
PWYLLGOR CYNLLUNIO 15.12.14

Yn bresennol: Y Cynghorydd Michael Sol Owen – Cadeirydd
Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones – Is-gadeirydd

Y Cynghorwyr: Y Cynghorwyr Craig ab Iago (Eilydd), Elwyn Edwards, Gwen Griffith, Dyfrig Wynn Jones, Dilwyn Lloyd (Eilydd), June Marshall, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Hefin Williams, Owain Williams ac Eurig Wyn.

Eraill a wahoddyd: Y Cynghorydd Selwyn Griffiths, Siân Gwenllian, R H Wyn Williams a Chris Hughes. (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Dylan Wyn Jones (Rheolwr Tîm Gwelliannau Traffig a Rheolaeth Datblygu), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr) a Glynda O'Brien (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorydd Endaf Cooke a Chynghorwyr Siôn Wyn Jones, Liz Saville Roberts, John Wyn Williams (Aelodau Lleol)

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

- Y Cynghorydd Dyfrig Wynn Jones yn Eitem 6 ar y rhaglen (cais rhif C14/0814/39/LL) oherwydd bod yr ymgeisydd yn ffrind agos i'r teulu.
- Y Cynghorydd Craig ab Iago yn Eitem 6 ar y rhaglen (cais rhif C14/0931/44/LL) oherwydd ei fod yn gweithio hefo Grŵp Cynefin.
- Y Cynghorydd Owain Williams yn Eitem 6 ar y rhaglen (cais rhif C14/0995/42/LL) oherwydd ei fod yn berchennog parc carafanau sydd lai na 6 milltir i ffwrdd

Roedd yr Aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau a nodir.

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

- Y Cynghorydd Gwen Griffith (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0062/16/LL);
- Y Cynghorydd Eirwyn Williams (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C14/0702/35/LL)
- Y Cynghorydd R H Wyn Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C14/0814/39/LL)
- Y Cynghorydd Siân Gwenllian (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C14/0888/20/LL)
- Y Cynghorydd Selwyn Griffiths (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C14/0931/44/LL)
- Y Cynghorydd Christopher Hughes (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C14/1011/19/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 24 Tachwedd 2014, fel rhai cywir.

3. GORCHYMYN CYNGOR GWYNEDD (GWAHARDDIAD A CHYFYNGIAD AROS A MANNAU PARCIO AR Y STRYD) (ARDAL MEIRIONNYDD) 2014

Cyflwynwyd adroddiad y Pennaeth Adran Rheoleiddio yn deillio o bryderon a fynegwyd gan drigolion lleol ynghylch rhwystr i lif y traffig yn Stryd Minffordd, Corris.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Tîm Gwelliannau Traffig a Rheolaeth Datblygu ar hanes y cefndir gan nodi y derbyniwyd cwynion yn 2012 gan berchennog tŷ yn Stryd Minffordd, Corris, bod cerbydau yn taro'r tŷ. Cytunwyd i ymestyn y llinellau melyn dwbl 5 metr yn ychwanegol y naill ochr i'r ffordd er mwyn gwella llif y traffig. Oherwydd amseriad y cyfnod ymgynghori, nid oedd modd cynnwys yr ymestyniad yn yr ymgynghoriad blaenorol ac felly bod angen ei gynnwys o fewn proses y Gorchymyn Traffig nesaf sydd yn cynnwys Stryd y Bont. Derbyniwyd gwrthwynebiadau gan Gyngor Cymuned Corris i'r estyniad o 5 metr yn Stryd Minffordd ar y sail bod y ffordd ddigon llydan ac y dylid caniatáu parcio ar o leiaf un ochr i'r ffordd.
- (b) Nododd yr Aelod Lleol bod ymestyn y llinellau dwbl melyn yn creu fwy o broblem ar gyfer parcio o ystyried y dyddiau hyn bod rhai preswylwyr tai yn berchen ar un neu ddau gerbyd ar gyfer pob tŷ. Ni welir bod angen rhagor o linellau melyn.
- (c) Mewn ymateb, nododd y Rheolwr Tîm Gwelliannau Traffig a Rheolaeth Datblygu bod y llinellau melyn ar Stryd Minffordd eisoes wedi eu cwblhau ac mai cais ôl-weithredol i'w cynnwys yn y Gorchymyn oedd gerbron.
- (d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, mynegwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau unigol:
- Bod gan bob pentref broblemau cyffelyb
 - Rhaid ymddiried yn yr Aelod Lleol a'r Cyngor Cymuned gan ei bod yn adnabod y safle ac yn ymwybodol o'r peryglon
- (dd) Cynigiwyd ac eiliwyd i beidio cefnogi'r cynnig i'r cyfyngiadau dim aros.

Penderfynwyd: Gofyn i'r Rheolwr Tîm Gwelliannau Traffig a Rheolaeth Datblygu ddiddymu'r estyniad o 5 metr o gyfyngiadau dim aros, llinellau melyn dwbl, ar ddwy ochr Stryd Minffordd.

4. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C14/0062/16/LL– Adeilad Allanol, Bryn Llywelyn, Tregarth, Bangor.

Cais llawn i dros adeilad segur i dŷ fforddiadwy.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle wedi ei leoli mewn cefn gwlad agored rhwng pentrefi Tregarth a Mynydd Llandygai gyda mynedfa bresennol a thrac preifat yn arwain at y safle oddi ar y ffordd gyhoeddus agosaf, gyda thiroedd agored i'r gogledd, de a'r dwyrain. Golygai'r bwriad gyfuno adeiladau amaethyddol presennol ac ail godi'r toeau monopitch presennol i fod yn do crib o lechen naturiol. Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol ynghyd â'r ymgynghoriadau cyhoeddus. Nid yw'r safle o fewn y ffin datblygu a nodwyd nad oedd dau agwedd polisi cwbl hanfodol wedi eu bodloni'n gyfan gwbl sef gofynion polisiau unedau fforddiadwy yng nghefn gwlad a maint a chyflwr yr adeilad i'w drosi. Tra'n derbyn bod yr ymgeisydd wedi cael ei asesu ar gyfer tŷ fforddiadwy ac wedi cyflwyno asesiad gyda'r cais, roedd y Swyddogion Cynllunio o'r farn nad oedd yr adroddiadau yn drylwyr nac yn benodol i'r safle ac nad oedd meini prawf CH12 wedi eu bodloni. Nodwyd bod cyflwr a maint yr adeilad yn allweddol ac yn sgil y ffaith bod angen nifer o addasiadau ac estyniadau i'r adeilad presennol gellir dadlau y byddai'r cais yn gyfystyr gyda adeiladu adeilad o'r newydd ar gyfer defnydd preswyl yng nghefn gwlad agored. Nodwyd bod y cais yn bodloni gofynion polisiau mwynderau gweledol a hefyd mwynderau cyffredinol a phreswyl. Argymhellwyd i wrthod y cais oherwydd nad oedd y bwriad yn cwrdd â'r meini prawf perthnasol a bod cyflwr yr adeilad presennol ynghyd a graddfa'r estyniadau yn gyfystyr ag ail-adeiladu'r adeilad o'r newydd.

(b) Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau isod:

- Bod y Cyngor Cymuned yn gefnogol i'r cais
- Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad i'r cais
- Ei fod yn fachgen lleol ac nad oedd yn gofyn am dŷ enfawr ond yn hytrach bwthyn iddo ef a'i deulu ac y byddai ei ferch yn mynychu'r ysgol gynradd leol
- Byddai'n defnyddio adeiladwyr a chrefftwyr lleol i wneud y gwaith a fyddai o fudd i economi'r ardal
- Bod adeilad cyfagos wedi ei drosi oddeutu 3 blynedd yn ôl
- Byddai caniatáu'r cais i addasu adeiladau gwag o fudd i wella'r ffarm

(ch) Cefnogwyd y cais gan yr Aelod Lleol (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ac fe nododd y prif bwyntiau canlynol:

- Bod yr ymgeiswyr yn deulu lleol o'r gymuned
- Bod cysail wedi ei fabwysiadu tair blynedd yn ôl ar gais cyffelyb gyda run math o adeiladau ond bod y cais gerbron yn dipyn llai o faint
- Rhoddir estyniad ar yr adeilad presennol oherwydd bod yr adeilad yn gul
- Bod pentrefi Mynydd Llandygai a Thregarth yn cynnwys Dobbs, Sling, a.y.b. sydd gyda phatrwm o fythynnod mewn ardal lechi
- Nad oedd y safle yng nghefn gwlad, ddim ymhell o Penyfriddoedd ac ychydig lathenni o'r ysgol leol sydd wedi bod dan fygythiad yn ddiweddar ac y dylid croesawu teuluoedd ifanc i aros yn yr ardal i gadw'r ysgol yn agored
- Nid oedd hysbysebu'r math yma o adeiladau ar gyfer busnes yn realistig
- Ei bod yn anodd i bobl ifanc brynu tai yn lleol
- O safbwynt polisiau C1, C4 a CH12, dadleuir bod y safle bron tu fewn i'r ffin ac yn rhan o'r pentref gan fod blychau post a theliffon yno
- bod bwriad i gadw ei ddyluniad ac ar hyn o bryd bod yr adeilad yn berygl a'r unig beth sydd angen ydyw to crib a'i fod yn cydymffurfio â chanllawiau tai teg sef tai fforddiadwy

Apeliwyd ar i'r Pwyllgor gefnogi'r cais.

- (d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod yn rhaid ystyried pob cais ar ei haeddiant a bod y cais gerbron yn wahanol i'r cais a gefnogwyd tair blynedd yn ddiweddarach. Cadarnhawyd bod y safle mewn cefn gwlad agored ac ar eithriadau yn unig y caniateir ceisiadau cynllunio o'r fath. Rhaid ystyried yr adeiladau sy'n cael eu trosi yng nghyd-destun y cais a bod llawer iawn o waith ail-adeiladu yn ogystal ag estyniad i'r adeilad. Tynnwyd sylw at bolisi C4 sy'n nodi ni ddylid addasu i'r fath raddfa lle ystyrir yr adeiladau yn un newydd. O safbwynt polisiâu tai fforddiadwy, nodir bod angen i dai fforddiadwy fod o faint penodol a bod dros 20 medr sgwâr yn fwy na'r angen. Nodwyd bod sicrhau defnydd economaidd yn gyntaf yn rhan greiddiol o'r polisiâu ac oherwydd bod elfennau creiddiol ynglŷn â chyflwr yr adeilad a graddfa'r newidiadau awgrymwyd y byddai'n fuddiol i ymweld â'r safle.

(dd) Cynigiwyd ac eilwyd i'r Pwyllgor Cynllunio fynd i ymweld â'r safle.

Penderfynwyd: Gohirio ystyried y cais a gofyn i'r Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio drefnu i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle.

2. Cais Rhif C14/0159/25/LL - Glan y Môr Lodge, Ffordd Garnedd, Y Felinheli.

Cais llawn i godi modurdy newydd.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd i godi garej dwbl newydd oddi ar drac mynediad i'r eiddo ac ar lain o dir gyda choed sefydlog o'i gwmpas. Byddai'r garej newydd yn mesur 5.25m o hyd, 5.25m o led gydag uchder o 4.2m gyda ffrâm dderw gyda dau fae, a'r ochrau wedi cladio. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli dros y ffordd i'r tai sy'n ffurfio rhan o'r stad ar Ffordd Heulyn ond ni ystyrir y byddai'n cael unrhyw effaith niweidiol ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal. Tynnwyd sylw bod y Swyddog Cadwraeth, Uned Trafnidiaeth a'r Swyddog Coed yn fodlon gyda'r dyluniad. Derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau i'r ymgynghoriad cyhoeddus ond oherwydd natur y bwriad ystyrir ei fod yn cydymffurfio gyda'r polisiâu cynllunio perthnasol. Yn sgil yr ystyriaethau perthnasol, argymhellir i ganiatáu'r cais.
- (b) Cynigiwyd ac eilwyd i ganiatáu'r cais.

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

- 1. 5 mlynedd**
- 2. Deunyddiau / gorffeniadau**
- 3. Llechi**
- 4. Dim defnydd busnes**
- 5. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau a'r adroddiad coed.**

3. Cais Rhif C14/0284/00/LL – Victoria Hotel, 11-12 Marine Parade, Abermaw

Cais llawn i addasu Gwesty yn 8 fflat hunan cynhaliol dwy ystafell wely ac uned 3 ystafell wely ynghyd ag addasiadau a dymchwel estyniad i greu llecynnau parcio i gefn yr eiddo.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod yr adeilad wedi ei leoli mewn safle amlwg ar ben rhes drawiadol Marine Parade sydd yn ffurfio rhan o ardal Promenâd Abermaw, ac oddi fewn i'r ffin datblygu. Nodwyd bod yr adeilad wedi bod yn gwbl wag ers 2006 ac yn ymddangos bod defnydd yr adeilad wedi dod i

ben cyn y dyddiad yma. Cyfeiriwyd at yr holl bolisiâu ac ystyriaethau perthnasol. Ystyrir bod yr adeilad yn addas i'w drosi i'w ddefnydd arfaethedig ac yn cydymffurfio a gofynion polisiâu C1 a C4. O safbwynt maen prawf 2 o bolisi CH11 ystyrir bod tystiolaeth gref a digonol wedi ei gyflwyno gyda'r cais i brofi bod yr eiddo wedi ei farchnata am bris rhesymol a theg am gyfnod parhaol o 12 mis heb lwyddiant. Tynnwyd sylw bod yr adeilad mewn man amlwg ger glan y môr Abermaw gyda'i gyflwr presennol yn niweidiol i edrychiadau a mwynderau gweledol yr ardal gyfagos gan fod ffenestri llawr gwaelod yr adeilad wedi eu gorchuddio gyda choed. Golyga'r bwriad y bydd edrychiadau amlycaf yr adeilad yn cael eu cadw a bod gwaith o'i ddychwelyd i ddefnydd yn cadw a gwella'r edrychiadau hyn. Credir ar hyn o bryd bod cyflwr ac edrychiadau presennol yr adeilad yn niweidiol i fwynderau'r ardal leol. O ystyried yr hyn a fwriedir yn nhermau'r gwaith addasu, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â'r polisiâu perthnasol. Tynnwyd sylw bod cyflwr presennol yr adeilad yn amharu ar fwynderau preswylwyr cyfagos ac oherwydd mai defnydd preswyl parhaol fyddai'r bwriad o'i ganiatáu ni ystyrir y byddai'r defnydd arfaethedig yn arwain at newid sylweddol yng nghymeriad defnydd yr adeilad o'r hyn allan fod yn bresennol. Cadarnheir yr Uned Trafniadaeth bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt trefniant parcio ac yn bodloni gofynion polisiâu CH33 a CH36. Nodwyd bod ystyriaethau perthnasol eraill megis hanes cynllunio, materion llifogydd, a materion ieithyddol yn dderbyniol. O safbwynt maen prawf polisi CH11 darpariaeth uned fforddiadwy ac oherwydd maint a phrasiad rhai o'r unedau arfaethedig, ystyrir bod canran o'r unedau eisoes yn fforddiadwy beth bynnag. Yn sgil yr holl ystyriaeth berthnasol, argymhellir i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau isod:

- Adeiladwyd yr eiddo yn y 1800au fel dau breswyl sylweddol gyda chyfamod cyfyngu a osodwyd yn 1906 i beidio ei ddefnyddio fel gwesty, tafarn neu dŷ tafarn ac nid i gael eu defnyddio ar gyfer masnach neu fusnes o gwbl
- Er gwaethaf yr uchod, prynwyd y ddau eiddo yn y 60au a'i defnyddio fel gwesty preifat ar gyfer 14 wythnos uchafswm mewn blwyddyn
- Caewyd y gwesty preifat yn 2006 ac mae wedi aros yn wag ers hynny
- Hysbysebwyd yr eiddo ar werth yn 2008 a gan nad oedd gwerthiant cyflwynwyd cais cynllunio ar gyfer 7 o fflatiau cost isel
- Yn 2011 meddiannwyd yr eiddo gan yr ymgeiswyr cyfredol ac fe'i rhoddwyd ar unwaith ar y farchnad i'w werthu ac yn parhau i fod hyd heddiw
- Bod y perchnogion wedi gwneud eu gorau i werthu'r eiddo, ond o ystyried diffyg diddordeb gwnaed cais i geisio defnydd arall am fflatiau preswyl
- Bod y perchnogion wedi canfod barn y trigolion lleol gan gynnwys busnesau gwely a brechwast yn Marine Parade a phob un ohonynt o blaid y cynnig gerbron
- Nid yw'r eiddo wedi cyfrannu at farchnad dwristiaeth Abermaw
- Bod y cais yn cydymffurfio â pholisiâu cynllunio

(c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

(ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, gwnaed y sylwadau canlynol gan Aelodau unigol:

- A fyddai newid defnydd yr adeilad i greu fflatiau yn creu fwy o broblemau i'r Cyngor oherwydd y posibilrwydd o ddenu mewnfudwyr i'r ardal ac y byddai hyn yn cael effaith ac yn dinistrio'r iaith Gymraeg
- Ategwyd a rhannwyd y pryderon uchod gan ychwanegu pryder am y llecynnau parcio
- A fyddir yn gallu gosod amod o safbwynt gosod y fflatiau ar rent tymor byr / hir neu wyliau

- A yw'r swyddog cynllunio yn ffyddiog bod angen lleol am y fflatiau

(d) Ymatebwyd i'r uchod fel a ganlyn:

- bod yr Uned Trafnidiaeth yn fodlon gyda'r ddarpariaeth parcio
- y bydd y fflatiau yn cael eu hysbysebu ar y farchnad agored
- dim amheuaeth bod angen amrywiaeth o unedau o'r fath yn Abermaw gyda'r cais yn diwallu'r angen am dai fforddiadwy

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Deunyddiau
4. Amodau priffyrdd
5. Dŵr Cymru

4. Cais rhif C14/0633/00/LL - Post Office Building, King Edward Street, Abermaw

Cais llawn i newid defnydd rhan o adeilad i greu cyfanswm o 6 uned byw hunan cynhaliol sy'n cynnwys 1 uned 3 ystafell wely, 3 uned ystafell wely, a 2 uned 1 ystafell wely ynghyd ag ardal storio, newidiadau allanol, darparu ardaloedd storio biniau a beics a chreu 6 lle cyn parcio wrth ddymchwel y wal ffiniol gyda'r briffordd.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod yr adeilad presennol yn eithaf sylweddol ac wedi ei leoli ar hyd prif stryd Abermaw, yn dri-llawr o'r edrychiad blaen gyda llawr ychwanegol islawr o'r edrychiad cefn oherwydd bod lefelau'r tir yn y cefn yn llawer is. Cyfeiriwyd at y polisïau a'r ymgynghoriadau perthnasol. Ystyrir bod y dyluniad y newidiadau allanol yn addas ac yn cydweddu gyda'r adeilad gwreiddiol ac i'w groesawu er mwyn cynnal a chadw'r cymeriad. Nodwyd bod cymysgedd o unedau o ran maint gyda dau ohonynt yn fforddiadwy o safbwynt pris marchand agored a'u maint ac felly nad oedd angen cyfyngu ar y pris ymhellach drwy Gytundeb 106. Ni ystyrir fod y bwriad yn orddatblygiad o'r safle a'l fod yn darparu nifer rhesymol o fath arbennig o lety o fewn adeilad presennol. Sicrhawyd bod y llecynnau parcio yn addas ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o ychwanegu at draffig na'r sŵn sy'n gysylltiedig â thraffig mewn modd sy'n achosi niwed arwyddocaol i amwynderau lleol. Argymhellir i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i amodau gan fod y bwriad yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol ac yn sicrhau dyfodol i'r adeilad.
- (b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatau'r cais.
- (c) Nododd Aelod y byddai ei ganiatau yn ychwanegu at broblemau cymdeithasol fel y profir yn nhrefi gogledd orllewin Cymru ac o ganlyniad y byddai tref Abermaw yn dirywio.

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau canlynol:

1. Amser
2. Cynlluniau
3. Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol fel y dangoswyd ar y cynllun a gyflwynwyd
4. Amodau Dŵr Cymru

Nodyn Dŵr Cymru

Nodyn Priffyrdd – cyrbau smwt

Nodyn Priffyrdd – gwaith ar y stryd

5. Cais Rhif C14/0702/35/LL – Ynys Hir, Upper Morannedd, Criccieth

Cais llawn i adeiladu annedd deulawr gyda modurdy ynghlwm.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi'r bwriad i godi tŷ preswyl deulawr ar lain o dir i gefn annedd Ynys Hir sydd wedi ei leoli ar hyd ffordd ddi-ddosbarth Morannedd i ddwyrain pentref arfordirol Criccieth. Nodwyd bod y llain yn anwastad ag yn cynnwys tair step mewn lefel tir, gyda gwahaniaeth o 10 metr rhwng y lefel uchaf a'r lefel isaf. Bydd mynediad i'r safle lawr lon mynediad newydd rhwng Ynys Hir a Wvren sy'n cael ei wasanaethau gan ffordd ddi-ddosbarth Morannedd sydd hefyd yn cysylltu i'r briffordd A497 bob ochr i'r stad. Cyfeiriwyd at y polisïau perthnasol ac yn deillio o'r ymgynghoriadau cyhoeddus derbyniwyd gwrthwynebiadau. O safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol o safbwynt colli preifatrwydd, golau na chysgodi. Nodwyd ymhellach bod pryderon y gwrthwynebwyr wedi eu cydnabod ac wedi derbyn ystyriaeth lawn ond ystyrir fod y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisi B23. Yng nghyd-destun mwynderau gweledol ystyrir y byddai'r datblygiad yn dderbyniol o ran graddfa a maint ac yn ogystal bod y dyluniad ac edrychiadau allanol yn cydweddu gyda chymeriadau'r tai presennol o fewn y stad. Yn seiliedig ar asesu'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol gan gynnwys y gwrthwynebiadau, ni ystyrir bod y bwriad yn groes i'r polisïau na'r canllawiau lleol a chenedlaethol ac argymhellir i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau fel amlinellir yn yr adroddiad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau isod:

- Bod y tir wedi ei ddynodi yn nyluniad gwreiddiol y stad i gael ei gadw'n rhydd o ddatblygiad oherwydd agweddau llifogydd
- Gwrthodwyd caniatâd cynllunio dwywaith ar gyfer tŷ presennol Ynys Hir gan yr awdurdod cynllunio oherwydd anaddasrwydd y tir ond fe gydsyniwyd i'w ganiatau ar apêl
- Bod agweddau llifogydd wedi eu cofnodi gan breswlydd Wyvern ond ni roddwyd ystyriaeth i hyn yn yr adroddiad gerbron
- Byddai ychwanegu tŷ ar y safle hwn yn gwaethgu'r risg draenio a llifogydd ar gyfer cymdogion naill ochr ac islaw'r safle
- Dylid gwrthod y cais oherwydd nad oes manylion draenio wedi eu cyflwyno
- Bod Nodyn Technegol 15 Llywodraeth Cymru yn mynnu bod adroddiad asesu risg o lifogydd i safleoedd sy'n dueddol o lifo yn cael ei gyflwyno ac nid oes asesiad wedi'i gwblhau er gwaethaf gwrthwynebiad lleol yn tynnu sylw at y materion hir sefydlog gyda llifogydd
- Er bod asiant yr ymgeisydd wedi sicrhau'r adran gynllunio bod y materion draenio wedi cael eu datrys drwy ddargyfeirio dŵr ffo o gae'r ffermwr ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth ac felly anogir aelodau i ofyn am y wybodaeth hon er mwyn lliniaru pryder y gwrthwynebwyr cyn dod i benderfyniad
- Bod Polisi CH3 yn ymwneud â thair newydd ar safleoedd a ddyrannwyd ac yn cynghori bod yn rhaid i ddatblygiad newydd sicrhau nad ydynt yn arwain at orddatblygu'r safle nac yn arwain at golli man agored
- Bod Polisi B23 yn nodi os yw cynigion sy'n achosi niwed sylweddol i amwynderau trigolion lleol eu bod yn cael eu gwrthod
- Bod yr eiddo wedi ei osod ar ongl sy'n anghyson gyda chyfeiriadedd yr eiddo preswyl cyfagos a'r unig ddatblygiad tir cefn ar y stad
- Bod yr eiddo oddeutu 6.5 m oddi wrth Ynys Hir ac 14.5m o Benygraig ac mai 22m yw'r mesuriadau arferol rhwng eiddo
- Bydd yr eiddo yn goredrych i ardd yr eiddo islaw

(c) Cefnogwyd y cais gan yr Aelod Lleol (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) gan nodi bod y safle yn ddarn o dir sydd ynghanol stad o dai ac na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn amharu ar fwynderau gweledol. Roedd yn ymwybodol o'r pryderon dwr yn llifo yn y gorffennol a bod hynny'n tarddu o fferm gyfagos ond bellach bod y broblem wedi ei ddatrys ers oddeutu 18 mis.

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu:

- Bod ystyriaeth lawn wedi ei roi i fwynderau gweledol trigolion cyfagos ac oherwydd y lefelau tir a gosodiad y tŷ arfaethedig, ni ystyrir y byddai effaith gor-edrych i'r tŷ cyfagos nac ychwaith i'r ardd
- Cadarnhawyd bod y broblem gyda dŵr yn llifo wedi ei ddatrys erbyn hyn
- Cyfeiriwyd at sylw Cyfoeth Naturiol Cymru sy'n datgan risg isel o lifogydd ar y safle dan sylw

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. 5 mlynedd
2. Cyflwyno materion a gadwyd yn ôl o fewn tair blynedd
3. Deunyddiau a gorffeniadau
4. Mynediad a pharcio
5. Tirweddu
6. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir
7. Dwr Cymru
8. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.

6. Cais Rhif C14/0814/39/LL – Bryn Onnen, Lôn Engan, Abersoch, Pwllheli.

Cais llawn i ddymchwel modurdy a lolfa haul presennol gan addasu ac ymestyn y tŷ presennol i ffurfio tri thŷ deulawr ynghyd a chodi dau fflat hunan cynhaliol cysylltiol

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais a thynnu sylw ers cyflwyno'r cais bod yr ymgeisydd wedi cytuno i arwyddo cytundeb 106 yn clymu un uned sef y fflat llawr daear ar gyfer angen fforddiadwy. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Abersoch ac oddi fewn i'r AHNE. Cyfeiriwyd at y polisiau cynllunio perthnasol ynghyd â'r ymgynghoriadau cyhoeddus. O safbwynt dyluniad a mwynderau gweledol golygir addasu'r eiddo presennol drwy ychwanegu estyniadau deulawr i'r cefn a'r ochr ddwyreiniol. Ystyrir y byddai'r bwriad yn cadw at y llinell adeiladu bresennol ac yn creu datblygiad o dai sydd yn cyd-fynd gyda'r tai oddi amgylch gyda'i mynediad ar ochr ogleddol Lon Engan. Bwriedir cael mynediad i'r datblygiad arfaethedig drwy'r fynedfa bresennol sy'n gwasanaethu Bryn Onnen a gyda llefydd parcio ar y cyd yn cael ei baratoi. Byddai'r estyniad cefn wedi ei dorri fyny gan roi edrychiad o dri estyniad ar wahân a fyddai'n ddisgwyliedig i'w weld mewn rhesdai gyda tho brig llechi i bob elfen. Ystyrir bod dyluniad y bwriad yn dderbyniol o ran y safle a'i gyffiniau ac o ran ei raddfa, maint, ffurf, dwysedd, lleoliad a gosodiad ac felly'n cydymffurfio â pholisiau cynllunio perthnasol. Argymhellir i ganiatau'r cais gan fod y datblygiad yn dderbyniol a'r ymgeisydd wedi cadarnhau i un uned fforddiadwy sydd gyfystyr â 25% o'r cynnydd mewn unedau preswyl ar y safle.

(b) Cefnogwyd y cais gan yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) gan fod digon o dir ar gyfer y datblygiad arfaethedig ac yn gyfle i gael uned fforddiadwy. Er bo'r Cyngor Cymuned yn anhapus gyda'r datblygiad oherwydd gorddatblygiad ar safle cyfyng, teimlai'r Aelod y byddai o fudd i bobl leol ac apeliwyd ar i'r Pwyllgor gefnogi'r cais.

- (c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatau'r cais.
- (ch) Nododd Aelod tra nad oedd yn gwrthwynebu cwestiynwyd pam nad oedd modd gofyn am 5% ychwanegol o unedau fforddiadwy yn unol â'r polisi.
- (d) Mewn ymateb i'r sylw uchod, esboniodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod un eiddo yn dderbyniol ar gyfer tai fforddiadwy.

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau Cytundeb 106 i sicrhau bod 1 o'r 5 uned yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd
2. Unol â chynlluniau
3. Llechi ar y to
4. Cytuno manylion waliau allanol
5. Gwydr afloyw yn ffenestri llawr cyntaf yr edrychiadau gorllewinol a dwyreiniol
6. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir am estyniadau ac adeiladau cwrtil
7. Amodau priffyrdd
8. Amodau Dwr Cymru

7. Cais Rhif C14/0888/20/LL – Halfway House, Y Felinheli

Cais llawn i ddymchwel rhan o a throsi tŷ tafarn i greu 4 uned byw ynghyd a chodi 8 tŷ newydd i greu cyfanswm o 12 uned byw ar y safle (4 i fod yn fforddiadwy), creu llecynnau parcio a mynedfa gerbydol ac i gerddwyr.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Datblygu Rheolaeth ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle wedi ei leoli ar gyrion pentref Felinheli, gyda'r prif adeilad wedi ei leoli tu fewn i ffin datblygu Felinheli, a'r ardd gwrw wedi ei leoli tu allan. Nodwyd bod maes parcio sylweddol gyfochrog i'r tŷ tafarn a thu fewn i'r ffin datblygu. Roedd yr adeilad presennol yn darparu cyfleuster tŷ tafarn ar y llawr gwaelod gydag uned byw 8 ystafell wely ar y llawr cyntaf. Golyga'r bwriad ddymchwel estyniadau to fflat presennol ar yr adeilad ynghyd â chodi estyniad deulawr ar ei ochr, a throsi'r adeilad i 4 uned byw. Golyga'r bwriad wneud newidiadau i agoriadau ar gefn yr adeilad ond bod yr edrychiad blaen yn aros fel y mae. Golyga'r bwriad hefyd godi 7 tŷ teras ac 1 tŷ unigol ar safle'r maes parcio presennol gan gadw'r fynedfa bresennol i'r safle, a darparu 16 llecyn parcio ar gyfer y tai teras rhwng y datblygiad tai a'r tŷ tafarn sydd i'w drosi. Nodwyd y byddai 4 o'r unedau yn dai fforddiadwy ac yn cwrdd â'r gofynion perthnasol. Cyflwynwyd asesiad hyfywdra a hygyrchedd o'r tŷ tafarn sy'n datgan bod dewis o 3 tŷ tafarn a bariau o fewn y pentref ynghyd a nifer o lefydd bwyta. Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol ynghyd â'r ymgynghoriadau cyhoeddus. Cadarnhawyd bod yr Uned Trafndiaeth yn fodlon gyda'r trefniant llecynnau parcio a'r mynedfeydd i'r safle. Yn seiliedig ar wybodaeth a gyflwynwyd mewn datganiad ieithyddol a chymdeithasol ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg. Derbyniwyd cadarnhad bod digon o gapasiti yn yr ysgol leol ar gyfer cynnydd posibl yn nifer o ddisgyblion o ganlyniad i'r unedau preswyl. Yn dilyn asesu'r ystyriaethau perthnasol, ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio â'r polisiau cynllunio perthnasol ac argymhellir caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb 106 ac amodau cynllunio priodol.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau isod:

- Datblygiad o safle segur ar gyfer tai ar safle masnachol sydd eisoes wedi ei ddatblygu gyda bron i gyfan o'r tir o fewn ffin datblygu Felinheli
- Llywodraeth a'r cynllun datblygu yn rhoi blaenoriaeth i'r math hwn o dir sydd eisoes wedi ei ddatblygu
- Gwrthodwyd cais blaenorol am nifer o resymau megis dim tystiolaeth ar gyfer profi bod yr uned wedi bod yn wag neu wedi bod ar y farchnad am 12 mis
- Bod datganiad o asesiad ynghlwm i'r cais yn erbyn D28 sy'n dangos bod cyfleon eraill llawn mor hygyrch ar gael yn Felinheli ac o'r herwydd nid oes angen i'r eiddo fod yn wag neu ar y farchnad fel uned fasnachol am gyfnod di-dor o 12 mis
- Bod diffygion yn y cais blaenorol bellach wedi eu cyfarch yn dilyn trafodaeth gyda swyddogion yr Adran Gynllunio
- Datganiad cymunedol ac ieithyddol wedi ei gyflwyno sy'n rhoi tystiolaeth gadarn na fyddai ardrawiad sylweddol ar wead cymunedol, ieithyddol a diwylliannol Felinheli
- Na fyddai effaith gronns tebygol annerbyniol ar raddfa datblygiad y pentref ac ar gapasiti'r ysgol leol
- Cais yn cyfarch yr angen am dai fforddiadwy a adnabuwyd drwy gynnig pedair uned fforddiadwy
- Materion parcio a'r mynedfeydd yn bodloni gofynion perthnasol yr Uned Trafnidiaeth
- Arolwg wedi ei gynnal ac yn cadarnhau na fu'n gartref i ystlumod
- Cynllun yn cyfarch anghenion dylunio'r safle yn ei gyfanrwydd ac yn cynnig cynllun o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad y rhan yma o Felinheli gan gynnwys diogelu cymeriad y dafarn ac felly'n bodloni meini prawf Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd

(c) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r pwyllgor cynllunio hwn) bod y cais gerbron yn welliant o ran dyluniad i'r cais blaenorol a diolchwyd i'r swyddogion cynllunio am gyd-weithio gydag asiant yr ymgeisydd. Er nad oedd yn gwrthwynebu, bod ganddi bryderon ar ran drigolion y pentref sef:

- Colli busnes lleol arall i'w ddatblygu ar gyfer tai lle nad oes prawf pendant o'r angen. Credir y byddai gwesty bychan yn gallu bod yn llewyrchus a phetai'r 12 mis i farchnata wedi cael ei ddefnyddio'n briodol efallai y byddai diddordeb masnachol neu ddiddordeb cymunedol i greu menter gymdeithasol wedi datblygu
- Effaith ar yr iaith Gymraeg – bod y Gymraeg dan fygythiad a bod dwy ran pendant i bentref Felinheli gydag un ochr yn llawer mwy Cymreigaidd na'r ochr lle lleolir y bwriad arfaethedig. Nodwyd bryder gwirioneddol am effaith gronns ar yr iaith Gymraeg yn deillio o stad o dai gyda phoblogaeth gwyliau ynghyd â datblygiadau sydd ar y gweill gyferbyn â'r safle lle mae'r iaith dan fygythiad
- Pwysigrwydd i'r iaith Gymraeg fod yn ganolog yn y Bil Cynllunio newydd er mwyn gwarchod cymunedau mewn math yma o geisiadau cynllunio
- Y byddai'n cydweithio gyda'r datblygwr i sicrhau bod y datblygiad arfaethedig yn cael ei farchnata'n lleol

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio fel a ganlyn:

- O ran defnydd cymunedol, bod y datblygiad yn cwrdd â'r maen prawf ym mholisi D28
- O safbwynt effaith ieithyddol, bod yr asesiad yn nodi'n glir na fyddai'r datblygiad yn cael effaith ar yr iaith Gymraeg nac ychwaith effaith gronns gan gynnwys y safleoedd eraill a grybwyllwyd
- Bod lleoliad y safle ger y prif stryd yn cynnig 4 tŷ fforddiadwy a'r gweddill yn ddeniadol i bobl leol

(d) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatau'r cais.

(dd) Ategodd sawl Aelod eu pryder ynglyn â pholisi'r Iaith Gymraeg a'r ffaith ei fod yn griteria pwysig iawn o safbwynt datblygiadau newydd

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan Dwr Cymru ac i'r ymgeisydd gwblhau Cytundeb 106 i sicrhau fod 4 o'r 12 uned yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau a'r adroddiad ecolegol
3. To llechi
4. Cytuno lliw rendr a charreg leol
5. Cytuno manylion mannau caled
6. Cytuno manylion ffiniau
7. Amod dŵr wyneb ffo
8. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir
9. Amser gweithio

Nodiadau: Nodyn Dŵr Cymru
Nodiadau priffyrdd

8. Cais Rhif C14/0931/44/LL – Hafod y Gest, Stryd Fawr, Porthmadog

Cais llawn i ddymchwel cartref gofal presennol a chodi 40 uned breswyl gofal ychwanegol yn ei le ynghyd a chynnig cyfleusterau cefnogol a chymunedol cysylltiedig.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar genfdir y cais, gan nodi brif elfennau o'r bwriad yn ymwneud â dymchwel yr adeilad presennol, adeilad newydd a'i ddefnydd. O safbwynt mynedfa a pharcio, tynnwyd sylw y bwriedir lledu'r rhodfa bresennol o'r Stryd Fawr fel ei bod yn rhodfa ddeu-ffordd gyda'r cyhoedd yn defnyddio'r llwybr troed presennol sy'n rhedeg ar hyd ffin ddeheuol archfarchnad Tesco. Cyfeiriwyd at y nifer o asesiadau i gefnogi'r datblygiad ynghyd â'r polisiau cynllunio perthnasol a'r ymgynghoriadau cyhoeddus. O safbwynt mwynderau gweledol, nodwyd bod y safle wedi ei leoli mewn ardal adeiledig sy'n frith o adeiladwaith amrywiol eu maint, dyluniad, ffurf a deunyddiau. Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, nodwyd y lleolir anheddau preswyl nepell i'r de o safle'r cais ynghyd â meddygfa leol i'r de-ddwyrain. Nodwyd bod rhan ddeheuol o'r adeilad wedi cael ei osod a'i ddylunio er mwyn lleihau y potensial o unrhyw or-edrych i fewn i eiddo cyfagos ynghyd a osgoi strwythur fyddai'n cael effaith ormesol ar eiddo presennol cyfagos. Cyflwynwyd pryder ynglyn â potensial effaith swm ar ddarpar deiliaid yr unedau preswyl a all ddeillio o weithgareddau trosglwyddo nwyddau i archfarchnad Aldi sydd wedi ei leoli ar derfyn gorllewinol safle'r cais. O ystyried y pryderon hyn cysylltwyd â'r ymgeisydd oedd eisoes yn ymwybodol o'r pryder ac wedi cyfeirio at ddyluniad a deunyddiau bwriedig sy'n cynnwys ffenestri dwbl a waliau wedi eu hinsiwleiddio. Yn seiliedig ar yr asesiadau a'r ystyriaethau cynllunio perthnasol, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisiau perthnasol ac argymhellir ei ganiatau yn ddarostyngedig i'r amodau amlinellir yn yr adroddiad ynghyd ag amod ychwanegol yn ymwneud ag oedran deiliad y cartref.
- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:

- Croesawir, mewn egwyddor, y datblygiad tai ar gyfer 40 o breswylwyr, fodd bynnag nid oedd y cynlluniau yn cynnwys lledu'r ffordd fynediad sy'n arwain i'r feddygfa brysur sy'n gwasanaethu rhwng 3-4,000 o gleifion
- Gwrthwynebir y cais oherwydd diogelwch i gerddwyr a mynediad diogel i'r feddygfa
- Byddai ymestyn y mynediad arfaethedig yn golygu colli llwybr cyflawn o Stryd Fawr i'r Feddygfa a Hafod y Gest ac y byddai'n beryglus i gleifion bregus, yr henoed neu bobl anabl i fod yn cerdded ar hyd ffordd brysur heb balmant parhaus a bod hyn yn destun pryder i'r Feddygfa
- Bod asiantau wedi cymryd yn ganiataol i hawl mynediad ar hyd ffin Tesco i'r ysgol boed hyn i'r datblygiad newydd ond nid oes unrhyw hawddfaint i'r Feddygfa

(c) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ar y prif bwyntiau canlynol:

- Tra'n gefnogol i'r cais, ei fod yn gwrthwynebu'r newidiadau arfaethedig i'r ffordd ac yn methu deall pam nad oedd y Cyngor wedi mabwysiadu'r ffordd
- Pryder o dynnu'r palmant oddi yno o safbwynt diogelwch y cyhoedd
- Bod adeiladau'r Heddlu a'r Feddygfa yno ers blynyddoedd
- Ni ragwelai y byddai effaith swm yn amharu ar y datblygiad arfaethedig

(ch) Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio'r pryderon ac o ganlyniad felly bod angen ail-ystyried y fynedfa neu addasu'r cais i gynnwys cadw'r palmant presennol.

(d) Derbyniodd y Rheolwr Tîm Gwelliannau Traffig a Rheolaeth Datblygu y pryder ynglyn â'r llwybr troed ac o ran mabwysiadu'r ffordd derbynir ceisiadau gan ddatblygwyr drwy Adran 38 o Ddeddf Priffyrdd ac oherwydd maint y datblygiad ni ragwelir rheswm i wrthwynebu.

Penderfynwyd: Dirpryo'r hawl i'r Rheolwr Gwasanaeth Cynllunio ganiatau'r cais yn amodol i drafodaethau derbyniol gyda'r datblygwyr a'r Aelod Lleol ynglŷn â chadw'r palmant presennol ynghyd a'r amodau canlynol:

1. 5 mlynedd
2. Yn unol a'r cynlluniau
3. Deunyddiau allanol gan gynnwys llechi naturiol
4. Amodau priffyrdd
5. Amodau lliniaru Bioamrywiaeth
6. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru
7. Amodau tirweddu/tirlunio
8. Amser gweithio ar y datblygiad
9. Amod dros 55 oed yn unig i ddeiliad y cartref

9. Cais Rhif C14/0956/18/LL – Gwynllys a Bodwyn, Saron, Bethel, Caernarfon

Cais llawn i ddyrchwyl 2 dy teras ynghyd a chodi 2 dy newydd yn eu lle.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Bethel a bod 3 tŷ teras deulawr presennol ar y safle, gyda 2 ohonynt yn destun y cais. Cyfeiriwyd at y polisiau cynllunio perthnasol ynghyd a'r ymgynghoriadau cyhoeddus. O ran egwyddor y datblygiad ni ystyrir ei fod yn

briodol gofyn i 50% o'r datblygiad fod yn fforddiadwy. Yn seiliedig ar yr holl ystyriaethau perthnasol, ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda holl ofynion y polisiau sy'n ymwneud gyda dyluniad y bwriad, mwynderau a deunyddiau allanol. Argymhellir caniatáu'r cais yn unol â'r amodau amlinellir yn yr adroddiad gydag un amod ychwanegol yn ymwneud â chais i'r ymgeisydd gyflwyno datganiad cynllun gweithredu i sicrhau nad oes rhwystr ar y ffordd.

(b) Cynigiwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais.

(c) Nododd Aelod werthfawrogiad yn yr amod ychwanegol gan bod y lôn yn gul a rhagwelir y byddai loriau yn cael trafferthion.

Penderfynwyd: Caniatau yn ddarostyngedig i amodau:

1. 5 mlynedd
2. Unol gyda'r cynlluniau
3. To llechi
4. Deunyddiau
5. Amodau Dwr
6. Datganiad cynllun gweithredu gan yr ymgeisydd i sicrhau nad oes rhwystr ar y ffordd

Nodiadau:

1. Nodyn Dwr Cymru
2. Nodyn Wal gydrannol

10. Cais Rhif C14/0995/42/LL – Tyn Lon, Edern, Pwllheli

Cais llawn i newid defnydd cae i ffurfio safle carafanau teithiol ar gyfer 15 carafan ynghyd ag adeiladu bloc toiledau a gosod tanc trin carthion.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad ac o fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd. Nodwyd ymhellach bod y safle yn wastad a lleolir modurdy yng nghornel gogledd gorllewinol y safle a cheir rhai tai annedd yng nghyffiniau safle. Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol ynghyd â'r ymgynghoriadau cyhoeddus yn ogystal â'r sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd. O safbwynt egwyddor y datblygiad, nodwyd bod gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel a'i fod yn cydymffurfio â'r meini prawf. Yng nghyd-destun mwynderau gweledol yr ardal, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd gweledol y dirwedd ac ni ystyrir y byddai'r safle carafannau teithiol yn sefyll allan yn amlwg yn y dirwedd. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth a oedd yn datgan na fyddai'r bwriad yn debygol o fod yn niweidiol i ddiogelwch ffyrdd ac yn dderbyniol o agwedd y polisi perthnasol. Argymhellir caniateir cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol yr Uned Polisi ar y Cyd i'r datganiad ieithyddol a Chymunedol.

(b) Cynigiwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais.

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol yr Uned Polisi ar y Cyd i'r datganiad ieithyddol a chymunedol ac i amodau:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd
2. Unol á chynlluniau a gyflwynwyd
3. Nifer o unedau ar y safle ar unrhyw un adeg i'w cyfyngu i 15

4. Amodau cyfnod gosod carafanau cyfnod gwyliau /symud y carafanau pan ddim mewn defnydd
5. Dim storio ar y tir
6. Rhestr cofnodi
7. Tirlunio – yn benodol plannu ychwanegol ar ochr fewnol y lleiniau gweledd ble mae gwrychoedd presennol angen eu lleihau
8. Amodau priffyrdd

11. Cais Rhif C14/1011/19/LL – Tir ger Ysgubor Fawr, Llanfaglan, Caernarfon.

Cais llawn i adeiladu tŷ ar gyfer gweithiwr amaethyddol allweddol ynghyd a chodi modurdy a thanc carthion cysylltiedig.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi'r bwriad i leoli tŷ oddeutu 500m i'r de-orllewin o ganolfan y daliad sy'n cynnwys ffermdy presennol ynghyd â nifer o adeiladau amaethyddol traddodiadol a newydd. Bwriedir lleoli'r tŷ 32m i'r gorllewin o adeilad amaethyddol presennol ar ffurf ysgubor a enwir yn Ysgubor Fawr gyda'r rhodfa a'r manau parcio arfaethedig wedi'u lleoli rhwng y ddau adeilad. Gosodir y tŷ oddeutu 1m i mewn i gesail boncen yng nghornel de dwyreiniol y cae er mwyn lleihau ei effaith ar fwynderau gweledol y tirlun. Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol ynghyd â'r ymgynghoriadau cyhoeddus. Nodwyd bod egwyddor o godi tŷ ar gyfer gweithiwr amaethyddol allweddol/llawn amser wedi ei selio ym Mholisi CH9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd sy'n datgan bydd rhaid cydymffurfio â nifer o feini prawf er mwyn caniatáu'r fath fwriad yng nghefn gwlad. O safbwynt mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl, nodwyd bod y safle'n rhannol guddiedig o ystyried bod tair poncen wedi eu lleoli i'r gogledd, gorllewin ac i'r de o safle'r cais a chredir na fydd effaith presenoldeb tŷ un-llawr yma yn amharu'n ormodol nac yn sylweddol ar gymeriad y tirlun nac ychwaith ar osodiad yr heneb a' adeilad rhestredig gradd i Eglwys St Baglan sydd wedi ei leoli oddeutu 282m i'r de a'r tu cefn i boncen. Ni fyddai effaith ar fwynderau na phreifatrwydd trigolion cyfagos gan y byddai cryn bellter o'r annedd agosaf. Yn seiliedig ar yr ystyriaethau perthnasol, argymhellir gwrthod y cais oherwydd ni ystyrir bod y bwriad yn cwrdd â maen prawf 5 o bolisi CH9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd nac ychwaith maen prawf Nodyn Cyngor Technegol 6 sy'n ymwneud â lleoliad addas ar gyfer yr annedd newydd er mwyn diwallu'r angen gweithredol.

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

- Cefndir amaethyddol y teulu gan nodi eu bod yn y broses o sefydlu buches fagu lloeau yn ogystal â thyfu grawn
- Bod y busnes yn gwerthu cynnyrch o safon da – cig eidion, haid, gwenith,
- Manteision lleoliad yr annedd yn Ysgubor Fawr – union canolbwynt y fferm, mewn 32 medr i adeilad presennol ac uned mamolaeth pwrpasol i'r gwartheg sydd yn y broses o'i adeiladu
- Lleoliad pella' ar dir y fferm oddi wrth y llwybrau cyhoeddus sydd yn croesi'r tir a gan fod gwartheg sydd newydd roi genedigaeth yn beryg
- Lleoliad i warchod mynedfa newydd y fferm ac yn rhoi golygfa dros rhan helaeth o'r tir i warchod anifeiliad, crydau a'r llwybrau cyhoeddus
- Lleoliad sydd yn cydymffurfio a pholisiau cynllunio
- Mantais ar gyfer teithio gwyrdd i waith

(c) Cefnogodd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y cais, gan nodi'r prif bwyntiau isod:

- Bod angen cefnogi pobl leol i ehangu busnesau
- Bod y lleoliad yn addas ar gyfer gwarchod y fferm
- Hanfodol i fod yn agos i'r uned mamolaeth sydd yn cael ei adeiladu
- Amlwg bod y fferm o faint sylweddol a wir angen presenoldeb teulu i fyw yno
- Bod teithio o Borthaethwy bob dydd i weithredu'r fferm yn faen tramgwy i'r ymgeiswyr ac y byddai ei ganiatau o fudd yn hyn o beth
- Cyfeiriwyd at asesiad a dadl ADAS Cymru a oedd yn gefnogol i'r cais yn ogystal â lleoliad y tŷ o ran gweithredu'r fferm
- Mai mater o ddehongliad ydoedd polisi CH9 ynglyn â lleoliad y tŷ ac y dylid cymryd sylw o'r arbenigwyr sy'n gweithredu'r fferm yn ddyddiol

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod y cais yn cydymffurfio â'r mwyafrif o'r meini prawf heblaw lleoliad y tŷ arfaethedig. Mater i'r Pwyllgor fyddai'r penderfyniad a phwysleiswyd bod rhaid ystyried cyfiawnhad ac addasrwydd y lleoliad dros ganiatau'r cais ar gyfer adeilad newydd.

(d) Cynigiwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais yn groes i argymhelliad y swyddogion cynllunio, gan nodi'r pwyntiau canlynol:

- Bod wirioneddol angen y tŷ oherwydd yr uned mamolaeth i'r gwartheg
- Bod amaethyddiaeth yn newid ac er mwyn cadw costau i lawr nid oedd dewis ond i gefnogi'r lleoliad
- Y byddai'n lleihau ôl-troed carbon o deithio o Ynys Môn yn ddyddiol i weithredu'r fferm
- Bod rhaid cefnogi busnesau a theuluoedd lleol

Penderfynwyd: Yn groes i argymhelliad y swyddogion i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. Amser
2. Cynlluniau
3. Deunyddiau
4. Llechi
5. Tynnu PD
6. Amod meddiannaeth
7. Trac sydd wedi derbyn caniatad i fod yn ei le yn gyntaf cyn dechrau ar y datblygiad yma
8. Septig tanc
9. Dwr Cymru

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 pm a daeth i ben am 4.15 pm