbarth Defnydd B1 ac sydd wedi cael ei ddynodi o fewn y CDLL fel safle Cyflogaeth Strategol Isranbarthol yn dderbyniol ar sail polisi. Argymhelliwyd bod y Cyngor yn cyflwyno datganiad i'r Arolygiaeth Cynllunio yn argymell fod yr apêl yn cael ei wrthod.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y rhesymau dros symud i apêl

- Bod Gweinidog yr Adran Economi wedi penderfynu cau Tŷ Menai ac i'w werthu i Goleg Llandrillo Menai. Mae'r Gweinidog Addysg wedi cytuno i grant i addasu'r adeilad ar gyfer hyfforddiant ag i roi'r offer mwyaf cyfredol mewn lle.
- O ganlyniad, mae yna £12m o grantiau ar y bwrdd i'w buddsoddi i greu adnodd fyddai, o'r newydd, yn costio £30m a thu allan i'n cyrraedd. Mae'n rhaid buddsoddi a'i wario erbyn 2023. Mae ein cais wedi bod yn wybyddus i'r adran gynllunio ers 3 mlynedd bellach felly roedd rhaid dod a'r mater i sylw

Y Cais

- Newid defnydd Tŷ Menai, adeilad £17m sydd erioed wedi bod yn fwy na hanner llawn, i greu adnodd hyfforddiant i bobl ifanc y gall Gwynedd fod yn falch ohono.
- Rydym yn argyhoeddedig fod rhaid gadael Campws Ffriddoedd – yr adeiladau yn rhai gwael ac wedi'u lleoli yn anghyfleus o fewn Fangor
- Prif faes arbenigedd y campws newydd fyddai sgiliau digidol, busnes a chyfryngau. Mae'r sgiliau yn gweddu yn berffaith â swyddi Parc Menai. Catalyst i ddiwydiant fyddai bod yna! Mae enghreifftiau ar draws y wlad o addysg a diwydiant yn cyd-leoli ac yn blodeuo.

Ymateb i sail gwrthwynebiad y swyddogion

- Does dim gwrthwynebiad gan adrannau cludiant, asiantaethau amgylcheddol na'r Uned Iaith - Polisi yn unig yw'r rhwystr.
- Does dim diffyg lle ym Mharc Menai. Mae o leiaf dros 29,000 troedfedd sgwâr ar gael ag o bosib mwy yn dilyn newid patrwm gwaith pobl i weithio o adref yn dilyn COVID.

- Does dim digon o ofod i gampws yng nghanol y ddinas - hyn wedi'i brofi yn ddiamheuol.
- Does dim sail i ddweud y bydd myfyrwyr yn newid naws y parc.
- Mae'r adeilad ar gŵr y parc.
- Mae'r ddau adeilad hefyd nesaf i Ysgol Glanaethwy a Llwyn Brain
- I unrhyw un sydd wedi bod ar gampws coleg addysg bellach, mae'r naws yn llawer tebycach i brifysgol nac i ysgol gynradd. Mae'r sylw yn anfri ar ymddygiad ein pobl ifanc.

Cloi

- Bod rhaid i unrhyw bolisi alluogi cyfle unigryw allan o'r norm gael mynd ymlaen.
- Rydym wedi cael barn gyfreithiol sydd yn dweud fod digon o hyblygrwydd o fewn y polisi i gymeradwyo prosiect unigryw.
- Bod rhaid i synnwyr cyffredin oroesi. Dwi'n sicr na fyddai trethdalwyr Gwynedd am weld Tŷ Menai'n troi yn adfail - y Plas Glynllifon nesaf? Gwell gan y trethdalwyr fyddai gweld yr adnodd yn cael ei ddefnyddio i greu dyfodol i'w plant gyda champws £30m am gost o £12m.
- Hyderaf y byddwch yn gweld y potensial yn y cyfle yma ac y gellir cefnogi ein cais er lles cenedlaethau i ddod.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:

- Bod y mater yn ehangach na mater ward - yn cynnwys goblygiadau Sirol
- Byddai'r safle yn adleoli o 'tu fewn i'r ffin' i 'tu allan i'r ffin'
- Er nad yw'r safle presennol o fewn 'ffin' Dinas Bangor, yn amlwg mae'n chwarae rhan amlwg
- Cytuno gyda'r angen i adfywio canol dinasoedd /trefi gan dywys tuag at y canol - rhaid ail feddwl swyddogaeth canol trefi ar anghenion sydd ynghlwm
- Derbyn yr angen am leoliad hygyrch, cynaliadwy, ond angen gwarchod ardaloedd cyflogaeth
- Cytuno gyda'r angen i greu addysg fodern ac i sectorau gael gwasanaethau da
- Yr amserlen yn dynn
- Gobeithio am ddatrysiad

d) Cynigiwyd ac eiliwyd i argymell fod yr apêl yn cael ei wrthod

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:

- Nid Parc Menai yw'r lle priodol i ail leoli Coleg Menai
- Parc Menai yn anaddas
- Y lleoliad presennol yn creu problemau traffig, sbwriel ymysg trigolion - Parc Menai yn galluogi i'r Coleg ffynnu

PENDERFYNWYD: Argymell fod yr apêl yn cael ei wrthod ar sail:-

1. Mae'r bwriad yn groes i Feini Prawf 1 a 2 Polisi ISA3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) sy'n rhoi gyda blaenoriaeth yn gyntaf i safleoedd addysg bellach ac uwch bresennol neu, yn ail, i safleoedd a chanddynt gysylltiad agos gyda champws presennol. Ar y sail yma ni ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda meini prawf 1 a 2 o Bolisi ISA3 o'r CDLL nac ychwaith gyda pholisïau cenedlaethol ar sail gofynion y dogfennau 'Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 (2021)' ac 'Adeiladu Lleoedd Gwell: Y System Gynllunio yn Sicrhau Dyfodol Cydnerth a Mwy Disglair' (Gorffennaf 2020).

2. **Mae’r bwriad arfaethedig yn groes i ofynion Polisi PS13 a CYF1 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) sy’n datgan gwarchodir tir ac unedau ar safleoedd cyflogaeth bresennol (mae Parc Menai wedi ei restru yn y Polisi) ar gyfer mentrau cyflogaeth/busnes.**

3. **Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYF 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol: Newid Defnydd Cyfleusterau a Gwasanaethau Cymunedol, Safleoedd Cyflogaeth ac Unedau Manwerthu (2021) sy'n datgan y bydd cynigion i ryddhau tir ar safleoedd cyflogaeth presennol a ddiogelir at ddefnydd Dosbarth B1, B2 neu B8 yn unol â Pholisi PCYF1 at ddefnydd amgen yn cael eu cymeradwyo mewn achosion arbennig yn unig. Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais (a'r rheswm ar wahân dros wrthod, yn seiliedig ar Bolisi ISA 3) nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried fod amgylchiadau eithriadol wedi'u profi. Ymhellach, a heb weithgaredd marchnata cadarn a thystiolaeth gadarn ynglŷn â pham na all adeiladau gael eu haddasu i oresgyn y materion a adnabuwyd, nid oes tystiolaeth fod y safle'n annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr na hir at y diben gwreiddiol neu'r diben a ddiogelwyd, na chwaith nad oes defnydd busnes neu ddiwydiannol hyfyw ar gyfer y safle. Yn ogystal, nid oes gorddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth yn y cyffiniau; byddai defnydd addysgol yn cael effaith andwyol ar ddefnydd cyflogaeth yn y safleoedd cyfagos ac nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi'i ddarbwyllo nad oes safleoedd amgen addas eraill yn bodoli at y diben a gynigiwyd.**

4. **Mae’r bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF2 o’r CDLL sy’n datgan gwrthodir cynigion os ydynt:- (i) yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch sŵn, sbwriel neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch a (ii) tir sydd wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiadau eraill. Rhagwelir byddai natur defnydd y cyfleuster addysg bellach ac uwch yn cynyddu’r sŵn/aflonyddwch a symudiadau cerddwyr/myfyrwyr oddi fewn i’r safle ac o amgylch y safle e.e. yn ystod oriau cinio neu ddarlithoedd rhydd**

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00 y.b. a daeth i ben am 3.00 y.h.

CADEIRYDD