PWYLLGOR CYNLLUNIO 7/9/15

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

Y Cynghorwyr: Gwen Griffith, Dyfrig Wynn Jones, June Marshall, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, John Wyn Williams (eilydd), Owain Williams ac Eurig Wyn.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Aled Lloyd Evans, Sian Gwenllïan, Elin Walker Jones, Jason Humphreys ac Elfed Williams (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu), Medi Emlyn Davies (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Endaf Cooke, Elwyn Edwards, Dilwyn Lloyd (eilydd) Hefin Williams, Gruffydd Williams a'r Cynghorwyr Ann Williams a Llywarch B Jones (Aelodau Lleol).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

- Y Cynghorydd June Marshall, yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio C13/0412/13/AM) oherwydd ei bod yn adnabod yr ymgeisydd
- Y Cynghorydd Gwen Griffith, yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio C13/0412/13/AM) oherwydd bod ei mab yn byw yn agos ac yn cerdded y llwybr cyhoeddus trwy'r safle i'r ysgol gynradd gerllaw.
- Y Cynghorydd Owain Williams, yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/0034/37/LL) oherwydd ei fod yn berchennog parc carafanau wedi ei leoli llai na chwe milltir o'r safle.
- Y Cynghorydd Ann Lloyd Jones, yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio C15/0337/11/AM) oherwydd ei bod yn aelod o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd)
- Y Cynghorydd Michael Sol Owen, yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio C15/0337/11/AM) oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd)
- Y Cynghorydd John Wyn Williams, yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio C15/0337/11/AM) oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd)

Datganodd y swyddog canlynol fuddiant personol am y rhesymau a nodir:

- Medi Emlyn Davies (Swyddog Rheolaeth Datblygu), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio C14/0984/44/HD) oherwydd ei bod yn gyfranddaliwr

Roedd yr Aelodau a'r swyddog 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 Elin Walker Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0412/13/AM).
- Y Cynghorydd Elfed Wyn Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0611/18/AM);
- Y Cynghorydd P Jason Humphreys, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio

hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0984/44/HD);

- Y Cynghorydd Aled Lloyd Evans, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/0421/41/LL).
- Y Cynghorydd Sian Gwenllïan (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/0435/20/LL - C15/0603/20/CR).

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 27 Gorffennaf 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.

1. Cais rhif C13/0412/13/AM

Tir Maes Coetmor, Bethesda

Cais amlinellol ar gyfer codi 69 o dai gan gynnwys 20 uned fforddiadwy

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn un amlinellol am ganiatâd cynllunio (gyda'r manylion i gyd wedi eu cadw'n ôl) i godi 69 uned breswyl newydd ar dir amaethyddol ym mhentref Bethesda. Cafodd y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ym Mehefin 2015, lle y'i gohiriwyd er mwyn derbyn gwybodaeth bellach ynglŷn ag ystlumod, coed a cholli cynefin pwysig. Nodwyd bod Gorchymyn Gwarchod Coed wedi ei osod ar goed y safle ers 31.8.15 ac fod yr asiant ar y cais bellach wedi cyflwyno asesiad coed ac ystlumod ac fod 'rhain wedi ei asesu.

O safbwynt egwyddor y datblygiad nodwyd bod y safle wedi ei ddynodi yn yn CDU ar gyfer tai ac y byddai'r bwriad yn ymateb i'r galw am dai yn yr ardal. Cyfeiriwyd at benderfyniad apêl ar safle cyfagos lle gwrthodwyd datblygiad preswyl ar safle 'Gray Garage' gan y Cyngor yn 2014. Cynhaliwyd apêl i'r gwrthodiad yma ac bu i'r Arolygydd ddatgan yn y penderfyniad apêl fod angen y datblygiad er mwyn diwallu'r angen am dai gan nad yw targedau presennol yn cael eu bodloni.

Cyfeiriwyd hefyd at wrthwynebiadau i'r cais sydd gyda'r mwyafrif ohonynt yn ymwneud a'r Iaith Gymraeg a'r honiad o effaith andwyol y byddai'r datblygiad yma o'i ganiatáu yn ei gael ar yr iaith yn Methesda / Dyffryn Ogwen. Mewn ymateb, un o gasgliadau'r Astudiaeth Tai ac Iaith ddiweddar a gafodd ei wneud ar y cyd gyda Chyngor Sir Ynys Môn ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri oedd y gallai hyrwyddo cymysgedd gywir o unedau tai yn y lleoliadau cywir gyfrannu at gynnal neu gryfhau cymunedau Cymraeg. Mae'r wybodaeth yn ail-adrodd gwybodaeth am gryfder cymharol yr iaith yn ward Ogwen ac mae'n cyfeirio at yr isadeiledd cymdeithasol sy'n bodoli'n barod, y gefnogaeth gan y Fenter Iaith, polisi iaith yr ysgolion a mesurau ychwanegol ellir eu rhoi yn eu lle. Gyda'i gilydd gallai hynny gyfrannu at y nod o gynnal a chryfhau'r iaith ym Methesda a'r ardal leol.

Er bod yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd wedi cyfeirio at rai diffygion yn y Datganiad Iaith a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd, ystyrir yn ei hanfod ei fod yn dderbyniol ac oherwydd hynny, y cais yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion Polisi Strategol 1, a gofynion polisïau A1, A2 ac A3 o safbwynt materion ieithyddol.

Yng nghyd-destun trafnidiaeth a llifogydd, nid oedd gwrthwynebiad i'r bwriad.

Pwysleisiwyd bod newid i'r argymhelliad yn yr adroddiad oherwydd bod asesiadau coed ac ystlumod wedi'u derbyn wedi paratoi'r adroddiad ac o asesu'r asesiadau yma fod y bwriad yn cael ei ystyried yn annerbyniol ar sail diffyg gwybodaeth derbyniol a gyflwynwyd mewn perthynas â'r gallu i asesu yn drylwyr yr effaith ar rywogaethau wedi eu gwarchod sef gweithgaredd ystlumod ynghyd ag asesiad o'r coed ar gyfer clwydfannau. Yn yr un modd ni chyflwynwyd asesiad digonol o'r coed o safbwynt effaith y datblygiad arfaethedig ar y coed hyn gan gynnwys y rhai sydd bellach wedi'u gwarchod gan Orchymyn Gwarchod Coed.

(b) Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau ychwanegol

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:
- Bod y tri Pwyllgor Cymuned wedi datgan bod y datblygiad yn gwbl anaddas
- Bod angen rhoi ystyriaeth i lifogydd, trafnidiaeth, llês y Gymraeg ac yr angen am dai yn lleol
- Llifogydd - gwybodaeth annigonol
- Trafnidiaeth - anghysondebau yn y wybodaeth a gyflwynwyd - materion amlwg wedi eu diystyru
- Llês y Gymraeg - casgliadau yn gwbl ddi-sail. Dealltwriaeth yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn sarhaus
- Angen am dai - dim tystiolaeth am y niferoedd. Gwybodaeth annigonol wedi ei gyflwyno.
- Cais i'r Pwyllgor Cynllunio wrthod y cais ar sail y pedwar ystyriaeth uchod ynghyd a rhesymau bioamrywiaeth

(ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:
- Llifogydd a thrafnidiaeth yn faterion sydd eisoes wedi cael eu hannerch
- Lleoliad y safle wedi ei adnabod fel rhan o'r Cynllun Datblygu Unedol Lleol ac felly nid yw yn gais sydd yn tramwyo ar dir gwyrdd
- Y datblygiad yn ymateb i'r angen am dai yn lleol
- Y bwriad, o'r dechrau oedd cadw'r coed, felly parodrwydd i ail drafod gosodiad y safle
- Ystlumod - Arolygwr Annibynnol wedi cyfleu y buasai'r datblygiad o fudd i ystlumod.
- Cais i'r Pwyllgor roi ystyriaeth lawn i'r cais dan sylw

(d) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd y Cynghorydd Elin Walker Jones (a oedd yn gweithredu fel Aelod Lleol (nid oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y prif bwyntiau canlynol:
- Bod y cais yn groes i bolisïau
- Barn gyhoeddus yw gwrthwynebu - hyn wedi cael ei wneud drwy lythyrau, deisebau, cynghorau cymuned a mentrau iaith.
- Diffyg cynllunio i warchod glastir/ ystlumod/coed. Croesawu'r gorchymyn, ond nid yw yn ddigonol. Nid yw'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad digonol
- Llifogydd - asesiad wedi ei gwblhau yn 2010 ac felly wedi dyddio. Problemau hanesyddol yn bodoli ar y safle yma
- Trafnidiaeth - buasai'r bwriad yn golygu cynnydd o 77% o drafnidiaeth ar Ffordd Coetmor. Y data wedi ei gasglu yn ystod gwyliau ysgol ac felly nid yw yn gywir. Eto, nodwyd bod yr asesiad trafnidiaeth wedi ei gwblhau yn 2009! Ffyrdd cul sydd yma ac nid yw creu mannau pasio yn ddigonol i liniaru'r effaith - cwbl annigonol.
- 70 o dai eisoes ar y farchnad agored ym Methesda – pam felly bod angen mwy?

- Asesiad arwynebol iawn wedi cael ei gyflwyno gan yr ymgeisydd o ran effaith ar yr Iaith Gymraeg. Y datblygiad yn rhy fawr ac felly yn ychwanegu 50% i boblogaeth bresennol Coetmor - eto mesuriadau lliniaru gan yr ymgeisydd yn gwbl annigonol.
- Cais i wrthod ar sail yr ystyriaethau uchod – gwrthod yn derfynnol, unwaith ac am byth.

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

- Bod yr ystyriaethau cynllunio wedi eu hystyried yn fanwl. Yr argymhelliad yw gwrthod ar sail bioamrywiaeth a choed. Yr egwyddor o adeiladau tai yn dderbyniol a bod hyn yn ymateb i'r dystiolaeth bod angen tai yn yr ardal.
- Nid oes gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan yr ymgynghorwyr statudol sydd yn ymdrin â materion priffyrdd a llifogydd.
- Nid oes tystiolaeth i wrthod y cais ar sail Iaith, Priffyrdd, Llifogydd ac Angen. Os gwrthod y cais ar sail y 4 rheswm yma buasai rhaid cyfeirio y cais i gyfnod o gnoi cil.

Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais ar sail argymhelliad swyddogion yn unig.

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

- Nid yw'r modd y mae'r asesiad iaith wedi ei dderbyn gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn adlewyrchiad teg. Rhaid ystyried yr elfen yma ymhellach o ran pwyso a mesur y wybodaeth yn fanwl.
- Bethesda bellach yn bentre' o dan fygythiad, ar gwr dinas sydd wedi ei Saesnegeiddio
- Nid yw adeiladu 69 o dai ar y safle yn dderbyniol
- Dilyn y cyngor sydd wedi ei dderbyn
- Rhaid i Lywodraeth Cymru ystyried y materion ieithyddol yn hytrach na throsglwyddo penderfyniad i arolygydd sydd heb unrhyw sylw dros yr iaith.

Gwrthod – rhesymau
Mae'r bwriad yn cael ei ystyried yn annerbyniol ar sail diffyg gwybodaeth digonol a derbyniol a gyflwynwyd mewn perthynas â'r gallu i asesu yn drylwyr yr effaith ar rywogaethau wedi eu gwarchod sef gweithgaredd ystlumod ynghyd ag asesiad o'r coed ar gyfer clwydfannau. Yn yr un modd ni chyflwynwyd asesiad digonol a derbyniol o'r coed o safbwynt effaith y datblygiad arfaethedig ar y coed hyn gyda rhai ohonynt gyda Gorchymyn Gwarchod Coed arnynt. O ganlyniad, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion Polisi Strategol 1, polisïau A1, A3, B19, B20 a B23 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, cyngor a roddir ym mharagraffau 4.4.1 a 4.4.2 o Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur a pharagraff 5.5.3 o Bolisi Cynllunio Cymru gan na ystyrir fod gwybodaeth ddigonol na dderbyniol wedi cael ei ddarparu er mwyn gallu asesu effaith y datblygiad yn llawn

2. Cais rhif C13/0611/18/AM Rhiwgoch, Clwt-y-bont, Caernarfon

Datblygiad preswyl o 17 o dai (yn cynnwys 2 uned fforddiadwy) ynghyd â mynedfa newydd.

(a) Ymhelaethodd y Uwch Reolwr Cynllunio ac Amgylchedd ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais cnoi cil wedi ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio ar 27.07.15 gydag argymhelliad y swyddogion i ganiatáu'r bwriad gan fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth oedd yn ymateb i bryderon y Pwyllgor Cynllunio ar sail **gor-ddatblygu a diffyg darpariaeth llecyn chwarae** yn dilyn cyflwyno'r cais cynllunio gwreiddiol i Bwyllgor yn ôl ym Mawrth, 2015. Fodd bynnag, penderfynodd y Pwyllgor i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn cadarnhau bod y Datganiad Ieithyddol a Chymunedol wedi ei dderbyn a'i asesu'n

briodol gan yr Uned Polisi ar y Cyd. Cadarnheir fod Datganiad wedi ei dderbyn a'i asesu'n briodol gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd a bod hyn wedi ei gynnwys fel rhan o'r adroddiad a gyflwynwyd yn wreiddiol i'r Pwyllgor Cynllunio ar 02.03.15.

Nodwyd mai cais amlinellol ydoedd ar gyfer codi 17 o dai deulawr gan gynnwys 2 dy fforddiadwy ar safle sydd i'r de-orllewin o Ddeiniolen/Clwt y Bont ar lecyn o dir llwyd sydd wedi ei gynnwys oddi fewn i ffin datblygu'r pentref. Roedd y bwriad hefyd yn cynnwys creu agoriad cerbydol i'r ffordd sirol dosbarth III gyfochrog. Eglurwyd bod cais blaenorol am 17 o dai (gan gynnwys 2 dy fforddiadwy) wedi ei ganiatáu yng Ngorffennaf, 2010 gyda chytundeb o dan Adran 106 er mwyn sicrhau fod 2 dy allan o'r 17 yn dai fforddiadwy. Fodd bynnag, ni chyflwynwyd cais materion a gadwyd yn ôl o fewn y cyfnod statudol ac mae'r caniatâd bellach wedi rhedeg allan.

Mewn ymateb i'r pryderon a amlygwyd gan y Pwyllgor ynglŷn â gor-ddatblygu a darparu llecyn chwarae cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol llawn yn yr adroddiad. Yn gryno, o ran gor-ddatblygu - nid oes cynnydd yn y nifer o dai a fwriedir yn y cais diweddaraf hwn o'i gymharu â'r cais a ganiatawyd yn flaenorol yn 2010 ac mae yn dderbyniol o ran argymhelliad dwysedd i bob hectar. O ran darparu llecyn chwarae, nodwyd bod llecyn chwarae bellach wedi ei gynnwys yn y cynllun - ategwyd bod pob tŷ gyda gardd breifat a bod llecynnau chwarae ychwanegol wedi ei lleoli yn y pentref.

Ymhelaethodd yr Uwch Reolwr ar risgiau tebygol fyddai i'r Cyngor o wrthod y cais (wedi eu rhestru yn glir yn yr adroddiad) ynghyd a'r ddau opsiwn oedd gan y Pwyllgor:

1. Gwrthod y cais ar sail gor-ddatblygiad o'r safle yn nhermau dwysedd adeiladu. Byddai gwrthod y cais am 17 o dai ar y safle hwn (sy'n gyfystyr a dwysedd adeiladu o 24 tŷ yr hectar mewn cymhariaeth a'r dwysedd o 30 uned yr hectar sy'n cael ei awgrymu gan y Cynllun Datblygu Unedol ac yn genedlaethol) ar sail gor-ddatblygu yn rheswm gwrthod fyddai'n anodd iawn i'w gyfiawnhau yn enwedig o ystyried fod y safle wedi ei leoli tu mewn i'r ffin datblygu, ar dir a ddatblygwyd o'r blaen, ac sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio yn 2010 am 17 o dai. Byddai gwrthod am y rheswm yma yn creu risg sylweddol i'r Cyngor ac yn creu risg sylweddol a gwirioneddol o gostau yn erbyn y Cyngor pe bai'r cais yn mynd i apêl.

2. Gwrthod y cais ar sail gor-ddatblygiad a fyddai'n cael effaith ar fwynderau cyffredinol yr ardal. Mewn ymateb i'r rheswm gwrthod yma credir na fyddai'r bwriad fel y'i cyflwynwyd am 17 o dai yn cael effaith andwyol ar fwynderau cyffredinol (gan gynnwys mwynderau preswyl ynghyd a mwynderau gweledol) gan gymryd i ystyriaeth lleoliad a gosodiad y tai a'u dwysedd mewn perthynas â'r adeiladwaith cyfagos ynghyd a chymryd i ystyriaeth defnydd diwydiannol blaenorol y safle a'i gyflwr blêr presennol. Buasai yna dal risg gwirioneddol o gostau yn erbyn y Cyngor pe bai'r cais yn mynd i apêl.

Argymhellwyd y dylid dirprwyo'r hawl i'r Uwch Rheolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb cyfreithiol 106 yn ymwneud â sicrhau bod 2 o'r 17 tŷ a fwriedir yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac yn unol â'r amodau

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

- Ei fod yn gwrthwynebu'r cais
- Anghydweld gyda'r asesiad iaith - nid oedd yn cydweld bod y sylw 'bod yr asesiad iaith flaenorol' yn ddigonol. Hyn yn codi cwestiwn, a oes ail asesiad wedi ei gyflwyno?
- Y bwriad yn edrych allan o le ar gyrion pentref, ynghanol unedau unigol - yr effaith yn annerbyniol

- Cydnabod bod risgiau i'r Cyngor, ond hefyd rhaid rhoi ystyriaeth i risgiau i bentref Deiniolen a Gwynedd o safbwynt adeiladu tai diangen

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais ynghyd â chais am bleidlais gofrestredig

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

- Bod y datblygiad yn or-ddatblygiad fydd yn creu effaith andwyol ar gymuned Deiniolen ynghyd â gwasgedd ar yr Iaith Gymraeg.
- Rhaid gwarchod cymunedau cefn gwlad a gwarchod yr Iaith Gymraeg. Nid yw datblygu tai yn gyfystyr a datblygu cymuned
- A oes angen tai yn Deiniolen?
- Rhaid rhoi sylw i sylwadau'r Aelod Lleol
- Siomedig dros y nifer o dai fforddiadwy fydd yn rhan o'r datblygiad - 5 mlynedd wedi mynd heibio ers yr asesiad cychwynnol - ydy dau dŷ fforddiadwy yn parhau yn dderbyniol a'r gwariant yn parhau yn gywir?
- Hapus gweld 4 tŷ Fforddiadwy ac nid 2
- Angen codi'r math cywir o dŷ ynghyd a'r nifer cywir o dai

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

- Bod rhaid asesu y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno. Y materion mwyaf oedd yn ymwneud a'r safle oedd materion draenio tir ac felly y safle yn un anodd i'w ddatblygu. O'r ffigyrau gwerthu sydd wedi'u cyflwyno byddai'r tai yn debygol o fod yn fforddiadwy beth bynnag.

(d) Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol i ganiatáu y cais:

O blaid y cynnig i ganiatáu y cais, (5) Y Cynghorwyr: Gwen Griffith, Anne T. Lloyd Jones, June Marshall, Michael Sol Owen a John Wyn Williams

Atal (2) Y Cynghorwyr: Dyfrig Wynn Jones, John Pughe Roberts

Yn erbyn y cynnig i ganiatáu y cais, (4) Y Cynghorwyr: Tudor Owen, Eirwyn Williams, Owain Williams ac Eurig Wyn.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Rheolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb cyfreithiol 106 yn ymwneud â sicrhau bod 2 o'r 17 tŷ a fwriedir yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac yn unol â'r amodau canlynol:-

1. **Amodau safonol parthed amser dechrau'r gwaith/derbyn manylion a gadwyd yn ôl.**
2. **Llechi naturiol.**
3. **Amodau CNC.**
4. **Amod archwiliad desg i asesu risg llygredd (ac unrhyw waith fydd ei angen).**
5. **Amodau Priffyrdd.**
6. **Amodau Dwr Cymru.**
7. **Tynnu hawliau datblygu a ganiateir ar yr unedau fforddiadwy**

3. Cais rhif C14/0984/44/HD - Coliseum Cinema, Stryd Fawr, Porthmadog

Rhybudd o flaen llaw i ddymchwel.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd am ganiatâd o flaen llaw ar gyfer dymchwel cyn sinema a chlirio'r safle. O ran y wybodaeth a dderbyniwyd ymddengys nad yw'n hyfyw i gadw'r adeilad presennol.

Mae cyflwr presennol yr adeilad yn gymharol wael ac mae'r ymgeisydd yn awyddus i ddymchwel yr adeilad a chlirio'r safle cyn i'r cyflwr waethygu gyda'r bwriad o ail ddatblygu'r safle at ddibenion masnachol.

O ran tystiolaeth, nid oes dim rheswm i wrthod y cais o safbwynt dull dymchwel ond rhaid rhoi ystyriaeth a derbyn gwybodaeth bellach ynglŷn â sut yn union y bydd hyn yn cael ei weithredu. Eglurwyd bod dymchwel adeiladu o'r fath yn 'ddatblygiad' ac o ganlyniad mae cynlluniau o'r fath yn disgyn o dan reolaeth cynllunio. Er hynny, mae dymchwel yn cael ei ganiatáu o dan Ran 31 o Atodlen 2 o'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd). Mae hyn y golygu nad oes angen caniatâd cynllunio ffurfiol ar gyfer dymchwel adeiladau os yw'r datblygwr yn cydymffurfio gyda gofynion Rhan 31. Mae'r meini prawf yn gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno hysbysiad ymlaen llaw i'r Awdurdod Cynllunio Lleol benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw gan yr Awdurdod ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith adfer y bwriedir ei wneud ar y safle. O ganlyniad yr unig ystyriaethau sydd o dan sylw yw'r dull dymchwel a'r gwaith adfer.

Nodwyd bod asesiad ystlumod wedi ei dderbyn ac felly nid oedd gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor na Chyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad os bydd y gwaith dymchwel yn cael ei gwblhau yn unol ag argymhellion yr adroddiad ystlumod. Ystyriwyd felly fod y cais yn cwrdd ag anghenion polisi B20. Ategwyd nad oedd y bwriad yn groes i unrhyw bolisi perthnasol nac yn debygol o achosi effaith andwyol ar fwynderau'r ardal leol na thai cyfagos, diogelwch ffyrdd na rhywogaethau sy'n cael eu gwarchod, felly o dderbyn gwynodaeth ychwanegol ynghlyn a sut â sut yn union y bydd y gwaith dymchwel ac adfer yn cael ei weithredu.ystyrir y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu.

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

- Cyngor Dosbarth Dwyfor wedi gwrthod cais gan drigolion Porthmadog yn 1984 i gefnogi / cynorthwyo mewn cynnal sinema yn y dref. Gwrthwynebiad i'r cais yma yn parhau yn fater sensitif gan rai trigolion y dref.
- Bod y Coliseum wedi bod yn rhan fawr o gymuned Porthmadog
- Llawer o ymdrechion wedi ei gwneud i gadw'r Coliseum, gyda nifer o wirfoddolwyr wedi rhoi eu hamser i geisio adfer yr adeilad
- Ffrindiau Coliseum wedi ffurfio yn 2011 ond heb lwyddo i sicrhau dyfodol i'r Coliseum
- Tystiolaeth ddigonol o ymdrechion y gymuned i geisio achub y Coliseum
- Cais am gefnogaeth gan Cyngor Gwynedd i faterion celfyddydol fydd yn cael eu trafod /cynnal i'r dyfodol

Cynigwyd a eiliwyd, gyda thristwch, i ganiatáu'r cais.

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

- Ystyried rhoi mwy o amser i drigolion Porthmadog ystyried cynllun i achub yr adeilad
- Siomedig bod Cadw heb gofrestru'r adeilad sydd yn nodwedd amlwg ac yn rhan o gynllun stryd Porthmadog
- Cais i'r datblygwr warchod blaen yr adeilad / ymgorffori mewn datblygiad newydd
- Y dref wedi methu a chynnal yr adeilad fel simena, ond gwerth fuasai trafod, yn wirfoddol gyda'r datblygwr i gadw blaen yr adeilad fel nodwedd hanesyddol.

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

- Bod y cais yn un anarferol a'i fod yn derbyn y sylw a wnaethpwyd ynghlyn a ymestyn yr amserlen i geisio achub yr adeilad, er hynny, pwysleisiwyd nad oedd hyn yn egwyddor cynllunio

- Egwyddor y cais yw dymchwel yn unol â rheoliadau perthnasol - efallai gellid ystyried dyluniad nodweddiadol yr adeilad mewn cynlluniau i'r dyfodol.
- Bod modd cyflwyno neges gan y Pwyllgor i'r ymgeisydd drafod ymhellach gyda'r Cyngor Tref i ystyried gohirio dymchwel er mwyn rhoi cyfle arall i'r gymuned achub yr adeilad.

Cynigiwyd gwelliant i'r cynnig. Caniatáu y cais ac anfon llythyr i fynd gyda'r caniatâd sydd yn datgan fod y Pwyllgor yn gofyn iddynt ystyried gohirio dymchwel er mwyn rhoi cyfle arall i'r gymuned achub yr adeilad.

PENDERFYNWYD yn ddarostyngedig i dderbyn datganiad diwygiedig derbyniol yn ymwneud gyda'r dull manwl o ddymchwel ac adfer y safle i ganiatáu'r cais gan anfon llythyr i fynd gyda'r caniatâd sydd yn datgan fod y Pwyllgor yn gofyn iddynt ystyried gohirio dymchwel er mwyn rhoi cyfle arall i'r gymuned achub yr adeilad.

4. Cais rhif C15/0034/37/LL – Parc Elernion Caravan Park, Trefor

Trosi bloc toiledau presennol yn uned wyliau, codi bloc toiledau newydd, lleoli dwy garafán sefydlog, lleoli 5 carafán teithiol, ardal barcio gysylltiedig â thirlunio**.**

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod sawl elfen i'r cais oedd yn cynnwys:

- Trosi bloc toiledau presennol yn llety gwyliau hunangynhaliol
- Adeiladu bloc toiledau / cyfleusterau newydd
- Gosod un garafán sefydlog newydd
- Lleoli 5 carafán deithiol (yn lle 5 carafán sydd â thystysgrif eithriedig)
- Gwaith tirlunio gan gynnwys plannu coed a chreu mannau caled ar gyfer parcio

Ategwyd bod y safle mewn man cuddiedig o ffyrdd cyfagos ond sy'n weladwy o dir uchel o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac Arfordir Treftadaeth. Eglurwyd bod coed aeddfed yn ffinio'r safle ar dair ochr, a chae amaethyddol ar y ffin arall. Mae llwybr cyhoeddus rhif 9 Llanaelhaearn yn croesi rhan ogleddol y safle.

Gohiriwyd trafodaeth ar y cais hwn ym Mhwyllgor Cynllunio 06/07/15 ar gais yr ymgeiswyr er mwyn eu galluogi i ddiwygio'r cynllun i gynnwys un garafán sefydlog yn hytrach na dwy.

O ran egwyddor y datblygiad, nodwyd bod Polisi Strategol 17 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn gefnogol i gynigion sy'n datblygu neu wella'r amrywiaeth a'r safon o gyfleusterau twristiaeth os nad ydynt yn niweidiol i'r amgylchedd, nodweddion diwylliannol yr ardal neu fwynderau trigolion cyfagos mewn modd arwyddocaol. Yn ogystal mae Polisi D17 CDUG yn gefnogol i uwchraddio safleoedd carafanau gwyliau sefydlog cyn belled a bod y cynnig yn cwrdd â chyfres o feini prawf perthnasol. Nodwyd bod y cais yn cynnig gwelliannau i ansawdd a chyfleusterau'r safle ac mae'r cynnydd mewn niferoedd yr unedau sefydlog sy'n cael ei gynnig yn dderbyniol o safbwynt y polisiau perthnasol a'r CCA.

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

- Bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol
- Bod y cais yn cydffurfio a pholisïau 17, D17 ac 18 sydd yn cyfeirio at wella amrywiaeth a darpariaeth ar gyfer twristiaeth
- Bod y cais yn cynnig gwelliannau sylweddol - tirlunio a sgrinio pwrpasol i wella'r elfen weledol o diroedd uchel a llwybrau cyhoeddus
- Ehangu'r dewis / math o lety drwy amddiffyn cymeriad yr adeilad
- Gwella'r ddarpariaeth o ran toiledau ar y safle
- Nid yw'r gwelliannau yn cael effaith andwyol na gweledol ar fwynderau

Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais.

PENDERFYNWYD caniatáu gydag amodau :

1. **5 mlynedd**
2. **Yn unol â'r cynlluniau**
3. **Deunyddiau ar gyfer yr adeiladau**
4. **Amodau bioamrywiaeth**
5. **Amodau tirlunio**
6. **Tymor safonol carafanau teithiol**
7. **Rhaid tynnu'r uned o'r safle tu allan i'r tymor**
8. **Defnydd gwyliau yn unig - carafanau sefydlog a teithiol.**
9. **Rhaid cadw cofrestr o ddefnyddwyr**

Nodiadau er gwybodaeth:

Rhaid diogelu Llwybr Cyhoeddus Rhif 9 Llanaelhaearn
Sylwadau Uned Rheoli Risg Llifogydd
Sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru

5. Cais rhif C15/0337/11/AM – Plas Llwyd, Stryd Fawr, Bangor

Cadeiriwyd y drafodaeth ar y cais hwn gan y Cynghorydd Gwen Griffith

Cais amlinellol ar gyfer dymchwel adeilad presennol ynghyd a chodi adeilad newydd yn darparu cyfanswm o 9 fflat (6 x 1 ystafell wely ac 3 x 2 ystafell wely)

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y bwriad yn golygu dymchwel yr adeilad presennol, ynghyd a chodi adeilad newydd yn ei le i ddarparu 9 fflat o fewn yr adeilad. Mae'r bwriad hefyd yn darparu 5 llecyn parcio o fewn cwrtil yr adeilad, ynghyd a storfa biniau a 2 llinell sychu. Nodwyd yn y ffurflen gais bod mynediad, ymddangosiad, gwaith tirlunio, cynllun a graddfa yn ffurfio'r rhan o'r cais amlinellol yma a bod yr adeilad bwriadedig oddeutu'r un uchder a'r adeilad presennol.

Gan fod y bwriad yn cynnig 9 uned byw newydd, mae'n ofynnol ystyried canran o'r unedau ar gyfer angen fforddiadwy. Y canran cyffredinol yw 30% sy'n gyffelyb a 3 uned yn yr achos yma; Mae'r Uned Strategol Tai yn cytuno fod angen ar gyfer unedau fforddiadwy ac wedi cytuno i'r nifer, a chynnig disgownt o 20% er mwyn sicrhau eu bod yn fforddiadwy. Mae hyn ar sail fod y prisiau rhent a gynhwyswyd yn Datganiad Tai Fforddiadwy yn uwch na'r hynny mae'r Uned Tai Strategol yn cysidro i fod yn fforddiadwy. Nodwyd yr angen am wybodaeth bellach o ran gosod amod 106 ar y datblygiad gan yn ddiweddar nad yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi bod yn gofyn i CCG gwblhau 106 ar ddatblygiadau tai newydd ganddynt oherwydd ei fod yn dyblygu eu polisi gosod.

Ystyriwyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda holl bolisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Unedol a chyngor cenedlaethol perthnasol ac nad yw'r bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r ardal leol nac ar unrhyw eiddo cyfagos

Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais yn unol gyda'r argymhellaid i ddirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i sicrhau trefniadau ynghlyn a darparu tai fforddiadwy ac i amodau perthnasol.

(b) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- A fydd y fflatiau yn cael eu darparu ar gyfer unigolion sydd ar y rhestr tai?
- Angen sicrwydd pwy yw perchennog y safle

- Os bydd y safle yn cael ei rhyddhau rhaid sicrhau bod amod 106 yn cael ei gynnwys
- Nad oedd angen ystyried pwy yw'r ymgeisydd
- Rhaid sicrhau bod y fflatiau ar gyfer pobl leol
- Cais i ohirio er mwyn derbyn mwy o wybodaeth

(c) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y Cyfreithiwr:-

- Cais ydoedd am ddatblygiad tai ac i'r Pwyllgor ddirprwyo hawl yn ddarostyngedig ar gwblhau cytundeb 106, ac os daw gwybodaeth bellach i law mai CCG fydd y datblygwr, yna bydd angen ailystyried yr amod.
- Nid yw cysylltiad CCG a Cyngor Gwynedd yn berthnasol yma. Nid yw ystyried pwy yw'r ymgeisydd yn fater cynllunio

Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i'r cynnig i ohirio y cais er mwyn derbyn mwy o wybodaeth.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn derbyn cadarnhad os mai Cartrefi Cymunedol Gwynedd fydd yn datblygu'r safle a'i peidio.

6. Cais rhif C15/0421/41/LL - Llety Plu, Llangybi, Pwllheli

Estyniad i fodurdy presennol (diwygiad i gynllun a wrthodwyd dan gais rhif C15/0012/41/LL)

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y cais wedi ei ohirio yn y Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 6 Gorffennaf 2015 ar gais yr Aelod Lleol.

Nodwyd mai cais ydoedd ar gyfer ymestyn modurdy presennol yn Llety Plu, Llangybi. Mae'r modurdy sengl presennol yn mesur oddeutu 6.3m o hyd ac oddeutu 5.1m o led (32m²) ac wedi ei leoli yng nghornel cwrtil yr eiddo. Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad yn manylu mai'r rheswm dros yr estyniad fyddai ar gyfer darparu mwy o le i gadw offer a pheiriannau sy'n rhan o hobi casglu'r perchennog. Mae caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roddi i ymestyn y modurdy, sef cais C13/0162/41/LL, oedd hefyd yn cynnwys ehangu cwrtil y safle. Mae'r cwrtil eisoes wedi ei ehangu ond nid yw'r estyniad wedi ei gychwyn. Mae'r estyniad arfaethedig yn wahanol yn yr ystyr ei fod yn lletach na'r modurdy presennol i gyfeiriad y llwybr cyhoeddus.

Nodwyd bod y cais hwn yn ail gyflwyniad o gais C15/0012/41/LL oedd ar gyfer estyniad ychwanegol oedd ychydig mwy na'r cais hwn sydd gerbron ac roedd yn gofyn am 32 m² o arwynebedd llawr ychwanegol (fyddai wedi golygu cyfanswm o 94m² o arwynebedd llawr i'r modurdy cyfan). Fe wrthodwyd y cais yma ym mis Ionawr eleni am dri rheswm: Gor-ddatblygiad o'r safle; Niweidiol i'r Ardal Gadwraeth; Effaith ar Lwybr Cyhoeddus Rhif 6 Llanystumdwy.

Tynnwyd sylw at Polisi B24 y Cynllun Datblygu Unedol sydd yn argymell caniatáu ymestyn adeiladau o fewn ffiniau datblygu, pentrefi gweledig a chefn gwlad dim ond bod y cynnig yn cwrdd â'r ddau faen prawf isod:

- Bod y dyluniad a'r raddfa'n gweddu i'r prif adeilad a'r ardal leol,
- Na fydd yr estyniad yn arwain at leihad annerbyniol mewn lle gwag amwynderol o fewn cwrtil y tŷ

Sylweddolwyd fod caniatâd eisoes wedi ei roddi am estyniad i'r modurdy, ond amlygwyd pryder sylweddol am faint a graddfa'r estyniad arfaethedig o gofio mai adeilad atodol ydoedd. Ystyriwyd bod yr estyniad arfaethedig i'r modurdy yn or-ddatblygiad o ran graddfa, maint a ffurf o'i gymharu â'r prif adeilad ac yn debygol o gael effaith ar osodiad

yr ardal gadwraeth a'i fod yn groes i bolisïau B4, B22 a B24 CDUG.

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

- Bod disgrifio'r datblygiad fel 'gor-ddatblygiad 'estron' yn mynd braidd dros ben llestri
- Bod arwynebedd y tŷ yn ddigonol i dderbyn maint yr estyniad i'r modurdy
- Nad oedd gwrthwynebiad wedi dod i law gan gymdogion
- Y cwrtil eisoes wedi ei ymestyn
- Pwrpas yr adeilad yw darparu mwy o le i'r ymgeisydd gadw offer a hen beiriannau
- Anghydweld gyda'r effaith ar fwynderau gweledol - y datblygiad yn cydymffurfio â nodweddion yr ardal ac felly nid yw yn amharu ar fwynderau gweledol
- Cynnig bod y Pwyllgor Cynllunio yn ymweld â'r safle cyn penderfynu.

Cynigwyd a eiliwyd i gynnal ymweliad safle

PENDERFYNWYD trefnu ymweliad safle ar ddyddiad nesaf Pwyllgor Cynllunio (Pwllheli)

7. Cais rhif C15/0435/20/LL - Bron Menai, Helen Terrace, Y Felinheli

Cais i newid defnydd tŷ 3 ystafell wely i ddau fflat 2 ystafell wely ynghyd a dymchwel modurdy a chreu 3 llecyn parcio a chadw'r caniatâd cynllunio rhif C08A/0420/20/LL ar gyfer codi tŷ ychwanegol ar y safle.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y cais yn un cymhleth: yn gais llawn i newid defnydd tŷ 3 ystafell wely i ddau fflat 2 ystafell wely ynghyd a dymchwel modurdy presennol a chreu 3 llecyn parcio ychwanegol. Yn ogystal, ac o fewn yr un safle, bwriedir codi tŷ ychwanegol a ganiatawyd (drwy apêl) o dan gyfeirnod C08A/0420/20/LL. Nodwyd bod holl fanylion hanesyddol y cais wedi ei gynnwys yn yr adroddiad. Mae'r bwriad i bob pwrpas, yn golygu datblygu cyfuniad o'r caniatadau sydd eisoes wedi eu rhoi er mwyn galluogi trosi'r eiddo presennol i ddau fflat 2 ystafell wely, ac er mwyn datblygu tŷ newydd 3 llofft, a'r parcio cysylltiol ar gyfer y tair uned i gyd o fewn yr un safle. Ystyriwyd hefyd bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau B22, B24 a B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd

Nodwyd bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn ar sail effaith ar breifatrwydd a golau oherwydd y bwriad o godi tŷ newydd deulawr ar y safle. Nodwyd bod y materion hyn yn cael eu trafod yn y penderfyniad apêl, ac mae'n datgan fod cymeriad yr ardal yn cynnwys adeiladau sy'n agos i'w gilydd ar ffurf terasau wedi cael eu cymysgu'n fwy diweddar gan eiddo o wahanol arddulliau, meintiau a chynlluniau ac mae amrywiaeth sylweddol yn nhrefniant gofodol yr adeiladau a'r lle o'u cwmpas. O ystyried yr holl faterion perthnasol, polisïau lleol a chenedlaethol, sylwadau a dderbyniwyd ar y cais gan gynnwys y gwrthwynebiad, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yma yn annerbyniol ac o ganlyniad yn bodloni gofynion y polisïau.

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

- O ystyried hanes a chefndir y cais, y datblygiad eisoes wedi ei ganiatáu
- Maint y datblygiad heb ei addasu ac felly yn gwbl addas
- Nid yw yn amharu ar y tŷ gyferbyn ac felly nid yw yn or-ddatblygiad
- Nid oes effaith ar fwynderau gweledol
- Gofynion parcio yn parhau'r un fath er i'r safle parcio gael ei ail leoli o fewn y safle
- Cais i gymeradwyo ar sail argymhelliad y Swyddog Cynllunio

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

- Hanes a chefndir helaeth i'r cais / safle
- Ei bod o'r farn bod y datblygiad yn or-ddatblygiad
- Cydymdeimlo gyda thrigolion lleol o ran yr holl ansicrwydd sydd wedi bod ynghylch y safle
- Nid yw newid i'r mannau parcio yn dderbyniol o ystyried ei fod yn agos i gornel beryglus
- Er hynny, o ran tacluso'r caniatadau cynllunio bod angen caniatáu, ond pryder bod dau adeilad mawr yn cael eu cynnwys ar safle bach iawn.

Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

Amodau

1. **Amser**
2. **Cydymffurfio gyda chynlluniau**

8. Cais rhif C15/0603/20/CR - Menai Marina, Hen Gei Llechi, Y Felinheli

Cais ôl-weithredol i gadw 3 giât caeedig diogelwch.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y cais yn un rhestredig ôl-weithredol i gadw 3 giât gaeedig diogelwch wedi lleoli a'r wal yr harbwr. Nodwyd bod y 3 giât wedi lleoli ar y wal ogleddol, de a gorllewinol, ble roedd ysgolion presennol yn mynd i lawr at y cychod. Oherwydd materion diogelwch mae'r giatiau wedi cael ei gosod o gwmpas yr ysgolion ac yn gysylltiedig i'r ddaear gyda 4 polten. Mae'r 3 giât yn mesur 2.2m o uchder ac 1.8m a 1.6m o hyd ac maent wedi ei gwneud o haearn wedi eu paentio yn ddu. Mae rheiliau atodol wedi lleoli o gwmpas y cei yn o gystal ag offer morwrol sydd wedi eu codi ar ochr y cei. Mae'r safle yn rhan o'r marina presennol sydd wedi ei leoli yn y Felinheli. Mae wal yr harbwr wedi ei restru fel adeilad rhestredig gradd II. Mae'r safle o fewn parth C2 ardal llifogydd.

(b) Cyfeiriwyd at wrthwynebiadau oedd wedi ei derbyn ynglŷn ag effaith y giatiau ar fwynhad y cyhoedd o'r marina. Er gwaethaf y ffaith fod y giatiau presennol yn eithaf mawr ar y safle, rhaid ystyried cyd-destun y safle yn ei gyfanrwydd - mae'r safle yn rhan o farina gweithredol gyda chychod sylweddol a'r holl daclau cysylltiedig gyda gweithgareddau hwylio i'w gweld o gwmpas. Am y rhesymau hyn, nid yw'r giatiau i'w gweld allan o le ar y safle yma nac yn cael effaith ar gymeriad y wal restredig. Mae'r giatiau yn gysylltiedig gyda'r rheiliau presennol ac yn dderbyniol yn y cyd-destun hwnnw hefyd. Ni ystyriwyd y byddai caniatáu'r cais yn cael effaith andwyol a'r edrychiad na chymeriad hanesyddol yr adeilad rhestredig na mwynderau'r ardal yn ehangach ac felly ystyrir fod y bwriad yn unol â pholisïau B2 a B3 CDUG.

(c) Roedd y cyfiawnhad am y giatiau yn datgan eu bod yn rhan hanfodol o sicrhau iechyd a diogelwch ar y marina a'u bod yn ymdoddi i'w cefndir a'r holl weithgareddau hwylio presennol a welir yno.

Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais.

PENDERFYNWYD caniatáu yn unol â'r argymhelliad

Dechreuodd y cyfarfod am 1pm a daeth i ben am 3.10pm.

CADEIRYDD