PWYLLGOR CYNLLUNIO 24/09/20

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd**
Y Cynghorydd Eric Merfyn Jones – Is Gadeirydd

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Simon Glyn, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Huw G. Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Gareth A. Roberts, Eirwyn Williams a Gruffydd Williams

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd: Cynghorydd Gareth Griffith (Aelod Lleol) a'r Cynghorydd Keith Jones (ymgeisydd)

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Owain Williams

Amlygodd y Cadeirydd, y Cynghorydd Elwyn Edwards, mai dyma ei gyfarfod olaf fel Cadeirydd y Pwyllgor a diolchodd i'r Aelodau a'r Swyddogion am eu cydweithrediad a'u cefnogaeth dros y cyfnod. Dymunodd yn dda i'r Cadeirydd dilynol.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cynghorydd Gruffydd Williams (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 4.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0102/33/LL) oherwydd ei fod yn fab i berchennog Parc Carafanau llai na 6 milltir o'r safle.

   Y Cynghorydd Keith Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 4.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0250/11/LL) oherwydd mai ef oedd yr ymgeisydd.

   Roedd yr aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y cais

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

   Y Cynghorydd Eric Merfyn Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 4.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0324/17/DT)

   Y Cynghorydd Gareth Griffith (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 4.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0222/20/LL)

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

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

4.1. Cais Rhif C20/0324/17/DT Y Borth, 30 Cae Sarn, Y Groeslon, Caernarfon

Cais ar gyfer Estyniad blaen, ochr a chefn.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan fod y safle o fewn perchnogaeth perthynas agos i Swyddog yn yr Adran Cynllunio

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer dymchwel porth blaen, modurdy to fflat ochr, a lolfa haul gefn ar gyfer codi estyniad unllawr to fflat ar drychiad ochr a chefn ty par sydd wedi ei leoli o fewn ystâd o dai preswyl a ffin datblygu pentref Groeslon.

   Adroddwyd na fyddai'r bwriad yn cael effaith negyddol ar edrychiad y tŷ na'r ardal yn gyffredinol gan y bydd yn debyg i'r hyn sydd yn bodoli yn barod. Ni ystyriwyd y byddai'r bwriad chwaith yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos. Er cynnydd yn y nifer y llofftydd, amlygwyd bod cadarnhad wedi ei dderbyn yn nodi bod digon o le parcio i wasanaethu'r eiddo ar dir preifat o flaen y tŷ.

   Wedi pwyso a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisïau perthnasol, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:-
   - Bod yr eiddo o fewn stad o dai cymysg ac o safon
   - Bod y disgrifiad a'r asesiad a gyflwynwyd yn fanwl a chywir
   - Yn gefnogol i'r cais

c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelod:
   - Bod estyniadau eraill wedi ei caniatáu yn y stad

PENDERFYNWYD: Caniatáu y cais

Amodau:

1. **Dechrau gwaith o fewn 5 mlynedd.**
2. **Unol a chynlluniau**

4.2. Cais Rhif C20/0222/20/LL Sŵn y Môr, Caernarfon, Gwynedd

Dymchwel stablau presennol a chodi stablau newydd ynghyd â chodi adeilad ysgol farchogaeth dan do, manege a seilwaith cysylltiol (gan gynnwys ad-drefnu'r trefniadau mynediad a pharcio

Ymhelaethodd Y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer dymchwel y stablau presennol a chodi stablau newydd yn eu lle ynghyd a chodi adeilad ysgol

farchogaeth dan do, milodfa marchogaeth a seilwaith cysylltiol ar safle ger glannau'r Fenai yn Llanfair Is Gaer sydd i'r gogledd o Gaernarfon ac i'r de o'r Felinheli gerllaw Plas Menai.

Nodwyd bod yr adroddiad yn un helaeth a'r cais yn disgyn o dan ddiffiniad 'major'. Ategwyd bod yr ymgeisydd ar asiant wedi cymryd y camau perthnasol i gyflwyno'r cais. Adroddwyd bod egwyddor y datblygiad wedi ei seilio ym Mholisi PCYff 1 a CYF6 o'r Cynllun Datblygu Lleol a bod y rhain wedi eu trafod yn fanwl yn yr adroddiad.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli mewn llecyn sy'n sensitif o safbwynt y dirwedd gyda dynodiadau statudol nepell o'r safle ei hun. Nodwyd bod y sensitifrwydd yma wedi ei gydnabod yn y ddogfen Asesiad Effaith Gweledol a Thirweddol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd i gefnogi'r cais, gyda'r ddogfen yn argymell mesurau lliniaru er mwyn lleihau effaith y datblygiad ar y dirwedd. Mae'r asesiad yn trafod gosodiad, maint a graddfa, dyluniad ac edrychiad y bwriad gyda phob ymdrech wedi ei wneud gan yr ymgeisydd i liniaru'r effaith weledol. Ystyriwyd bod y bwriad felly yn dderbyniol ar sail ei ardrawiad o fewn y tirlun a'i ardrawiad ar ddynodiadau tirwedd statudol a hanesyddol cyfagos a bod yr asesiad yn un llawn.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, amlygwyd ar wahân i eiddo'r ymgeisydd, bod yr anheddau preswyl cyfagos wedi eu lleoli oddeutu 150m i'r dwyrain o'r safle, gan gynnwys Plas Menai. Ni ystyriwyd felly y byddai effaith andwyol ar fwynderau eiddo nac ymwelwyr i Blas Menai. Fel rhan o'r ymgynghoriad statudol ymgynghorwyd gyda'r Adran Trafnidiaeth ac fe dderbyniwyd cadarnhad nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig i gynnwys amodau a nodiadau cynllunio perthnasol

Tynnwyd sylw at faterion cynaladwyedd a materion ieithyddol a bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth am arwyddion a chyflogaeth yn lleol ynghyd a buddion economaidd. Ategwyd bod y materion bioamrywiaeth ac archeolegol hefyd yn dderbyniol.

O ganlyniad, ystyriwyd fod y bwriad yn unol gyda pholisïau lleol a chenedlaethol ac nad oedd unrhyw fater cynllunio perthnasol arall yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi. Ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau.

a) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:-
    - Y plant wedi dangos diddordeb mawr yn y maes neidio ceffylau ac yn cystadlu ar lefel genedlaethol gyda Thimau Cymru ynghyd a phobl eraill o Wynedd sydd yn cystadlu ar lefel uchel.
    - Dim lleoliad pwrpasol ar gyfer ymarfer a chystadlu ac felly gorfod teithio o leiaf dwy awr i gyrraedd canolfan
    - Y bwriad yw y bydd yr adeilad wedi ei gladdu yn y tir ac felly'n lleihau'r effaith ar y dirwedd ar amgylchedd
    - Lleoliad yn agos i'r A55 gyda mynedfa gyfleus
    - Yng nghyfnod y pandemig, mae Iechyd meddwl yn broblem fawr ac felly chwaraeon yn bwysig i bob oedran
    - Byddai'r bwriad yn cael effaith gadarnhaol ar y gymuned

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:-
    - Ei fod yn gefnogol i'r cais
    - Ei fod wedi ymweld â'r safle ac wedi cael cyfle i drafod y bwriad gyda'r ymgeisydd ar asiant
    - Y bwriad yw ychwanegu a gwella'r adnoddau sydd eisoes ar y safle ynghyd a gwella adnoddau i'r gymuned
    - Nid oes safle tebyg yng Ngogledd Cymru - gorfod teithio i Sir Gaer
    - Cyngor Cymuned wedi pryderu am yr elfen sŵn - Plas Menai, wedi ei leoli ger y fynwent, sydd ar agor drwy'r flwyddyn, saith diwrnod yr wythnos - yr

ymgeisydd yn byw ger y safle ac felly yn annhebygol o fod eisiau sŵn o'i chwmpas
- Eisoes yn cyflogi 3 person - bwriad o gyflogi 6 os y cais yn cael ei ganiatau
- Y bwriad wedi ei leol ar gyrion y pentref

c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- Cynllun manwl, mawr ond yn ymateb i'r angen ac i'w groesawu
- Lleoliad addas a chyfleus i'r A55
- Cynllun gwella o safon gan ddymchwel ac adeiladu o'r newydd ysgol farchogaeth a stablau
- Wedi ei sgrinio yn helaeth ac yn ymdoddi yn naturiol i'r amgylchedd
- Ceffylau yn dod a phleser i nifer gyda chynnydd yn y galw
- Gyda chynnydd mewn merlota / marchogaeth, hyfforddiant yn hanfodol
- Marchogaeth therapi yn bwysig ar gyfer yr anabl - dim cyfleuster o'r fath mewn bodolaeth yn lleol
- Croesawu bod person lleol yn barod i wynebu'r fenter
- Siom bod Glynllifon wedi dod a chwrs trin ceffylau i ben
- Diffyg cyfleusterau o safon ar gyfer unrhyw fath o chwaraeon lefel uchel yn y Gogledd

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:-

Amodau

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau.**
3. **Materion tirlunio.**
4. **Cyflwyno cynllun goleuo ar gyfer yr adeiladau a'r ardaloedd tu allan i gynnwys math ac amser byddent ymlaen.**
5. **Cydymffurfio ag argymhellion mesurau lliniaru'r Adroddiad Ecolegol Cychwynnol.**
6. **Cyflwyno mesurau lliniaru archeolegol.**
7. **Cyflwyno manylion arwyddion dwyieithog o fewn y safle.**
8. **Cwblhau llecynnau parcio cyn i'r datblygiad gael ei ddefnyddio at unrhyw ddiben.**

Nodyn yn tynnu sylw'r ymgeisydd i ofynion System Draenio Cynaliadwy (SuUDS)

4.3 Cais Rhif C20/0102/33/LL – Plas yng Ngheidio, Ceidio, Pwllheli

Ymestyn safle carafanau teithiol presennol i dir gerllaw trwy greu mynediad newydd o'r safle gwersylla presennol, symud lleoliad un garafán deithiol ac ychwanegu 8 carafán deithiol newydd

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod yr ymgeisydd yn gwneud cais i'r Pwyllgor ohirio penderfynu'r cais er mwyn ei galluogi i gyflwyno rhagor o wybodaeth i gefnogi'r cais (er na fyddai hyn yn debygol o newid yr argymhelliad)

b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio y cais

c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelod:
   - Bydd gohirio y cais yn gyfle i'r ymgeisydd baratoi tystiolaeth bellach

PENDERFYNWYD gohirio y cais fel bod modd i'r ymgeisydd gyflwyno rhagor o wybodaeth i gefnogi'r cais.

4.4 Cais Rhif C20/0250/11/LL Mostyn Arms, 27 Stryd Ambrose, Bangor

Newid defnydd llawr gwaelod o dafarndy i fflat breswyl

a) Ymhelaethodd Y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod y cais yn gais llawn ar gyfer newid defnydd y tafarndy (Defnydd Dosbarth A3) sydd ar y llawr gwaelod i fflat breswyl (Defnydd Dosbarth C3) yn ardal Hirael i'r gogledd o ganol y ddinas. Eglurwyd bod yr ardal yn ardal breswyl gyda dwysedd poblogaeth uchel. Nodwyd bod yr egwyddor wedi ei asesu yn llawn a bod swyddogion yn ystyried bod y dystiolaeth oedd wedi ei gyflwyno am hyfywedd marchnata a defnydd cymunedol arall yn dderbyniol mewn egwyddor.

   Yn dilyn cwblhau asesiad llawn o'r bwriad, ystyriwyd y byddai'r bwriad i newid defnydd tafarndy i fflat breswyl 2 ystafell wely yn dderbyniol ar sail lleoliad, graddfa, dwysedd, defnydd, diogelwch ffyrdd, mwynderau gweledol ynghyd a mwynderau preswyl. Nodwyd hefy fod y bwriad yn cydymffurfio yn llawn gyda pholisïau a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:-
   - Wedi ceisio gwerthu'r dafarn ers 2 flynedd ond heb lwyddiant
   - Dim y dewis delfrydol, ond opsiwn i'w ystyried i'r dyfodol
   - Trosiant y busnes wedi lleihau yn arw dros y blynyddoedd diwethaf - dim yn rhagweld y sefyllfa yn gwella dim ond yn cynnal y lle ar hyn o bryd
   - Gorfod ystyried iechyd a lles ei wraig ag yntau

c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
   - Cydymdeimlo gyda'r sefyllfa - sefyllfa anodd iawn, ond parhau gyda gobaith y bydd rhywun yn prynu'r dafarn
   - Tafarn wedi bodoli ar y safle ers dros can mlynedd
   - Trist bod y diwylliant tafarn yn prinhau fel hwb cymunedol
   - Tafarndai eraill ar gael yn yr ardal
   - Newid mewn ymddygiad cymdeithasol
   - Y cynlluniau yn daclus a derbyniol ar asesiad yn un cywir

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau a'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais.**

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00am a daeth i ben am 11:45am.

CADEIRYDD