

PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 13 MEHEFIN 2022

Yn bresennol:

Y Cyngorwyr: Elwyn Edwards, Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes, Elin Hywel, Elwyn Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Cai Larsen, Anne Lloyd Jones, Edgar Owen, Gareth Coj Parry, John Pughe Roberts, Huw Rowlands a Gruffydd Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Idwal Williams (Swyddog Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Erail a wahoddyd:

Aelodau Lleol: Cyngorwyr Kim Jones, Peter Thomas a Dafydd Meurig

1. ETHOL CADEIRYDD

PENDERFYNWYD ethol y Cyngorydd Edgar Owen yn Gadeirydd ar gyfer 2022/23

2. ETHOL IS-GADEIRYDD

Cynigiwyd ac eiliwyd dau enw am yr is-gadeiryddiaeth, sef y Cyngorydd Elwyn Edwards a'r Cyngorydd Gruffydd Williams

PENDERFYNWYD ethol y Cyngorydd Elwyn Edwards yn Is-gadeirydd ar gyfer 2022/23

3. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyngorydd Gareth A Roberts: y Cyngorydd Elin Walker Jones (Aelod Lleol)

4. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Y Cyngorydd Louise Hughes yn eitem 7.5 (C21/1183/09/LL) ar y rhaglen oherwydd ei fod yn adnabod yr ymgeisydd
Y Cyngorydd Huw Rowlands yn eitem 7.6 (C22/0038/22/LL) ar y rhaglen oherwydd ei fod yn adnabod yr ymgeisydd
Y Cyngorydd Gruffydd Williams yn eitem 7.6 (C22/0038/22/LI) ar y rhaglen oherwydd ei fod yn adnabod yr ymgeisydd ar gwrthwynebydd
Y Cyngorydd Cai Larsen yn eitem 7.9 (C21/1206/25/LI) ar y rhaglen oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Adra

Roedd yr Aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y cais

- b) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelod lleol mewn perthynas â'r

eitem a nodir:

- Y Cynghorydd Dafydd Meurig (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.2 (C22/0134/16/LL) a 7.9 (C21/1206/25/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth Morris Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.3 (C21/0734/46/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Elin Hywel (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.4 (C20/0870/45/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Anne Lloyd-Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.5 (C21/1183/09/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Peter Thomas (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.6 (C22/0038/22/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Huw Wyn Jones (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.7 (C21/1174/11/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Kim Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.8 (C22/0239/15/LL) ar y rhaglen

c) Nododd yr Aelodau eu bod wedi derbyn gohebiaeth ynglŷn a chais 7.5 a 7.6

5. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

6. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 11eg o Ebrill 2022 fel rhai cywir

7. 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 polisiau

PENDERFYNWYD

8. CAIS RHIF C22/0251/11/DA 23 Ffordd Belmont, Bangor, Gwynedd, LL57 2HY

Diwygiad ansylweddol i'r cynlluniau a gymeradwywyd gan ganiatâd cynllunio C19/0224/11/LL er mwyn caniatáu defnyddio gorchudd pvc-u ar edrychiad cefn yr estyniad yn lle rendr gro chwip

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais diwygiad ansylweddol ydoedd i'r cynlluniau a ganiatawyd gyda chaniatâd cynllunio C19/0224/11/LL er mwyn caniatáu defnyddio gorchudd pvc-u ar edrychiad cefn yr estyniad yn lle rendr gro chwip. Eglurwyd bod y tŷ pâr deulawr o fewn ardal breswyl sefydledig i'r de-orllewin o ganol y ddinas ar ffurf rubanog gyferbyn a'r ffordd sirol dosbarth III, Ffordd Belmont.

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor gan fod yr ymgeisydd yn berthynas agos i gynghorydd Ward Dewi ym Mangor.

b) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

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

- **Cwblheir y diwygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynllun diwygiedig dyddiedig 03.05.22 a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod(au) sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad hwn. Er gwaethaf y diwygiadau a ganiateir drwy hyn rhaid cwblhau gweddill y datblygiad mewn cydymffurfriad gyda'r manylion ac amodau a gynhwysir o fewn caniatâd cynllunio rhif C19/0224/11/LL.**

9. CAIS RHIF C22/0134/16/LL PLOT C1, PARC BRYN CEGIN, LLANDEGAI , BANGOR, LL57 4BG

Datblygiad cyfleuster tanwydd Bio - nwy naturiol wedi ei gywasgu ar gyfer cerbydau gan gynnwys pypiau tanwydd, cwmpownd cyfarpar offer, creu mynedfeydd newydd, tirlunio a datblygiad cysylltiedig.

Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld â'r safle 10/06/22

a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod penderfyniad ar y cais wedi ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio 11 Ebrill, 2022 er mwyn cynnal ymweliad safle

Eglurwyd bod y cynnig yn ymwneud â datblygu cyfleuster tanwydd cerbydau Bio-CNG (nwy naturiol bio cywasgedig) yn cynnwys nysoedd pwmp tanwydd, compownd peiriannau, creu mynedfa newydd a datblygiad cysylltiedig o fewn Stad Ddiwydiannol Bryn Cegin. Nodwyd byddai'r cyfleuster yn gwasanaethu gweithredwyr logisteg a dosbarthu ac yn gweithredu 24 awr y dydd, heb staff, gyda gyrwyr yn actifadu'r pypiau trwy ffob awtomatig. Nodwyd bod y bwriad yn golygu datblygu llain wag o fewn Stad Ddiwydiannol Parc Bryn Cegin sydd wedi'i ddynodi a'i warchod o fewn y CDLI fel Safle Cyflogaeth Strategol a Ddiogelir Rhanbarthol.

Yng nghyd-destun ystyriaethau cynlluniau, prif bryderon yr Aelod Lleol a'r trigolion cyfagos oedd effaith posib y bwriad ar sail aflonyddwch sŵn a llygredd golau. Amlygwyd bod y safle yn ffinio a chefnau 3 tŷ preswyl - 1 i 3 Rhos Isaf. Cydnabuwyd fod y tai ar lefel uwch a bod bwriad i lefelu safle'r cais fel bod wal gynnal rhyngddo a'r tai ynghyd a ffens acwstig ar ei ben. Amlygwyd bod asesiad sŵn a chynllun goleuo wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais a bod canlyniadau'r asesiadau yn dangos na ddisgwylir i effeithiau'r sŵn gweithredol yr orsaf ail-lenwi â thanwydd gael unrhyw effaith andwyol sylweddol, yn dibynnu ar y cyd-destun.

Nodwyd bod yr Uned Gwarchod y Cyhoedd bellach wedi derbyn yr hyn yr oedd ymgynghorydd sŵn wedi ei nodi a'r angen i asesu pob safle yn unigol ynghyd a'r lefelau sŵn. Ategwyd bod y safle wedi ei nodi fel stad ddiwydianol ar wybodaeth ychwanegol wedi mynegi na fydd y lefelau sŵn o'r safle yn cael effaith negyddol ar dai y preswylwyr. Er y bydd lefel sgor 4db yn uwch na'r lefel sŵn cefndir presennol ar y sefyllfa waethaf posibl,

byddai'r lefelau'n dal i gydymffurfio a'r lefelau a amlinellwyd gan Sefydliad Iechyd y Byd pe bai'r holl fesurau lliniaru sŵn yn cael eu gweithredu.

O ganlyniad i sylwadau Gwasanaeth y Cyhoedd, argymhellwyd cynnwys amod yn cyfeirio at gydymffurfio gyda chynnwys yr asesiad sŵn ac yr asesiad golau. Wedi asesu'r bwriad yn llawn ystyriwyd ei fod yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau a chanllawiau perthnasol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Mai CG Fuels yw'r datblygwr mwyaf blaenllaw mewn gweithredu Bio-CNG (nwy naturiol bio cywasgedig).
 - Y cwmni yn bwriadu darparu rhwydwaith eang o gyfleusterau dibynadwy a chyfleus ledled y DU i wasanaethu eu cwsmeriaid ac i fodloni'r gofynion cynyddol gan fflydoedd i ddatgarboneiddio gweithrediadau trafndiaeth.
 - Bio- CNG wedi'i gymeradwyo gan yr Adran Drafndiaeth ac mae'n cydymffurfio â deddfwriaeth y DU.
 - Bod y galw yn cynyddu wrth i gwmnïau cludo a dosbarthu ymrwymo i leihau eu hól troed carbon.
 - Eu cwsmeriaid yn cynnwys archfarchnadoedd mawr a chwmnïau logisitig a dosbarthu
 - Bod effaith CNG yn sylweddol - gall leihau 90% ar gyfwerthedd Co₂; lleihau gostyngiad o 50% mewn sŵn - sy'n hynod bwysig o ystyried fod y sector HGV yn anodd ei ddatgarboneiddio.
 - Byddai'r orsaf ail-lenwi â thanwydd yn cynnig cyfleuster CNG newydd i wasanaethu fflydoedd sydd yn defnyddio rhwydweithiau lleol.
 - Bod y safle o fewn ardal o alw sylweddol gan eu cwsmeriaid – yn gyfle i ddarparu defnydd gweithredol newydd o fewn yr ystâd.
 - Buddsoddiad ariannol sicr
 - Byddai'n caniatáu i fflydoedd fanteisio ar fuddion amgylcheddol
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn derbyn bod y safle wedi ei gydnabod fel safle diwydiannol
 - Bod pryderon sŵn, goleuo ac arogleuo wedi eu hamlygu
 - Ei fod yn derbyn eglurhad yr ymgeisydd dros ddefnydd y llain benodol yma ar gyfer y bwriad
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod camau lliniaru wedi eu gosod ar gyfer materion sŵn a golau
 - Bod y safle wedi ei glustnodi fel safle diwydiannol

PENDERFYNIAD: Caniatáu gydag amodau

- 1. 5 mlynedd**
- 2. Unol a'r cynlluniau**
- 3. Cwblhau'r fynedfa yn unol â'r cynlluniau**
- 4. Dim loriau yn parcio dros nos**
- 5. Cynllun tirweddu**
- 6. Cydymffurfio a chynllun goleuo**
- 7. Dwr Cymru**

8. Cwblhau yn unol â gofynion asesiad sŵn ac asesiad golau

Nodiadau

- Priffyrdd
- SUDS

10. CAIS RHIF C21/0734/46/LL TYDDYN ISAF, TUDWEILIOG, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8PB

Cais llawn i newid defnydd tir amaethyddol er mwyn creu safle carafanau ar gyfer 32 llain, codi adeilad newydd i gynnwys cawodydd/toiledau, holl leiniau caled cysylltiedig, ail wynebu a mynediad

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn amlygu manylion tirweddu ychwanegol.

Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld â'r safle 10/06/22. Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi parcio car a charafan yn y cae i geisio amlygu'r effaith.

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod gohiriad i benderfyniad ar y cais wedi ei wneud ym mhwyllgor Ebrill 2022 er mwyn cynnal ymweliad safle gan aelodau'r Pwyllgor.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu mewn safle agored yng nghefn gwlad gyda'r daliad presennol yn cynnwys tŷ annedd, iard fferm ac adeiladau cysylltiol a ffordd gyhoeddus dosbarth 3 yn rhedeg heibio'r safle gan wahanu'r iard a safle mynediad y safle carafanau arfaethedig oddi wrth yr annedd dŷ gerllaw. Ategydd bod y safle a'r ardal gyfagos o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn yn ogystal â Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.

Nodwyd, gan mai safle ar gyfer carafanau teithiol oedd yn destun y cais yma, bod rhaid ei ystyried o dan bolisi TWR 5 y CDLI sy'n gosod cyfres o feini prawf ar gyfer caniatáu datblygiadau o'r fath. Ategydd bod maen prawf 1 polisi TWR 5 yn datgan y dylai unrhyw ddatblygiad carafanau teithiol newydd fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac y dylai fod wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a / neu mewn lle gellid cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd i'r dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i'w hansawdd weledol.

Er yn derbyn bod cynllun plannu a thirweddu wedi ei gyflwyno gan yr ymgieysdd, roedd y swyddogion yn parhau i argymhell gwrthod y cais am nad oedd y safle wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd ac nad yw'r safle mewn lleoliad lle gellid cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd. Oherwydd hyn, ystyriwyd byddai'r datblygiad yn cael effaith sylweddol arwyddocaol a niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal leol ac ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn gwarchod a gwella Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn. Ystyriwyd fod y bwriad yn groes i faen prawf 1 o bolisi TWR 5, a pholisïau PS19 a AMG 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017.

- b) Yn manteisio ar y cyfle i siarad, nododd perthynas i'r ymgeisydd y sylwadau canlynol:

- Bod y teulu yn lleol sydd a'i gwreiddiau yn gadarn ym Mhenllyn - wedi eu magu, addysgu ac yn gweithio yn lleol.
 - Bod y bwriad yn gynllun teulu cyfan gyda gobaith o allu datblygu busnes cynhenid, llwyddiannus a hir dymor yn Nhudweiliog; Gyda buddion lluosog i'r economi leol i siopau, tafarndai, bwytai a chyrchfannau gwyliau a phentrefi ym Mhenllyn a thu hwnt.
 - Bod y cais yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion y CDLI ac eithrio un cymal o bolisi Cynllunio TWR 5 sydd yn gysylltiedig ag effaith y datblygiad ar y tirlun.
 - Bod yr ymgeisydd yn datgan rhyfeddod o ystyried bod y cais cynllunio wedi ei gyflwyno ers dros flwyddyn ac mai dyma'r cyfeiriad cyntaf at effaith y datblygiad ar y tirlun.
 - Er na dderbyniwyd gwrthwynebiad gan Swyddog AHNE fel rhan o'r broses ymgynghori ymddengys bod y Swyddog wedi pennu na fyddai modd i gynllun tirlunio (sydd i gynnwys clawdd pridd 1.5 metr a chynllun plannu coed gwydn cynhenid cynhwysfawr) lwyddo oherwydd ei agosatrydd at yr arfordir. Er hynny, nid oes barn ymgynghorydd arbenigol i ategu barn y Swyddog i lwyddiant y cynllun plannu.
 - Derbynnir pryder yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y gallu i dirlunio'r safle yn llwyddiannus. Pe byddai'r pryderon hyn wedi eu rhannu yn ystod y broses gynllunio, byddai cyfle i geisio lliniaru a datrys yr effaith ynghynt.
 - Awgrym i gynnig amod cynllunio tirlunio yn y gobaith y bydd yn cwrdd ac yn ategu effeithiau tirlun y datblygiad. Diben yr amod yw darparu adroddiad arbenigol er mwyn amlygu sut mae sefydlu tyfiant coed a pha rywogaethau cynhenid yw'r mwyaf gwydn mewn ardal arfordirol. Bydd yr adroddiad yn cyflwyno gwybodaeth gywir i lunio cynllun plannu cynhwysfawr i dirlunio'r ffin weledol.
 - Cynigiwyd ychwanegu ail gymal i'r amod yn gysylltiedig â chyflwyno cynllun ôl-ofal i adolygu'r tyfiant dros gyfnod o 10 mlynedd, lle byddai unrhyw goeden farw yn cael ei hailblannu o'r newydd.
 - Gofynnwyd yn daer os yw'r cynnig yn un rhesymol ac yn datrys pryderon y Swyddog neu'r Adran Gynllunio am amlygrwydd y safle o fewn y tirlun?
 - Bod y sefyllfa sydd yn wynebu cymunedau cefn gwlad yng Ngwynedd - arfordir Penllyn yn arbennig yn un ddirdynol ac argyfyngus gyda stoc tai lleol o bob maint a dyluniad yn prysur gael ei brynu gan gyflenwyr sydd yn gofyn am dai gwyliau - AirBnB. Mae'r gallu i bobl weithio o adref hefyd yn annog mewnlifiad ac mae cymunedau yn troi yn gynyddol Saesneg ei hiaith a'i natur.
 - Effeithiau bychan ar y tirlun yn y tymor byr a geir yma. Ystyriwyd bod cyfleuster carafanio bychan yn cynnig opsiwn llawer gwell i ymwelwyr allu ymweld â'n hardaloedd a mwynhau'r tirlun gwych gan ddychwelyd yn ôl i'w cymunedau ar ddiwedd eu gwyliau.
 - Gyda diffyg yn y ddarpariaeth dros y blynyddoedd diwethaf, gwelwyd llawer mwy o'r stoc dai lleol yn cael ei brynu. Drwy roddi darpariaeth i'r galw cynyddol am unedau gwyliau o safon, y gobaith yw y bydd y ddibyniaeth ar unedau Air BAB a chyffelyb yn lleihau.
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol yn sylwadau canlynol:
- Bod ymgynghoriad eang wedi ei gynnal.
 - Dim gwrthwynebiad wedi ei gyflwyno gan CNC, Cyngor Cymuned, Uned Trafnidaieth na AHNE
 - Bod angen ystyried yn ofalus y balans rhwng effaith ar y dirwedd a

hybu economi leol – cynllun sgrinio wedi ei gyflwyno i liniaru effaith a bod yr ymgeisydd wedi ymrwymo i'r cynllun sgrinio

- Dim un llythyr / gohebiaeth wedi ei dderbyn yn gwrthwynebu'r cais
- Deiseb wedi ei lofnodi gan dros 300 yn gefnogol i'r cais
- Rhaid cefnogi teulu lleol i aros yn eu cymuned a'u hannog yn eu bwriad i sefydlu busnes. Arall gyfeirio yw'r unig opsiwn yn wyneb cynnydd mewn costau amaethu
- Un corff yn gwrthwynebu gydag un rheswm dros wrthod – y byddai'r bwriad yn creu effaith sywleddol arwyddocaol a niweidiol ar y dirwedd
- Bod modd dadleu y byddai'r cynllun sgrinio yn gwella'r dirwedd - y safle, y fferm yn daclus a'r dirwedd yn cael ei gwarchod
- Bydd cloddiau, coed a gwrychoedd yn cael eu plannu i wrthsefyll tywydd garw a hynny wedi i'r ymgeisydd ganfod barn arbenigwr rhyngwladol yn y maes
- Bydd unrhyw blanhigyn sydd yn gwrthod gwreiddio yn cael ei ail blannu
- Bod cais am safle carafanau teithiol mwy amlwg wedi ei ganiatáu
- Bydd deiliaid Tyddyn Isaf yn sgrinio'r safle gan sicrhau bydd y carafanu yn cael eu cuddio yn dda
- Yn gefnogol i ganiatáu'r cais

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais yn unol a'r argymhelliad

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

- Mater o farn fyddai gwrthod – CNC ac AHNE yn gefnogol
- Sylwadau'r arbenigwr coed yn synhwyrol – rhaid cydnabod ei arbenigedd
- Angen cefnogi trigolion lleol a'u cadw yn lleol
- Bod y safle yn daclus iawn
- Safleoedd tebyg yn yr un ardal – pam gwahaniaethu?
- Bod y cynllun tirweddu a phlannu yn un da
- Bod y cais yn cwrdd gyda 6 o'r 7 maen prawf priodol a bod tystiolaeth wedi ei gyflwyno fel ymateb i'r elfen effaith ar y dirwedd
- Byddai'r cynllun plannu yn gwella bioamrywiaeth yr ardal
- Y teulu yn cynnig busnes cynaliadwy a chymunedol fel sydd ei angen

- Bod nifer o feysydd carafanau yn yr ardal - byddai'r cais yma yn cyfrannu at effaith gronol datblygiadau carafanau teithiol
- Bod Dwyfor yn boddi dan garafanau – bod dros 10,000 o rai sefydlog heb son am rai teithiol!

dd) Pleidleisiwyd ar y cynnig.

Disgynnodd y cynnig

e) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad yn ddarostyngedig ar ofynion y cynllun tirlunio ac amodau sylfaenol

Mewn ymateb i'r cynnig amlygodd y Pennaeth Cynorthwyol y byddai rhaid cyfeirio y cais i gyfnod cnoi cil. Yr AHNE, fel Parc Cenedlaethol gyda statws sydd angen ei warchod. Prif amcan dynodi AHNE yw gwarchod a gwella harddwch naturiol y dirwedd. Byddai rhai blynyddoedd yn mynd heibio cyn i'r cynllun plannu arfaethedig afael ac felly'r cais yn groes i'r amcan o warchod y dirwedd.

PENDERFYNWYD: Caniatáu y cais, yn groes i'r argymhelliad, yn ddarostyngedig ar ofynion y cynllun tirlunio ac amodau sylfaenol

Cyfeiriwyd y cais i gyfnod cnoi cil

11. CAIS RHIF C20/0870/45/LL TIR YN YSGUBOR WEN, PWLLHELI, LL53 5UB

Codi pum tŷ ynghyd a mynedfa, parcio a thirlunio

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais wedi ei gyflwyno i'r pwyllgor Cynllunio yn wreiddiol ar 21/06/21 pryd y penderfynwyd ei ganiatáu yn ddarostyngedig ar bennu disgownt priodol ar gyfer cyfyngu gwerth dau dŷ fforddiadwy a chwblhau cytundeb 106 i sicrhau fod y ddau dŷ yn rhai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Ategwyd bod trafodaethau helaeth wedi eu cynnal rhwng swyddogion a'r ymgeisydd ers penderfyniad y pwyllgor ac o ganlyniad i gyflwyno tystiolaeth ariannol manwl, daethpwyd i'r amlwg y byddai'n anhyfyw cynnwys dau dŷ fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad.

Yn unol â phenderfyniad y pwyllgor i ganiatáu yn ddarostyngedig i drafod a chytuno ar ddisgownt priodol ar gyfer yr unedau fforddiadwy, derbyniwyd prisiad marchnad agored ar gyfer y tai fforddiadwy. Ar sail y wybodaeth ynghyd a chyngor gan yr Uned Strategol Tai, penderfynwyd bod angen disgownt o 40% er mwyn sicrhau fod y tai mewn cyrraedd pobol sydd mewn angen o dŷ fforddiadwy canolradd. Yn dilyn hyn, derbyniwyd gwrthwynebiad i'r disgownt gan yr ymgeisydd gan fyddai disgownt mor uchel yn effeithio hyfywedd y cynllun yn ei gyfanrwydd.

Eglurwyd bod gofynion perthnasol y polisi a'r CCA hefyd yn nodi os na ddarperir y gyfran angenrheidiol o unedau fforddiadwy o fewn y safle, yna rhaid ystyried taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy. Yn yr achos yma, ac wedi asesu costau'r datblygiad/adeiladu fel a gyflwynwyd o fewn y prisiad llyfr coch diweddaraf, mae'n glir ar sail cynnwys un uned fforddiadwy gyda disgownt o 40%, na fyddai'n hyfyw darparu uned fforddiadwy arall na gofyn am daliad pro-rata yn lle'r ail uned fforddiadwy. Fel sydd yn cael ei nodi felly yn y polisiâu a'r cyngor perthnasol, mae'r elfen fforddiadwy yn yr achos yma yn adlewyrchu nifer yr unedau fforddiadwy yng nghyd destun casgliadau'r asesiad. O ganlyniad, gwnaed penderfyniad i dderbyn un tŷ fforddiadwy ar llain 4 gyda disgownt o 40% i'w ategu trwy gytundeb cyfreithiol fel ei fod yn parhau yn fforddiadwy ar gyfer angen lleol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Nad oedd llawer o newid i'r cais gwreiddiol a'i bod yn barod i gefnogi'r cynllun
 - Er pryderon carthffosiaeth gan drigolion, cafwyd ymateb derbyniol
 - Bod argyfwng tai ym Mhwllheli ac angen am dai fforddiadwy
 - Bod angen y tai cywir yn y lle cywir
 - Angen ystyried safbwynt y datblygwr – cwmni adeiladu lleol sydd yn datblygu yma – Cymro lleol yn cyflogi yn lleol ac felly yn gefnogol i hyn
 - Nid yw'r cynllun yn hyfyw - y system yn methu - angen adolygiad o'r broses
 - Pryder nad oes datganiad iaith wedi ei gynnwys oherwydd bod y safle o fewn y ffin datblygu ac ystyriaeth eisoes wedi ei roi i'r safle wrth sefydlu'r Cynllun. Angen adroddiad mwy diweddar – y sefyllfa a

ffactorau yn newid yn aml

- c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn a ffigwr dangosol ar gyfer clwstwr Pwllheli ac os yw'r ddarpariaeth tai dangosol i Bwllheli dros gyfnod y Cynllun wedi ei gyflawni, amlygodd y Rheolwr Cynllunio y byddai'r datblygiad yma yn mynd y tu hwnt i lefel cyflenwad dangosol y dref ond bod 3 tŷ ar y safle eisoes wedi eu cymeradwyo, ac felly y cynnydd o 2 uned byw ychwanegol yn dderbyniol yn yr achos yma. Mewn ymateb i gwestiwn ategol os yw ardal tu allan i Bwllheli yn cael ei ystyried, nodwyd nad oedd cyfiawnhad dros ystyried yr ardal ehangach.

PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau a chwblhau cytundeb 106 i sicrhau darpariaeth o un tŷ fforddiadwy:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Cytuno ar fanylion deunyddiau allanol gan gynnwys llechi
4. Tirlunio/Coed
5. Materion draenio/SUDS
6. Materion Bioamrywiaeth
7. Materion Archeolegol
8. Materion Fforddiadwy.
9. Materion Priffyrdd
10. Mesurau Gwarchod a gwella'r gwrych
11. Triniaethau ffin

12. CAIS RHIF C21/1183/09/LL TIR GER MOR AWELON, TYWYN, LL36 9HG

Adeiladu un annedd

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer adeiladu tŷ annedd (3 ystafell wely) o ddyluniad deulawr yn bennaf ond fyddai'n cynnwys storfa gardd o dan ran o'r tŷ arfaethedig (fyddai'n gwneud y rhan hynny yn dri llawr) ar dir ger Môr Awelon, Ffordd Brynhyfryd, Tywyn.

Cyflwynwyd fel rhan o'r cais Ddatganiad Iaith Gymraeg, Datganiad Dyluniad a Mynediad, Datganiad Cynllunio, Asesiad Ecolegol Cychwynnol a llythyr o gyfiawnhad pellach am dŷ ar y safle sydd yn gorwedd yng nghefn gwlad ond yn union gerllaw ffin ddatblygu Tywyn. Ategwyd bod y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Dysynni gyda gwrychoedd o eithin yn bennaf ac ambell i goeden ar y ffin gyda'r ffordd ddosbarth 1 A493 ac Ysbyty Tywyn sydd yn adeilad rhestredig Gradd II ar yr ochr arall.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar gais y cyn aelod lleol Cyng. Mike Stevens

Eglurwyd bod mapiau ar gyfer Tywyn yn amlygu bod y safle yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu'r ganolfan gwasanaeth lleol ac felly ystyriwyd bod y bwriad yn gyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad. Nodwyd bod Polisi Strategol PS 17 - Strategaeth Aneddleoedd yn ymwneud gyda dosbarthiad tai, o safbwynt safle yng nghefn gwlad agored yn nodi mai

dim ond datblygiadau tai sy'n cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru a NCT 6 fydd yn cael eu caniatáu yng nghefn gwlad agored. Yn unol gyda NCT 6 un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellid cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd yng nghefn gwlad yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Ystyriwyd nad oedd y cais presennol yn un am dŷ menter wledig ac felly y bwriad yn groes i Bolisi Strategol PS 17 a Pholisi PCYFF 1 ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru a NCT 6.

Yng nghyd -destun cyfiawnhau yr angen am dŷ fforddiadwy ar y safle, amlygwyd nad oedd yr ymgeiswyr wedi cael ei hasesu i fod mewn angen tŷ fforddiadwy, a bod maint yr eiddo yn sylweddol fwy na maint tŷ fforddiadwy. Yn ychwanegol, ac yn niffyg prisiad o werth marchnad agored yr eiddo ni ellid sicrhau y byddai'r eiddo o bris fforddiadwy nag yn parhau yn fforddiadwy i'r dyfodol. Ni ystyriwyd y byddai'r bwriad dan sylw yn darparu tŷ fforddiadwy ar y safle a bod y bwriad felly yn groes i ofynion polisi TAI 16 sydd ond yn gallu caniatáu fel eithriad gynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu ac sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle ac i gynnwys y Canllaw Cynllunio Ataoldo Tai Fforddiadwy.

Yn dilyn derbyn cynllun lleoliad a cynllun safle diwygiedig ynghyd a gwybodaeth ychwanegol am y lleiniau gwelededd, nodwyd bod rheswm gwrthod yn ymwneud a chreu mynediad newydd yn cael ei ddileu.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod yr eiddo yn un a fydd wedi ei hunan adeiladu
 - Yr ymgeiswyr yn lleol i Tywyn ac yn rhedeg buses llwyddiannus yn yr ardal ers dros 30 mlynedd
 - Eu safle busnes yn cynnig eiddo preswyl ar y safle, ond yr ymgeiswyr bellach eisiau ymddeol ac angen sefydlu cartref
 - Er bod yn berchen tŷ arall yn y dref, bod teulu eisoes yn byw ynddo
 - Bod prinder tai ar werth yn yr ardal a chyfleoedd hunan adeiladu
 - Bod cefnogaeth leol i hunan adeiladu sydd yn ymateb i'r angen
 - Bod y safle yn addas gyda chysylltiadau da
 - Y dyluniad yn addas a bod bwriad defnyddio deunyddiau lleol
 - Bod addasiadau i'r fynedfa ac i ail leoli mynedfa i'r llwybr cyhoeddus bellach yn dderbyniol
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Er yn Aelod Lleol, y cais wedi ei alw i mewn gan Aelod arall
 - Y safle tu allan i'r ffin datblygu ac felly dim yn cwrdd a'r polisi
 - Y bwriad yn groes i ofynion polisi TAI 16
 - Bod y safle i'w ystyried fel un i'w gynnwys wrth adolygu'r Polisi Cynllunio - y cais yn gynamserol
 - Pryderon wedi eu hamlygu yn y dref a nifer yn gwrthwynebu'r cais
 - Pryderon cychwynnol gyda'r mynediad, ond derbyn yr addasiadau
 - Er yr nodi 'angen' am dŷ – bod byngalo ar gael ar eu heiddo presennol
 - Yn cytuno gyda'r argymhelliad i wrthod y cais
- d) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

PENDERFYNWYD: Gwrthod:-

- Y safle yng nghefn gwlad agored ac nid yw'r bwriad yn un am dŷ menter wledig ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi Strategol PS 17 a Pholisi PCYFF 1 Cynllun Datblygu ar y Cyd Gwynedd a Môn ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 6: cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy.
- Nid yw'r ymgeiswyr wedi cael ei hasesu i fod mewn angen tŷ fforddiadwy, mae maint yr eiddo yn sylweddol fwy na maint tŷ fforddiadwy fel y diffinnir yn y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy ac yn niffyg prisiad o werth marchnad agored yr eiddo ni ellir sicrhau y byddai'r eiddo o bris fforddiadwy nag yn parhau yn fforddiadwy i'r dyfodol. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad dan sylw yn darparu tŷ fforddiadwy ar y safle a bod y bwriad felly yn groes i ofynion polisi TAI 16 Cynllun Datblygu ar y Cyd Gwynedd a Môn sydd ond yn caniatáu cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy. Mae hefyd yn groes i gynnwys y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy.

13. CAIS RHIF C22/0038/22/LL FFERM TALDRWST LÔN DDWR, LLANLLYFNI, CAERNARFON, GWYNEDD, LL54 6RR

Ymestyn trac dan gyfeirnod cais C21/1155/22/YA am bellter o 15 medr i'r gogledd o'r fynedfa bresennol ynghyd ac adeilad pont i groesi'r cwrs dwr - Lon Tyddyn Agnes, Llanllyfni

- a) Awgrymodd y Pennaeth Cyfreithiol ohirio'r penderfyniad fel bod modd ymgynghori ymhellach gyda thrigolion cyfagos ac i gynnal ymweliad safle.

Ategodd y Pennaeth Cyfreithiol, mai priodol fyddai cynnal ymweliad safle

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd gohirio a chynnal ymweliad safle.

PENDERFYNWYD: Gohirio a chynnal ymweliad safle

14. CAIS RHIF C21/1174/11/LL BAE HIRAEI, BANGOR, LL57 1AD

Adeiladu amddiffynfa llifogydd yn ardal Hirael o Fangor i gynnwys:-

1. Gwelliannau i'r llwybr beicio.
2. Adeiladu wal concriid newydd i ddisodli'r caergewyll presennol gan ddilyn ôl-troed y wal mor bresennol.
3. Ail-adeiladu llithrfa.
4. Codi arglawdd pridd.
5. Gosod 2 giât llifogydd.
6. Codi uchder rhan o ffordd Lon Glandŵr ynghyd a chodi wal goncriid newydd.

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod sawl elfen i'r cais llawn yma ar gyfer adeiladu amddiffynfa llifogydd 550m o hyd yn ardal Hirael ar gyrion

arfordirol gogleddol Bangor a bod y cais yn cael ei gyflwyno gan fod Hirael, yn hanesyddol, wedi bod mewn perygl o lifogydd o sawl ffynhonnell. Nodwyd bod yr amddiffynfeydd arfordirol presennol yn gyfyngedig a'r unig amddiffynfeydd ffurfiol yn yr ardal yw'r morglawdd presennol o gaergewyll dirywiedig. Nid oes unrhyw strwythurau eraill sy'n rheoli llifogydd arfordirol o fewn yr ardal. O dan Gynllun Rheoli Traethlin 2 mae Hirael yn newid mewn polisi o "gadw'r llinell" (Hold the Line) yn Epoch 1 a 2 i "adlinio rheoledig" (Managed Realignment) erbyn Epoch 3.

Ystyriwyd bod egwyddor y bwriad o ganiatáu'r cais yn dderbyniol ar sail ei effaith ar fwynderau gweledol, preswyl, bioamrywiaeth yn lleol a chenedlaethol ynghyd a materion trafnidiaeth ac y byddai adeiladu amddiffynfa llifogydd yn ardal Hirael o'r ddinas yn ymateb yn bositif i'r gwendidau strwythurol sydd wedi eu hadnabod yn yr amddiffynfa bresennol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn croesawu'r cynllun
 - Pryder gan rai trigolion o golli golygfa, ond yn welliant sylweddol o ran diogelwch i eraill
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod:-

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda'r cais**
3. **Cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu i gynnwys mesurau lleihau sŵn, llwch a dirgryniad i'w gytuno gyda'r ACLL.**
4. **Cyflwyno Asesiad Risg Bioddiogelwch.**
5. **Cydymffurfio gydag argymhellion Asesiad Rheoliadau Cynefin diwygiedig.**
6. **Cyflwyno Cynllun Datganiad Dull/Asesiad Risg er mwyn diogelu asedau Dwr Cymru sy'n croesi'r safle.**
7. **Cyflwyno manylion Rhaglen Archeolegol i'w ddilyn gan adroddiad o'r gwaith archeolegol a garwyd allan ar y safle.**
8. **Cyfyngu oriau gweithio sy'n cynnwys rhedeg peiriannau a mewnfario deunyddiau rhwng 08:00 i 18:00 Llun i Gwener a dim o gwbl ar ddydd Sadwrn, Sul a Gwyliau Banc oni bai bod ymestyn yr oriau gweithio hyn wedi ei ganiatáu'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**
9. **Angen gwarchod llwybr cyhoeddus rhif 28 a 29 Bangor yn ystod ac ar ôl cwblhau'r datblygiad.**

15. CAIS RHIF C22/0239/15/LL CANOLFAN YMWELWYR MYNYDD GWEFRU, ORIEL ERYRI, LLANBERIS, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 4UR

Dymchwel rhan helaeth o'r Ganolfan Ymwelwyr Mynydd Gwefru presennol (ar wahân i'r is-orsaf drydan presennol), newid defnydd y safle i greu maes parcio, allosod goleuadau, gwefr bwyntiau ar gyfer cerbydau ynghyd a thirlunio cysylltiedig

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr gan nodi bod Cyngor Cymuned yn

cadarnhau bod ymgynghori hir wedi bod cyn cyflwyno'r cais ac nad oedd gan y Cyngor Cymuned wrthwynebiad i dynnu'r adeilad i lawr gan nad ydi'r cwmni yn cynnig dewis arall, ond bod cryn anfodlonrwydd ymhlith aelodau mai maes parcio sydd i'w greu wedyn ynghyd a safle bychan i ddiwyddiadau

a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y cais yn gais llawn ar gyfer dymchwel adeiladwaith Canolfan Ymwelwyr Mynydd Gwefru (ar wahân i'r is-orsaf drydan) er mwyn darparu maes parcio newydd, gosod goleuadau, gwefr bwyntiau ar gyfer cerbydau ynghyd a thirlunio cysylltiedig ar safle sydd wedi ei leoli rhwng y pentref a Llyn Padarn. Rhennir y cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys: -

- Dymchwel 2,932m² o arwynebedd llawr yr adeilad presennol ar wahân i 22m² o arwynebedd yr is-orsaf drydan.
- Darparu maes parcio ar gyfer y cyhoedd a fyddai'n ychwanegu 110 llecyn parcio ychwanegol i'r maes parcio gyfochrog presennol gan gynnwys 5 llecyn i'r anabl.
- Darparu 12 gwefr bwyntiau AC cyflym ar gyfer cerbydau ynghyd ag un wefr bwynt DC cyflym ar gyfer cerbydau.
- Mynedfa i'r maes parcio estynedig drwy ddefnyddio'r fynedfa bresennol oddi ar y ffordd sirol dosbarth I gerllaw (A.4086).
- Gosod 9 colofn golau 6m o uchder er mwyn goleuo'r maes parcio o ddyluniad a fyddai'n lleihau unrhyw lygredd golau ar y tir o amgylch safle'r cais.
- Cynllun tirlunio meddal i gynnwys plannu coed, llwyni a blodau gwyllt y ddol.

Awgrymwyd mai prif ystyriaeth y cais oedd, a fyddai'r bwriad yn arwain at golli adnodd gymunedol. Nodwyd bod Polisi ISA 2 o'r CDLL yn datgan bydd y Cyngor yn gwrthsefyll colled neu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol drwy gydymffurfio gydag o leiaf un o feini prawf y polisi, yn benodol yma, mewn perthynas â chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol (fel yn yr achos arbennig hwn). Rhaid bod tystiolaeth:

- **Nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw'n ariannol** – yr ymgeisydd wedi datgan bod y ganolfan ymwelwyr yn cael ei danddefnyddio ac yn rhy fawr i'r cyfleusterau oedd yn bodoli y tu fewn iddo a bod cyflwr yr adeiladwaith eisoes yn creu dolur llygaid o fewn yr ardal leol.
- **Na ellir disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw'n ariannol** - gan ystyried y wybodaeth sydd wedi cael ei gyflwyno gan yr ymgeisydd parthed hyfywedd y ganolfan ymwelwyr, ni ddisgwylir yn rhesymol byddai'r defnydd(iau) a wnaed o'r cyfleuster yn flaenorol yn dod yn hyfyw'n ariannol yn y dyfodol agos neu yn yr hir dymor ac na fyddai'n gwneud synnwyr economaidd i barhau defnyddio'r adeilad fel adnodd cymunedol a chanolfan ymwelwyr.
- **Na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas** arall - gan ystyried y ffaith bod yr adeiladwaith, yn ei gyflwr cyfredol, yn anghynladwy ynghyd a maint arwynebedd llawr/gofod o fewn yr adeiladwaith ei hun, ni ystyrir byddai'n bosib defnyddio'r adeilad at fudd cymunedol mewn modd sy'n hyfyw'n ariannol
- **Bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster sydd wedi bod yn aflwyddiannus** - nid bwriad yr ymgeisydd yw cael gwared â'r safle drwy ei werthu ond yn hytrach i'w ddiogelu a'i ddatblygu ar gyfer defnydd a fyddai'n addas ar ei gyfer yn bresennol ac i'r dyfodol. Mae'r ymgeisydd o'r farn mai'r defnydd

mwyaf addas iddo yn y tymor byr/canolig yw fel maes parcio, sydd ynddo'i hun, yn gyfleuster cymunedol amgen. O fewn y cyd-destun yma, mae'r bwriad arfaethedig yn golygu colli un math o adnodd cymunedol a'i ddisodli gan adnodd cymunedol amgen arall.

Ategwyd bod posibilrwydd i'r ymgeisydd gyflwyno rhybudd i'r Cyngor, yn unol a gofynion Rhan 31 o'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganaiteir) i ddymchwel yr adeilad. Gyda'r ymgeisydd wedi dewid cyflwyno cais cynllunio i newid defnydd y safle, golygai hyn y byddai gwell rheolaeth dros y bwriad gan y Cyngor.

Nodwyd bod ystyriaethau eraill megis materion gweledol, preswyl, bioamrywiaeth a diogelwch ffyrdd yn dderbyniol. Ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i bolisiau lleol na chenedlaethol ac nad oedd unrhyw fater cynllunio perthnasol yn gorbwyso ystyriaethau'r polisiau. O ganlyniad, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod yr adeilad wedi ei adeiladu yn yr 80au cynnar ac wedi ei ddylunio a'i gynnig fel Neuadd Chwaraen i'r gymuned. Cafwyd gwrthwynebiad i hyn gan drigolion lleol ac felly crëwyd amgueddfa a chanolfan groeso
 - Nid yw'r adeilad yn addas fel Canolfan – trethi busnes a chostau rhedeg uchel
 - O ganlyniad i'r Clwy Traed a Genau yn 2003 dechreuodd y busnes golli arian ac ers hynny anodd oedd adfer colledion
 - Ystyriwyd creu canolfan newydd ond gyda dyfodiad pandemig covid 2020, ni luniwyd cynllun.
 - Erbyn hyn mae prif falbiau yn y chwarel angen eu hadneywddu ac oherwydd y gwaith adnewyddu ni fydd modd cynnal ymweliadau i'r chwarel sydd felly yn golygu dim defnydd i'r Ganolfan Ymwelwyr
 - Yn hytrach na gweld yr adeilad yn dirywio, y bwriad yw dymchwel a chreu maes parcio mewn ymateb i'r galw am lefydd parcio yn y pentref.
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Ei bod yn gwrthwynebu'r cais
 - Siomedig bod yr adeilad yn wag a'r ymdrech tila sydd wedi ei wneud i geisio defnydd amgen o'r adeilad
 - Nad yw creu maes parcio yn ymateb i'r angen lleol - byddai creu lle i 110 o geir yn creu argraff negyddol heb fuddiant nac elw i'r gymuned. Byddai hefyd yn cystadlu yn uniongyrchol gyda maes parcio cyfagos sydd yn fenter gymunedol
 - Trafodaethau ar y gweill a syniadau newydd wedi eu cyflwyno – angen mwy o amser i drafod gyda chwmni digwyddiadau 'Always Aim High' a Tim Archub Mynydd
 - Rhodd i'r gymuned oedd y bwriad gwreiddiol. Rhesymau ariannol sydd o fudd i'r cwmni sydd yn cael eu cyflwyno erbyn hyn
 - Nid yw'r rhy hwyr i achub yr adeilad
 - Cais i ohirio'r penderfyniad er mwyn cael cynnal trafodaethau pellach
- d) Cynigiwyd ac eiliwyd gohirio'r penderfyniad yn unol a chais yr Aelod Lleol

Mewn ymateb i'r cynnig, nododd y Pennaeth Cyfreithiol bod angen rheswm gwrthod ar sail materion cynllunio ac os am ohirio i ail gynnal trafodaethau

bod rhaid gosod amserlen. Ategydd hefyd y bydd rhaid ystyried apêl posib gan yr ymgeisydd am ddiffyg penderfyniad ac nad oedd dim yn atal yr ymgeisydd rhag rhoi rhybudd a dymchwel yr adeilad

dd) Cynigiwyd ac eiliwyd gohîro'r penderfyniad hyd Medi 2022 er mwyn caniatáu cyfle pellach i'r gymuned i drafod defnyddiau amgen o'r adeilad gyda'r ymgeisydd.

- e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod y rhesymau dros ddymchwel yr adeilad yn wan – nid yw cyflwr yr adeilad yn wael
 - Rhodd i'r gymuned oedd bwriad yr adeilad yn y lle cyntaf – rhaid cadw at hyn a galluogi adnodd cymunedol
 - Nid oes angen lle parcio newydd – yn enwedig os oes un gerllaw yn cael ei redeg gan y gymuned
 - Nifer o syniadau wedi eu cynnig gan y gymuned
 - Cais i'r cwmni First Hydro / Engie gymryd sylw o'r angen am adnodd gymunedol
 - A ddylid gwrthod y cais o ystyried nad oes angen maes parcio?

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn a'r angen am ganiatâd cynllunio i ddymchwel yr adeilad, nododd y Pemaeth Cynorthwyol nad oes angen caniatâd i ddymchwel ond os am addasu i faes parcio bod rhaid cael caniatâd cynllunio.

PENDERFYNWYD: Gohîrio hyd Medi 2022 er mwyn caniatáu cyfle pellach i drafod defnyddiau amgen o'r adeilad

16. CAIS RHIF C21/1206/25/LL TIR GYFERBYN A BRO INFRYN, GLASINFRYN, LL57 4UR

Datblygiad preswyl yn cynnwys 6 tŷ deulawr ac un tŷ un llawr fforddiadwy, gwaith cysylltiedig a chreu mannau parcio ychwanegol (cynlluniau diwygiedig)

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi 6 tŷ deulawr ac un tŷ un llawr fforddiadwy ynghyd a gwaith cysylltiedig ar ddiwedd cul-de-sac o fewn Stad Bro Infryn ar gyrion dwyreiniol pentref Glasinfryn ar lecyn o dir gwyrdd gwastad. Rhennir y cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys:
- Darparu unedau fforddiadwy ar ffurf: 1 tŷ deulawr 2 llofft (3 person), 4 tŷ deulawr 2 llofft (4 person), 2 tŷ deulawr 3 llofft (5 person) ynghyd a thŷ un llawr 2 llofft (3 person).
 - Byddai'r tai 2 llofft ar gyfer rhent canolradd gyda gweddill y tai ar gyfer rhent cymdeithasol.
 - Darparu isadeiledd i gynnwys llecynnau parcio, llwybrau troed, man troi, ailgyfeirio cebl BT ac ailgyfeirio'r garthffos gyhoeddus.
 - Codi ffensys amrywiol o amgylch ffiniau'r safle a rhwng y tai.
 - Lleoli storffeydd biniau a storio o fewn gerddi'r tai.
 - Gwaith tirweddu.

Eglurwyd bod trafodaethau wedi eu cynnal rhwng yr ymgeisydd, y

cynghorydd lleol blaenorol, y Cyng Menna Baines, ynghyd a nifer o drigolion y stad. O ganlyniad, diwygiwyd y cais i ddarparu llecynnau parcio ychwanegol ar ffurf encil fannau ar ymylon gogleddol a deheuol y llecyn lawnt sydd wedi ei leoli yng nghanol y stad.

Ystyriwyd bod egwyddor y bwriad yn dderbyniol ar sail cyflenwad tai dangosol, cymysgedd tai a'r angen i gwrdd â chyfarch yr angen am y math yma o dai yn yr ardal leol. Nodwyd bod ystyriaethau cynllunio megis mwynderau preswyl gweledol, diogelwch ffyrdd, bioamrywiaeth a materion ieithyddol yn dderbyniol. Ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i bolisiâu lleol na chenedlaethol ac nad oedd unrhyw fater arall cynllunio perthnasol yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi. I'r perwyl yma, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod y cais yn cael ei gyflwyno gan Adra (Cymdeithas Dai leol) ar gyfer codi 6 tŷ deulawr a 1 bynglo - yr holl unedau yn dai fforddiadwy ac yn cynnwys cymysgedd o dai rhent canolradd a thai rhent cymdeithasol.
 - Bod trafodaethau pre-ap wedi eu cynnal gyda'r adran gynllunio i drafod egwyddor y bwriad ac i dderbyn adborth ar faterion cynllunio perthasol.
 - Yn dilyn cyflwyno'r cais ac yn ystod cyfnod penderfynu'r cais, bu trafodaethau ychwanegol gyda'r cynghorydd lleol a rhywfaint o'r trigolion lleol i drafod rhywfaint o bryderon oedd ganddynt ar ol gweld manylion y cais.
 - Un o'r pryderon a godwyd oedd parcio a'r pwysau oedd yn yr ardal am lefydd parcio. O ganlyniad i'r trafodaethau yma, cyflwynwyd diwygiadau i'r cynlluniau er mwyn darparu llefydd parcio ychwanegol ar ffin llecyn gwyrdd presennol gerllaw, fel a gytunwyd gyda'r Aelod lleol a'r trigolion.
 - Bod y trigolion eisiau sicrhau bod llwybr troed ar gael er mwyn darparu mynedfa i gefn tai 1 - 4 Bron Infryn - llwybr bellach wedi ei ddarparu fel rhan o'r cynlluniau arfaethedig.
 - Gwnaed newidiadau i ddyluniad y bynglo er mwyn sicrhau ei fod yn addas ac yn cyfarch angen teulu penodol a fyddai yn ei feddiannu. Trafodaethau wedi bod rhwng Adra a'r Therapydd Galwadigaethol yn Derwen er mwyn sicrhau bod y dyluniad yn addas.
 - Bod yr angen ar gyfer tai fforddiadwy yn lleol wedi ei gadarnhau yn Adroddiad Arolwg Anghenion Tai gan yr Hwylusydd Tai Gwledig. Uned Strategol Tai y Cyngor yn cytuno bod y cais yn cyfarch angen am dai yn yr ardal ac bod y cynllun wedi ei gynnwys mewn rhaglen i dderbyn grant tai cymdeithasol gan Llywodraeth Cymru.
 - Bod adroddiad y swyddog yn cadarnhau bod egwyddor y bwriad yn dderbyniol a bod yr holl faterion cynllunio perthnasol eraill yn dderbyniol ynghyd a'r amodau a gynigir i'r ymgeisydd.
 - Bod y bwriad yn darparu tai fforddiadwy sydd eu hangen i gyfarch angen lleol.
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Mai'r Cynghorydd Menna Baines oedd wedi bod yn rhan o'r trafodaethau ynglyn a gwelliannau'r cais cyn i'r ffiniau newydd ddod i rym Mai 2022
 - Er bod dwy farn yn lleol am y bwriad, bod y cynllun yn estyniad taclus i'r stad bresennol
 - Bod yr unedau yn fforddiadwy ac yn ymateb i'r angen lleol

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn ag agosatwydd y stad, sydd yn un Gymraeg ei hiaith, at glwstwr tai dangosol Bangor, ar effaith y gall hyn gael ar y stad, cyfeiriodd y Pennaeth Cynorthwyol at sylwadau'r Uned Iaith. Nodwyd, er nad oedd angen Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais gan fod digon o gyflenwad ar ôl ym mhentrefi clystyrau Gwynedd ar gyfer tai ychwanegol, bod datganiad ieithyddol wedi ei gyflwyno oedd yn dod i'r canlyniad y byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn cael elfen o effaith bositif ar yr iaith Gymraeg o ystyried y farchnad dai lleol. Byddai'r bwriad yn darparu 7 tŷ fforddiadwy ar gyfer cyfarch ag angen lleol yn bresennol ac i'r dyfodol ac ystyriwyd y byddai'r rhan helaeth o'r darpar ddeiliaid yn lleol ac, i'r perwyl hyn, byddai'r bwriad yn cael effaith niwtral ar y nifer o siaradwyr Cymraeg yng Nglasinfryn.

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Manylion y paneli solar.
4. Cynllun tirlunio.
5. Llechi naturiol.
6. Datblygiad i'w gario allan yn unol â mesurau lliniaru bioamrywiaeth.
7. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00 – 18:00 yn yr wythnos; 08:00 – 12:00 ar ddydd Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gwyliau Banc.
8. Cyfyngu ar lefelau sŵn.
9. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu.
10. Amod Dwr Cymru i gyflwyno Datganiad Dull ag Asesiad Risg parthed y brif garthffos sy'n croesi'r safle.
11. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r tai fforddiadwy.
12. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir o'r tai fforddiadwy.
13. Sicrhau enw Cymraeg i'r tai a'r stad.

NODYN: Hysbysu'r ymgeisydd o'r angen i gyflwyno cynllun strategaeth draenio gynaliadwy i'w gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor.

NODYN: Hysbysu'r ymgeisydd o'r angen i arwyddo cytundeb o dan Adran 38 o'r Ddeddf Briffyrdd.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 y.h. a daeth i ben am 3.45 y.h.

CADEIRYDD