PWYLLGOR CYNLLUNIO
25.11.13

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Gwen Griffith – Cadeirydd**
Y Cynghorydd Michael Sol Owen – Is-gadeirydd

Y Cynghorwyr: Y Cynghorwyr Stephen Churchman, (eilydd), Endaf Cooke, Elwyn Edwards, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Dafydd Meurig, William Tudor Owen, Hefin Williams, Eirwyn Williams, Owain Williams a John Pugh Roberts (eilydd).

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr John Brynmor Hughes, Aled Evans, R.H. Wyn Williams, Endaf Cooke, Roy Owen, Alwyn Gruffydd, Anwen Davies a Peter Read, aelodau lleol)

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones, (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ac Amgylchedd), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Ioan Hughes, (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr June Marshall, Christopher O'Neal, Eurig Wyn a Roy Owen, (aelod lleol cais rhif C13/0810/14/LL)

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) Datganodd Mr Gareth Jones, Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ac Amgylchedd, fuddiant personol mewn perthynas ag Eitem 5 ar y rhaglen (cais rhif 6 (C13/0849/44/MG) - Tir tu cefn i Heol Dulyn, Tremadog, oherwydd bod ei bartner a'i theulu yn berchen tir sydd yn ffinio gyda safle'r cais.

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

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

- Y Cyng. R.H.Wyn Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn Eitem 5 – Ceisiadau Cynllunio ar y rhaglen, (Cais Rhif C13/0736/39/LL)
- Y Cyng. Endaf Cooke, (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn Eitem 5 – Ceisiadau Cynllunio ar y rhaglen, (Cais Rhif C13/0810/14/LL)
- Y Cyng. Alwyn Gruffydd, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn Eitem 5 – Ceisiadau Cynllunio ar y rhaglen, (Cais Rhif C13/0849/44/MG)

Yn ogystal, caniatawyd i'r Cynghorydd Simon Glyn, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) i gynrychioli'r aelod lleol, Y Cynghorydd Anwen J. Davies, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn Eitem 5 – Ceisiadau Cynllunio ar y rhaglen, (Cais Rhif C13/0880/33/LL)

Ymneilltuodd yr Aelodau i ochr arall y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau dan sylw ac ni fu iddynt bleidleisio ar y materion hynny.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 4 Tachwedd, 2013, fel rhai cywir.

3. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu.

Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisïau.

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C12/1577/39/LL – Green Pastures Caravan Park, Abersoch

Ymestyn safle ac ail leoli 17 carafán gwyliau sefydlog a gosod 6 carafán gwyliau sefydlog ychwanegol ynghyd â gwelliannau amgylcheddol a thirlunio ychwanegol.

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais gan egluro fod y cais yn cael ei gyflwyno i bwyllgor oherwydd ei fod yn ymwneud â dros 5 carafán.

b) Nodwyd y byddai'r bwriad yn creu cyfle i ymdrin â'r sefyllfa mewn perthynas â'r lle rhwng carafanau ar y safle. Cyfeiriwyd hefyd at y gwelliant i'r tirlunio a nodwyd y byddai'r tŷ agosaf yn parhau i fod gryn bellter o ffin y safle.

'Roedd y swyddogion cynllunio'n ystyried fod yr hyn a fwriedir yn rhesymol ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal, sydd hefyd yn AHNE.

c) Mewn ymateb i sylwadau, nodwyd:

- Fod cynlluniau ar y gweill i drafod y drefn o dderbyn sylwadau Uned AHNE y Cyngor mewn da bryd;
- Bod y cynnydd o 9.6% yn nifer y carafanau yn is na'r 10% sy'n cael ei ystyried yn dderbyniol;
- Bod caniatâd yn bodoli ar y safle ar gyfer defnydd gwyliau yn unig gydol y flwyddyn;
- Byddai cais i gael adroddiad blynyddol mewn perthynas â chofrestr pob safle garafanau yng Ngwynedd yn golygu cael adnoddau ychwanegol. Byddai'r gofrestr yn cynnwys enwau perchnogion/meddianwyr a chyfeiriad eu prif gartref.

ch) Nododd aelod fod y bwriad yn golygu gwelliant sylweddol i'r safle a byddai hyn yn gweddu'n well i'r AHNE.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

Amodau:-
Cychwyn o fewn pum mlynedd;
Yn unol â'r cynlluniau;
Cyfyngu niferoedd i 68;
Cyfyngu defnydd y carafanau i wyliau yn unig;
Cadw cofrestr o enwau perchnogion / meddianwyr a chyfeiriad eu prif gartref;
Cytuno math o liw bob carafán newydd a chyfnewidiol a leolir ar y safle;
Cwblhau'r gwaith tirlunio yn unol â manylion a gyflwynwyd yn cynnwys ail-blannu os oes unrhyw blanhigyn yn marw;
Creu mannau parcio yn unol â'r cynlluniau a chyn dod â'r carafanau ar yr estyniad i ddefnydd gwyliau.

2. Cais rhif C13/0599/41/AM - Safle cyn olchdy Afon Wen, Pwllheli

Cais amlinellol i ddymchwel yr adeiladau presennol a chodi 13 o dai

a) Ymhelaethodd Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ac Amgylchedd ar gefndir y cais ynghyd ag argymhelliad y swyddogion i wrthod y cais.

b) Nodwyd bod y safle wedi bod yn segur ers rhai blynyddoedd ac wedi ei leoli tu allan i'r ffin datblygu, gyda'r ffin datblygu agosaf, sef Chwilog, oddeutu 600 medr i ffwrdd.
Atgoffwyd aelodau bod tir wedi ei ddynodi yn y CDU yn Chwilog ar gyfer tai.

Nodwyd mai'r prif bolisïau i'w hystyried oedd Polisi C1, (Lleoli datblygiad Newydd), C5, (Safleoedd Ail-ddatblygu) ac Ch9, (Tai Newydd yng Nghefn Gwlad Agored), a nodwyd nad oedd y bwriad yn cyd-fynd â strategaeth y Cynllun Datblygu Unedol.

Byddai'r datblygiad yn cynnwys un tŷ ar wahân a 6 pâr o dai. Byddai 5 o'r tai yn dai fforddiadwy. Fodd bynnag, nid oedd y swyddogion cynllunio'n ystyried bod y ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn gorbwyso'r ffaith bod y datblygiad yn gwbl groes i egwyddor polisïau'r Cynllun Datblygu Unedol.

Er bod y safle mewn cyflwr gwael, nodwyd y byddai caniatáu'r cais yn rhoi 13 o dai yng nghefn gwlad fyddai'n creu nodwedd drefol mewn ardal wledig.

O ran llifogydd, nodwyd bod y safle yn rhannol o fewn parth C2. Mae'r meini prawf perthnasol yn datgan mai'r unig adeg y dylid caniatáu datblygiadau newydd ym mharthau C1 ac C2 yw pan fydd yr awdurdod cynllunio'n penderfynu fod cyfiawnhad i'w leoli yno. Yn yr achos hwn, nid oedd y swyddogion cynllunio'n ystyried bod cyfiawnhad dros ganiatáu'r datblygiad.

'Roedd y swyddogion cynllunio'n ystyried bod digon o ofod rhwng y safle a'r tai agosaf. Oherwydd hyn ni fyddai'r datblygiad yn amharu ar fwynderau preswyl y trigolion lleol. Yn ogystal, nodwyd nad oedd cyfiawnhad gwrthod y cais o safbwynt effaith ieithyddol a chymunedol.

c) Nodwyd y derbyniwyd yr wybodaeth / sylwadau ychwanegol a ganlyn:

<u>Uned Gwarchod y Cyhoedd</u>

1. Dim yn glir os yw'r adroddiad yn derfynol neu th fersiwn ddrafft. Adroddiad heb ei harwyddo a heb ei harchwilio.
2. Cynllun yn ffigwr 2 yn dangos 'trial pit locations' ar goll.
3. Angen tabl yn rhan 6 yn crynhoi canlyniadau labordy gan eu cymharu â lefelau 'Referenced SGV Soil Guideline Values.'
4. Dim 'Total TPH, TPH (C10-C40), TPH Aliphatic/Aromatic Split, Benzene,Toluene, Ethyl Benzene, Xylene, MTBC yn adroddiad Celtest. Rhan 4.3.2 yn datgan y byddai'r rhain yn cael eu cynnwys.
5. Cymerwn y bydd gan y tai erddi, ac felly dylai'r holl ganlyniadau gael eu cymharu i ddefnydd terfynol – 'residential with plantb uptake.'

Angen cynnwys manylion labordy cynnwys Celest er mwyn sicrhau eu bod yn AKAS/MCERTS.

ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, cyfeiriodd asiant yr ymgeisydd at Bolisi C5 sy'n datgan: <u>*caniateir cynigion datblygu ar safleoedd a nodwyd fel safleoedd ailddatblygu cyn belled â'u bod yn gyson â'r briffiau datblygu perthnasol a/neu*</u>

unrhyw brif gynllun ar gyfer y safleoedd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ei gymeradwyo.

Nododd bod y bwriad yn cydymffurfio'n llawn â'r briff datblygu perthnasol ar gyfer y safle. Pwysleisiodd nad oes unrhyw son yn y briff datblygu nad yw datblygiad tai'n dderbyniol.
Mewn perthynas â Pholisi CH9 - Tai Newydd yng Nghefn Gwlad Agored, nododd yr asiant bod gwrthdaro rhwng polisïau'n bodoli. Nododd fod achosion yn y gorffennol yn dangos y dylai polisïau penodol, megis C5, gael blaenoriaeth dros bolisïau cyffredinol, megis CH9.

Tynnodd yr asiant sylw pellach at y prif bwyntiau canlynol:

- Bod y safle wedi ei ddatblygu yn y gorffennol;
- Bod y safle o fewn pellter rhesymol i bentref Chwilog;
- Bod y safle'n gyfleus ar gyfer trafnidiaeth gyhoeddus;
- Bod y datblygiad yn cydymffurfio'n llawn gyda'r briff datblygu;
- Bod y cyflenwad tir ar gyfer tai yng Ngwynedd yn is na'r hyn sy'n angenrheidiol gan y tir.

d) Gwnaed y sylwadau canlynol dros wrthod y cais:

- Buddai clwstwr o dai yn cael ei greu yng nghefn gwlad
- Bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer ailddatblygu i bwrpas economaidd a chymdeithasol ac nid i dai;
- Bod y bwriad yn or-ddatblygiad mewn ardal wledig;
- Bod angen y safle ar gyfer datblygiad economaidd fyddai'n creu cyflogaeth.

dd) Gwnaed y sylwadau canlynol yn gefnogol i'r cais;

- Byddai datblygiad diwydiannol yn cael mwy o effaith andwyol ar drigolion cyfagos;
- Na ddylid colli cyfle i gael tai fforddiadwy yn yr ardal;
- Bod y safle wedi bod yn segur ac yn dirywio ers tua 15 mlynedd a bod y cais yn gyfle i gael trefn ar y safle;
- Bod Afonwen wedi bod yn bentref prysur yn y gorffennol a bod y bwriad yn gyfle i'w adfywio.

e) Nododd y Pennaeth Rheoleiddio y dylid ystyried materion polisi o ran egwyddorion cynllunio sylfaenol ac na fyddai dewis ganddo ond cyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil pe byddai'r Pwyllgor yn dymuno dilyn llwybr i ganiatáu'r cais.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais
Rhesymau
1. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi C1, C3, C5, Ch7 ac CH9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd ynghyd â Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 – Tai gan ei fod yn golygu codi tai newydd yng nghefn gwlad agored heb unrhyw gyfiawnhad;

2. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi B23ac Ch9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd gan y buasai'r datblygiad yn creu nodwedd drefol ar ben ei hun a fyddai'n ddatgysylltiedig o unrhyw bentref neu batrwm datblygu sydd yn anghydnaws i'w lleoliad cefn gwlad ac yn niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal;

3. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi B29 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Nodyn Cyngor Technegol 15 gan fod y rhan o'r safle wedi ei leoli o fewn parth C2 llifogydd ac nid oes cyfiawnhad dros ddatblygu yn y lleoliad hwn.

3. Cais rhif C13/0736/39/LL – Harbour Hotel, Abersoch

Datblygiad o 13 annedd preswyl yn cynnwys 4 tŷ fforddiadwy ac yn cynnwys isadeiledd a thirlunio cysylltiedig

a) Ymhelaethodd Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ac Amgylchedd ar gefndir y cais ynghyd ag argymhelliad y swyddogion i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau perthnasol ac i arwyddo Cytundeb 106 yn clymu 4 o'r unedau fel tai fforddiadwy angen lleol cyffredinol.

b) Nodwyd bod bwriad gwreiddiol yr ymgeisydd i gynnig 2 dŷ fel tai fforddiadwy. Yn dilyn trafodaethau pellach 'roedd yr ymgeisydd yn cynnig 4 tŷ fforddiadwy, sef 30% o'r tai ar y safle, am 55% o bris marchnad agored. 'Roedd y swyddogion cynllunio'n ystyried bod hyn yn dderbyniol.

Eglurwyd bod holl safle'r tai bwriadedig o fewn ffin datblygu Abersoch. Mae'r safle hefyd o fewn yr AHNE, a nodwyd mai'r prif bolisïau i'w hystyried oedd B8 – (Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE Llŷn a Môn), a CH4 – (Tai Newydd ar Safleoedd Sydd Heb Eu Dynodi o Fewn Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi.)

Nodwyd bod yr Uned AHNE wedi datgan pryder mewn perthynas â materion gweledol o ran graddfa a dyluniad.
Er hyn, nodwyd bod y swyddogion cynllunio o'r farn na fyddai'r bwriad yn cael unrhyw effaith arwyddocaol ar yr AHNE.

Derbyniwyd y byddai'r datblygiad yn golygu colli gwesty. Fodd bynnag, tynnwyd sylw at y ffaith fod y gwesty wedi bod yn segur ers 2010.

O ran mwynderau gweledol, nodwyd y byddai defnydd yn cael ei wneud o lefelau'r safle fel na fyddai'r datblygiad yn uwch na'r gwesty presennol a bod digon o ofod rhwng y tai o fewn y datblygiad a thai cyfagos yn sicrhau na fyddai yna unrhyw effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl trigolion.

c) Nodwyd y derbyniwyd yr wybodaeth / sylwadau ychwanegol a ganlyn:

<u>Uned Tai Fforddiadwy:</u>

Cadarnhau eu bod yn fodlon hefo disgownt o 45% a hefyd 4 uned fforddiadwy ar y safle.

ch) Dywedodd yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), bod sawl cais wedi ei gyflwyno am ddatblygiadau ar y safle yn y gorffennol. 'Roedd un o'r rhain yn gysylltiedig â 35 o fflatiau. Yn sgil hyn, credai fod y cais presennol yn gyfaddawd eithaf teg, a chroesawodd y ffaith y byddai'n cynnwys 4 tŷ fforddiadwy.

Mynegwyd pryder gan yr aelod lleol o ran materion traffig yn Lôn Engan sy'n ffordd brysur. Galwodd felly am i drafodaethau gael eu cynnal o ran addasu system barcio ar gyfer y safle. 'Roedd hefyd yn awyddus i enw Cymraeg gael ei roi ar y safle,

d) Mewn ymateb, nodwyd nad oedd gwrthwynebiad gan yr Uned Drafnidiaeth a byddai newid y drefn barcio yn golygu newidiadau eraill ac efallai ail ddylunio'r cynllun. Byddai felly yn wahanol i'r cais oedd gerbron.

dd) Mewn ymateb i ymholiadau gan yr aelodau, nodwyd:

- Y byddai cost y tai fforddiadwy rhwng £130, 000 a £140,000
- Na allai'r Pwyllgor hwn reoli defnydd y tai o safbwynt y dreth;
- Byddai'r ardal berthnasol i'r Cytundeb 106 yn cychwyn yn ardal ddibyniaeth Llŷn ac yna yn ymestyn i Wynedd pe byddai angen. Yn dilyn hynny gellid ystyried pa drefn i'w dilyn wrth ymestyn yr ardal, ond hyd yma ni fu angen gwneud hyn;
- Caniateir 3 mis ar gyfer y ddau gyfnod uchod;
- Bod asesiadau'n cael eu cynnal ar gyfer darpar brynwyr er sicrhau'r angen am dai fforddiadwy;
- Mai Uned Strategol Tai y Cyngor sy'n gweithredu fel ymgynghorwyr ar ran y Gwasanaeth Cynllunio o safbwynt yr angen am dai;
- Gellid gofyn, ar ran y Pwyllgor, am wybodaeth fanylach gan yr Uned Strategol Tai o ran materion yn ymdrin â'r angen am dai ;
- Bod y tai fforddiadwy yn cael eu clymu i fod yn brif anheddle trigolion lleol;
- Nad oes cyd-destun lleol na chenedlaethol ar hyn o bryd ar gyfer rhoi amod prif anheddle trigolion lleol ar ddatblygiadau tu allan i Gytundebau 106. Bydd cyfle drwy'r broses o baratoi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd i edrych eto ar y cyd-destun polisi yma.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo Cytundeb 106 yn clymu 4 o'r unedau fel unedau fforddiadwy angen lleol cyffredinol.

Amodau:
Cychwyn o fewn 5 mlynedd
Unol â'r cynlluniau;
Llechi ar y to;
Cytuno manylion waliau allanol;
Amodau codi tai cynaliadwy
Tynnu hawliau datblygu a ganiateir
Amodau priffyrdd
Amodau Dŵr Cymru
Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru o ran llifogydd
Amodau bioamrywiaeth
Amodau tirlunio

4. Cais Rhif C13/0810/14/LL – Ysbyty Bryn Seiont, Pant Road, Caernarfon

Darparu 16 uned breswyl gofal ychwanegol

a) Ymhelaethodd Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ac Amgylchedd ar gefndir y cais.

b) Nodwyd bod cais wedi ei ganiatáu ym Mai 2012 ar gyfer dymchwel y cyn-ysbyty a chodi cyfleuster gofal nyrsio arbenigol ynghyd â mannau parcio ac ati. 'Roedd y penderfyniad yma wedi ei ryddhau ym Medi 2012.
'Roedd y cais diweddaraf hwn yn ychwanegiad i'r cyfleuster gofal nyrsio arbenigol. Byddai rhan o safle'r cais hwn yn gorgyffwrdd â safle'r cais blaenorol ac yn cynnwys mannau parcio presennol yr ysbyty, y fynedfa arfaethedig ynghyd â'r tir sy'n ffurfio rhan o gwrtil y cyn-ysbyty.
Fodd bynnag, byddai'r adeilad bwriadedig wedi ei leoli tu allan i'r ffin datblygu ac ar dir llwyd a thir gwyrdd.

Cyfeiriwyd yn benodol at y defnydd oedd yn cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais, a byddai hyn yn cynnwys:-

- Cynnig cefnogaeth i ddioddefwyr dementia'u teuluoedd;
- Sicrwydd deiliadaeth i'r dioddefwyr tra bo hyn yn bosib.

Golyga hyn y byddai preswylwyr yr 16 uned gofal ychwanegol yn trosglwyddo i'r cyfleuster gofal arbenigol pan fyddai eu cyflwr yn gwaethygu.

Yn dilyn trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd/asiant, bu i wybodaeth ychwanegol gael ei gyflwyno ganddynt yn cyfiawnhau/ cefnogi'r angen am y math hwn o ddatblygiad yn yr ardal. Yn fras mae'r datganiad yn cyfeirio at::

1. Gynllun Comisiynu Pobl Hŷn Cyngor Gwynedd 2011-2016 sy'n nodi'r angen i ddatblygu a gwella unedau gofal ychwanegol er mwyn cwrdd â'r angen yn awr ac yn y dyfodol.
2. Adolygiad o Gynllun Strategol Gwasanaeth Cartrefi Preswyl a Nyrsio Cyngor Gwynedd (Ionawr 2011) yn son am yr angen i gynyddu'r ddarpariaeth ar gyfer dementia ac unedau gofal ychwanegol.
3. Cefnogir yr angen am unedau o'r fath gan Seiciatrydd Ymgynghorol Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr.
4. Bodlonrwydd i reoli meddiannaeth yr unedau gofal ychwanegol drwy amodau cynllunio/Cytundeb 106 fyddai'n cyfyngu preswyliaeth yr unedau i gymuned Gwynedd a'r cyffiniau yng ngogledd Cymru.
5. Yn sgil y ffaith bod y safle yn eithaf coediog a bod Gorchymyn Diogelu Coed yn gysylltiedig â'r rhain cyflwynwyd hefyd arolwg coed. Byddai angen i drafodaethau gael eu cynnal rhwng yr ymgeisydd a Swyddog Coed y Cyngor er mwyn cyfarch y materion perthnasol.

Yn sgil y wybodaeth uchod, cafwyd cadarnhad fod gwrthwynebiad gwreiddiol yr Uned Drafnidiaeth yn cael ei dynnu yn ôl.

Yn ogystal, derbyniwyd cadarnhad gan Adran Gwasanaethau Cymdeithasol Tai a Hamdden y Cyngor ei bod yn gefnogol iawn i'r bwriad gan ei fod yn cyd-fynd gyda gweledigaeth y maes gofal ar lefel cenedlaethol a lleol. Dengys adolygiadau strategol bod diffyg darpariaeth o ofal arbenigol dementia yn yr ardal ac mae rhagolygon poblogaeth a rhagolygon o ran galw am y math yma o wasanaeth i'r dyfodol yn dangos y bydd y galw lleol am y math yma o ddarpariaeth yn parhau.

Derbyniwyd ymateb yr Uned Polisi ar yr Asesiad Ieithyddol ac yr oedd yn datgan nad oeddynt, ar y cyfan, yn credu fod graddfa'r datblygiad yn debygol o achosi tyfiant sylweddol yn y boblogaeth a all effeithio'n andwyol ar yr iaith Gymraeg. Nodwyd ganddynt fod rhaid pwyso a mesur budd y datblygiad yn erbyn effaith posib ar fywiogrwydd yr iaith Gymraeg. Yn sgil y cadarnhad gan yr ymgeisydd ei fod yn fodlon cael Cytundeb 106 i reoli preswyliaeth yr 16 uned, byddai hyn yn sicrhau na fyddai'r datblygiad yn debygol o gael effaith annerbyniol ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned.

Ymhelaethwyd ar y wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd a nodwyd:-

- Nad oedd y swyddogion cynllunio'n pryderu parthed mwynderau gweledol;
- Nad oedd yr Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad bellach;
- Byddai modd datrys materion coed, bioamrywiaeth ac archeoleg drwy gynnal trafodaethau pellach a gosod amodau priodol,
- Nad oedd pryder bellach o ran effaith ieithyddol a chymdeithasol yn sgil parodrwydd yr ymgeisydd i arwyddo Cytundeb 106 fyddai'n cyfyngu preswyliaeth yr unedau i gymuned Gwynedd a'r cyffiniau yng ngogledd Cymru

Fodd bynnag, ar sail polisïau cynllunio pur, nodwyd bod y safle tu allan i'r ffin datblygu ac mai tai hunangynhaliol yng nghefn gwlad fyddai'r unedau, er eu bod yn cael eu darparu ar gyfer angen penodol. Ar sail yr egwyddor yma, cyflwynwyd argymhelliad i wrthod y cais ar sail yr egwyddor yn unig.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, cyfeiriodd yr ymgeisydd at y defnydd fyddai'n cael ei wneud o'r unedau gofal ychwanegol. Pwysleisiodd fod pobl yn ymwybodol o'r angen am ofal ychwanegol i ddioddefwyr dementia a bod gofal ychwanegol yn rhan amlwg iawn o'r datblygiad.

Cyfeiriodd at uned gyffelyb a ddatblygwyd ganddynt yng nghyffiniau Wrecsam. Nododd barodrwydd i drafod unrhyw amodau perthnasol i'r datblygiad, ond pwysleisiodd fod amserlen gaeth yn bodoli oherwydd amodau cynllunio a'r ddeddfwriaeth berthnasol yn ymwneud ag ystlumod a'r angen i ddymchwel y cyn-ysbyty erbyn diwedd mis Chwefror 2014.

Ychwanegodd fod cynllun wedi ei ariannu ar gyfer cychwyn y datblygiad yn y flwyddyn newydd ac y byddai tua 100 o swyddi ychwanegol yn cael eu creu yn sgil y datblygiad.

Pwysleisiodd ymhellach mai gwasanaethau i ddioddefwyr dementia fyddai'n cael eu darparu yn yr unedau yn hytrach na thai yng nghefn gwlad.

ch) Dywedodd aelod lleol, (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), mai un llythyr o wrthwynebiad a dderbyniwyd ynghyd â dau yn datgan cefnogaeth i'r cais.

Ychwanegodd fod maint y datblygiad ar gyfer y cyfleuster gofal arbenigol, sydd eisoes wedi ei gadarnhau, wedi wedi ei addasu / leihau ac y byddai'r datblygiad yn y cais cyfredol yn dderbyniol yn arbennig felly o safbwynt trafnidiaeth. Nododd fod cyflwr y cyn ysbyty'n dirywio'n gyson ac yn arwain at drafferthion trosedd ac anhrefn yn ddi-baid.

Cyfeiriodd yn arbennig at yr angen am y gofal ychwanegol fyddai'n cael ei ddarparu i ddioddefwyr dementia yn yr unedau bwriadedig. Pwysleisiodd at y modd y mae'r salwch yn newid bywyd dioddefwyr a'u teuluoedd yn gyfan gwbl a nododd y byddai'r cyfleuster fyddai'n cael ei ddarparu'n cynorthwyo rhai o drigolion Gwynedd a'r cyffiniau i wynebu''r trafferthion yma.

Gwelai y byddai'r datblygiad yn rhoi cyfle i'r rhai sy'n gorfod gofalu am berthnasau ar hyn o bryd yn ogystal â darparu cyfle a gofal arbennig i'r dioddefwyr.

Pwysleisiodd felly fod yr angen am y gwasanaeth yn gorbwyso'r polisïau cynllunio.

d) Nododd y Pennaeth Rheoleiddio fod elfennau anarferol yn bodoli mewn perthynas â'r cais. Cyfeiriodd at y wybodaeth hwyr a dderbyniwyd a'r ffaith fod yr hyn a gafwyd yn goresgyn llawer o'r rhwystrau oedd yn arwain tuag at wrthod y cais yn flaenorol.

Esboniodd felly fod angen i'r aelodau bwyso a mesur yn ofalus cyn penderfynu a oedd yr holl ystyriaethau, gan gynnwys yr angen am y cyfleuster yn lleol, yn gorbwyso'r egwyddor perthnasol i bolisiau cynllunio pur.

dd) Cefnogwyd y cais gan aelodau a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddynt:

- Bod parodrwydd yr ymgeisydd i arwyddo Cytundeb 106 fyddai'n cyfyngu preswyliaeth yr unedau i gymuned Gwynedd a'r cyffiniau yng ngogledd Cymru yn fater amlwg sy'n gefnogol i'r cais;
- Bod angen pendant am y gwasanaeth i gynorthwyo dioddefwyr a theuluoedd sy'n wynebu problemau dementia;
- Bod yr unedau'n rhan o gyfleuster sy'n cynnig arbenigedd ac na ddylid eu hystyried fel tai;
- Byddai'r datblygiad yn creu tua 100 o swyddi;
- Gellid ystyried rhan o'r safle fel safle ail ddatblygu;
- Bod y bwriad yn estyniad i ddatblygiad a ganiatawyd;
- Byddai'n darparu gwasanaeth holl bwysig i gymuned Gwynedd gyfan a thu hwnt;
- Bod yr Uned Drafnidiaeth wedi tynnu gwrthwynebiad yn ôl yn sgil y defnydd fyddai'n cael ei wneud o'r unedau ac nad datblygiad tai oedd dan sylw;
- Bod y defnydd yn gyson â'r defnydd oedd yn bodoli eisoes.

e) Mynegwyd siom oherwydd bod cymaint o wybodaeth wedi ei dderbyn yn hwyr a nodwyd y dylid cael cydweithrediad gwell rhwng unedau. Nodwyd bod hyn yn amlwg gyda'r Gwasanaethau Cymdeithasol yn datgan cefnogaeth i'r cais yn hwyr.

PENDERFYNWYD, yn groes i argymhelliad y swyddogion cynllunio, i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo Cytundeb 106 fyddai'n cyfyngu preswyliaeth yr unedau i gymuned Gwynedd a'r cyffiniau yng ngogledd Cymru.

Rhesymau:
Bod yr angen am y gwasanaeth fyddai'n cynnig cefnogaeth i ddioddefwyr dementia a'u teuluoedd yn gorbwyso'r egwyddor o ddatblygu tai tu allan i'r ffin datblygu.
Bod y datblygiad yn unol â Pholisi CH37 Cynllun datblygu Unedol Gwynedd 2009 – Cyfleusterau Addysgol, Iechyd a Chymunedol

Amodau:
Trafodaethau i'w cynnal er goresgyn materion coed;
Cychwyn y gwaith o fewn 5 mlynedd;
Yn unol â'r cynlluniau;
Y defnydd i fod yn is-wasanaethol i'r cyfleuster gofal nyrsio;
Rheolaeth o ran y bobl sy'n cael trigo yn yr unedau, sef unigolion sy'n 55 oed neu drosodd neu gyda chynllun gofal personol;
Tirlunio meddal a chaled;
Coed a bioamrywiaeth;
Darparu parcio a mynediad a materion draenio;
Amodau archeolegol;
Amodau Gwarchod y Cyhoedd;
Cytuno ar ddeunyddiau allanol y to a'r waliau.

5. Cais rhif C13/0849/44/MG – Tir tu cefn i Heol Dulyn, Tremadog

Materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi tŷ newydd

'Roedd aelodau'r Pwyllgor wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

a) Ymhelaethodd Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais ynghyd ag argymhelliad y swyddogion i ganiatau'r cais gydag amodau.

b) Nodwyd mai'r prif ystyriaethau oedd addasrwydd y cynllun arfaethedig a'i fanylion ar y safle o ystyried fod cais amlinellol wedi ei ganiatáu a bod yr egwyddor o adeiladu tŷ ar y safle wedi ei ganiatáu.

Er i'r ymgeisydd ddatgan pan ystyriwyd y cais amlinellol na fyddai'n gosod ffenestri yn yr edrychiad deheuol nid oes amod ar y caniatâd amlinellol yn rhwystro hyn. Ychwanegwyd fod y ffenest yn rhoi golau i ben y grisiau, ac er nad yw'r man yma yn ystafell drigiadwy, nodwyd y gellid gosod amod i osod ffenest afloyw er sicrhau na fydd y ffenest yn achosi gor-edrych a cholli preifatrwydd.

c) Cyfeiriodd yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn benodol at ran o'r adroddiad ysgrifenedig oedd yn nodi fod yr ymgeisydd wedi datgan yn glir na fyddai'n gosod ffenestri yn yr edrychiad deheuol fyddai'n gor-edrych dros rhesdai Heol Dulyn.
Mynegwyd siom gan yr aelod lleol nad oedd amod wedi ei osod er sicrhau na fyddai hyn yn digwydd.

Fodd bynnag, nododd y gellid gwneud iawn am hyn oherwydd bod cyfle i ymdrin â phenderfynu ar ymddangosiad y tŷ fyddai'n cynnwys nifer y ffenestri fyddai yn y tŷ.

Ymhelaethodd gan nodi:

- Nad oes neb yn lleol o blaid y ffenestri;
- Bod gwrthwynebiadau trigolion rhesdai Heol Dulyn wedi ei ddatgan eisoes;
- Mai colli preifatrwydd a gor-edrych oedd y prif resymau dros y gwrthwynebiadau;
- Bod y ffenest yn amharu ar fwynderau trigolion cyfagos;
- Rhoddwyd addewid yn cadarnhau na fyddai ffenestri'n gor-edrych rhesdai Heol Dulyn, ond bod hyn bellach yn cael ei anwybyddu.

Gwnaed y sylwadau a ganlyn dros ganiatau'r cais:

- Mai ffenest pen y grisiau oedd dan sylw a bod angen ystyried y mater o iechyd a diogelwch ar y grisiau;
- Bod rhaid ystyried y sefyllfa sy'n bodoli ar hyn o bryd ac na ellid ystyried unrhyw ddatganiad a wnaed gyda'r cais amlinellol;
- Dylid ystyried edrychiad y tŷ;
- Bod lle digonol rhwng y tŷ a rhesdai Heol Dulyn i sicrhau na fyddai gor-edrych yn broblem a byddai amod i sicrhau mai gwydr afloyw fyddai'n cael ei ddefnyddio yn gam pellach i ymdrin â'r gwrthwynebiadau;

Gwnaed y sylwadau a ganlyn dros wrthod y cais:

- Nad oedd iechyd a diogelwch yn fater i'w ystyried oherwydd byddai golau trydan yn datrys unrhyw broblemau o'r fath;
- Na ellid anwybyddu barn trigolion lleol;
- Bod yr ymgeisydd wedi gwneud datganiad parthed gosodiad ffenestri, ac na ddylid anwybyddu hyn;
- Bod yr adeilad ynddo'i hun allan o gymeriad gyda'r maint a'r lleoliad yn anaddas;

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

Amodau
Deunyddiau a gorffeniadau
Gwydr afloyw yn y ffenest
Tynnu hawliau a ganiateir;
Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.

6. Cais rhif C13/0880/33/LL – Glandwr, Rhydyclafdy

Creu mynedfa gerbydol amaethyddol

a) Ymhelaethodd Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais ynghyd ag argymhelliad y swyddogion i ganiatau'r cais gydag amodau.

b) Nodwyd bod maint y fynedfa wedi cael ei leihau ers i'r cais gael ei gyflwyno'n wreiddiol. Bellach 'roedd y bwriad ar gyfer mynedfa 8 medr o led ger y ffordd gyfagos.
'Roedd y swyddogion cynllunio'n ystyried bod y safle'n addas ar gyfer cael mynedfa amaethyddol ac nad oedd oblygiadau i'r bwriad o ran diogelwch ffyrdd. Yn ogystal, nid oedd y swyddogion yn ystyried y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal sydd o fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd. Nodwyd hefyd nad oedd y swyddogion yn ystyried y byddai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos o ran ei raddfa a'i leoliad.

c) Nodwyd y derbyniwyd yr wybodaeth / sylwadau ychwanegol a ganlyn:

Derbyniwyd ffurflen gais diwygiedig gan yr ymgeisydd yn sgil derbyn sylwadau am y Dystysgrif Perchnogaeth. Hefyd derbyniwyd eglurhad pellach o'r angen am y fynedfa amaethyddol.

Cyngor Cymuned - Mae Cyngor Buan eisoes wedi cefnogi y cais gwreiddiol am fynedfa amaethyddol ond yn dilyn hyn mae pryder wedi ei leisio yn lleol ynglŷn â'r tunelli o rwbel sydd yn cael ei gario i'r tir i fewnlenwi. Mae'r pryder yma yn deillio o'r ffaith nad oedd son am fewnlenwi tir ar y cais gwreiddiol.

Uned Mwynau a Gwastraff – Yn dilyn derbyn cwyn mae'r Uned wedi edrych i mewn i'r sefyllfa ac wedi dod i'r casgliad na fuasai'n rhesymol cymryd camau gorfodaeth yn erbyn y perchennog. Ymddengys mai gwaith crafu'r wyneb ac agor ffosydd yn unig sydd wedi digwydd.

ch) Pwysleisiodd Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ymhellach mai cais ar gyfer creu mynedfa gerbydol amaethyddol yn unig oedd gerbron. Byddai bwriad i wneud unrhyw ddefnydd arall o'r tir yn destun cais cynllunio pellach.

'Roedd pryder wedi ei fynegi parthed gwaredu gwastraff mwynau ar y tir, ond nodwyd nad oedd sail i hyn.

d) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, dywedodd gwrthwynebydd bod ail gynllun wedi ei gyflwyno ar fyr rybudd, ond bod ei sylwadau'n cael ei gyflwyno mewn gwrthwynebiad i'r holl gynlluniau a gyflwynwyd.

Ymhelaethodd gan dynnu sylw at y prif bwyntiau canlynol:

- Nad oedd sicrwydd mai defnydd amaethyddol fyddai'n cael ei wneud o'r tir pe byddai'r fynedfa'n cael ei chaniatáu;

- Byddai'r datblygiad yn cynyddu traffig ar y ffordd gyfagos a byddai hyn yn creu peryglon ffyrdd;
- Nid oes llwybrau troed ger y ffordd a bod llawer o gerddwyr yno gan gynnwys plant a defnyddwyr y feithrinfa leol;
- Bod diffyg gweledededd yn y gyffordd ger y fynedfa fwriededig;
- Bod y ffordd drwy'r pentref yn cael ei defnyddio fel gwyriad pan mae trafferthion llifogydd ar y ffordd rhwng Pwllheli ac Abersoch. Mae hyn yn cynyddu'r prysurdeb hyd y ffordd ger y safle;
- Bod ffens a fwriedir yn annerbyniol o'i gymharu â'r wal gerrig presennol;
- Bod pryder parthed y perygl o fwynau'n cael eu gwaredu mewn cae lle gallai llifogydd fod yn broblem.

dd) Rhoddwyd caniatâd i'r Cynghorydd Simon Glyn, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) i gynrychioli'r aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a nodwyd ganddo fod peth dryswch wedi bod ynglŷn â pherchnogaeth y tir. Pwysleisiodd y dylid osgoi hyn.

Ychwanegodd mai tir gwlyb oedd dan sylw a bod y cae eisoes wedi ei glirio ac nad oes unrhyw dyfiant arno erbyn hyn. Nododd ymhellach fod cyfeiriad dŵr o ffynnon gyfagos wedi cael ei newid yn ddiweddar a bod y dŵr bellach yn rhedeg gyda'r wal lle byddai'r adwy fwriadedig yn cael ei chreu. Golyga hyn y byddai angen adeiladu pont, ac yr oedd hyn hefyd yn destun pryder iddo.

Mynegodd bryder pellach ynglŷn ag unrhyw amheuaeth y gallai rwbel gael ei waredu ar y tir gwlyb yma. Pe byddai sylw'n cael ei roi i'r materion yma, credai y byddai Cyfoeth Naturiol Cymru ac Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn galw am wybodaeth fanylach.

Galwodd ar i aelodau'r Pwyllgor ymweld â'r safle er mwyn rhoi sylw i drafferthion traffig, effaith ar gynefinoedd ac effaith ar y tir. Yn ogystal, nododd y byddai hyn yn creu cyfle i'r aelod lleol allu ymdrin yn llawn â'r cais.

e) Mewn ymateb i'r sylwadau, nodwyd bod tystysgrif perchnogaeth tir cywir wedi ei dderbyn ac nad oedd unrhyw gamarwain wedi digwydd.

f) Gwnaed y sylwadau canlynol dros ganiatau'r cais:

- Bod y cais am fynedfa amaethyddol yn syml ac na ellid ei gwrthwynebu;
- Na ddylid gwneud unrhyw ragdybiaeth ynglŷn â chamweinyddu;
- Nad oedd cais arall yn gyfredol mewn perthynas â'r safle;
- Byddai bwriad i waredu unrhyw rwbel ar y tir yn destun cais cynllunio arall;
- Byddai cynnal ymweliad safle yn wastraff arian cyhoeddus.

ff) Gwnaed y sylwadau canlynol dros beidio caniatáu'r cais a chynnal ymweliad safle.

- Bod y ffyrdd gwledig cyfagos yn beryglus a byddai creu mynedfa ychwanegol yn annerbyniol;
- Bod gweledededd yng nghyffiniau'r adwy fwriadedig yn destun pryder;
- Bod mynedfa i'r tir yn bodoli eisoes ac nad oes angen ail fynedfa.

PENDERFYNWYD trefnu i aelodau'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle.

7. Cais rhif C13/0901/41/LL – Hufenfa De Arfon

Codi estyniad ochr adeilad presennol, ail leoli a gosod seilos ac offer newydd, newidiadau i'r fynedfa gerbydol bresennol a chreu man troi newydd a thirweddu.

a) Ymhelaethodd Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais ynghyd ag argymhelliad y swyddogion i ganiatau'r cais gydag amodau.

b) Byddai'r datblygiad yn golygu colli peth tir amaethyddol. Fodd bynnag, ac er gwaethaf y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd ac ar sail y gwelliant i'r amgylchedd a mwynderau lleol, y gwelliant i drafnidiaeth a diogelwch ffordd ynghyd â'r gwelliant i gynaladwyedd economaidd y busnes, 'roedd y swyddogion cynllunio'n ystyried y byddai'r datblygiad yn dderbyniol ar sail polisi lleol a chenedlaethol.

c) Croesawyd y bwriad gan aelodau a nodwyd y byddai'r datblygiad yn cryfhau dyfodol yr hufenfa, sy'n un o brif gyflogwyr yr ardal.

PENDERFYNWYD caniatau'r cais.

Amodau:
Cychwyn y gwaith o fewn pum mlynedd,
Yn unol â'r cynlluniau a dderbyniwyd 04/09/2013 a 12/09/2013;
Cytuno gorffeniad a lliw allanol;
Amodau trafnidiaeth;
Amodau llifogydd;
Cyflwyno cynllun tirlunio Amod i sicrhau fod yr hen adeilad yn cael ei ddymchwel unwaith y daw'r adeilad newydd yn weithredol;
Amod ystlumod.