PWYLLGOR CYNLLUNIO 3/2/14

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

Y Cynghorwyr: Y Cynghorwyr Endaf Cooke, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Dyfrig Wynn Jones, June Marshall, Dafydd Meurig, Eirwyn Williams, Hefin Williams, Owain Williams, Eurig Wyn

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Anwen J. Davies, Lesley Day, Eric Merfyn Jones, Llywarch Bowen Jones, W. Gareth Roberts a R. H. Wyn Williams (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Aled Davies, (Pennaeth Rheoleiddio – ar gyfer cais cynllunio rhif C13/0403/39/LL), Gareth Jones, (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth) ac Ioan Hughes, (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Elwyn Edwards, William Tudor Owen a Siân Gwenllïan (aelod lleol).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) Datganodd yr aelod canlynol fuddiant personol am y rhesymau a nodir:

- Y Cynghorydd Dyfrig Wynn Jones, yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/1089/11/LL) oherwydd bod perthynas iddo yn asiant i'r ymgeisydd.

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

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

- Y Cynghorydd Eurig Wyn, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C09A/0412/26/LL);
- Y Cynghorydd R. H. Wyn Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0403/39/LL);
- Y Cynghorydd Anwen J. Davies, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0880/33/LL);
- Y Cynghorydd Lesley Day, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/1089/11/LL);
- Y Cynghorydd Eric Merfyn Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/1246/17/R3).

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 13 Ionawr 2014, 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.

1. Cais rhif C09A/0412/26/LL – Llain o dir cyfagos i'r Hen Gapel, Ffordd Waunfawr, Caeathro

Adeiladu 12 o dai ynghyd a chreu mynedfa newydd a gwaith draenio.

(a) Ymhelaethodd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais. Atgoffwyd aelodau fod y cais wedi ei ohirio yn y cyfarfod diwethaf er caniatáu amser i Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd asesu'r datganiad ieithyddol a chymunedol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd.
Bellach, 'roedd sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn rhan o'r adroddiad ysgrifenedig a gyflwynwyd.

(b) Nodwyd ymhellach nad oedd y swyddogion cynllunio'n ystyried y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar y gymuned na'r iaith.

(c) Cadarnhawyd fod y safle wedi ei dynodi ar gyfer tai yn y CDU a bod yr egwyddor o ddatblygu tai ar y safle wedi ei sefydlu ac yn dderbyniol.Tynnwyd sylw hefyd at sylwadau Uned Strategol Tai y Cyngor oedd yn datgan bod angen tai fforddiadwy yn nalgylch Caernarfon a bod Cymdeithas Tai Eryri wedi dangos diddordeb i gydweithio gyda'r ymgeisydd parthed y ddarpariaeth ar gyfer y 4 tŷ fforddiadwy.

(ch) 'Roedd pryder wedi ei ddatgan parthed mwynderau preswyl. Er hyn, 'roedd y swyddogion cynllunio'n ystyried fod yna ddigon o ofod rhwng y tai fyddai'n cael eu hadeiladu a'r tai agosaf at ffin y safle.

(d) Nodwyd bod materion yn bodoli parthed y capasiti sydd ar gael yn yr ysgol leol. Mae'r safle o fewn talgylch Ysgol Bontnewydd ac yr oedd y datblygwr wedi cytuno i wneud cyfraniad o £61,000 i ddiwallu materion yn ymwneud â chapasiti'r ysgol.

(dd) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan gynrychiolydd y gwrthwynebwyr:

- Na fyddai'r tai deulawr arfaethedig yn gweddu gyda'r aneddleoedd cyfagos;
- Byddai'r datblygiad yn amlwg ac anaddas o fewn y dirwedd wledig;
- Mai pentref bychan gwledig yw Caeathro, a bod cynlluniau o'r fath wedi cael eu defnyddio mewn trefi yn y gorffennol;
- Bod trigolion lleol yn gwerthfawrogi'r dirwedd leol a'r ansawdd bywyd yng Nghaeathro, a'u bod o'r farn y byddai'r bwriad yn andwyo hyn oherwydd maint y datblygiad a'r dyluniad anaddas;
- Nad yw'r trigolion yn gwrthwynebu datblygiad, ond eu bod yn gwrthwynebu datblygiad dideimlad;
- Dylid ymdrechu i warchod y dirwedd bentrefol;

(e) O safbwynt personol, dywedodd y siaradwr fod ei eiddo'n cynnwys ystafell ardd lle gellir mwynhau preifatrwydd llwyr ar hyn o bryd. Nododd y byddai goredrych yn digwydd o bump ffenest llawr cyntaf pe byddai'r cais yn cael ei ganiatau. Byddai un o'r ffenestri 8 troedfedd yn unig oddi wrth ffin ei eiddo, a nododd y siaradwr fod hyn yn adlewyrchiad o gynllunio dideimlad.
Awgrymwyd y byddai'n well datblygu'r unedau fforddiadwy fel bungalos ac y byddai hyn yn ymdrin â thrafferthion goredrych.

(f) Galwyd ar i ymweliad safle gael ei drefnu cyn i'r aelodau wneud penderfyniad terfynol.

(g) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, dywedodd asiant yr ymgeisydd fod Caeathro yn bentref gwledig ac y byddai datblygiad, oedd yn cynnwys 4 tŷ fforddiadwy yn creu cyfle i bobl leol aros yn eu cynefin. Nododd hefyd mai 4 tŷ newydd a adeiladwyd yn y pentref yn ystod y 10 mlynedd diwethaf.

(h) Dywedodd yr aelod lleol, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), fod llifogydd yn destun pryder ac yr oedd yn ddiolchgar fod y mater yma wedi cael ystyriaeth lawn.
Nododd ymhellach:-

- bod angen mynedfeydd llydan ar gyfer y safle er mwyn ymdrin â thrafferthion allai godi oherwydd cyflymder traffig hyd y ffordd gyfagos;
- bod Pont 'Refail Bach yn nodwedd arbennig ac na ddylai'r datblygiad amharu arni mewn unrhyw fodd;
- bod y bwriad i godi 4 tŷ fforddiadwy i'w groesawu;
- bod y datblygiad yn golygu y byddai plant y pentref yn gorfod cerdded tua tri chwarter milltir i'r ysgol ym Montnewydd ac y dylai'r Adran Gynllunio a'r Adran Addysg gynnal trafodaethau er mwyn ymdrin â hyn;
- bod angen sicrhau na fyddai'r datblygiad yn amharu ar y rhwydwaith o lwybrau cyhoeddus sy'n bodoli.

(i) Mewn ymateb, nodwyd nad yw Pont 'Refail Bach wedi ei restru, ond na fyddai'r datblygiad yn amharu ar y nodwedd beth bynnag. Yn ogystal byddai'r ffordd drwy'r ystad yn gwella'r rhwydwaith o lwybrau cyhoeddus. Nodwyd mai'r Adran Addysg a'r Adran Drafnidiaeth fyddai'n ymdrin â thaith y plant i Ysgol Bontnewydd gan fod y mater tu allan i'r drefn gynllunio.

(l) Pwysleisiodd aelod fod angen ystyried a oedd gwir angen am y datblygiad ac y dylid cael tystiolaeth o'r galw lleol. Mynegwyd pryder gan yr aelod hefyd o ran llifogydd.

(l) Mewn ymateb i ymholiadau a sylwadau pellach, nodwyd :-

- mai ffenestri pen grisiau tŷ newydd fyddai agosaf at y tai presennol;
- bod yna gryn bellter rhwng y tai presennol a'r tai newydd;
- bod tai o amrywiol ddyluniadau, gan gynnwys tai deulawr yn y cyffiniau ac na fyddai'r tai newydd allan o gymeriad;
- bod y polisi yn galw ar i 35% o ddatblygiad tai fod yn dai fforddiadwy a bod y 33%, a geir yn y cynllun hwn, yn rhesymol a hynny yn enwedig o ystyried y problemau isadeiledd gyda'r safle
- bod y cyfraniad ariannol o ran capasiti ysgol y dalgylch yn unol â'r polisi,
- byddai ffordd yr ystad yn cael ei datblygu i safon i'w mabwysiadu gan y Cyngor.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd arwyddo Cytundeb 106 yn ymwneud â'r cyfraniad ariannol addysgol ac i sicrhau bod 4 o'r 12 tŷ yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac amodau perthnasol yn ymwneud â:

5 mlynedd;
Yn unol â'r cynlluniau;
Priffyrdd;
Cyfoeth Naturiol Cymru;
Dwr Cymru/seilwaith;
Uned Rheoli Risg Llifogydd ac Erydiad Arfordirol;
Tirweddu;
Mesuriadau lliniaru Bioamrywiaeth;
Deunyddiau/llechi;
Tynnu hawliau a ganiateir ar y tai fforddiadwy.

2. Cais rhif C13/0403/39/LL – White House Hotel, Abersoch

Dymchwel gwesty presennol, adeiladu strwythur defnydd cymysg yn cynnwys cyfleuster sba a gwesty 42 ystafell wely, bwyty/bar a 18 apartment preswyl gyda llefydd parcio, ardaloedd gwasanaethu a tirlunio cysylltiol.

` (a) Nododd Uwch Reolwr Y Gwasanaeth Cynllunio fod gwybodaeth ychwanegol, yn ymdrin â chostau a hyfywdra, wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd yn ystod y dyddiau diwethaf. Oherwydd bod y wybodaeth mor bwysig a chreiddiol, o ran yr argymhelliad ar y cais, 'roedd y swyddogion cynllunio yn argymell nad oedd dewis ond gohirio'r cais fel y gellid rhoi ystyriaeth drylwyr i'r wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd.

(b)Cytunodd aelodau y dylid gohirio'r cais, ond 'roedd aelodau'n awyddus i bwysleisio'r angen i ddarparu tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad yn unol â pholisiau'r Cyngor a'r angen i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy yn ardal Abersoch.

(c) Dywedodd yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), ei fod yn gefnogol i'r gohiriad a'i fod yn gobeithio y gellir cael cynllun fydd yn gynaliadwy.

PENDERFYNWYD:
a) Gohirio'r cais, oherwydd bod angen ystyried y wybodaeth bwysig a chreiddiol a dderbyniwyd, gan nodi fod y bwriad yn dderbyniol, i raddau helaeth, ac eithrio diffyg mewn perthyna â materion tai fforddiadwy.

3. Cais rhif C13/0702/20/LL – Tir ger Oaklands, Penybryn, Y Felinheli

Codi tŷ tri llawr.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi fod y safle o fewn ardal breswyl gyda'r tai yn y cyffiniau'n amrywio o ran ffurf, yn ddibynnol ar y lleoliad.

Nododd ymhellach fod yr Adroddiad Coed a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dderbyniol. Yn ogystal, nododd fod y dyluniad a'r deunyddiau'n dderbyniol ac nad oedd y bwriad yn debygol o greu unrhyw effaith mwynderau andwyol ac nad oedd yn groes i unrhyw un o'r polisiau perthnasol a nodwyd yn yr adroddiad.

(b)Yn manteisio ar hawl i siarad, gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan gynrychiolydd yr ymgeisydd:

- bod y tir dan sylw wedi bod ym mherchnogaeth teulu'r ymgeisydd ers 1953;
- bod y tir wedi ei ddefnyddio gan y teulu ers hynny gyda phob hawl mynediad ac ati;
- bod yr ymgeisydd wedi byw yn y Felinheli am y rhan helaethaf o'i hoes a'i bod yn awr yn awyddus i ddychwelyd i'r ardal gyda'i theulu ifanc i fod yn agosach at berthnasau eraill;
- bod tai parod yn y Felinheli allan o gyrhaeddiad ariannol;
- bod tai o uchder trillawr eisoes wedi eu hadeiladu gerllaw i'r safle;
- nad oes gwrthwynebiad gan yr Adran Drafnidiaeth;
- byddai draeniad safonol yn cael ei roi mewn lle cyn cychwyn ar y datblygiad;
- bod yr ymgeisydd yn awyddus i ddychwelyd i'w chynefin a bod hyn yn fater holl bwysig o ran diogelu iaith a pharhad strwythur pentrefol.

(c) Cadarnhawyd na chafwyd sylwadau gan y Cyngor Cymuned na'r aelod `lleol.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
5 mlynedd;
Unol a’r cynlluniau;
To llechi;
Cod cartrefi cynaliadwy;
Dŵr Cymru;
Sicrhau diogelu llwybr cyhoeddus;
Sicrhau fod y coed sydd wedi eu gwarchod dan Orchymyn Gwarchod Coed yn cael eu gwarchod yn ystod gwaith yn unol â’r argymhellion o fewn yr adroddiad coed;
Rhaid cytuno unrhyw olau allanol cyn eu gosod ar y safle;
Rhaid sicrhau 2 lecyn parcio o fewn y cwrtil.

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

Creu mynedfa gerbydol amaethyddol.

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

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan bwysleisio mai’r fynedfa amaethyddol oedd yr unig fater dan sylw yn hytrach nag unrhyw honiadau ynglŷn ag unrhyw ddefnydd pellach o’r tir.

(b) Esboniwyd mai’r bwriad oedd creu’r fynedfa er mwyn gwasanaethu rhan o dir, yn ymestyn i 8 acer, heb greu traciau ar draws y caeau.
Nodwyd bod yr Uned Drafnidiaeth yn hapus hefo dyluniad y fynedfa ac nad oedd gwrthwynebiad ganddynt i’r bwriad.

Nid oedd y swyddogion cynllunio’n ystyried y byddai’r fynedfa newydd yn cael effaith niweidiol sylweddol ar yr ardal nac ychwaith ar Ardal Gwarchod y Dirwedd.
Gwnaed cyfeiriad gan wrthwynebwyr at golli preifatrwydd, ond mewn ymateb nodwyd fod y ffordd, lle byddai’r fynedfa’n cael ei chreu, yn ffordd gyhoeddus ac nad oes preifatrwydd sylweddol yn bodoli yno’n barod. Yn ogystal nid oedd y swyddogion cynllunio’n ystyried y byddai mynedfa amaethyddol yn amharu’n ormodol ar breifatrwydd.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, dywedodd asiant yr ymgeisydd fod yr ymgeisydd wedi gweithio’n agos hefo’r Adran Gynllunio er mwyn sicrhau fod y fynedfa’n dderbyniol o ran lleoliad a graddfa.
Ychwanegodd fod gwaith eisoes wedi cychwyn i wella’r tir, sydd wedi cael ei anwybyddu yn y gorffennol ac y byddai’r datblygiad yn creu mynedfa uniongyrchol hwylus i’r tir.Nododd bod yr ymgeisydd wedi cael ei gynghori i wneud cais am drwydded i gario deunydd i’r tir ar gyfer gwaith draenio, ond pwysleisiodd na fyddai deunydd gwastraff yn cael ei gludo i’r safle.

(ch) Nododd yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), ei bod wedi derbyn cwynion lawer yn erbyn y datblygiad arfaethedig.

Ymhelaethodd gan gyfeirio at y cwynion a dderbyniodd a nodi’r prif bwyntiau canlynol;-

- bod yna wyneb caled addas i beiriannau fynd hyd y tir yn barod;
- bod trwydded wedi ei rhyddhau gan Cyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â chario deunydd i’r tir;
- byddai cario’r deunydd yn creu trafnidiaeth ychwanegol gyda loriau mawrion yn teithio hyd y ffyrdd gwledig;
- byddai’r loriau a’r peiriannau amaethyddol yn difrodi wyneb y ffordd ;
- byddai’r cerbydau trwm yn amharu ar ddysgl yr afon gyfagos gyda hyn yn achosi llifogydd;

- bod ffyrdd lleol eisoes yn brysur yn arbennig felly pan mae llifogydd ym Mhenrhos a'r drafnidiaeth yn gorfod teithio drwy'r pentref;
- bod y rwbel sy'n cael ei gario i'r tir yn destun pryder ac nad oedd son am hyn yn y cais gwreiddiol;
- bod coed yn sicr o gael eu torri er mwyn creu'r fynedfa;
- bod ail fynedfa yn bodoli ar gyfer y tir eisoes;
- dylid cynnal asesiad risg llifogydd cyn caniatau unrhyw ddatblygiad pellach oherwydd bod trafferthion wedi bod yn y cyffiniau eisoes;;
- bod y tir yn gorsiog;

(d) Gwnaed y sylwadau canlynol dros wrthod y cais:-

- byddai'r fynedfa yn arwain i dir gwlyb
- bod cyfeiriad at fynedfa 8medr o led ac nad oes angen i fynedfa amaethyddol fod o'r maint yma;
- byddai nifer helaeth o loriau'n teithio i'r safle ar gyfer cludo'r gwastraff i'r safle;
- nad oes angen dwy fynedfa i'r tir sy'n ymestyn i 8 acer yn unig,
- byddai'r fynedfa yng nghanol y pentref ger cyffordd;

(dd) Gwnaed y sylwadau canlynol dros ganiatau'r cais:-

- mynedfa amaethyddol yn unig oedd dan sylw;
- byddai angen gwneud cais arall pe byddai yna fwriad i wneud unrhyw ddefnydd arall o'r tir;
- mai 4 medr o led fyddai'r giat ar gyfer y fynedfa;
- nad oedd rhesymau cynllunio digonol dros wrthod y cais;
- bod y cais am fynedfa amaethyddol wedi cael ei chwyddo tu hwnt i bob rheswm;

(e) Mewn ymateb i sylwadau a wnaed, nodwyd nad oedd polisiau parthed gwelededd yn berthnasol i fynedfa amaethyddol. Ychwanegwyd bod maint y fynedfa wedi ei is-raddio ychydig o feddwl am y lleoliad ac i beidio amharu'n ormodol ar le parcio hyd ochr y lôn.
O ran maint y fynedfa i gydfynd â'r tir, nodwyd bod y dyluniad yn unol â'r patrwm safonol ar gyfer mynedfa amaethyddol yn yr ardal.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

Amodau:
Cychwyn ar y gwaith o fewn 5 mlynedd;
Cwblhau'r gwaith yn unol â chynlluniau diwygiedig dderbyniwyd ar 14 Hydref 2013.

5. Cais rhif C13/1089/11/LL – The Ship Launch, 83 Ffordd Garth, Bangor

Cais ar gyfer trosi tafarn presennol i 4 uned byw hunangynhaliol.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi fod y cais yn unol â'r polisïau ac na fyddai'r bwriad yn golygu newidiadau allanol i'r adeilad ac felly na fyddai unrhyw effaith ar ei gymeriad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, pwysleisiodd asiant yr ymgeisydd nad oedd unrhyw fwriad i ddatblygu'r uned fel uned amlfeddiannaeth ar gyfer myfyrwyr.
Yn hytrach, er bod y costau'n uwch, bwriad yr ymgeisydd oedd darparu pedwar fflat o safon uchel sy'n hynod brin yn ardal Bangor. Yn sgil hyn, eu gobaith oedd gallu denu pobl broffesiynol yn denantiaid hir dymor.

Ychwanegodd nad oedd y bwriad yn groes i Bolisi CH14 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009, (Troi tai yn fflatiau, ystafelloedd byw-a-chysgu neu dai amlfeddiannaeth).
Nododd hefyd y byddai trafferthion parcio yn lleihau yn sgil y datblygiad gan na fyddai cerbydau cludo nwyddau yno.
Nododd fod ymdrechion wedi eu gwneud ond nad oedd yr eiddo bellach yn hyfyw fel tafarn.

(c) Mynegwyd pryder gan yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a nododd fod y bwriad yn groes i gyfres o bolisïau o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009 yn ymwneud â : - mwynderau, Troi tai yn fflatiau, ystafelloedd byw-a-chysgu neu dai amlfeddiannaeth a chyfleusterau parcio ceir preifat.

(ch) Ymhelaethodd gan nodi'r prif bwyntiau canlynol :-

- byddai'r fflatiau yn hynod fach;
- bod y bwriad yn or-ddatblygiad ac y byddai datblygu 2 uned yn fwy rhesymol;
- nad oes mynedfa gefn i'r eiddo;
- nad oes lle tu allan i'r eiddo ar gyfer biniau ysbwriel;
- bod yr eiddo mewn ardal allai gael ei sefydlu fel ardal gadwraeth yn y dyfodol ac na ddylid amharu ar y cyfle yma;
- nad yw'r bwriad yn gweddu i'r rhan hanesyddol yma o Fangor;
- byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar natur awyrgylch gymdeithasol ac amgylcheddol yr ardal;
- bod parcio yn creu trafferthion ar hyn o bryd a byddai'r datblygiad yn gwaethygu'r sefyllfa;

(d) Nodwyd y sylwadau canlynol dros ganiatáu'r cais:-

- bod y sefyllfa parthed gwastraff 'run fath i'r teras cyfan gan nad oes mynedfa gefn i unrhyw eiddo cyfagos ychwaith
- nad yw materion parcio yn rheswm digonol dros wrthod y cais oherwydd bod problemau'n bodoli yno eisoes, a bod yna faes parcio cyhoeddus gerllaw;
- bod 2 dafarn arall gerllaw ac nad yw'r dafarn a oedd yn cael ei rhedeg yn yr eiddo yma yn hyfyw;
- ei bod yn well newid defnydd yn hytrach na gadael i adeilad fynd yn adfail;
- byddai'r fflatiau yn addas ar gyfer pobl ifanc sydd ar hyn o bryd yn methu cael unedau i fyw ynddynt yn annibynnol.

(dd) Nodwyd y sylwadau canlynol dros wrthod y cais:-

- bod cyfeiriad wedi ei wneud at ddarparu'r fflatiau ar gyfer pobl broffesiynol a byddai disgwyl iddynt gael ceir fyddai'n cynyddu'r trafferthion trafnidiaeth a pharcio;
- bod diffyg lle parcio digonol yn cael ei roi fel rheswm dros wrthod ceisiadau mewn mannau eraill;
- bod y bwriad yn or-ddatblygiad gan mai unedau bychan sydd yn yr ardal;
- bod gwaith yn cael ei wneud i wella'r pier cyfagos a byddai hyn hefyd yn cynyddu'r trafferthion trafnidiaeth;
- trigolion lleol oedd yn defnyddio'r dafarn pan oedd ar agor a chan eu bod yn cerdded yno nid oeddynt yn amharu ar y drafnidiaeth;
- byddai'r datblygiad yn creu problemau parthed casgliadau gwastraff.
- byddai cael 2 fflat o fewn yr eiddo'n rhesymol;

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

Amodau:
5 mlynedd;
Cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd;
Amodau Dŵr Cymru.

6. Cais rhif C13/1108/30/LL – Gwesty'r Llong, Aberdaron

Dymchwel estyniad blaen presennol a gosod blaen newydd a newidiadau i ffenestri presennol.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi fod 4 llythyr/gohebiaeth wedi ei dderbyn yn gwrthwynebu'r cais ynghyd ag un ohebiaeth yn cefnogi'r cais.

'Roedd gwrthwynebwyr yn datgan pryder am sŵn yn sgil y drws deublyg, fyddai'n rhan o'r datblygiad, yn arbennig yn hwyr yn y nos. Awgrymwyd ganddynt y gellid gosod amod i gau'r drysau newydd am 9 yr hwyr bob dydd.

Nododd y swyddog na ellid rheoli amod o'r fath. Ychwanegodd fod y safle'n eitha' prysur ar hyn o bryd ac na fyddai'r datblygiad yn cael effaith sylweddol ychwanegol ar fwynderau preswyl trigolion cyfagos.

(b)Nododd aelod y byddai'r datblygiad yn golygu y byddai'r safle'n ddiogelach oherwydd y byddai yna ychwaneg o le yn cael ei greu y tu allan i'r adeilad ynghyd â bolardiau oedd yn rhan o'r cynlluniau.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

Amodau:
Cychwyn o fewn 5 mlynedd;
Unol â chynlluniau;
Cytuno lliw ar gyfer ffrâm y drws deublyg;
Sicrhau fod y bolardau yn cael eu gosod yn unol â'r cynlluniau.

7. Cais rhif C13/1181/43/LL – Canolfan Iaith Nant Gwrtheyrn, Llithfaen

Creu ystafell gynadleddau/priodasau newydd fel estyniad i'r brif neuadd, estyniad i'r caffi i greu lle bwyta ychwanegol, estyniad i greu darpariaeth siop oddi ar y caffi, estyniad i gefn y gegin bresennol i ddarparu storfa ar gyfer chyfleusterau arlwyo, adeilad hundy newydd ar wahân (40 bobl) a neuadd gyffredin i ddarparu llety i ysgolion/colegau sy'n defnyddio'r ganolfan.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y datblygiad arfaethedig wedi ei rannu'n dri a chyflwynodd wybodaeth yn unigol ar y tri rhan, sef:

- Creu ystafell gynhadleddau/priodasau newydd;
- Estyniad i'r caffi a'r siop;
- Adeiladu hundy newydd.

(b)Ychwanegodd fod y cynllun yn uchelgeisiol, ac o ran egwyddor, nododd nad oedd dim gwrthwynebiad gan y swyddogion ar sail polisïau.

'Roedd y swyddogion cynllunio hefyd o'r farn fod:

- cryn drafodaethau wedi eu cynnal cyn cael cynllun o safon sy'n gweddu i'r safle unigryw o fewn yr AHNE;

- y deunyddiau'n gweddu hefo'r safle;
- deunyddiau ar gyfer yr hundy yn adlewyrchu adeiladau fferm gyda chymysgedd o doeau dur rhychiog a llechi ac wynebau pren a gwydr;
- sylw arbennig wedi ei roi i'r dyluniad oherwydd bod adeiladau rhestredig yn agos;

(c)'Roedd pryder wedi ei ddatgan parthed y posibilrwydd o draffig ychwanegol, ond 'roedd yr Uned Drafnidiaeth yn nodi na fuasai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.

(ch)Nododd aelod mai pentref chwarel traddodiadol oedd Nant Gwrtheyrn a phryderai fod y bwriad yn or-ddatblygiad fyddai'n cael effaith andwyol ar natur a naws y pentref. Ychwanegodd fod y pentref yn weladwy o fannau megis Porthdinllaen a Morfa Nefyn. Er ei fod yn gwerthfawrogi'r gwaith a wnaed yng Nghanolfan Nant Gwrtheyrn o ran adfer yr iaith Gymraeg, ychwanegodd y byddai'r datblygiad yn creu cystadleuaeth gyda busnesau lleol megis siop y pentref a Thafarn y Fic yn Llithfaen.

Mynegwyd pryder pellach gan yr aelod a oedd o'r farn y byddai'r toeau coch yn estron i'r safle ac nad oeddynt o naws chwarelyddol.

(d) Ategwyd y sylwadau yma gan aelod arall, a gyfeiriodd yn benodol at ei amheuaeth parthed addasrwydd y toeau coch.

(dd) Cefnogwyd y cais gan aelodau eraill a oedd o'r farn fod y bwriad yn un cynhyrfus gyda'r datblygiadau'n addas ar gyfer y safle. Nodwyd hefyd fod y modd y mae hen syniadau wedi cael eu haddasu'n llwyddiannus ar gyfer y datblygiad. Ychwanegwyd y gellid cerdded o'r safle i gysylltu â Llwybr yr Arfordir a bod hyn hefyd i'w groesawu.

(e) O safbwynt lliw y toeau, nodwyd y gellid trafod hyn ymhellach ac nad oedd yr adeiladu yma yn weladwy o'r môr gan eu bod wedi eu lleoli tu ôl i'r rhes dai

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

Amodau:
Amser;
Cydymffurfio gyda chynlluniau;
Llechi;
Deunyddiau;
Bod swyddogion cynllunio'n cytuno gyda'r ymgeisydd parthed lliw'rtoeau dur rhychiog;
Hawl gwyliau yn unig/cyfnod preswylio;
Tirlunio;
Gwarchod coed presennol;
Mesurau rhagofalus ystlumod.

8. Cais rhif C13/1246/17/R3 – Ysgol Gynradd Groeslon, Lôn Garreg Fawr, Groeslon

Dymchwel rhan o'r ysgol bresennol a chodi ysgol newydd ynghyd a chreu meysydd chwarae newydd.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais ac atgoffwyd yr aelodau o'r ymweliad safle a gynhaliwyd y mis diwethaf.

Ychwanegodd fod yr Adran Addysg y penseiri a'r Adran Gynllunio wedi trafod llawer er mwyn cael cynllun a dyluniad derbyniol. Yn ogystal, 'roedd y gymuned wedi bod yn rhan o drafodaethau ynglŷn â dyluniad a'r defnydd fyddai'n cael ei wneud o'r adeilad.

((b) Esboniwyd y byddai'r rhan fwyaf o'r ysgol bresennol yn cael ei dymchwel, gan gadw'r ysgol wreiddiol, sy'n dyddio'n ôl i oes Victoria, a chodi cyfres o flociau yn gysylltiedig iddo ar ffurf sgwâr agored o amgylch iard fewnol.

(c)Yn ogystal ag adeilad yr ysgol, cyfeiriwyd at ddatblygiadau y tu allan, gyda sylw penodol yn cael ei roi i'r ffordd fynediad newydd gyda man gollwng/codi plant, dwy arosfa bws, mannau parcio a chylchfan i alluogi cerbydau i droi o fewn y safle.

(ch) Nodwyd bod y cais yn ateb gofynion polisïau perthnasol, a chyfeiriwyd yn benodol at bolisiau CH37, (Cyfleusterau Addysgol, Iechyd a Chymunedol), ac CH42, (Diogelu Llecynnau Agored o Werth Adloniadol), o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009.

(d) Nododd yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), fod y datblygiad i'w groesawu. Fodd bynnag, nododd ei fod yn cydymdeimlo ag ysgolion Carmel a Bron y Foel, fydd yn cau yn sgil datblygiad yr ysgol newydd.

Ychwanegodd fod y gwaith o gynllunio ar gyfer y datblygiad wedi ei gynnal dros gyfnod o rai blynyddoedd er mwyn i syniadau a gwahanol farn gael eu hystyried yn llawn. 'Roedd cael barn athrawon, y tu fewn a thu allan i Wynedd, yn rhan hanfodol o'r gwaith yma.
Nododd yr aelod lleol hefyd nad oedd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad, a bod pwynt wedi ei gyrraedd pryd y gellir cychwyn ar y gwaith.

(dd)Nododd aelod fod yr angen am yr ysgol newydd yng Ngroeslon yn amlwg, ond 'roedd yntau hefyd yn gweld bod cau dwy ysgol arall yn anffodus yn arbennig o gofio ei bod yn debygol y bydd swyddi'n cael eu colli.
'Roedd yr aelod yn croesawu'r lleihad ym mhryderon ynglŷn â thrafnidiaeth sydd wedi bod mor amlwg yn y gorffennol.

(e) Nodwyd y prif bwyntiau canlynol yn gefnogol i'r cais:

- bod yr ysgol yn fath o ddatblygiad mae plant ei angen ac yn ei haeddu;
- bod y dyluniad yn un rhagorol sy'n deillio o drafodaethau trylwyr.

(f) Tynnodd aelod arall sylw pellach at y ddwy ysgol arall yn y cyffiniau fydd yn cau yn sgil y datblygiad. Nododd fod tua 50 o ddisgyblion yn mynychu Ysgol Carmel ac y dylid ystyried pethau megis diffyg bws i'w cludo i'r ysgol newydd, er nad oes pafin hyd y ffordd rhwng y ddwy ysgol

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
Amser 5 mlynedd;
Yn unol â'r cynlluniau;
Deunyddiau a lliwiau i'w cytuno;
Amodau trafnidiaeth;
Amodau Tirlunio/coed;
Amodau ffiniau;
Amodau bioamrywiaeth;
Amodau perygl llifogydd/sicrhau draenio addas;
Amodau Dŵr Cymru;
Gwarchod llwybr.

Dechreuodd y cyfarfod am 1pm a daeth i ben am 3.30pm