PWYLLGOR CYNLLUNIO 4/7/16

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones – Cadeirydd**
Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Is-gadeirydd

Y Cynghorwyr: Simon Glyn, Gwen Griffith, Eric M. Jones, June Marshall, Michael Sol Owen, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams, John Wyn Williams ac Owain Williams (eilydd).

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Anwen Davies, Lesley Day, Sian Wyn Hughes, Hefin Underwood ac Elfed W. Williams (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Medi Emlyn Davies (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Dafydd Gareth Jones (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff - ar gyfer Eitem 5.3 ar y rhaglen), Aneurin Môn Parry (Rheolwr Gorfodaeth - ar gyfer Eitem 5.4 ar y rhaglen), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Bethan Adams (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorydd Endaf Cooke.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

- Y Cynghorydd Gwen Griffith, yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/1081/11/LL) oherwydd ei bod yn aelod o Bwyllgor Rheoli Gwarchodfa Natur Leol Traeth Lafan;
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams, yn eitem 5.7 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0281/42/LL) oherwydd bod ei dad yn berchen parc carafanau wedi ei leoli llai na chwe milltir o'r safle;
- Y Cynghorydd Owain Williams, yn eitem 5.7 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0281/42/LL) oherwydd ei fod yn berchennog parc carafanau wedi ei leoli llai na chwe milltir o'r safle.

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 y Rheolwr Rheolaeth Datblygu buddiant personol, yn eitem 5.8 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0329/18/LL) oherwydd bod ei chefnder a oedd yn byw gyferbyn a'r safle wedi gwrthwynebu'r cais.

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

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

- Y Cynghorydd Lesley Day, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/1081/11/LL);
- Y Cynghorydd Anwen Davies, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.5, 5.6 a 5.9 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C16/0243/33/CR, C16/0246/33/LL a C16/0410/33/LL);

- Y Cynghorydd Sian Wyn Hughes, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.7 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0281/42/LL);
- Y Cynghorydd Elfed W. Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.8 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0329/18/LL);
- Y Cynghorydd Hefin Underwood, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.10 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0140/45/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 blaenorol o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 13 Mehefin 2016 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 C15/0828/11/LL – Hen Swyddfa Bost, 60, Ffordd Deiniol, Bangor

Newid defnydd adeilad presennol i greu caffi a bwyty a chreu 29 unedau byw hunan gynhaliol myfyrwyr, ynghyd a dymchwel rhan o'r adeiladau cefn a chodi adeilad newydd i greu 116 unedau byw hunan gynhaliol myfyrwyr gyda chyfleusterau cysylltiol.

(a) Adroddwyd ei fod wedi dod i'r amlwg bod ffigyrau mewn rhan o'r adroddiad angen ei gywiro. Nodwyd yn ogystal oherwydd natur y cynllun gerbron yr argymhellir cynnal ymweliad safle. Felly, gofynnir i ohirio'r cais i gyfarfod y Pwyllgor ar 25 Gorffennaf.

Mewn ymateb i sylw gan aelod o ran derbyn gwybodaeth o'r angen am lety myfyrwyr a'r nifer o ystafelloedd gwag mewn llety a adeiladwyd yn bwrpasol ar gyfer myfyrwyr, nodwyd y gofynnir i'r ymgeisydd am wybodaeth i'r perwyl hwn.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

2. Cais rhif C15/0844/11/CR – Hen Swyddfa Bost, 60, Ffordd Deiniol, Bangor

Newid defnydd adeilad presennol i greu caffi a bwyty a chreu 29 unedau byw hunan gynhaliol myfyrwyr, ynghyd a dymchwel rhan o'r adeiladau cefn a chodi adeilad newydd i greu 116 unedau byw hunan gynhaliol myfyrwyr gyda chyfleusterau cysylltiol.

(a) Nodwyd y gofynnir i ohirio'r cais yn unol â'r hyn a adroddwyd ar y cais uchod.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

3. Cais rhif C15/1081/11/LL – Hen Iard Gychod Dickies, Ffordd y Traeth, Bangor

Ail gyflwyniad o gais blaenorol i gludo i mewn deunydd anadweithiol er mwyn codi lefelau tir presennol.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG). Eglurwyd bod datblygiad preswyl ar fin cael ei gwblhau ar dir cyfagos a bod y cais yma ar gyfer gwneud gwaith peirianyddol a chodi lefel tir er mwyn darparu safle ar gyfer datblygiad pellach. Nodwyd y bwriedir codi lefel y tir gan roi sgil-gynhyrchion cloddio sy'n deillio o'r datblygiad ar dir cyfagos a chludo 19,000 tunnell arall o ddeunydd anadweithiol i mewn er mwyn codi lefel y tir.

Nodwyd y derbyniwyd nifer o asesiadau arbenigol fel rhan o'r cais.

Adroddwyd y cynhaliwyd trafodaethau efo Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC), Uned Bioamrywiaeth ac Uned Gwarchod y Cyhoedd ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r cais. Nodwyd y byddai cynnydd dros dro mewn symudiadau traffig ond nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad os rhoddir amodau perthnasol.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd gan nodi bod yr RSPB wedi tynnu eu gwrthwynebiad yn ôl cyn belled a bod y mesuriadau lliniaru yn cael eu gweithredu.

Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei fod yn siarad ar ran Cymdeithas Ddinesig Bangor;
- Nid oeddent yn gwrthwynebu'r egwyddor o ddatblygu'r safle;
- Y byddai'r tir yn parhau i fod wrth ymyl parth llifogydd hydynoed wedi codi lefel y tir;
- Nad oedd y cynllun gerbron ar gyfer amddiffyn rhag llifogydd yn Ardal Bae Hirael ond yn hytrach ar gyfer paratoi'r safle i'w ddatblygu;
- Y dylid datrys materion ynghylch halogi tir a natur y deunydd a ollyngwyd yn flaenorol ar y safle cyn cysidro datblygu'r tir o ystyried y risgiau cyfreithiol o adeiladu ar dir halogedig;
- Pryder o ran sefydlogrwydd tir a'r effaith ar Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Traeth Lafan;
- Os caniateir y cais gofynnir am gyfundrefn rheoleiddio llawer llymach.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod datblygu'r safle wedi ei gyfyngu gan fod y safle o fewn Parth Llifogydd C2;
- Mai gwaith paratoadol ar gyfer datblygu'r safle ymhellach oedd dan sylw;
- Byddai'r bwriad yn golygu gwella amddiffynfeydd y môr a galluogi newid categori llifogydd y safle;
- Ni fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar y dynodiadau;
- Y byddai'r bwriad yn cyfrannu at ail-ddatblygu'r safle gwag yma.

(ch) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Bod ganddi, y gymuned leol a chyrff arbenigol bryderon yng nghyswllt y bwriad;
- Y hysbyswyd swyddogion bod gwastraff eisoes wedi ei dipio ar y safle a bod rhan o'r cais felly yn ôl-weithredol;
- Bod y safle yn agored i erydiad a'i phryderon o ran sefydlogrwydd y tir;
- Bod y bwriad yn groes i bolisi B28, B29 a B30 o'r CDUG;
- Bod y tir wedi ei halogi a bod risg i'r deunydd a halogwyd symud i Fae Hirael;
- Pryder o ran effaith y datblygiad ar ddyfroedd pysgod cregyn dynodedig;
- Os caniateir y cais bod angen sicrhau dyluniad priodol a bod trefn monitro gryf mewn lle gyda llwybr archwilio annibynnol clir;
- Ni fyddai'r bwriad yn atal llifogydd ym Mae Hirael;

- Bod risg i iechyd dynol gan fod y safle'n cynnwys asbestos, arian byw, plwm a Hydrocarbonau Aromatig Polysyclig ar grynodiadau a allai fod yn beryglus. Felly, dylid gosod amod i ddelio efo'r tir sydd wedi ei lygru rŵan yn hytrach na pan ystyrir cais am dŷ yn y dyfodol;
- Y dylid diwygio'r amod oriau loriau i rhwng 09.00 – 16:00 dydd Llun i ddydd Gwener i osgoi oriau brig;
- Bod angen tacluso safle Hen Iard Gychod Dickies.

(d) Mewn ymateb i sylwadau'r Aelod Lleol, nododd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff:-
- Y bwriedir amgáu gwastraff ar y safle i atal y llygredd rhag dianc o'r safle;
- Nid yw'r tir wedi ei gofnodi ar gofrestr tir halogedig;
- Y bwriedir creu arglawdd o amgylch y safle gan roi deunydd rip-rap ar ei ben i amddiffyn y safle;
- Y byddai unrhyw gais am ddatblygiad yn y dyfodol yn cael ei benderfynu ar ei haeddiant ac mai'r bwriad oedd darparu safle ar gyfer datblygiad.

(dd) Nododd aelod y dylid gwrthod y cais oherwydd bod CNC angen fwy o wybodaeth. Mewn ymateb, tynnodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio sylw'r aelodau at y sylwadau hwyr a dderbyniwyd gan CNC yn nodi eu bod yn fodlon i ddelio a'r materion o ran manylder y mesuriadau amgylcheddol ymarferol a'r morglawdd drwy amod cynllunio.

Cynigwyd i ohirio'r cais er mwyn derbyn gwybodaeth bellach o ran y pryderon a gyflwynwyd gan yr aelod lleol. Eiliwyd y cynnig.

(e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Pryder o ran risg llygredd yn dianc o'r safle gyda gwlâu cregyn gleision gerllaw a fyddai'n cael effaith ar y gadwyn fwyd;
- Sylwadau CNC ddim yn argyhoeddi aelod nad oes peryglon yn deillio o'r bwriad;
- Ydi'r gwastraff sydd yn cael ei dipio ar y safle wedi derbyn caniatâd yn barod ynteu ydyw'n ymestyn safle?
- Ydy'r ymgeisydd wedi cysylltu efo Tir y Goron?
- Bod cryn wybodaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais;
- Pryder o ran y gwastraff a dipiwyd ar y safle;
- A fyddai'r datblygwr yn gallu apelio ar sail methiant i benderfynu os byddai'r cais yn cael ei ohirio?
- Bod angen sicrhau bod y wybodaeth a gyflwynir yn dystiolaeth gadarn wyddonol.

(f) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:-
- Bod adroddiadau technegol manwl wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais gan gynnwys asesiad amgylcheddol yn unol â rheoliadau cynefinoedd;
- Gofynnir am gadarnhad pellach gan CNC eu bod yn argyhoeddedig bod y bwriad yn dderbyniol yn sgil y pryderon;
- Gofynnir yn ogystal i Uned Gwarchod y Cyhoedd gadarnhau eu safbwynt;
- Bod hawliau datblygu efo unrhyw safle adeiladu, gan gynnwys, iard adeiladu a storio deunyddiau dros dro. Bwriad y cais oedd derbyn caniatâd i gadw'r deunyddiau ar y safle ac ychwanegu deunydd er mwyn codi lefel y tir ac i ymestyn y safle;
- Bod y cais gerbron yn ail-gyflwyniad o gais a dynnwyd yn ôl a bod yr ymgeisydd wedi rhoi rhybudd i Dir y Goron, Stad Penrhyn, ar y safle ac yn y wasg cyn cyflwyno'r cais;
- Byddai cario'r deunydd o'r safle yn codi llwch a gallai tarfu ar y deunydd achosi llygredd. Yr un ymyrraeth y byddai hyn yn creu i drigolion o ran traffig loriau.
- Y bwriad oedd cario deunydd anadweithiol i gapio'r deunydd sydd yn bresennol ar y safle;

- O ran y gwlâu cregyn gleision, nid oedd gan yr Uned Gwarchod y Cyhoedd bryderon o ran y fethodoleg a ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan Gymdeithas Gorchmynion Pysgodfeydd y Fenai;
- Bod CNC wedi gofyn am fanylion Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu drwy amod;
- Bod risg y gallai'r ymgeisydd apelio ar sail methiant i benderfynu, ond bod rhaid i'r ymgeisydd ddarparu mwy o wybodaeth, a thu allan i'r drefn cynllunio, yn gorfod derbyn trwydded amgylcheddol gan CNC a thrwydded forwrol cyn gellir cychwyn ar y datblygiad. Felly, yn annhebygol yr anghytunir i estyniad amser;
- Y byddai'r wybodaeth a dderbynnir yn ategu'r wybodaeth wyddonol a oedd yn yr adroddiad gerbron.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

4. Cais rhif C16/0183/32/LL – Gwrych y Dryw, Botwnnog

Cais i gadw estyniad i sied amaethyddol.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Gorfodaeth ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 25 Ebrill 2016 er mwyn cynnal ymweliad safle. 'Roedd aelodau'r Pwyllgor wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

Adroddwyd bod y Gwasanaeth Cynllunio yn ymwybodol bod gwrthwynebiad pellach wedi ei anfon i'r aelodau. Nodwyd bod y materion cynllunio perthnasol wedi eu cyfeirio atynt yn yr adroddiad a bod sylwadau ar faterion eraill o ran lles anifeiliaid wedi eu cyfeirio at y gwasanaethau priodol.

Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

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

Nododd aelod ei fod yn ymddangos mai materion sifil a godwyd fel gwrthwynebiad pellach ac fe ddylid penderfynu ar y cais gan ystyried y materion cynllunio perthnasol.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amod - defnydd amaethyddol yn unig.

5. Cais rhif C16/0246/33/LL - Eglwys Sant Ceidio, Ceidio

Newid defnydd cyn Eglwys yn uned gwyliau.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod yr eglwys yn wag ers peth amser ac eisoes wedi newid dwylo o berchnogaeth yr Eglwys yng Nghymru i berchnogaeth breifat.

Tynnwyd sylw at y manylion ychwanegol a dderbyniwyd gan yr asiant ar gais y swyddogion.

Nodwyd bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt egwyddor ac yn unol â pholisïau B3, C4 a D15 o'r CDUG. Eglurwyd bod y bwriad yn golygu adfer yr adeilad yn bennaf ac oherwydd lleoliad agored cefn gwlad y safle ni ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu ar fwynderau'r safle na'r ardal.

Amlygwyd pryder a godwyd yn yr ymgynghoriad cyhoeddus y byddai'r bwriad yn amharu ar fynediad i'r fynwent. Nodwyd y derbyniwyd cadarnhad gan yr Eglwys yng Nghymru eu bod dal yn berchen y fynwent ac y byddai'n parhau i fod yn agored i'r cyhoedd.

Nodwyd yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr asiant bod yr argymhelliad wedi newid i'r hyn a nodwyd yn yr adroddiad a bellach argymhellir i ddirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn cynlluniau yn ymwneud a'r glwydfan ystlumod ac i dderbyn sylwadau ffafriol yr Uned Bioamrywiaeth i'r cynlluniau hynny, derbyn manylion darparu/gosod y gwasanaethau i'r adeilad ar hyd y llwybr ac i amodau perthnasol.

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

- Bod teuluoedd y rhai a gladdwyd yn y fynwent yn pryderu y byddai'r beddi yn cael eu hamharchu;
- Y dylid gosod ffens o amgylch yr adeilad a gwneud hynny cyn y gellir gosod y tŷ;
- Bod angen sicrhau cadarnhad swyddogol y byddai mynediad y cyhoedd i'r fynwent yn parhau.

(c) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu:-

- Yr unig sicrwydd a gellir ei dderbyn o ran mynediad i'r fynwent oedd y cadarnhad gan yr Eglwys yng Nghymru y byddai'n parhau;
- Bod dyletswydd i warchod yr adeilad rhestredig a'i atal rhag dirywio;
- Pryder o ran gosod ffens solet gan fod yr Eglwys yn adeilad rhestredig gradd II a byddai angen cytundeb CADW o ran sut i wahaniaethu'r ffiniau. Gellir ystyried gosod cadwyni ar bolion i nodi'r ffiniau ac fe ellir amodi hyn.

(ch) Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais yn unol â'r argymhelliad gan ychwanegu amod i gytuno ar ddull o wahaniaethu'r ffiniau.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Ni fyddai cadwyni yn stopio plant rhag mynd i'r fynwent felly dylid rhoi ffens a fyddai'n creu rhwystr;
- Angen bod yn bragmataidd o ran defnydd adeiladau o'r math yma ac fe ddylid gwarchod pensaernïaeth ddeniadol yr Eglwys;
- Y byddai rhywbeth isel yn dynodi ffiniau yn dderbyniol er mwyn peidio tynnu oddi ar yr elfen gofrestredig;
- Beth fyddai cyfnod gosod y llety gwyliau?
- Balch bod gwaith yn cael ei wneud i gadw'r adeilad;
- Y dylid gofyn i'r ymgeisydd roi enw Cymraeg ar yr adeilad.

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

- Bod angen cadw mewn cof ei fod yn fynwent gyhoeddus ac nad oedd dim byd yn bresennol yn atal plant rhag mynd i'r fynwent;
- Gan fod y cais ar gyfer llety gwyliau un ystafell wely y byddai'n bur annhebyg o ddenu teulu efo plant i aros;
- Gofynnir i'r Pwyllgor adael i'r swyddogion gytuno ar y driniaeth o'r ffin;
- Y byddai'r llety gwyliau ar gael i'w osod drwy gydol y flwyddyn gyda chofrestr i'w gadw i brofi'r defnydd a ni fyddai'n brif fan byw unrhyw berson;
- Gellir gofyn i'r ymgeisydd roi enw Cymraeg ar yr adeilad.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn cynlluniau yn ymwneud â'r glwydfan ystlumod ac i dderbyn sylwadau ffafriol yr Uned Bioamrywiaeth i'r cynlluniau hynny, derbyn manylion darparu/gosod y gwasanaethau i'r adeilad ar hyd y llwybr ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. 5 mlynedd

2. Unol a'r cynlluniau a'r argymhellion yn yr adroddiad ystlumod
3. Amodau yn ymwneud a'r llawr cyntaf
4. Amodau yn ymwneud a gwaith ar y to
5. Drws newydd o wneuthuriad pren
6. Y drws gwreiddiol i'w gadw o fewn/neu yn rhan o'r adeilad bob amser
7. Amodau yn ymwneud a'r gwydriad eilradd
8. Gwaith rendr a phlaster gyda chalch
9. Rhaid cadw rhai o'r seddi gwreiddiol o fewn yr adeilad bob amser (i'w gytuno gyda'r ACLL cyn dechrau gwaith)
10. Amodau yn ymwneud a gwaith archeolegol
11. Cofnod ffotograffig
12. Amodau ystlumod
13. Gwyliau yn unig/cadw cofrestr
14. Cytuno ar y driniaeth o'r ffin.

6. Cais rhif C16/0243/33/CR - Eglwys Sant Ceidio, Ceidio

Addasu cyn Eglwys yn uned gwyliau.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi ei fod yn gais adeilad rhestredig. Tynnwyd sylw i'r sylwadau hwyr a dderbyniwyd gan yr asiant lle cadarnheir nad oedd bwriad bellach i osod ffenestri eilradd.

Nodwyd yr ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn fodd o sicrhau defnydd hir dymor i'r adeilad rhestredig ac yn ddefnydd addas o'r adeilad. Roedd yr addasiadau yn gyfaddawd teg ac addas i'r adeilad er mwyn sicrhau defnydd a'u bod hefyd o fath y gellir eu gosod a'u tynnu heb wneud difrod i'r adeilad

Ychwanegwyd yr ystyrir y byddai'r nodweddion gwreiddiol yn cael eu cadw a'u gwarchod ac na fydd y bwriad yn ei gyfanrwydd yn amharu ar gymeriad hanesyddol na phensaernïol yr adeilad rhestredig. Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

Nodwyd yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr asiant bod yr argymhelliad wedi newid i'r hyn a nodwyd yn yr adroddiad a bellach argymhellir i ddirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn manylion darparu/gosod y gwasanaethau i'r adeilad ar hyd y llwybr o safbwynt effaith archeolegol, derbyn cadarnhad gan CADW fod y bwriad yn dderbyniol ac i amodau perthnasol gyda'r amod ychwanegol o gytuno ar y driniaeth o'r ffin.

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

- Bod mwyafrif y rhai oedd yn pryderu o'r farn bellach ei fod yn well i gadw cyflwr yr adeilad;
- Nid oedd yn hapus i roi cadwyni i wahaniaethu o ran ffin yn dilyn digwyddiadau efo plant a chadwyni;
- Gofyn i fod yn rhan o'r trafodaethau o ran triniaeth o'r ffin.

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

Nododd aelod ei fod yn bwysig cynnwys yr aelod lleol yn y trafodaethau o ran triniaeth o'r ffin.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn manylion darparu/gosod y gwasanaethau i'r adeilad ar hyd

y llwybr o safbwynt effaith archeolegol, derbyn cadarnhad gan CADW fod y bwriad yn dderbyniol ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau
3. Amodau yn ymwneud gyda'r llawr cyntaf
4. Amodau yn ymwneud gyda gwaith ar y to
5. Drws newydd o wneuthuriad pren
6. Y drws gwreiddiol i'w gadw o fewn/neu yn rhan o'r adeilad bob amser
7. Amodau yn ymwneud gyda'r gwydriad eilradd
8. Gwaith rendr a phlaster gyda chalch
9. Rhaid cadw rhai o'r seddi gwreiddiol o fewn yr adeilad bob amser (i'w gytuno gyda'r ACLL cyn dechrau gwaith)
10. Amod archeolegol yn ymwneud a gwaith gwasanaethau
11. Cofnod ffotograffig
12. Cytuno ar y driniaeth o'r ffin.

7. Cais rhif C16/0281/42/LL – Cefn Edeyrn, Edern, Pwllheli

Cais diwygiedig i greu safle carafanau teithiol ar gyfer 18 carafán ynghyd ag adeiladu bloc toiledau/cawod, gwelliannau i fynedfa a gosod tanc septig.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle o fewn cefn gwlad ac o fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol gydag Ardal Cadwraeth Arbennig Corsydd Llŷn a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Cors Geirch oddeutu 400 medr i'r dwyrain o'r safle.

Nodwyd er bod y safle yn gymharol wastad ac yn ei ffurf bresennol yn gweddol guddiedig yr argymhellir gosod amod i sicrhau tirlunio addas ar y ffiniau ac yma a thraw o fewn y safle i wella ei wedd. Ystyrir bod yr adeilad yn dderbyniol o ran ei raddfa, ei faint, ffurf a lleoliad.

Eglurwyd yn sgil lleihau'r niferoedd o unedau teithiol o 27 i 18, o'r cais blaenorol a dynnwyd yn ôl, nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail priffyrdd yn ddarostyngedig i osod amodau o ran gwelliannau i'r fynedfa.

Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

(b) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddi:
- Byddai'r cais yn cyfrannu i'r economi leol;
- Bod yr ymgeiswyr wedi cytuno i welliannau priffyrdd;
- Y cydweithir gyda Hunaniaith yng nghyswllt hyrwyddo'r iaith Gymraeg.

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

Mewn ymateb i sylw gan aelod yng nghyswllt bioamrywiaeth, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu pe caniateir y cais yr argymhellir cynnwys amod yr Uned Bioamrywiaeth o ran diogelu'r coed a llwyni rhag cael eu torri ar y safle heb ganiatâd ysgrifenedig.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau a gyflwynwyd.
3. Nifer o unedau ar y safle ar unrhyw un adeg i'w cyfyngu i 18.

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.
8. Amodau Priffyrdd - darparu mynedfa ag radiws 6 medr naill ochr, gostwng uchder y clawdd a'i gapio, a lledu'r 15m cyntaf o'r trac mynedfa.

Nodiadau:
1. Awgrymir fod mesurau lliniaru yn cael eu cymryd i warchod a hyrwyddo'r iaith, megis enw Cymraeg ar y safle, arwyddion Cymraeg a / neu ddwyieithog a chyfleoedd i ddarparu gwybodaeth am hanes a diwylliant yr ardal. Awgrymir fod rheolwr y safle yn cysylltu gyda'r Fenter Iaith Leol (Hunaniaith) i gael trafodaeth ynglŷn â mesurau a allai ychwanegu gwerth i'r busnes.
2. Angen cael trwydded safle carafanau.

8. Cais rhif C16/0329/18/LL – Tir gyferbyn Swyddfa Bost, Clwt y Bont, Caernarfon

Codi tri tŷ annedd deulawr ar wahân a datblygiadau cysylltiedig.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod safle'r cais yn dir llwyd o fewn ffin datblygu pentref Clwt y Bont. Nodwyd ei fod yn fwriad codi tri thŷ deulawr gyda phedair llofft ar y safle ar gyfer y farchnad agored gyda mynedfa ar wahân i'r tri eiddo ac fe fyddai pob un yn arwain at ffordd ddi-ddosbarth sy'n gwasanaethu nifer o anheddau.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Nodwyd mai'r brif ystyriaeth oedd polisi CH4 o'r CDUG a oedd yn caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd na ddynodwyd ac oedd o fewn ffiniau datblygu pentrefi os gellir cydymffurfio â holl bolisïau perthnasol y CDUG a'r 3 maen prawf a oedd yn ffurfio rhan o'r polisi. Tynnwyd sylw bod maen prawf 1 yn ymwneud gyda chael cyfran o bob uned sydd ar y safle yn rhai fforddiadwy oni bai na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle. Eglura'r Datganiad Cynllunio Cefnogol (wedi ei gefnogi gan y Cyfrifiadau Hyfywdra) nad ydyw'n hyfyw i gynnig elfen fforddiadwy fel rhan o'r cynllun.

Nodwyd bod sawl honiad wedi ei wneud fod y tir wedi ei lygru gan wastraff megis hen geir ac mae polisi B30 yn awgrymu gwrthod ceisiadau ar dir sydd wedi ei lygru heb wybodaeth i dangos triniaeth dderbyniol o'r safle. Fodd bynnag, nid oedd unrhyw dystiolaeth gadarn wedi ei chyflwyno i gefnogi'r honiadau o ansefydlogrwydd y tir nac o unrhyw beryglon llygredd ac nid oedd unrhyw un o'r asiantaethau swyddogol a ymgynghorwyd a hwy wedi codi'r materion hyn. Pe caniateir y cais argymhellir gosod amod ychwanegol er mwyn sicrhau bod archwiliad desg i asesu risg o lygredd ar y safle yn cymryd lle ac os oes gwir angen gweithrediad pellach bod sicrwydd bod hyn yn digwydd cyn datblygu'r safle. Yn ogystal argymhellir amod i gytuno manylion unrhyw waith peirianyddol a fyddai'n ymwneud efo newid lefelau unrhyw ran o'r safle yn enwedig yr ymdriniaeth o'r ffiniau.

Cadarnhawyd na ystyrir bod y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi na'r materion cynllunio perthnasol. Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei fod yn ddatblygiad amhriodol ar dir amhriodol;
- Pryder o ran sefydlogrwydd y tir;
- Bod nodi nad oedd y safle yn llygredig yn fwriadol gamarweiniol o ystyried bod deunydd megis ceir, batris ac asbestos wedi ei dipio ar y tir;

- Bod llysiau'r dial yn tyfu ar y safle;
- Pryder y byddai'r datblygiad yn dinistrio calon y pentref hanesyddol;
- Bod cwestiwn cyfreithiol yn codi o ran cymdogion yn gyd llofnodwyr i unrhyw gais ar gyfer datblygu'r safle hwn o ystyried bod tipio wedi digwydd ar eu tir yn ogystal.

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

- Bod yr ymgeisydd wedi derbyn cyngor cyn cyflwyno cais gan swyddogion ac fe roddwyd ystyriaeth i'r sylwadau;
- Y byddai'r tai wedi eu lleoli mewn pellter addas o dai cyfagos a bod dyluniad a gosodiad y bwriad yn sicrhau na fyddai effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl;
- Y byddai'r datblygiad yn creu dim ond ychydig o symudiadau cerbyd ychwanegol ac nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad ar sail diogelwch ffyrdd a strydoedd;
- Bod pryderon trigolion cyfagos o ran sefydlogrwydd tir yn gysylltiedig ag eiddo cyfagos yn hytrach na'r safle ei hun;
- Nid oedd unrhyw dystiolaeth o ran ansefydlogrwydd tir a bod camau priodol wedi eu gosod allan yn y dyluniad i ddiogelu'r llethr ar gyrion y safle a fyddai'n cael ei reoli gan y broses Rheolaeth Adeiladu;
- Nid oedd tystiolaeth bod y tir yn llygredig ond roedd yr ymgeisydd yn barod i dderbyn amod o ran delio ac unrhyw lygredd os oedd angen.

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

- Bod y bwriad yn groes i bolisi B23 a B28 o'r CDUG;
- Ni chynhwysir elfen fforddiadwy yn y bwriad ac nid oedd digon o dystiolaeth wedi ei gyflwyno i beidio cynnwys tŷ fforddiadwy;
- Byddai pris y tai yn uwch na'r hyn a all bobl leol ei fforddio;
- Pryderon o ran diogelwch ffyrdd ac awgrymu y dylid lledu'r ffordd;
- Bod ceisiadau eraill am dai a ganiatawyd yn yr ardal ddim wedi eu datblygu.

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:-

- Nid oedd tystiolaeth bod y tir yn ansefydlog;
- Bu'r ffigyrau a ddarparwyd gan yr ymgeisydd yn destun dadansoddiad gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd gan ddefnyddio methodoleg safonol Cyngor Gwynedd ar gyfer asesu hyfywdra datblygiadau tai arfaethedig a daethpwyd i'r casgliad na fyddai'r datblygiad yn hyfyw yn economaidd pe bai'n cynnwys elfen o dai fforddiadwy;
- Nid oedd yr Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad.

(d) Cynigwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Bod y lonydd yn gul ac wrth gymryd i ystyriaeth pryderon y bobl leol y dylid ymweld â'r safle;
- A ellir cadarnhau hygrededd pris y tai?
- Na fyddai'r tai yn fforddiadwy i bobl leol o ystyried cyfartaledd cyflogau yn lleol;
- Y dylid cymryd i ystyriaeth bod trafferth gwerthu tai newydd yn Neiniolen.

(dd) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:-

- Bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi defnyddio pecyn cyfrifiadurol a ddefnyddir yn genedlaethol ar gyfer asesu hyfywdra datblygiadau tai arfaethedig a daethpwyd i'r casgliad na fyddai'r datblygiad yn hyfyw yn economaidd pe bai'n cynnwys elfen o dai fforddiadwy;

- Bod yr Uned Eiddo wedi nodi bod cost adeiladu a ddangoswyd gan yr ymgeisydd yn briodol yn yr achos hwn ac yn gyson â datblygiadau eraill yn lleol;
- Y byddai'n anodd iawn cyfiawnhau gwrthod y cais ar sail bod dim angen am dai gan nad oedd tystiolaeth o hynny.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.

9. Cais rhif C16/0410/33/LL – Tir Glanrhyd, Mynydd Nefyn

Adeiladu sied i storio deunyddiau a pheiriannau mewn cysylltiad â busnes adeiladu.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod safle'r cais wedi ei leoli yng nghefn gwlad ac o fewn dynodiad Ardal Gwarchod y Tirlun a gerllaw Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn (AHNE).

Cyfeiriwyd at gais blaenorol am sied amaethyddol a wrthodwyd, nodwyd nad oedd swyddogion wedi eu hargyhoeddi bod gwir angen amaethyddol yn bodoli am sied newydd ar y safle, o ystyried y gweithgarwch a'r defnydd adeiladydd a wneir o'r sied amaethyddol a'r iard bresennol. Nodwyd pe sefydlir ac awdurdodir y sied a'r iard bresennol, trwy dystysgrif defnydd presennol fel iard adeiladydd (fel sydd wedi ei awgrymu mewn gohebiaeth a chyngor cyn cyflwyno cais) yna byddai cais am sied newydd yn cael ei ystyried dan bolisi gwahanol sef polisi B8 Ehangu Mentrau Presennol y CDUG. O dan yr amgylchiadau presennol byddai'n anodd cyfiawnhau sied newydd ar y safle ar hyn o bryd.

Nodwyd yr argymhellir gwrthod y cais gan fod y bwriad cyfystyr a chodi adeilad diwydiannol newydd yng nghefn gwlad, ble nad oes cyfiawnhad nac anghenion lleoli arbennig yn bodoli i gyfiawnhau sied adeiladydd newydd ar y safle. Roedd y bwriad yn groes i bolisïau D5, D7 a C1 o'r CDUG.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei fod yn dod o gefndir amaethyddol ond bod y busnes adeiladydd wedi cymryd drosodd yn y 15 mlynedd diwethaf;
- Ei fod yn cyflogi pobl leol;
- Bod angen lle addas i gadw peiriannau;
- Bod y busnes yn dibynnu ar sied wrth law ei gartref;
- Byddai ail-leoli'r busnes yn cael effaith negyddol arno a'r rhai a gyflogir.

(c) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddi:
- Bod y busnes yn bodoli ers blynyddoedd a bod y gweithgaredd amaethyddol wedi mynd yn llai dros y blynyddoedd;
- Ei fod yn cyflogi pobl leol;
- Byddai symud y busnes i leoliad arall ddim yn addas ac yn cynyddu traffig;
- Bod angen lle addas i gadw peiriannau;
- Y byddai'r bwriad yn caniatáu i'r busnes cefn gwlad barhau yn ei gynefin ac yn cadw arian yn lleol.

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio, yn unol â'r cyngor a roddwyd cyn cyflwyno'r cais, y dylai'r ymgeisydd gymryd camau i gyfreithloni defnydd y sied bresennol.

(d) Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais er mwyn i'r ymgeisydd wneud cais i gyfreithloni defnydd y sied bresennol.

Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod yr ymgeisydd yn nodi y gallai brofi'r defnydd am gyfnod o 9 mlynedd ac y byddai hyn yn

ddigon agos i'r angen i gyfiawnhau defnydd am 10 mlynedd i allu ystyried cais am gyfreithloni defnydd.

Nododd aelod ei fod yn bwysig i'r busnes aros yn y lleoliad yma.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

10. Cais rhif C16/0140/45/LL – 37, Ffordd Caerdydd, Pwllheli

Newid defnydd cyn siop i uned A3 (bwyty/bwyd poeth i fwyta allan).

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Pwllheli. Nodwyd yr ystyrir na fyddai'r bwriad ar raddfa a fyddai'n debygol o achosi effaith andwyol ychwanegol ar fwynderau'r ardal nac unrhyw drigolion lleol, nac ychwaith ei fod wedi ei leoli mewn ardal ble y buasai yn ychwanegu at neu greu croniad annerbyniol o'r math yma o ddatblygiad.

Tynnwyd sylw yr argymhellir gosod amod i gyfyngu'r oriau a bod Uned Gwarchod y Cyhoedd bellach wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda dyluniad newydd y system echdynnu.

Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

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

- Bod yr Uned Gwarchod y Cyhoedd yn fodlon efo'r bwriad;
- Ni fyddai cynnydd o ran sŵn na thrafnidiaeth o gymharu â phe byddai siop ar y safle;
- Bod yr adeilad wedi ei adnewyddu;
- Y byddai'n caniatáu i'r tenant wneud bywoliaeth.

(c) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nododd bod yr amodau a gynigir yn ymateb i bryderon y gymdogaeth leol.

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod, nododd yr Uwch Gyfreithiwr y byddai gofyn ar yr ymgeisydd hefyd i gydymffurfio ac unrhyw ofynion o dan y drefn drwyddedu.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Y datblygiad i gychwyn o fewn 5 mlynedd i ddyddiad y caniatâd.
2. Un ôl a'r cynlluniau a gyflwynwyd.
3. Oriau agor 11.00 – 22.00 (Sul i Iau); 11.00 – 23:00 (Gwener a Sadwrn).
4. Gosod trap saim.
5. Sicrhau fod y system echdynnu yn weithredol cyn cychwyn y defnydd.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 3.40pm.

____

CADEIRYDD