PWYLLGOR CYNLLUNIO 23/3/15

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

Y Cynghorwyr: Gwen Griffith, June Marshall, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams, John Wyn Williams (Eilydd), Owain Williams ac Eurig Wyn.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Seimon Glyn, Selwyn Griffiths, Eric M Jones a Sion Jones (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Glyn Llewelyn Gruffydd (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu) Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol) Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Elwyn Edwards, Craig ab Iago a Dyfrig Wynn Jones.

Cydymdeimlwyd a theulu Mr Dafydd Tudur, Cyfreithiwr ifanc o'r Felinheli a laddwyd mewn damwain car difrifol dros y penwythnos. Safodd y Pwyllgor fel arwydd o barch.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

- Y Cynghorydd Gruffydd Williams, yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/1218/33/LL) gan fod ei dad gyda datblygiad tebyg; (cais cynllunio rhif C14/1047/44/LL) oherwydd ei fod wedi rhoi to ar y tŷ;
- Y Cynghorydd Owain Williams, yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/1218/33/LL) oherwydd ei fod yn berchennog parc carafanau
- Y Cynghorydd John Wyn Williams, yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/1221/11/LL) oherwydd ei fod yn byw yn ymyl y datblygiad

Roedd yr Aelodau o'r farn eu bod yn fuddiannau a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau a nodir.

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

- Y Cynghorydd Seimon Glyn (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/1218/33/LL);
- Y Cynghorydd Gwen Griffith, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0062/16/LL);
- Y Cynghorydd E Selwyn Griffiths, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/1047/44/LL a C15/0074/44/LL);
- Y Cynghorydd Eric Merfyn Jones, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/1201/17/LL);
- Y Cynghorydd Sion Wyn Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/0003/18/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 3ydd o Fawrth 2015, 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 C14/1218/33/LL - Plas yng Ngheidio, Boduan

Newid defnydd cae i greu safle carafanau teithiol ar gyfer 11carafan a 2 ‘pod’ campio ynghyd ac adeiladu bloc toiledau / cawod a gosod tanc septig newydd

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod penderfyniad wedi i wneud i ohirio trafod y cais ym mhwyllgor 2.3.15 er mwyn derbyn gwybodaeth bellach gan yr asiant ynglŷn â gosod gwely brwyn rhwng y safle arfaethedig a’r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ar Ardal Gadwraeth Arbennig. Roedd yr aelodau eisoes wedi ymweld ar safle 2.2.15.

Ymhelaethwyd bod y cais ar gyfer sefydlu safle carafanau teithiol newydd i 11 carafán a gosod 2 ‘pod’ campio. Bwriedir adeiladu bloc toiledau / cawod gysylltiedig a gosod tanc trin carthion fel rhan o’r cais. Nodwyd bod y cae dan sylw wedi ei leoli i’r gogledd o dŷ fferm ac adeiladau amaethyddol Plas yng Ngheidio. Nodwyd hefyd, bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ac o fewn ardal Gwarchod y Dirwedd ac i’r gogledd ddwyrain o’r cae bod Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Gors Geirch sydd hefyd yn safle Ramsar ac Ardal Cadwraeth Arbennig Corsydd Llyn.

Ystyriwyd y byddai’r dirffurf naturiol a’r adeiladau fferm yn cuddio’r datblygiad o olygfeydd a’r ffordd sirol gyfochrog o gyfeiriad Dinas. Credir bod y cynllun gerbron o ddyluniad addas, a’r adeilad a’r unedau wedi eu gosod yn y mannau na fyddai’n ymwthio’n sylweddol i’r dirwedd. Ychwanegwyd bod gwaith sylweddol wedi ei wneud i lefelu’r tir a thirlunio sydd wedi gwella gwedd y safle. Yn sgil y gwaith hwn, ystyriwyd nad yw yn debygol o gael effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau gweledol Ardal Gwarchod y Tirwedd yn y tymor hir. Ychwanegwyd bod mynedfa gerbydol lydan newydd i’’r ffordd sirol dosbarth 3 wedi ei ganiatáu a’i chreu.

Credid bod y bwriad yn dderbyniol ag yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol sydd wedi eu nodi yn yr adroddiad ynghyd a hanes cynllunio'r safle ac ymateb i’r cyfnod ymgynghori.

Yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus, nodwyd bod pryderon am bwysedd a chyflenwad dŵr digonol i’r eiddo a busnes cyfagos. Ategwyd bod y Gwasanaeth Cynllunio wedi ail ymgynghori gyda Dŵr Cymru - gosodi’r amod priodol i sicrhau bod y pryder yn cael ei oresgyn cyn dechrau’r datblygiad i osod tanc a phwmp dŵr i ddygymod gyda’r galw ychwanegol neu osod gwasanaeth newydd i bibell arall.

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

(c) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-
- Bod yr ymgeisydd wedi cytuno cydymffurfio gyda’r amodau
- Pryder dŵr wedi ei oresgyn

- Y safle wedi ei addasu yn sylweddol ar gyfer y bwriad
- Gwrychoedd cyll, ysgawen a ffawydd wedi eu plannu
- Trafodaethau da wedi eu cynnal gyda'r ymgeisydd a'r swyddogion

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â pholisïau cyfredol ar gyfer 'glampio' nodwyd bod Canllaw Cynllunio Atodol 'Llety Gwyliau' wedi ei fabwysiadu gan y Cyngor a'i fod yn cynnwys materion yn ymwneud gyda 'glampio' a'i fod ar gael ar wefan y Cyngor. Mewn ymateb pellach i effaith tirlunio sylweddol mewn ardal o harddwch naturiol nodwyd bod y gwaith o ail siapio'r tir yn cydymffurfio a gofynion y polisïau perthnasol. Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â thoiledau'r safle, nodwyd bod y toiledau ar gyfer holl ddefnyddwyr y safle.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Caniatáu gydag amodau:

1. **Cychwyn o fewn 5 mlynedd.**
2. **Unol â chynlluniau diwygiedig**
3. **Nifer o unedau ar y safle ar unrhyw un adeg i'w cyfyngu i 11 a 2 'pod'.**
4. **Cyfyngu i dymor gwyliau**
5. **Unedau gwyliau yn unig a chadw cofrestr**
6. **Cytuno ar fanylion y 'pods' a'u bod o fath symudol**
7. **Dim storio carafanau ar y tir a thynnu'r pods yn y gaeaf**
8. **Tirlunio**
9. **Cynnal a chadw'r tirlunio tra bydd y defnydd carafanau yn bodoli**
10. **Amodau Dwr Cymru**
11. **Amodau Bioamrywiaeth**
12. **Amodau CNC**

Nodyn: Gwarchod y llwybr cyhoeddus
: Trwydded

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

Cais llawn ar gyfer trosi ag ymestyn adeiladau amaethyddol unllawr i fod yn un uned byw fforddiadwy gyda dwy lofft.

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

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan egluro bod yr aelodau wedi gohirio penderfyniad y pwyllgor 15.12.14 er mwyn trefnu ymweliad safle. Yn ogystal, mewn ymateb i'r pryderon a nodwyd yn flaenorol mewn perthynas â maint yr estyniad arfaethedig cyflwynwyd cynllun diwygiedig gan yr ymgeisydd gyda'r estyniad a fwriadwyd ei gynnwys yn wreiddiol ar flaen yr adeilad wedi ei adael allan. Fe ail ymgynghorwyd yn llawn yn dilyn y diwygiad diweddar yma.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored rhwng pentrefi Tregarth a Mynydd Llandegai gyda phatrwm a dosbarthiad tai presennol o fewn yr ardal yn wasgaredig ac yn amrywio o ran edrychiadau a maint. Ategwyd bod y bwriad yn cyfuno adeiladau amaethyddol presennol sydd ar ffurf 'L' er mwyn creu uned breswyl. Mae gan yr adeilad presennol do fflat o ddur rhychiog, ond y bwriad yw ail godi to crib o lechen naturiol.

Nodwyd bod y safle tu allan i'r ffin datblygu ac wedi ei leoli mewn ardal agored. Ategwyd bod y bwriad yn groes i Bolisi CH12 o'r Cynllun Datblygu Unedol gan na ystyrir ei fod wedi ei brofi yn ddiamheuaeth fod gwir ymgais wedi ei wneud i farchnata'r adeilad yn drylwyr ac

am gyfnod digonol er mwyn sicrhau defnydd economaidd ar gyfer yr adeilad. Yn ychwanegol, ategwyd bod y bwriad hefyd yn groes i Bolisi C4 o'r Cynllun Datblygu Unedol, y cyngor a roddir yn y Canllaw Cynllunio Atodol 'Trosi Adeiladau yng Nghefn Gwlad Agored ac Mewn Pentrefi Gwledig' ac i'r cyngor a roddir yn Nodyn Cyngor Technegol 6 gan na ystyrir fod yr adeilad presennol yn addas ar gyfer ei ddefnydd arfaethedig heb yr angen am newidiadau neu waith adeiladu sylweddol.

Wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ni chredir fod y cais yma i drosi adeiladau amaethyddol i ddefnydd fel tŷ fforddiadwy yn dderbyniol gan nad yw'n cydymffurfio'n gyda gofynion y polisïau perthnasol.

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

(c) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddi:-
- Bod maint y datblygiad wedi ei addasu bellach ac yn cydymffurfio a'r gofynion
- Bod cwmni gwerthu tai lleol wedi cynnal asesiad o ran defnydd economaidd (er efallai nad oedd am gyfnod digonol)
- Hen dŷ ydoedd cyn iddo gael ei addasu i adeilad amaethyddol
- Anodd i bobl leol gael tai yn lleol drwy wynebu anawsterau cael morgais
- Bod yr ymgeisydd yn fodlon glynu at ofynion cytundeb 106
- Bod y cais yn syrthio o fewn canllawiau a pholisïau'r Cyngor

(ch) Mewn ymateb i sylwadau'r Aelod Lleol, nodwyd mai eithriadau yn unig ydy achosion o ganiatáu tai mewn cefn gwlad agored. Cytunodd bod yr ymgeisydd wedi ymateb i'r pryderon drwy leihau maint y datblygiad, ond bod gofyn i'r pwyllgor ystyried a'i trosiad pur oedd y cais ynteu, o ran graddfa yr ail adeiladu, oedd y bwriad yn cael ei ystyried i fod yn dŷ o'r newydd sydd yn groes i bolisi C4.

(d) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddogion.

(dd) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y sylwadau canlynol:
- Bod yr adeiladau wedi cael eu hasesu gan Ymgynghorwyr Peirianyddol sydd yn cadarnhau mewn adroddiad strwythurol ffurfiol fod yr adeiladau yn addas i'w trosi heb orfod cynnal gwaith ail-adeiladu sylweddol (nodyn 1.7 o'r adroddiad)
- Bod yr Uned Strategol Tai wedi cynnal asesiad o angen yr ymgeisydd am dŷ fforddiadwy gan Tai Teg. Canfuwyd eu bod yn cydymffurfio gyda'r diffiniad o angen lleol am dy fforddiadwy ac ar sail hynny cefnogwyd y cais gan yr Uned Strategol Tai.
- Bod yr addasiad yn addasiad pendant gan fod mwyafrif o'r waliau yn bodoli
- Bod angen rhoi cefnogaeth i bobl leol fyw yn lleol
- Pe bai'r cyfnod marchnata wedi bod yn fwy grymus y tebygrwydd yw y buasai yn debygol o fod yn gais am dŷ gwyliau

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd arwyddo Cytundeb 106 angen lleol fforddiadwy ac i amodau perthnasol yn ymwneud gyda:

1. 5 mlynedd
2. Yn unol gyda'r cynlluniau perthnasol
3. Llechi
4. Deunyddiau
5. Tynnu hawliau PD
6. Tynnu hawliau PD ffenestri
7. Dim carafán ar y safle
8. Diffinio cwrtil preswyl cyn dechrau'r gwaith
9. Amodau bioamrywiaeth

3. Cais rhif C14/1031/44/LL – Cambrian Park and Leisure Homes, Y Traeth, Snowdon Street, Porthmadog

Codi estyniad cefn i'r Uned Ddiwydiannol bresennol

(a) Ymhelaethodd y Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi ei fod yn estyniad ar gefn uned gynhyrchu bresennol fyddai yn sicrhau gofod ychwanegol ar gyfer cyfleusterau cynhyrchu a storio dan do cwmni Cambrian Park and Leisure Homes. Eglurwyd bod y tir y bwriedir ei adeiladu arno yn gyfan gwbl o fewn y tir a ddefnyddir yn bresennol gan y busnes.

Amlygwyd bod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi gwrthwynebu'r cais yn wreiddiol ar sail bod angen Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd ar gyfer y bwriad. Cafodd asesiad llifogydd ffurfiol ei baratoi ac o ganlyniad tynnwyd y gwrthwynebiad yn ei ôl.

Er bod y datblygiad yn gymharol fawr, eglurwyd bod y datblygiad yn addas ar gyfer ei leoliad ac yn cyfrannu tuag at gynaladwyedd economaidd y busnes gan olygu bod hwn yn ddatblygiad sydd yn dderbyniol o safbwynt polisïau perthnasol y CDU.

(b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau'n ymwneud â

1. Amser 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Cytuno gorffeniad a lliw allanol.
4. Amodau llifogydd
5. Amodau Dŵr Cymru

4. Cais rhif C14/1047/44/LL – The Moorings, Morfa Bychan, Porthmadog

Gosod tanc nwy domestig cyffredin yn rhannol yn y ddaear tu blaen yr eiddo ynghyd a chodi ffens bren 1m o uchder o amgylch y tanc.

(a) Ymhelaethodd y Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod rhaid i'r tanc gael ei osod yn nhŷ blaen yr eiddo ar gais y cwmni cyflenwad nwy gan fod rheoliadau iechyd a diogelwch yn datgan bydd rhaid i unrhyw danc nwy newydd gael ei osod o fewn golwg y gyrrwr cerbyd sydd yn trosglwyddo'r nwy er gwaethaf dymuniad yr ymgeisydd i leoli'r tanc nwy yng nghefn yr adeilad. Cynhaliwyd ail hysbysiad o'r bwriad i suddo'r tanc nwy i'r ddaear mewn ymateb i wrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus. Er y diwygiad, amlygwyd fod llythyr gwrthwynebiad pellach wedi ei dderbyn.

Nid oedd gwrthwynebiad i'r cais gan yr Uned Briffyrdd er gwaethaf y pryderon a amlygwyd gan gymdogion, ac ni ragwelir y byddai'r bwriad yn cael unrhyw effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd yn unol gyda Pholisi CH33 o'r CDU.

Ategwyd bod y bwriad, fel y'i diwygiwyd yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a nodwyd yn yr adroddiad.

(b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):

- Bod y safle wedi ei leoli ger ffordd sirol brysur cyfagos ac y buasai'r bwriad yn creu rhwystr i yrwyr pan fydd cerbyd trosglwyddo nwy i'r eiddo ac yn parcio ar ochr y ffordd.
- Bod lleoliad arall addas ar gyfer y tanc ar ochr y garej

- Bod posib suddo'r tanc nwy yn gyfan gwbl i'r ddaear ar sail diogelwch a mwynderau gweledol fel y buasai rhaid ei wneud petai tŷ newydd yn cael i adeiladu ar y safle.

Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth na ellid cyfiawnhau'r pryderon a amlygwyd. Nid oedd hanes damweiniau ar y ffordd ger y safle, nid oedd y llif traffig yn creu pryder ac nid oedd unrhyw wahaniaeth yma i unrhyw lori arall yn dargludo nwyddau / nwy ar hyd y stryd.

(c) Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau perthnasol.

(ch) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y sylwadau canlynol:
- o ran pryderon iechyd a diogelwch a diogelwch y cyhoedd, holiwyd pam nad oedd sylwadau wedi cael eu derbyn gan Adran Gwarchod y Cyhoedd. Mewn ymateb, nodwyd bod materion Iechyd a Diogelwch yn cael eu cyfarch drwy ddeddfwriaeth arall.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau'n ymwneud â

1. **Amser 5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau.**
3. **Tirweddu.**

5. Cais rhif C14/1201/17/LL – Tynllan Buildings, Llandwrog, Caernarfon

Trosi adeiladau amaethyddol yn ddwy uned anheddol a phedair uned wyliau ynghyd a gosod tanc septig

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y cais yn ymwneud a throsi adeiladau amaethyddol segur yn ddau dy annedd marchnad agored a phedair uned gwyliau hunan gynhaliol ynghyd a chreu 14 man parcio a gosod tanc septig. Nodwyd bod yr adeiladau yn rai traddodiadol a thrawiadol o gerrig yn bennaf wedi eu gosod o gwmpas iard gyda thŷ gwair agored i'r cefn. Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer trosi'r adeiladau hyn yn naw uned gwyliau hunan gynhaliol yn 2011 (cais cynllunio C10A/0306/17/LL) ond, yn ôl y Datganiad Dyluniad a Mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais hwn, er i'r safle gael ei farchnata ar gyfer y defnydd hynny am 35 mis (gan gynnwys gostwng y pris o £450,000 i £325,000) ni fu llwyddiant yn ei werthu ac felly mae'r ymgeisydd yn ceisio sicrhau defnydd amgen ar gyfer y safle.

Ategwyd bod datblygu pedwar uned wyliau yn dderbyniol ond bod y bwriad o ddarparu dau dŷ marchnad agored drwy drosi adeiladau yng nghefn gwald yn groes i bolisi CH12 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Eglurwyd y rhesymau pam nad oedd y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi CH12. Yn ogystal, elurwyd nad oedd tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i sicrhau na fydd niwed i rywogaethau sydd wedi'u gwarchod nac i nodweddion arbennig Ardal Gadwraeth Arbennig Glynllifon yn groes i Bolisïau B15 a B20 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

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

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod y safle yn lleoliad da ac addas ar gyfer tai, gyda chyfleusterau megis ysgol, tafarn a gwasanaethau bws eisoes yn bodoli yn y pentref
- Bod yr adeiladau o strwythur da a olygir na fuasai rhaid addasu ar raddfa fawr
- Bod datblygiadau eraill tebyg eisoes wedi eu caniatáu i addasu adeiladau ar gyfer y farchnad agored
- Bod yr adeilad yn rhy fawr i'w addasu fel datblygiad o dai fforddiadwy

- Parod i gynnwys amod mai, mewn egwyddor, tai ar gyfer trigolion lleol yw'r bwriad
- Buasai defnydd yn cael i wneud o adnoddau a defnyddiau lleol fydd yn fudd i'r economi
- Defnydd arall wedi ei ystyried, gydag ymchwil briodol wedi ei wneud, ond ymddengys tai gwyliau fuasai'r opsiwn gorau
- Bod adroddiad ecolegol wedi ei gyflwyno i Cyfoeth Naturiol Cymru a Chyngor Gwynedd 17.2.15

(ch) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Dyma bedwerydd cais y cwmni ers 2009
- Bod mynedfa i'r ffordd A499 yn beryg ac yn annerbyniol. Ymhelaethodd ei fod yn anghytuno gyda datganiad yr Uned Priffyrdd bod y ddwy fynedfa bresennol yn addas ar gyfer y defnydd a ragwelir (5.22 o'r adroddiad).
- Bod y cais yn groes i bolisi CH12

(d) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

(dd) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y sylwadau canlynol:
- ni ellir derbyn yr egwyddor o adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad heb yr elfen fforddiadwy
- nid oedd mantais leol yma

PENDERFYNWYD Gwrthod

- **Mae'r bwriad i ddarparu dau dŷ marchnad agored drwy drosi adeiladau yng nghefn gwald yn groes i bolisi CH12 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.**

- **Nid oes tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i sicrhau na fydd niwed i rywogaethau sydd wedi'u gwarchod nac i nodweddion arbennig Ardal Gadwraeth Arbennig Glynllifon yn groes i Bolisïau B15 a B20 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd**

6. Cais rhif C14/1221/11/LL - Hafod Elfyn, Ffordd Penrhos, Bangor

Dymchwel swyddfeydd gwag presennol a chodi tri adeilad ar wahân i gynnwys 12 uned byw un ystafell wely ynghyd a chreu llecynnau parcio.

(a) Ymhelaethodd y Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu dinas Bangor sydd wedi ei ddiffinio fel canolfan isranbarthol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Mae'r lleoliad yn rhan o safle stad breswyl rhannol ddatblygedig a chymharol newydd Llys Adda a thu cefn i adeilad rhestredig Hafod Elfyn sydd bellach yn cael ei ddefnyddio fel meithrinfa ddydd i blant ond a fu yn y gorffennol, yn bencadlys i Gyngor Cefn Gwlad Cymru. Mae'n safle sydd yn cael ei ystyried fel safle tir llwyd addas ar gyfer ei ddatblygu arno ac mae'r bwriad ei hun o ran cynnig unedau byw o'r math yma yn cael ei ystyried yn dderbyniol. Ategwyd bod y safle yn anweladwy o Ffordd Penrhos.

Eglurwyd nad oedd bwriad i lunio cytundeb 106 gan fod yr unedau yn gyfystyr a bod yn fforddiadwy. Nodir yn yr adroddiad bod yr ymgeisydd yn cadarnhau yn y Datganiad Dylunio a Mynediad fod yr unedau o safbwynt eu maint a math ag o ystyried pris marchnad agored unedau o'r un fath, yn 'fforddiadwy' heb orfod eu clymu yn ffurfiol trwy gytundeb 106 sef pris oddeutu £75,000. Mae'r pris yma yn disgyn o fewn pris cyfartaledd presennol ac y byddai ategu disgownt arferol o 30% i'r unedau yma yn golygu y byddant yn llawer iawn llai na'r cyfartaledd presennol. Mae fflat cymharol mewn maint wedi ei werthu yn y cyffiniau am bris tebyg yn weddol ddiweddar. Mae gofynion polisi CH6 yn gofyn am gyfran o unedau fforddiadwy fel rhan o unrhyw ddatblygiad, ond fe gredir yn yr achos yma ar sail maint a

phrisiad, fod yr unedau yma yn fforddiadwy beth bynnag ac y byddai ategu disgownt pellach arnynt yn debygol o arwain at bryderon o safbwynt hyfywdra. Ategwyd bod yr Uned Strategol tai yn cytuno gyda'r bwriad yma.

Credid bod y bwriad yn dderbyniol ag yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol ac yn ddatblygiad sydd yn cydymffurfio gyda'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

(b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais.

(c) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y sylwadau canlynol:

- Bod prinder fflatiau o'r fath yn y Ddinas ac felly'r datblygiad yn ymateb i'r galw
- Gobaith bod yr unedau ar gael i weithwyr proffesiynol
- Tynnwyd sylw at gais Cyngor Dinas Bangor i ystyried bod yr unedau ar gyfer defnydd preswyl parhaol a dim i fyfyrwyr.
- Pam nad oes cytundeb 106 ar yr unedau?

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio nad oedd modd rheoli pwy fydd yn prynu'r unedau. Mewn ymateb i'r elfen cytundeb106 nodwyd mai pwrpas 106 yw rheoli bod y pris yn fforddiadwy. Eglurwyd bod gwaith ymchwil pellach wedi ei wneud a bod prisiau'r unedau yn gyson gydag unedau cyfatebol yn yr ardal ac yn cael ei ystyried i fod yn bris fforddiadwy heb angen am ddisgownt pellach.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau'n ymwneud â

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Llechi to
4. Deunyddiau
5. Tirlunio
6. Amodau Dwr Cymru
7. Priffyrdd
8. Bioamrywiaeth
9. Amod gwaredu dŵr wyneb
10. Ystlumod

7. Cais rhif C15/0003/18/LL – Maes Carafanau a Gwersylla Rhyd y Galen, Bethel, Caernarfon

Newid defnydd i greu 2 safle 'cyrraedd yn hwyr', gosod 13 uned teithio ychwanegol o fewn y safle presennol, newid 6 safle gwersylla i 6 'pod gwersylla', ynghyd a gwelliannau tirweddu ac amgylcheddol i'r safle.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y bwriad i'w ddatblygu o fewn ardal sydd eisoes yn cael ei ddefnyddio ar gyfer gwersylla. Nodwyd bod safle'r cais yn faes carafanau presennol ac mae caniatâd cynllunio yn bodoli o dan gyfeirnod C10A/0409/18/LL ar gyfer lleoli 50 uned deithiol, 6 pabell, carafán rheolwr a darpariaeth storio ar gyfer 20 carafán deithiol. Mae'r tymor gwyliau yn gweithredu rhwng 1af o Fawrth a 31 o Hydref ar hyn o bryd, ac nad oedd bwriad i'w newid drwy'r cais yma.

Lleolir y safle rhwng pentref Bethel a thref Caernarfon gyda mynediad oddi ar y B4366. Mae'r safle wedi ei leoli ar lefel sy'n is na'r ffordd, ac mae wedi ei dirweddu o bob cyfeiriad gan goed a gwrychoedd aeddfed. Mae'r parc wedi ei leoli ar dir ar osgo ysgafn ac mae afon Cadnant yn rhedeg ar hyd gwaelod y safle. Ategwyd bod y safle wedi ei guddio yn dda a bod cynllun diwygiedig yn dangos y safle yn ei gyfanrwydd wedi ei gyflwyno. Nodwyd hefyd nad oedd y datblygiad y tu hwnt i allu rhesymol y cyffiniau i gynnwys datblygiad o'r fath, ac nad oedd safle carafanau arall o fewn 1.4km i'r safle.

Ni ystyriwyd bod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi perthnasol ac ni ystyriwyd bod y bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol ar fwynderau'r ardal leol. Er hynny, fel rhan o'r cais, cyflwynwyd datganiad Ieithyddol a Chymdeithasol oedd yn datgan y byddai'r datblygiad yn debygol o gael effaith bositif ar yr Iaith a'r gymuned leol. Eglurwyd fod ymateb hwyr wedi ei dderbyn gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd bore'r Pwyllgor ac fod y sylwadau yn gadarnhaol..

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

(c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol a oedd yn gefnogol i'r cais (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):
- Ei fod yn gwerthfawrogi bod y safle yn cael ei gynnal a'i gadw i safon uchel

(ch) Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig ar yr amodau

(d) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y sylwadau canlynol:
- Bod nifer o geisiadau am estyniadau i feysydd carafanau yn cael eu cyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio. A ddylid ystyried pryd fydd pwynt dirlawnder yn cael ei gyrraedd?

(dd) Mewn ymateb i'r sylw uchod, nododd Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod pob cais yn cael ei ystyried ar ei haeddiant ei hun. Yng nghyd destun y cais yma nodwyd bod yr addasiadau o fewn ffin y safle.

PENDERFYNIAD Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. **5 mlynedd**
2. **Cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd**
3. **Tymor gwyliau 1af o Fawrth – 31 Hydref**
4. **Ardal storio podiau ac unedau teithiol/dim storio tu allan i'r ardal yma**
5. **Symud yr unedau teithiol a'r podiau yn llwyr oddi-ar y tir tu allan i'r tymor gwyliau (heblaw am y man sydd wedi ei adnabod ar gyfer storio)**
6. **Cyfyngu defnydd y garafán ar gyfer y warden**
7. **Cyfyngu meddiannu'r garafán warden i'r cyfnod rhwng 22 Chwefror a 7 Tachwedd**
8. **Cyfyngu'r safle i 63 uned deithiol, 6 pod gwersylla a 2 llain cyrraedd yn hwyr.**
9. **Cyflawni'r tirlunio yn unol â'r cynllun.**
10. **Cyflawni holl blannu o fewn y tymor plannu nesaf.**
11. **Cadw cofrestr/defnydd gwyliau unig**

Nodyn: trwyddedu

8. C15/0032/03/LL - Kingdom Hall, Leeds Street, Blaenau Ffestiniog

Newid defnydd adeilad ar gyfer creu annedd

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd i newid defnydd addoldy sydd wedi bod yn wag a blêr ers tro, i greu eiddo preswyl gyda modurdy integrol. Bydd balconi bychan yn cael ei godi ar hyd wyneb de'r adeilad.

Yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus derbyniwyd gwrthwynebiadau ar sail problemau parcio i'r safle, dim lle diogel ar gyfer troi ar ben y stryd bresennol a phryderon megis diogelwch ar y stryd. Nodwyd yn yr adroddiad bod y gwrthwynebiadau hyn wedi derbyn ystyriaeth lawn ac amlygwyd, wrth ystyried defnydd hanesyddol yr adeilad, bod y bwriad newydd i

ddefnydd y safle yn lleihau dwysedd cerbydau yn sylweddol. Ategwyd bod y cynlluniau yn cynnwys modurdy fydd o ganlyniad yn rhyddhau lle parcio ar y stryd.

Ni ystyriwyd bod y bwriad yn groes i'r polisïau na'r canllawiau lleol a chenedlaethol a nodir o fewn yr asesiad, ac nad oedd unrhyw faterion cynllunio perthnasol eraill yn datgan i'r gwrthwyneb - y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

(b) Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais.

(c) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y cwestiynau canlynol:
- Angen sicrhau nad yw'r balconi yn effeithio mwynderau gweledol tai cyfagos
- A yw'r ymgeisydd yn ymwybodol o sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru (5.6) y dylid gosod mesuriadau lliniaru llifogydd

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion bod y balconi yn edrych dros fan cyhoeddus a bod modd tynnu sylw'r ymgeisydd i'r llythyr a dderbyniwyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru

PENDERFYNWYD Caniatáu gydag amodau

(1.) 5 mlynedd
(2.) tynnu hawliau datblygu a ganiateir
(3.) cydymffurfio gyda'r cynlluniau
(4.) amodau dwr Cymru

Cyngor perthnasol gan CNC a Dŵr Cymru

9. C15/0074/44/LL - Tir cyfochrog a Thŵr y Gwynt, Ffordd yr Eglwys, Borth y Gest

Codi un tŷ annedd

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd i godi tŷ preswyl ar lain o dir sy'n ffurfio rhan o ardd tŷ presennol sydd yn cael ei adnabod fel Twr Y Gwynt sydd wedi ei leoli oddi ar ffordd breifat i dde pentref arfordirol Borth Y Gest. Mae'r llain o dir wedi ei leoli tu fewn i ffin datblygu'r pentref rhwng Twr y Gwynt a Bryn Arfor ac mae'r tai yn edrych dros yr aber tuag at Forfa Harlech sydd yn y Parc Cenedlaethol Eryri.

Y bwriad yn golygu agor mynediad newydd oddi ar drac mynediad preifat. Nodwyd bod yr ymgeisydd gyda hawl i ddefnyddio'r trac i wasanaethu'r tŷ arfaethedig. Mae rhan o'r trac hefyd yn llwybr cyhoeddus. Bydd y mannau parcio a safle i droi ar gyfer 2-3 câr ynghyd a garej dwbl wedi ei leoli i gefn yr adeilad gyda gardd breifat o faint sylweddol i'r blaen (yn wynebu tuag at yr aber). Mae llwybr arfordirol Llyn hefyd wedi ei leoli i blaen y safle ond ar lefel dipyn is na'r safle.

Mewn egwyddor, nodwyd bod y bwriad yn dderbyniol a bod y safle tu fewn i ffin datblygu Borth y Gest sydd yn unol â pholisi C1. Amlygwyd bod nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn ynglŷn â defnydd o'r trac sydd yn gwasanaethu'r safle. Amlygwyd bod y trac yn gwasanaethu nifer o anheddau a'i fod hefyd yn llwybr cyhoeddus. Nodwyd mai cais ydoedd ar gyfer un tŷ ychwanegol sydd yn cael ei ddatblygu ar safle sydd yn rhan o ardd sylweddol Twr y Gwynt gyda darpariaeth parcio ddigonol ac na fyddai'r lefel o drafnidiaeth ar gyfer gwasanaethu un tŷ yn debygol o ychwanegu yn andwyol at y sefyllfa bresennol.
Trafodwyd hefyd gwarchod mwynderau y tai cyfagos, ac er gwaethaf derbyn gwrthwynebiad ar sail effaith ar fwynderau ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl tai cyfagos i'r fath raddau fod y bwriad yn annerbyniol.

Ni ystyriwyd bod y bwriad yn groes i'r polisïau na'r canllawiau lleol a chenedlaethol a nodir o fewn yr asesiad, ac nad oedd unrhyw faterion cynllunio perthnasol eraill yn datgan i'r gwrthwyneb - y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y bwriad yn rhan o ardd eu tŷ presennol
- Bod bwriad i'r cynllun gydweddu a'r tirwedd lleol a thai cyfagos
- Bod mynediad i'r trac a chytundeb hawl tramwyo wedi eu derbyn gan yr Adran Prif Ffyrdd
- Bod strwythur pren i'r adeilad ac felly bydd y cyfnod adeiladu yn fyr gydag ond ychydig o aflonyddwch i gymdogion
- Bydd y trac yn cael ei gadw yn saff drwy gyfnod y datblygiad
- Bydd adeiladwyr yn gweithio ar y safle hyd 1pm dydd Sadwrn a dim o gwbl ar ddydd Sul. O ran sŵn, ni fydd radio yn cael ei ganiatáu ar y safle
- Bydd giât i atal plant rhag mynd i mewn i'r safle gyda ffens yn cael ei gosod o amgylch y parc chwarae er mwyn diogelu plant
- Os bydd niwed i wyneb y trac gan draffig yr adeiladwaith, bydd hyn yn cael ei gywiro

(c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):
- Rhaid sicrhau bod y llwybr cyhoeddus yn cael ei warchod
- Bod pryder ymysg trigolion ynglŷn â maint y lorïau fydd yn gwasanaethu'r safle
- Rhaid sicrhau bod yr amod i amseroedd adeiladu yn cael ei gofnodi
- Rhaid sicrhau bod yr amod i gywiro'r ffordd os bydd niwed i wyneb y trac yn cael ei gofnodi
- Bod angen amod i reoli maint y lorïau fydd yn gwasanaethu'r safle fel bod y plant sydd yn defnyddio'r cae chwarae yn cael parhau i wneud hynny yn ddiogel.

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion bod modd cynnwys amod ychwanegol o ran cynllun trafnidiaeth. O ran rheolaeth maint y lorïau fydd yn gwasanaethu'r safle, gellid rheoli hyn drwy gynnal trafodaethau rhwng yr ymgeisydd ar Adran Prif Ffyrdd drwy osod nodyn yn hytrach nag amod.

(d) Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais ac i gynnwys y amod ychwanegol yn ymwneud gyda derbyn chynllun rheoli trafnidiaeth i'r safle yn ystod y cyfnod adeiladu. Yn ogystal, ategwyd yr angen am nodyn i warchod y llwybrau cyhoeddus cyfagos.

PENDERFYNWYD Caniatáu gydag amodau

1. **5 mlynedd**
2. **Deunyddiau a gorffeniadau.**
3. **Mynediad a pharcio.**
4. **Tirweddu**
5. **Tynnu hawliau datblygu a ganiateir.**
6. **Dwr Cymru**
7. **Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.**
8. **Amod i warchod yr Ardal Cadwraeth Arbennig.**
9. **Amser danfon nwyddau i'r safle yn ystod y cyfnod adeiladu.**
10. **Cynllun rheoli trafnidiaeth**

Nodyn: gwarchod llwybrau cyhoeddus cyfagos

Dechreuodd y cyfarfod am 1pm a daeth i ben am 3.05pm.