PWYLLGOR CYNLLUNIO 15/6/15

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

Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Gwen Griffith, Alwyn Gruffydd, Dyfrig Wynn Jones, Dilwyn Lloyd, June Marshall, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams, Owain Williams ac Eurig Wyn.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorydd Anwen Davies, Selwyn Griffiths, John Wyn Williams (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Keira A Sweenie (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Aneurin Môn Parry (Rheolwr Gorfodaeth), Dafydd Gareth Jones (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Croesawyd disgyblion Ysgol Glan y Môr, Pwllheli i'r Pwyllgor. Roedd y disgyblion yn aelodau o Gyngor yr ysgol ac wedi eu gwahodd i arsylwi yn y Pwyllgor Cynllunio.

1. **YMDDIHEURIADAU:** Y Cynghorydd Endaf Cooke a Jean Forsyth (Aelod Lleol).

2. **DATGAN BUDDIANT PERSONOL**

(a) Datganodd y Cynghorydd Gwen Griffith fuddiant personol yn Eitem 1 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C13/1412/13/LL) oherwydd bod ei mab yn byw gerllaw mewn safle allasai gael ei orlifo ag hefyd yn amharu ar ei fwynderau ef a'i deulu.

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

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

- Y Cynghorydd John Wyn Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/1111/25/LL).
- Y Cynghorydd E Selwyn Griffiths, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 4 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C15/0109/44/LL);
- Y Cynghorydd Anwen Davies, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 4 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C15/0162/33/LL);
- Y Cynghorydd Eirwyn Williams, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/0226/35/LL).
- Y Cynghorydd Alwyn Gruffydd, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/0255/44/LL).
- Y Cynghorydd Gwen Griffith, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/0345/15/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.

3. **COFNODION**

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 18 Mai 2015 fel rhai cywir.

4. 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 C13/0412/13/AM – Tir Maes Coetmor, Bethesda

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

(a) **PENDERFYNWYD o ganlyniad i sylwadau a dderbyniwyd gan yr Uned Bioamrywiaeth, gohirio'r cais er mwyn derbyn gwybodaeth bellach ynglŷn ag ystlumod, coed a cholli cynefin pwysig.**

(b) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â chais i ddosbarthu'r datganiad iaith gyda'r rhaglen, cynigiwyd bod modd trafod cytundeb y broses dosbarthu yn y Pwyllgor Craffu priodol neu'r Pwyllgor Iaith.

2. Cais rhif C14/1111/25/LL – Coed Fodol, Y Felinheli

Darparu safle sipsiwn parhaol sy'n cynnwys 8 llecyn caled gydag unedau parhaol, creu mynedfa a thrac cerbydol a phont, codi bloc toiledau a storfa biniau, ynghyd a gwaith draenio a gwaith trin carthffosiaeth a gwaith tirweddu

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais wedi ei gyflwyno er mwyn darparu safle sipsiwn parhaol sy'n cynnwys 8 llecyn caled gydag unedau parhaol, creu mynedfa a thrac cerbydol a phont dros yr afon, codi bloc toiledau a storfa biniau, ynghyd a gwaith draenio a gwaith trin carthffosiaeth a gwaith tirweddu. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli ar ddarn o dir rhwng y B4547 a'r A487 ger cylchfan rhwng Felinheli a Bangor. Nodwyd bod rhannau o'r safle, ynghyd a rhannau o'r fynedfa a'r briffordd B4547 wedi eu lleoli o fewn parth llifogi C2.

(b) O ran egwyddor y datblygiad, nodwyd bod polisi CH16 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud a chynigion ar gyfer safleoedd sipsiwn newydd, a bod y polisi yn caniatáu cynigion am safleoedd newydd yn ardal y Cynllun ar yr amod y darparwyd tystiolaeth o wir angen am y datblygiad. Nid yw'r cynllun gosodiad safle er hynny yn dangos llecynnau parcio ar gyfer cerbydau mawrion, carafanau teithiol nac ardal agored ar gyfer amwynder/sychu dillad/chwarae ar gyfer plant, ac oherwydd y nifer uchel o leiniau ni ystyrir fod lle digonol ar gyfer troi cerbydau mawrion/cerbydau sy'n towio. Ychwanegwyd nad yw'r bwriad yn darparu cyfleusterau mwynderau ar wahân i bob llain, sydd yn cael ei gynnig fel rhan o'r cais ac sydd i'w rannu rhwng yr 8 uned yn ddigonol. Nid oedd gwybodaeth ddigonol ar gyfer asesu effaith sŵn y briffordd a'r gefnffordd gerllaw ar drigolion y safle bwriadedig wedi ei gyflwyno.

(c) Nodwyd bod yr Uned Bioamrywiaeth yn cadarnhau fod y safle wedi ei leoli ar dir coediog gydag afon yn rhedeg drwy'r safle. Mae'r tir yn wlyb. Mae cofnod o foch daear a draenog ar y briffordd ger y safle ac mae trochydd yn yr afon a thebygolrwydd fod dyfrgwn yno hefyd. Mae afonydd yn gynefin a choridor bywyd gwyllt pwysig ac y dylid osgoi datblygiad sy'n debygol o gael effaith arnynt. Yn ychwanegol, mae Cyfoeth Naturiol Cymru o'r farn fod diffyg gwybodaeth ecolegol er mwyn gwneud asesiad llawn o'r bwriad, a hefyd yn nodi fod yr adeiladau toiled/storfa yn rhy agos i'r afon. Nodir fod angen adroddiad coed, cynllun rheoli rhododendron, ac y dylid gwahardd cŵn o'r safle oherwydd bod dyfrgwn yn bresennol yno, ac nad yw'n glir os bydd y gofyniad hynny yn realistig ar safle fel hyn.

(ch) Ar sail sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth, ystyriwyd nad yw'r datblygiad yn addas ar gyfer safle mor sensitif, ac y byddai'n debygol o gael effaith andwyol ar goridor bywyd gwyllt sydd o werth uchel. Tynnwyd sylw bod Asesiad Canlyniad Llifogydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac yn dilyn asesu'r Asesiad Canlyniad Llifogydd, roedd Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu'r cais oherwydd nad yw lefel y platform yn ddigonol ar gyfer goresgyn digwyddiad llifogydd. Ychwanegwyd bod y Swyddog Cynllunio Argyfwng hefyd wedi cadarnhau ei fod yn gwrthwynebu'r bwriad oherwydd bod mynediad i'r safle o'r brifffordd a'r bont dros yr afon o fewn parth C2, ac oherwydd bod potensial creu bwrdwn ychwanegol i'r gwasanaethau brys mewn argyfwng llifogydd.

Cydnabuwyd bod yr angen ar gyfer lleiniau parhaol ar gyfer sipsiwn wedi ei brofi, ac mae'n hanfodol fod cynigion ar gyfer safleoedd yn cydymffurfio gyda pholisïau o fewn y Cynllun Datblygu Unedol. Yn yr achos yma, ystyriwyd fod y bwriad yn orddatblygiad ac nad oedd gwybodaeth ddigonol ar gyfer asesu effaith sŵn y briffordd a'r gefnffordd gerllaw ar drigolion y safle bwriadedig.

(d) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei fod yn gwneud y cais ar ran ei deulu oherwydd bod y safle sydd yn cael ei ddarparu ar eu cyfer yn Llandygai yn llawn ac nad oedd lleoliad addas arall ar gael i Sipsiwn a Theithwyr yng Ngwynedd.
- Ei fod yn berchen ar y tir ac nad oedd yn gofyn am unrhyw gefnogaeth bellach gan yr Awdurdod Lleol.

(dd) Gwnaed y pwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Bod tystiolaeth ac angen lleol am fwy o leoliadau ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr ond bod cwestiwn yn codi pam fod rhaid i Fangor ddiwallu anghenion y Sir.
- Roedd yn adnabod y teulu ac yn parchu eu dymuniad.
- Hanfodol rhoi ystyriaeth i'r ffaith bod yr ardal yn debygol o orlifo, bod pryder o ran trafnidiaeth sŵn a phrysurdeb.
- Mynegodd ei fod o'r farn nad oedd y safle yn addas ar gyfer y datblygiad.

(e) Cynigwyd a eiliwyd i wrthod y cais yn unol â'r argymhelliad.

(f) Nodwyd y sylwadau canlynol o blaid yr argymhelliad:
- Bod gofyn statudol i ddarparu safle a gan fod y safle yma ar gael ac ar gyrion y ddinas ei fod yn lleoliad addas.

(ff) Nodwyd y sylwadau canlynol yn groes i'r argymhelliad
- Bod gofyn statudol i ddarparu safle i Sipsiwn a Theithwyr ond nad oedd y safle yma yn addas
- Cydnabod bod yr angen yn amlwg, ond bod rhaid rhoi ystyriaeth i faterion iechyd a diogelwch
- Cais i'r Cyngor edrych am dir er mwyn ymateb i'r dyletswydd
- Amlwg bod galw am y gwasanaeth - angen cynnal trafodaethau
- Oes modd rhoi hawl dros dro hyd nes bydd safle addas?

Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod trafodaethau ynglŷn â gwella ac ymestyn safle Sipsiwn presennol y safle yn Llandegai yn digwydd, ond nad oedd cais cynllunio ffurfiol wedi ei gyflwyno hyd yn hyn ac felly nid yw'n ystyriaeth faterol. O ran dyletswydd yr Awdurdod, nodwyd bod cais i ymateb i hynny yn y Cynllun Datblygu Lleol. O ran caniatâd dros dro, nodwyd y buasai niwed i fioamrywiaeth yr un mewn dros gyfnod dros dro ag y buasai yn barhaol.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

1.Ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B23 a B33 o'r Cynllun Datblygu Unedol sy'n ymwneud a diogelu mwynderau a delio gyda datblygiadau sy'n creu llygredd neu boendod. O ganlyniad ystyrir fod y bwriad yn orddatblygiad o'r safle ar sail nifer yr unedau a diffyg cyfleusterau mwynderol ac ardal agored mwynderol a lle digonol ar gyfer cadw a throi cerbydau cysylltiol/cyflogaeth a gynigir. Yn ogystal, nid oes gwybodaeth digonol ar gyfer asesu effaith sŵn y briffordd a'r gefnffordd gerllaw ar drigolion y safle bwriadedig.

2.Nid oes gwybodaeth digonol wedi ei gyflwyno er mwyn sicrhau nad yw'r bwriad yn gwneud niwed i gyfanrwydd neu barhad y tirwedd sy'n bwysig iawn ar gyfer fflora a ffawna, ac felly ystyrir nad yw'r datblygiad yn addas ar safle mor sensitif, ac y byddai yn debygol o gael effaith andwyol ar goridor bywyd gwyllt sydd o werth uchel. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B21 o'r Cynllun Datblygu Unedol sy'n diogelu corridor bywyd gwyllt.

3.Mae carafanau a datblygiadau preswyl yn cael ei ddiffinio fel datblygiad sy'n agored iawn i niwed. Mae rhan o'r safle gan gynnwys y mynediad wedi ei leoli o fewn parth llifogi C2, ac ni ddylid lleoli datblygiad fel sy'n destun y cais o fewn parth C2. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi B29 o'r Cynllun Datblygu Unedol, Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd yn ogystal â Chylchlythyr Llywodraeth Cynulliad Cymru 30/2007 Cynllunio ar gyfer Safleoedd Carafanau Sipsiwn a Theithwyr sy'n cadarnhau na ddylid lleoli datblygiad preswyl (ac yn benodol carafanau) o fewn parth llifogi C2.

3. Cais rhif C14/1248/11/AM – Cyn safle Jewsons, Penlon Works, Stryd Fawr, Bangor

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl i godi 4 adeilad fyddai'n cynnwys 77 uned byw, creu mynedfa gerbydol newydd gyda lonydd cysylltiol, mannau parcio a chyfleusterau cysylltiol.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar y cais gan egluro mai cais amlinellol ydoedd ar gyfer bwriad sydd yn cynnwys manylion mynedfa gerbydol a gosodiad yr adeiladau oddi mewn i'r safle fydd yn cynnwys 4 adeilad gyda 77 uned byw neu fflatiau hunan gynhaliol. Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu dinas Bangor, sydd wedi ei ddynodi fel canolfan isranbarthol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009). Mae'r safle mewn lleoliad gymharol amlwg yn gyfochrog gyda rhan isaf y Stryd Fawr o fewn ardal a adnabyddir fel Hirael. Defnydd diweddaraf y safle oedd fel busnes gwerthu nwyddau adeiladu (Jewsons), sydd bellach wedi dod i ben. Mae'r holl adeiladau wedi eu dymchwel a'r safle cyfan bellach yn segur.

(b) Egwyddor y datblygiad yw'r ystyriaeth bennaf yn yr achos yma ac o ystyried y manylion sydd wedi'u cyflwyno am gymeradwyaeth fel rhan o gais amlinellol ynghyd a lleoliad y safle o fewn ardal breswyl ag o fewn ffin datblygu dinas Bangor credwyd fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt y mater hwn.

(c) Nodwyd y byddai'r unedau unigol yn amrywio o ran eu maint yn ddibynnol ar iddynt fod yn uned 1 neu 2 ystafell wely ond maent oll yn cynnwys cegin, ystafell fyw ac ystafelloedd ymolchi ar wahân. Mae'r safle mewn lleoliad gymharol amlwg yn y rhan yma o'r Ddinas Bangor. Mae tai preswyl yn amgylchynu'r safle ac yn amrywio o ran eu maint, dyluniad a gorffeniad. Datganiad yr Uned Strategol Tai yw bod galw cyffredinol am dai fforddiadwy ym Mangor ac felly y dylid cynnwys 23 yn uned fforddiadwy fel rhan o'r cynllun hwn. Mae'n ymddangos mai pris cyfartaledd fflat 2 lofft yn ardal Bangor yw £116,000 tra bod fflat 1 ystafell wely yn £90,000. Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi darparu adroddiad manwl ar ffurf asesiad o'r farchnad dai yn lleol a'r angen ac yn yr achos yma oherwydd maint a phrisiad yr unedau, credir fod yr unedau eisoes yn fforddiadwy beth bynnag.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

(ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio y cais gan nad oedd digon o wybodaeth wedi ei gyflwyno.

Pleidleisiwyd ar y cynnig. Disgynnodd y cynnig

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

(d) Nodwyd y sylwadau canlynol o blaid yr argymhelliad
- Cymeradwyo bod y datblygwyr wedi gwrando ac ymateb i sylwadau'r Pwyllgor
- Nifer yr unedau wedi lleihau yn sylweddol ynghyd â gofod addas rhwng y blociau
- Y safle wedi bod yn segur ers peth amser ac yn denu llygredd
- Nid oes darpariaeth ddigonol yn lleol am unedau i bobl sengl ac felly'r datblygiad yn ymateb i'r galw
- Cais am amod tai fforddiadwy ac amod mai unedau ar gyfer bobl leol ydynt

(dd) Nodwyd y sylwadau canlynol yn groes i'r argymhelliad
- Pryder nad oes buddsoddiad i adfer canol y ddinas
- Pryder mai ar gyfer myfyrwyr fydd yr unedau ac nid ar gyfer y farchnad agored. Niferoedd myfyrwyr yn lleihau ac o ganlyniad bydd yr unedau yma yn ychwanegu at y nifer o unedau gwag fydd yn y ddinas

(e) Mewn ymateb i'r sylw nodwyd bod tystiolaeth ystadegol yn profi nad oes amheuaeth am yr angen am unedau o'r maint yma. O ran darparu tai ar gyfer bobl leol, mynegwyd nad oedd polisi cynllunio perthnasol ar gyfer rhoi amod am ddarpariaeth i bobl leol yn unig. O ran yr elfen tai fforddiadwy, cytunwyd cynnwys amod i sicrhau mecanwaith tai fforddiadwy

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gytuno ar gael trefniadau yn eu lle ar gyfer sicrhau darpariaeth briodol o dai fforddiadwy.

Amodau:
1. **Amser cychwyn y datblygiad ac amser cyflwyno materion a gadwyd yn ôl**
2. **Manylion y materion a gadwyd yn ôl**
3. **Deunyddiau**
4. **Llechi**
5. **Tir llygredig/sŵn**
6. **Dŵr wyneb/ amodau Dwr Cymru**
7. **Amodau priffyrdd**
8. **Archeoleg**
9. **Gwaredu planhigion ymledol**
10. **Uchafswm uchder adeiladau**
11. **Trefniadau tai fforddiadwy**

4. Cais rhif C15/0109/44/LL – Gelert House, Ffordd Penamser, Porthmadog

Newid defnydd i gyfleuster ailgylchu deunyddiau a gweithgynhyrchu tanwydd solet sydd wedi ei adfer

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff bod y cais hwn yn rhannol ôl-weithredol ac yn ymwneud â newid defnydd perthnasol o uned ddiwydiannol sy'n bodoli i gyfleuster ailgylchu deunyddiau ar gyfer gweithgynhyrchu Ynni Solid wedi'i Adfer (SRF) allan o wastraff sgip o ffynonellau lleol, wedi'i ddidoli ac sydd heb fod yn. Bydd y datblygiad yn destun mewnbwn o 72,000 tunnell y flwyddyn a bydd yr holl weithgaredd yn cael ei gynnal tu mewn i'r adeilad. Bwriedir gweithgynhyrchu SRF i'w werthu i gwmnïau cynhyrchu ynni a rhai eraill sy'n defnyddio tanwydd solid.

(b) O ran egwyddor y datblygiad, eglurwyd bod Llywodraeth Cymru wedi ei gwneud yn glir drwy fabwysiadu dogfen strategaeth gwastraff cyffredinol i Gymru, Tuag at Ddyfodol Ddiwastraff, ei fod wedi ymrwymo i strategaeth hirdymor ar gyfer effeithlonrwydd adnoddau a rheoli gwastraff rhwng nawr a 2050, yn seiliedig ar lefelau uchel iawn o ailgylchu gwastraff a chompostio ynghyd â'r lefelau isaf posib o dirlenwi.

(c) Amlygwyd bod datblygu cyfleuster i gynhyrchu ynni solid wedi'i adfer yn dderbyniol mewn egwyddor yn y lleoliad hwn ac yn cydymffurfio â pholisïau a chanllawiau cenedlaethol a rhanbarthol a hefyd gyda Pholisïau C3, C22 a D2 y CDU yn amodol ar asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol. Mynegwyd bod yr adeilad yn adeilad pwrpasol ar gyfer y math yma o weithgaredd.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

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

- Mai amrywiad bychan ydyw o'r defnydd presennol
- Y lleoliad yn addas, yr adeilad wedi ei insiwleiddio i safon uchel
- Ni fydd ardrawiad sŵn
- Oriau gwaith yn y dydd yn unig, 6 diwrnod yr wythnos
- Cyflawni tuag at her Gwynedd i gyflawni eu targedau rheoli gwastraff
- Tystiolaeth yn dangos fod y cais yn un dilys
- Bydd cyflogaeth o 11 person ar y dechrau
- Bod y lleoliad yn cydymffurfio â pholisïau a chanllawiau a rhanbarthol
- Bod y safle eisoes gyda chaniatâd cynllunio ar gyfer warws a chanolfan dosbarthu

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

- Bod y safle wedi bod yn wag ers tro
- Pryderon pobl leol yn cynnwys, materion iechyd a diogelwch, llwch a safon yr awyr, effaith sŵn o'r gwaith a sŵn o drafnidiaeth
- Os daw ceisiadau am ychwanegiadau neu ehangu pellach bod rhaid cyflwyno cais cynllunio penodol
- Angen sicrhau monitro rheolaidd yng nghyd-destun y gwaith fydd yn cael ei gyflawni ar y safle ynghyd â monitro diogelwch tân
- A fydd y dŵr ar y safle yn cael ei storio? A fydd y dŵr yn llifo allan? Angen eglurder.
- Angen i oriau gwaith gyd-fynd ac oriau derbyn a danfon deunyddiau

(dd) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

(e) Nodwyd y sylwadau canlynol o blaid yr argymhelliad

- Er yn derbyn pryderon Cyngor Tref Porthmadog a'r gymuned leol, amodau wedi eu gosod at y dibenion hyn
- Nid oes simnai i'r adeilad ar gwaith yn gaeedig, felly ni fydd sŵn yn debygol
- Cefnogol i fenter sydd yn osgoi tir lenwi
- Cyfleon cyflogaeth lleol

(f) Derbyniwyd y sylw am oriau gwaith ac i'r sylw i sicrhau fod yr amodau yn unol gyda'r sylwadau hwyr oedd wedi'u derbyn

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio gymeradwyo'r cais yn ddibynnol ar ddiwedd y cyfnod ymgynghori a'r amodau a ganlyn a chadarnhad o'r oriau gweithredu: -

- **Cynllun monitro a rheoli sŵn a llwch,**

- **Manylion pellach ynglŷn â'r mesurau i gadw'r adeilad dan bwysau negyddol,**
- **Dim cadw llwythi stoc o ddeunydd gwastraff na chynnyrch terfynol i'w storio y tu allan i'r adeilad,**
- **Darparu offer golchi olwynion neu fesurau eraill i wneud arwynebau y tu allan i'r adeilad yn llaith er mwyn rhwystro llwch rhag cael ei gludo i ffwrdd,**
- **Amodau sŵn,**
- **Oriau Gwaith 07:30 – 17:30. Oriau derbyn a danfon deunyddiau rhwng 07:00 – 19:00,**
- **Manylion pellach ynglŷn â'r offer atal llwch a'r porthiant dŵr arfaethedig,**
- **Y systemau sbrincler i'w cadw fel mesur atal tân,**
- **Cyfyngu'r cyfanswm tunelli o ddefnydd crai a chynnyrch terfynol gaiff eu storio o fewn yr adeilad ar unrhyw adeg,**
- **Cyflwyno asesiad risg Legionela cyn cychwyn gweithredu,**
- **Ddim i lygru'r cyrsiau dŵr pan fo'r safle'n weithredol,**
- **Nodyn i'r ymgeisydd ynglŷn â gofynion statudol CNC, Dŵr Cymru a *Nework Rail*.**

5. Cais rhif C15/0119/15/HY – Siop Spar, Stryd Fawr, Llanberis

Gosod arwyddion newydd gan gynnwys arwyddion wedi eu goleuo

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi ei fod yn gais arddangos hysbysebion yw hyn sy'n cynnwys amryw arwyddion wedi eu goleuo ar edrychiad blaen Siop Spar ac un wrth y mannau parcio ar Stryd Fawr, Llanberis. Daw hyn ar sail bod defnyddiwr ychwanegol yn cael ei sefydlu oddi fewn i'r siop sydd angen hysbysebu drwy osod arwyddion yn allanol. Yn dilyn pryderon y Cyngor Cymuned a'r gwrthwynebwyr ac yn dilyn ymweliad safle gan y Swyddog Cynllunio cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig oedd yn nodi :-

- Mai dim ond rhan o'r arwydd sy'n sefyll ar ben ei hun sy'n cael ei oleuo erbyn hyn yn hytrach na'r arwydd yn ei gyfanrwydd fel y'i cyflwynwyd yn wreiddiol.
- Lleihad yn hyd yr arwyddion ffasgia uwchben y prif ddrws o 4.1m i 3.1m gyda'r llythrennau yn unig i'w goleuo.
- Arwyddion wedi eu haddasu i fod yn ddwyieithog.

Ategwyd bod y ddogfen NCT 7 Rheoli Hysbysebion awyr Agored yn datgan dim ond er budd amwynder a diogelwch y cyhoedd (effaith ar ddefnydd a gweithrediad diogel unrhyw fath o draffig neu drafnidiaeth) y gellir rheoli arddangos hysbysebion awyr agored. Gan ystyried cynnwys yr asesiad yn ei gyfanrwydd nodwyd fod y bwriad, fel y'i diwygiwyd, yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn cydymffurfio â pholisïau a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol.

(b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

(c) Nodwyd sylwadau o'r drafodaeth:

- Bod angen rheoli goleuadau masnacha
- Rhaid ystyried llygredd goleuni - yr adeilad yn amlwg yng nghanol y pentref ac felly beth yw'r angen am arwyddion wedi eu goleuo
- Angen arwyddion i hysbysebu busnesau
- Angen sicrhau bod yr arwyddion yn ddwyieithog

PENDERFYNWYD caniatáu y cais
Amodau:
1. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.
2. Cyfyngiadau ar lefel goleuo'r arwyddion.

3. Goleuo'r arwyddion rhwng 7:00 – 23:00 Llun i Sul (sydd yn cyd-fynd ac oriau agor y siop).

6. Cais rhif C15/0162/33/LL – Gallt y Beren, Rhydyclafdy

Cais rhannol ôl-weithredol ar gyfer codi adeilad a'i ddefnyddio fel modurdy masnachol, newid adeilad a ganiatawyd ac a ddefnyddiwyd yn flaenorol fel modurdy masnachol yn Gallt y Beren i ddefnydd amaethyddol, ynghyd a gwelliannau i'r fynedfa i'r B4415 o Hendre Wen

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais. Adroddwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ar y 27 Ebrill 2015 a bwriad y Pwyllgor oedd caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad swyddogion. Y rhesymau a roddwyd gan y Pwyllgor dros gefnogi'r cais oedd oherwydd eu bod yn ystyried bod y datblygiad yn cydymffurfio a pholisi D7 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gweithdai Gwledig neu Unedau Diwydiannol/Busnes ar raddfa fach tu allan i ffiniau datblygu); bod y datblygiad yn darparu cyflogaeth yn lleol; bod angen lleol yn ddaearyddol, a bod diffyg busnes cyffelyb o fewn cyrraedd y safle.

Tynnwyd sylw y derbyniwyd 1 llythyr o gefnogaeth i'r cais ar y sail fod yr effaith weledol yn cael ei ystyried yn dderbyniol, nad oedd safleoedd amgen addas ac nad oedd yna effaith o ran trafnidiaeth, ers cyhoeddi'r adroddiad.

(b) Manylwyd ar gefndir y cais gan nodi mai'r elfen ôl-weithredol o'r cais yw cadw adeilad a'i ddefnyddio fel modurdy masnachol gydag arwynebedd llawr o 264m2 ger annedd a adnabyddir fel Hendre Wen, ynghyd a newidiadau i'r fynedfa i'r B4415 o Hendre Wen. O ran

hanes cynllunio'r safle tynnwyd sylw y gwrthodwyd cais i newid defnydd sied amaethyddol yn Hendre Wen i fod yn garej a gorsaf MOT ar 21 Chwefror 2013, ac o ganlyniad rhoddwyd rhybudd gorfodaeth i ddiweddu'r defnydd a dymchwel yr adeilad a ddefnyddir fel modurdy masnachol a symud yr holl ddeunydd cysylltiedig â'r defnydd hwnnw oddi ar y safle.

Adroddwyd yr apeliwyd y rhybudd gorfodaeth a'r gwrthodiad cynllunio, gwrthodwyd y ddwy apêl yn Mai 2014. Diwygiwyd y rhybudd gorfodaeth, yn unol â phenderfyniad yr Arolygiaeth Cynllunio, er mwyn ymestyn y cyfnod cydymffurfio efo'r rhybudd i 12 mis. Nodwyd y byddai'r cyfnod yn dod i ben ar 4 Mai 2015, ond nad oedd unrhyw ymgais wedi ei wneud hyd yn hyn i gydymffurfio ag anghenion y rhybudd. Amlygwyd bod yr ymgeisydd yn gweithredu yn groes i'r argymhelliad yr Arolygydd ac felly yn troseddu. Pwysleiswyd fod yr hanes cynllunio diweddar i'r cais yn sefydlu'n gadarn a chlir beth oedd y safbwynt polisi cynllunio cyfredol gyda'r cais yma, a bod y cais yn gwbl groes i bolisi o ran egwyddor.

Nodwyd gan fod y datblygiad yn un diwydiannol ei fod yn hanfodol ystyried os oedd gan y datblygiad anghenion lleoli arbennig dan bolisi D5 o'r CDUG. Yn yr achos yma nid oes unrhyw anghenion lleoli arbennig i leoli busnes ar y safle penodol hwn yng nghefn gwlad agored, yn arbennig o gofio bod gan yr ymgeisydd fusnes sefydledig mewn sied ar y fferm deuluol gyferbyn a'r safle yn bresennol. Nodwyd bod unedau ar gael yn ardaloedd fel Nefyn ac Y Ffor a fyddai o bosib yn cydymffurfio gydag anghenion yr ymgeisydd, ac ystyriwyd y dylid archwilio'r posibilrwydd o addasu a defnyddio un o'r unedau yma yn hytrach na chaniatáu cadw uned o'r newydd ar leoliad cwbl annerbyniol. Nodwyd hefyd bod busnesau eraill yn yr ardal yn darparu'r math yma o wasanaeth ac felly nad oedd cyfiawnhad i dderbyn y bwriad fel 'datblygiad anghenion lleol arbennig'.

Ystyriwyd fod y bwriad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad yr ardal, ac nad oedd cyfiawnhad dros leoli'r datblygiad ar y safle. Pwysleisiwyd fod penderfyniad yr Arolygiaeth Cynllunio ar ran Gweinidogion Cymru i wrthod y cais yn cefnogi safbwynt y Cyngor yn yr achos hwn i wrthod apêl yn erbyn gwrthodiad cais cynllunio blaenorol a rhybudd gorfodaeth. I'r perwyl hyn, byddai'n anodd iawn i'r Pwyllgor allu cyfiawnhau mynd yn groes i'r penderfyniad apêl heb greu risgiau sylweddol i'r Cyngor. Amlygwyd bod y bwriad yn

groes i’r cyfarwyddyd a geir yn y polisïau cenedlaethol a lleol. Amlygwyd mai’r risg fwyaf i’r Cyngor fuasai i Lywodraeth Cymru ymyrryd yn ffurfiol yn y modd y mae’r Cyngor yn darparu’r Gwasanaeth Cynllunio, fydd yn y pen draw, yn tynnu’r hawl i benderfynu ar geisiadau cynllunio yn gyfan gwbl, neu yn rhannol, oddi wrth y Cyngor. Rhestrwyd opsiynau i’r Pwyllgor eu hystyried yn yr adroddiad gan bwysleisio fod yr argymhelliad i wrthod y cais yn un cadarn a chlir gan ysytyried yr hanes cynllunio diweddar.

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

- Bod diffyg penderfyniad ar y cais yn achosi pryder i’r teulu ac i’r gymuned leol.
- Bod y busnes yn llwyddiannus yng nghanol cefn gwlad
- Bod y cwmni yn cynnig gwasanaeth i beiriannau amaethyddol ac felly'r maint yn addas
- Y busnes yn cyflogi 6 aelod o staff. Rhain yn deuluoedd ifanc, lleol yn ceisio dyfodol i’w plant; yn swyddi gwerthfawr mewn ardal wledig lle nad oes llawer o swyddi;
- Bod y busnes yn cyfrannu’n sylweddol i’r economi leol;
- Bod yr ymgeisydd yn bwriadu newid lliw'r sied.
- Byddai gwrthod y cais yn golygu colli gwaith yng nghefn gwlad ynghyd â bywoliaeth teulu’r ymgeisydd.
- Ei bod yn gefnogol i’r cais

Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn unol â’r argymhelliad gan awgrymu i’r ymgeisydd drafod posibiliadau gyda'r Gwasanaeth Cynllunio mewn perthynas â’r safle yn Gallt y Beren, a lleoliadau neillog addas eraill - opsiwn 5.1(ii) o’r adroddiad.

(ch) Nodwyd y sylwadau canlynol o blaid yr argymhelliad:

- Rhaid ystyried penderfyniad yr Arolygiaeth Cynllunio
- Bod yr arolygydd wedi cefnogi penderfyniad y swyddogion ac ni ellir tanseilio penderfyniad yr arolygydd;
- Bod angen penderfynu yn unol â’r polisïau er sicrhau tegwch a chysondeb i bob ymgeisydd.
- Derbyn bod y penderfyniad yn un anodd ond rhaid bod yn ofalus a pheidio gosod cynsail peryg
- Cytuno ar yr angen i gefnogi diwydiant a chyflogaeth yng nghefn gwlad, ond gan fod yr apêl wedi ei wrthod dwywaith, rhaid i’r Pwyllgor gadw at eu polisïau
- Y bwriad yn mynd yn erbyn 7 polisi o’r CDUG;

(d) Nodwyd y sylwadau canlynol yn groes i’r argymhelliad:

- Bod y busnes yn fenter economaidd lwyddiannus ac yn un i’w groesawu.
- Bod y busnes wedi datblygu’n naturiol, yn gefnogol i ffermwyr lleol ac yn profi bod angen i’r gwasanaeth barhau ar y safle
- Bod adeiladau amaethyddol wedi bodoli ar y safle ers tro ac felly rhaid blaenoriaethu diwydiant yng nghefn gwlad a derbyn bod hyn yn eithriad.
- Buasai gofyn i gwsmeriaid deithio yn bellach, gyda thractorau efallai, olygu cynnydd mewn lefelau traffig yn ystod yr Haf ar lonydd gwledig
- Bod angen sicrhau swyddi a chefnogi cwmni sydd yn cefnogi'r iaith Gymraeg
- Bod yr ymgeisydd yn bwriadu gwella’r safle drwy dirlunio i’w wneud yn llai gweledol
- Nid oes unedau addas cyfagos
- Os gosodir cynsail wrth ganiatáu’r datblygiad yna fyddai’n anfon neges bositif y cefnogir busnes lleol ac ieuenctid lleol.

(dd) Yn unol â’r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol i **wrthod y cais**:

O blaid y cynnig i wrthod y cais, (8) Y Cynghorwyr: Gwen Griffith, Anne T. Lloyd Jones, Dyfrig Wynn Jones, June Marshall, Michael Sol Owen, Tudor Owen, Eirwyn Williams a Hefin Williams.

Yn erbyn y cynnig i wrthod y cais, (7) Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Alwyn Gruffydd, Dilwyn Lloyd, John Pughe Roberts, Gruffydd Williams, Owain Williams ac Eurig Wyn.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol â'r argymhelliad gan awgrymu i'r ymgeisydd drafod posibiliadau gyda'r Gwasanaeth Cynllunio mewn perthynas â'r safle yn Gallt y Beren, a lleoliadau neillog addas eraill (opsiwn 5(ii)).

1. **Ystyrir bod y bwriad cyfystyr a chodi adeilad diwydiannol newydd yng nghefn gwlad ac nid yw'n bosib ystyried y bwriad hwn fel newid defnydd adeilad presennol. Nid oes cyfiawnhad dros ei leoli yng nghefn gwlad agored ac nid oes anghenion lleoli arbennig yn bodoli ar gyfer y datblygiad hwn. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisïau D5, D7, D8 a C1 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.**

2. **Mae'r adeilad, fel a'i codwyd oherwydd ei liw, agoriadau a gorffeniadau, yn sefyll allan fel nodwedd amlwg ddiwydiannol nad yw'n parchu na gweddu i'w leoliad yng nghefn gwlad agored ac sydd wedi ei ddynodi'n Ardal Gwarchod y Tirlun. Yn ogystal ystyrir fod y gwaith i'r fynedfa yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal. Ystyrir felly nad yw'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau B10, B22, B25 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.**

7. Cais rhif C15/0226/35/LL – Garej, Lon Merllyn, Criccieth

Dymchwel modurdy presennol a chodi uned gwyliau deulawr

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai'r bwriad yw dymchwel modurdy presennol a chodi uned wyliau deulawr yn ei le. Mae'r safle wedi ei leoli gerllaw i ffin ddatblygu Criccieth. I'r gogledd o'r safle mae llinell Rheilffordd y Cambrian ac i'r de a'r gorllewin mae maes parcio cyhoeddus. Amlygwyd bod pensaernïaeth ganol Criccieth yn draddodiadol iawn, ond o gwmpas safle'r cais mae tai mwy modern ac mae caffi Morannedd wedi ei restru fel adeilad (modern) Gradd II. Mae dyluniad y bwriad yn fodern ond gyda defnydd gofalus o ddeunyddiau a lliwiau ni ystyrir bydd y datblygiad yn nodwedd estronol.

(b) Derbyniwyd gwrthwynebiad gan berchennog yr eiddo sydd ar yr ochr arall i'r rheilffordd o'r safle yn datgan pryder ynghylch yr effeithiau mwynderol ar ei eiddo. Wrth dderbyn y byddai niwed i'r golygfeydd o'r tŷ tua'r castell, ni fyddai'r adeilad newydd yn union o flaen y tŷ presennol ac fe fyddai golygfeydd agored i'r de i gyfeiriad y môr yn parhau. Ni ystyriwyd felly y byddai'r datblygiad yn cael effaith gormesol ar drigolion Merllyn Crossing Cottage. Yn ogystal, o ystyried y pellter fydd rhwng yr adeiladau, ni ystyriwyd y byddai colled goleuni arwyddocaol yn deillio o'r datblygiad nac yn cael effaith gormesol.

Nodwyd bod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad. Amlygwyd bod amod ychwanegol i sicrhau preifatrwydd i Merllyn Crossing Cottage drwy osod sgrin preifatrwydd ar y balconi cefn a gwydr afloyw yn y ffenestr cefn ar y llawr cyntaf.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y pwyntiau canlynol:-

- Pryderon ynglyn a mynediad diogel i ddefnyddwyr Llwybr yr Arfordir
- Pryderon ynglyn a diogelwch ffordd gan y buasai'r eiddo bwriadedig yn atal golygfa glir o drafnidiaeth yn dod i lawr yr allt a cherddwyr yn croesi'r ffordd
- Pryderon y bydd golygfa'r tai cyfagos yn cael ei ddifetha
- Bod 'cyfamod' i olygfa rhwng cymdogion

- Bod adeilad deulawr yn difethaf golygfa o'u heiddo.

(ch) Mynegodd yr aelod lleol (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), ar sail cynllunio nad oedd ganddo unrhyw wrthwynebiad i'r cais a'i fod yn cytuno gyda'r argymhelliad a'r amodau.

(d) Mewn ymateb i'r sylw ynglyn â chyfamod preifat, mynegodd y Cyfreithiwr, mai trafodaeth rhwng y perchnogion yn unig yw hyn ac nid ydyw yn ystyriaeth i'r Pwyllgor Cynllunio.

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

(e) Nodwyd sylwadau o'r drafodaeth:
- Bod yr eiddo presennol yn ddolur llygad ar ochr y ffordd. Criccieth yn dref hyfyw a llewyrchus ac felly yn croesawu'r bwriad.
- Garej oedd ar y safle ac felly wedi bod yn safle prysurach dros y blynyddoedd
- Y gosodiad bwriadedig yn isel ac felly nid yw yn dramgwydd i eraill
- Ystyried adeilad un llawr yn hytrach na deulawr?

(f) Mewn ymateb i'r sylw ynglyn ag ystyried adeilad un llawr, nodwyd bod trafodaethau helaeth wedi bod rhwng yr ymgeisydd a'r pensaer a derbyniwyd bod y dyluniad bwriadedig yn cydweddu gydag adeiladau sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio. Pryder am olygfa yw prif reswm dros y gwrthwynebiad ac yng nghyd destun 'golygfa', nid oes 'hawl i olygfa' yn nhermau cynllunio.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau
1. **5 mlynedd**
2. **Lliwiau a deunyddiau**
3. **Defnydd gwyliau yn unig/cadw cofrestr**
4. **Tynnu hawliau datblygu cyffredinol a ganiateir**
5. **Amodau dŵr**
6. **Cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gymeradwywyd**
7. **Gwydr afloyw yn y sgrin ar y balconi ac yn y ffenestr cefn llawr cyntaf**

8. Cais rhif C15/0255/44/LL – cyn safle Furniture Wales, Heol Dulyn, Tremadog

Newid defnydd o ddosbarth busnes A1 (siopau) i ddosbarth busnes D2 (ymgynnull a hamdden) er galluogi darparu dosbarthiadau celfyddyd milwrol.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer newid adeilad (cyn warws manwerthu) o ddefnydd A1 (siop) i ddefnydd D2 (ymgynnull a hamdden) ar gyfer defnydd fel stiwdio i ddarparu dosbarthiadau celfydd milwrol (martial arts). Nodwyd bod yr uned wedi bod yn wag ers cyfnod ac nad oes bwriad gwneud unrhyw newidiadau allanol.

Cyfeiriwyd at y polisïau perthnasol, a nodwyd bod polisi C3 yn cymeradwyo ceisiadau sy'n rhoi blaenoriaeth i ail defnyddio adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen yn hytrach na defnyddio safleoedd tir glas. Nodwyd hefyd bod gwrthwynebiadau gan drigolion lleol wedi derbyn ystyriaeth lawn a bod ymatebion i'r cyfnod ymgynghorol wedi ei rhestru yn yr adroddiad.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd a hefyd bod yr ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth o ran maint y dosbarthiadau fydd yn cael eu cynnal.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:-
- Bod y cwmni yn rhedeg dosbarthiadau drwy Wynedd.

- Bod y cwmni yn dysgu parch, rhoi hyder, gwybodaeth iechyd a lles i blant
- Yn llogi ystafell yn yr ysgol leol, ond y bwriad yw sefydlu safle eu hunain
- Y busnes yn cefnogi busnesau lleol eraill yn yr ardal

(c) Mynegodd yr aelod lleol (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y pwyntiau canlynol:

- Y busnes blaenorol wedi cau oherwydd datblygiad y ffordd osgoi ac o ganlyniad wedi gosod her i'r pentref barhau yn hyfyw
- Gwrthwynebiadau yng nghyd destun parcio. Ymddengys er hynny mai safle gollwng a chodi fydd ei angen ac nid safleoedd parcio parhaol
- Ei fod yn gefnogol i'r cais ar fenter yn ychwanegiad cyffrous i fwrlwm y pentref.

(ch) Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ar argymhelliad

Amodau
1. Cychwyn datblygiad o fewn 5 mlynedd
2. Cwblhau'r datblygiad yn unol â'r Datganiad Dyluniad a Mynediad a'r cynlluniau a gyflwynwyd

9. Cais rhif C15/0276/16/LL – Zip World, Chwarel Penrhyn, Bethesda

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi adeilad tri llawr newydd ar gyfer canolfan cwmni Zip World i gynnwys derbynfa/adnoddau cysylltiol gan gynnwys caffi a bar ynghyd a gwaredu adeiladau dros dro presennol, codi cwrs weiren sip newydd, creu maes parcio, codi llwybr troed pren cysylltiol o'r maes parcio presennol i ymwelwyr a gosod gwaith trin carthffosiaeth. Mae'r safle'r cais ei hun ar blatfform o wastraff llechi/carreg sydd wedi ei leoli'n is na'r safle sydd yn cael ei ddefnyddio'n bresennol.

Nodwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffiniau Chwarel Penrhyn ar gyrion Bethesda, gan ddefnyddio'r un fynedfa i'r Chwarel ag sydd yn bresennol. Mae busnes Zip World wedi ei sefydlu o fewn y Chwarel ac wedi datblygu fel atyniad llwyddiannus a phoblogaidd iawn sydd yn cyfrannu i'r economi leol ynghyd a chynnig ffordd i gysylltu gyda threftadaeth economaidd yr ardal. O ganlyniad mae galw am ddarparu adeilad o safon fydd yn gwella delwedd yr atyniad i'r dyfodol.

Cyfeiriwyd at bolisi D8 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd sydd yn ymwneud ac ehangu mentrau diwydiannol a busnesau presennol neu fentrau eraill os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gydag addasrwydd y defnydd presennol o safbwynt yr ardal o'i amgylch a defnyddiau cyfagos a'i berthynas a'r gwaith presennol. Nodwyd hefyd ei bod yn ofynnol cyflwyno Datganiad Ieithyddol a Chymunedol ar gyfer y bwriad oherwydd maint ei arwynebedd llawr, sy'n fwy na 1000m sgwâr. Eglurwyd bod yr Uned Bolisi ar y Cyd wedi cadarnhau na ragwelir bydd y datblygiad yn cael adrawiad arwyddocaol ar fewnfudiad i'r ardal ac felly yn unol gyda gofynion polisi A2.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd ynghyd a gwybodaeth hwyr sydd i law yn gofyn ystyried ail leoli'r adeilad a'r maes parcio ar safle arall o fewn y linell goch oherwydd problemau sydd wedi dod i'r amlwg gyda datblygu yn y lleoliad sydd wedi ei ddangos fel rhan o'r cais presennol.

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

- Bod angen symud y lleoliad rhyw ychydig, o fewn y llinell goch, gan nad yw'r sylfaeni yn addas
- Yr atyniad yn denu ymwelwyr i Ogledd Cymru

- Adnoddau presennol ddim yn dderbyniol ar gyfer ymwelwyr a staff ac felly angen gwella'r ddarpariaeth
- Bydd yr adeilad yn cael ei ddefnyddio fel Pencadlys y Cwmni sydd bellach yn gweithredu drwy'r Deyrnas Unedig
- Bydd 20 person ychwanegol yn cael eu cyflogi.

(c) Mynegodd yr aelod lleol (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y pwyntiau canlynol:
- Cyflogaeth y cwmni yn bwysig i Wynedd
- Bydd zip fechan i'r plant yn cynnig atyniad i'r teulu
- Angen adnoddau gwell i'r staff
- Cwmni yn buddsoddi yn lleol
- Bod penderfyniad y Cwmni i leoli eu Pencadlys yng Ngwynedd yn arwydd calonogol o'u hymrwymiad i'r Sir
- 85,000 yn defnyddio'r wifren yn flynyddol - y busnes yn datblygu
- Cais i annog arwyddion dwyieithog

(ch) Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais

(d) Sylwadau yn codi o'r drafodaeth:
- Yr atyniad wedi datblygu yn gyflym ac felly croesawu bod y cwmni yn gwella'r adnodd ymhellach ac o ganlyniad yn uwchraddio atyniadau Gogledd Cymru.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn cynlluniau yn ymwneud gyda lleoliad newydd yr adeilad a'r maes parcio ac i dderbyn sylwadau ffafriol yn dilyn cyfnod ail-ymgynghori.

Amodau:
1. **5 mlynedd**
2. **Unol a'r cynlluniau**
3. **Rhaid ymgymryd â'r mesurau lliniaru yn unol â'r adroddiad ecolegol a'r addendum.**
4. **Cyfyngir defnydd y caffi/bar a'r siop o fewn yr adeilad a ganiateir drwy hyn i ddefnyddiau cysylltiol gyda'r prif ddefnydd cwrs weiren sip yn unig.**
5. **Rhaid cyflawni'r lliniaru yn unol â gofynion adroddiad ecolegol 05.05.2015**
6. **Rhaid cyflwyno rhaglen o waith archeolegol**
7. **Llechi**
8. **Deunyddiau**

Nodyn: arywddion dwyieithog

10. Cais rhif C15/0345/15/LL - Rhan o Llŷn Padarn, Ger Ystâd Ddiwydiannol Y Glyn, Llanberis

Gwaith peirianyddol i greu llithrfa (lleoliad diwygiedig i'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol o dan gyfeirnod C15/0022/15/LL).

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais am ganiatâd, ar gyfer gwaith peirianyddol i osod llithrfa ar gyfer defnyddwyr Llyn Padarn er mwyn hwyluso mynediad uniongyrchol i mewn i'r llyn. Mae'r safle yn rhan o ardal a adnabyddir fel 'Y Glyn' ar gyrion pentref Llanberis sef ardal gymysg o ran defnydd. Nodwyd bod y bwriad yn golygu cynnal gwaith ail raddio tir ansylweddol ar lan y llyn er mwyn creu dynesiad addas tuag at ac i mewn i'r llyn. Bwriedir gosod y llithrfa, fyddai'n mesur 3m o lêd ac oddeutu 11m o hyd, ar y tir ac ar wely'r llyn wedi hynny. Byddai'r llithrfa o wneuthuriad concrid 'pre-cast' tebyg i fath o 'lain' sydd yn cael ei osod ar ben y tir gan ei ddiogelu i'r ddaear trwy ei angori i drawst

concrid o dan y ddaear ac yna gyda chyfres o begiau. Bydd y bwriad yn gwella cyfleusterau hamddena ar y Llyn o gymharu â'r ddarpariaeth bresennol.

(b) Yng nghyd destun ystyriaethau eraill nodwyd oherwydd bod lleoliad y safle o fewn SSSI ac er mwyn cydymffurfio gyda gofynion cyfredol, mae'r datblygiad arfaethedig wedi cael ei sgrinio yn ffurfiol i ganfod os oes angen cyflwyno Asesiad Effaith Amgylcheddol (AEA). Roedd canlyniad y sgrinio yn cadarnhau na fyddai angen cyflwyno AEA yn yr achos yma.

(c) O ran y cyfnod ymgynghori, nodwyd bod nifer o wrthwynebiadau i'r cais oherwydd pryderon bod y llithrfa ar gyfer cychod pŵer. Amlygwyd mai nad dyna oedd y bwriad. Er eglurdeb cychod rhwyfo a chychod hwylio yn unig sydd yn cael defnyddio Llyn Padarn ac ni chaniateir cychod pŵer ar y llyn oni bai fod y cwch pŵer yn goruchwylio neu'n gwarchod diogelwch digwyddiad neu weithgaredd ble mae gofyn am oruchwyliaeth cwch pŵer.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

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

(d) Sylwadau yn codi o'r drafodaeth

- A oedd yr adran wedi ymgynghori gyda Chlwb Pysgota Seiont a Chyngor Plwyf Llanddeiniolen?
- O ran yr elfen iechyd a diogelwch, croesawyd llithrfa gan fod llechi miniog yn y dŵr.
- Y llithrfa yn fudd i bobl leol ac ymwelwyr

(dd) Mewn ymateb i gwestiwn ynglyn â'r ymgynghori, nodwyd bod yr adran wedi ymgynghori yn unol gyda'r gofynion statudol a bod y llithrfa a phopeth ar y safle bellach yn dderbyniol ac wedi derbyn cefnogaeth yr ymghynghorwyr statudol.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

Amodau
1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 y.h. a daeth i ben am 4.45 y.h.

____
CADEIRYDD