PWYLLGOR CYNLLUNIO 28-11-22

Yn bresennol:

Y Cynghorwyr: Edgar Owen (Cadeirydd)
Elwyn Edwards (Is-gadeirydd)

Y Cynghorwyr: Delyth Lloyd Griffiths, Elin Hywel, Elwyn Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Gareth A Roberts, John Pughe Roberts, Huw Rowlands, Gareth Coj Parry a Gruffydd Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Iwan ap Trefor (Rheolwr Gwasanaeth Traffig a Phrosiectau), Elan Mared Lloyd (Swyddog Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd: Cynghorydd RobTriggs (Aelod Lleol)

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Louise Hughes

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod gyda buddiant mewn perthynas â'r eitem a nodir:

- Y Cynghorydd Elin Hywel yn eitem 5.4 (C22/0898/42/LL) ar y rhaglen oherwydd cyswllt teuluol

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

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

- Y Cynghorydd RobTriggs (nad oedd yn Aelod i'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C21/0575/00/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth Tudor Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 (C22/0898/42/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 7fed o Dachwedd fel rhai cywir.

5. 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

5.1 CAIS RHIF C22/0727/14/DT
9 Ffordd Menai, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1LF

Estyniad deulawr i'r cefn ac ochr yr annedd.

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi estyniad deulawr ar ddrychiad cefn tŷ deulawr. Byddai’r estyniad yn cynnwys ystafell wely a baddon ar lefel daear a chegin gyda balconi blaen ar lefel llawr cyntaf. Cyflwynwyd y cais i bwyllgor oherwydd bod tad yr ymgeisydd yn Gynghorydd Lleol.

Lleolir y tŷ ar safle wedi ei gloddio i mewn i lethr o fewn ystâd breswyl a ffin datblygu'r dref gyda gardd flaen yn llawer is na’r ardd gefn. Byddai'r estyniad yn llenwi cornel wag yng nghefn y tŷ gyda grisiau allanol ar hyd ochr deheuol yr estyniad yn ffurfio mynediad o’r ardd flaen i’r cefn; lleolir y grisiau hyn ar hyd terfyn yr eiddo gyda chymydog. Mae’n debygol mai rhan llawr cyntaf cefn yr estyniad yn unig fyddai yn weladwy o’r ffordd yr ystâd i’r dwyrain, a chip olwg yn unig o ddrychiad blaen yr estyniad o’r ffordd sirol i’r gorllewin.

Ystyriwyd bod dyluniad ac edrychiad y bwriad yn dderbyniol ac yng nghyd-destun mwynderau gweledol, ychydig iawn o’r estyniad fyddai yn weladwy o fannau cyhoeddus. Y bwriad felly yn cydymffurfio a pholisi PCYFF 2 a 3 o’r Cynllun Datblygu Lleol (CDLl).

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad amlygwyd bod sylwadau wedi eu derbyn gan yr Uned Trafnidiaeth yn datgan dim gwrthwynebiad mewn egwyddor ond o’r cynlluniau a ddarparwyd y byddai’n ymddangos y gall y bwriad gynnwys strwythur cynnal sefydlogrwydd y briffordd gyfochrog. Ategwyd nad oedd yn glir o’r cynllun os oedd y strwythur yn bodoli neu’n rhan o’r cais ac felly bwriad gwneud cais i’r ymgeisydd ddarparu rhagor o fanylion er eglurhad. Nodwyd y bydd angen gosod amod i orfodi cyflwyno manylion y wal gynnal cyn dechrau gwaith ar y safle.

Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol oherwydd na fyddai’n cael effaith ar y strydlun, mwynderau trigolion cyfagos na diogelwch ffyrdd.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn unol ar argymhelliad

PENDERFYNWYD: Caniatáu – amodau

1. **5 Mlynedd i ddechrau gwaith.**
2. **Unol a chynlluniau.**
3. **Gosod gwydr afloyw 1.8m mewn uchder ar hyd ochr deheuol y balconi bwriededig.**
4. **Cyflwyno manylion yn dangos y wal gynnal cyn dechrau gwaith ar y safle.**
5. **Gorffen gwaith ar y wal gynnal cyn dechrau gwaith ar yr estyniad.**
6. **Gorffeniad i gydweddu gyda’r tŷ presennol.**

Nodyn Gwybodaeth:
Dwr Cymru
Rhywogaethau gwarchodedig

5.2 CAIS RHIF C21/0575/00/LL
Aukland House, 17 Rhodfa'r Môr, Abermaw, Gwynedd, LL42 1NA

Trosi a newid defnydd un annedd i fod yn 6 fflat 1 ystafell wely

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd yn ymwneud a throsi a newid defnydd un annedd yn 6 fflat 1 ystafell wely. Byddai 1 fflat ar yr islawr, 2 ar lefel llawr daear ac 1 fflat ar lefel y llawr cyntaf, ail a trydydd. Yn allanol byddai'r newid yn cynnwys cyfnewid 1 ffenestr am ddrws ac adeiladu ffrâm ddur cerdded yn y cefn ar lefel llawr daear. Saif y safle o fewn ffin ddatblygu Abermaw gyda'r eiddo yn ffurfio rhan o res o dai. Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan fod y cais yn ymwneud â 5 neu fwy o dai.

Adroddwyd bod Abermaw, yn y CDLl, wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Lleol o dan Bolisi TAI 2 sy'n cefnogi datblygiadau tai fyddai'n cwrdd â strategaeth y Cynllun wedi ei seilio ar ddarpariaeth dangosol y Polisi. O'r wybodaeth a dderbyniwyd gan Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, nodwyd mai lefel cyflenwad dangosol Abermaw dros gyfnod y Cynllun oedd 91 uned gyda 50 uned wedi eu cwblhau rhwng 2011 a 2021, ynghyd a 36 unedau gyda chaniatâd cynllunio presennol. Byddai'r bwriad yn creu 6 uned byw ychwanegol fyddai'n golygu bod Abermaw wedi cyrraedd y lefel twf dangosol gyda'r datblygiad yma ac felly'r bwriad yn dderbyniol yn nhermau Polisi TAI 2 CDLl.

Cyfeiriwyd at Polisi TAI 9 sy'n caniatáu rhannu eiddo presennol yn fflatiau hunangynhaliol cyhyd â'u bod yn cydymffurfio â 4 maen prawf y polisi. Tynnwyd sylw penodol at faen prawf (4) sy'n nodi na ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio yn yr ardal leol. Adroddwyd, er nad oedd llefydd parcio o fewn cwrtil yr eiddo, bod yr eiddo presennol yn un 9 ystafell wely a byddai'r bwriad yn darparu cyfanswm o 6 ystafell wely. Ategwyd bod yr Uned Drafnidiaeth yn ystyried, oherwydd gostyngiad mewn nifer ystafelloedd gwely a ddarperir, yn golygu llai o alw am lefydd parcio yn lleol ac y byddai'r effaith yn un gadarnhaol ar y ddarpariaeth barcio leol. Y bwriad felly yn dderbyniol o ran maen prawf (4) Polisi TAI 9 CDLL.

Nodwyd bod sylwadau gan drydydd parti wedi ei derbyn yn amlygu pryder y byddai'r fflatiau yn cael eu defnyddio fel fflatiau gwyliau a'r effaith byddai hynny yn cael ar y dref o ystyried y posibilrwydd y byddai'n mynd yn debyg i ardaloedd eraill o fewn Gwynedd ac ymhellach draw. Mewn ymateb, amlygwyd, bod Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiad) (Cymru) 2022 a ddaeth i rym 20/10/22 wedi gwneud newidiadau o ran dosbarthiadau defnydd unedau preswyl gyda dosbarth defnydd C3 bellach wedi ei nodi fel tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa. Ychwanegwyd dau ddosbarth defnydd - C5 yn dai annedd a ddefnyddir mewn modd gwahanol i brif neu unig breswylfa a dosbarth C6 ar gyfer gosod tymor byr o ddim mwy na 31 diwrnod ar gyfer pob cyfnod o feddiant. Ystyriwyd y byddai'n briodol felly gosod amod fod y fflatiau i'w gosod ar gyfer dosbarth defnydd C3 yn unig.

Yn unol â Pholisi TAI 15, gofynnir am gyfraniad tai fforddiadwy ar ddatblygiadau preswyl o 2 neu fwy o unedau tai. Gan fod Abermaw y tu mewn i ardal pris tai 'Arfordir y Gorllewin ac Arfon Wledig' yn y Cynllun, nodwyd bod darparu 10% o dai fforddiadwy yn hyfyw yma. Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi cynnig y fflat ar lefel yr islawr fel fflat fforddiadwy ac wedi cytuno arwyddo cytundeb 106 i'r perwyl hynny. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol, Datganiad Cymysgedd Tai a phrisiad ar gyfer y fflat fforddiadwy.

Ystyriwyd fod y bwriad i newid defnydd yr eiddo i 6 fflat yn cydymffurfio a gofynion y polisïau perthnasol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Bod y disgwyl am y fflatiau wedi bod yn hir
- Bod pobl leol eisoes wedi dangos diddordeb a gwneud ymholiadau
- Ei fod yn gefnogol ac yn argymell i'r Pwyllgor ganiatáu

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn unol ar argymhelliad

ch) Gwnaed sylw bod cynlluniau fflatiau 4 a 5, er ar gyfer un person, yn amlygu en-suite ac ystafell ymolchi ynghyd a swyddfa yn awgrymu efallai i'r dyfodol, y gall eu haddasu yn ail ystafell wely a /neu at ddefnydd tŷ gwyliau. Angen sicrhau bod yr amod dosbarth defnydd yn cael ei orfodi.

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r dogfennau/cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.**
3. **Unrhyw addasiadau i wynebau allanol yr adeilad i gael eu gorffen i gydweddu.**
4. **Amod i gytuno cynllun tai fforddiadwy.**
5. **Y fflatiau a ganiateir drwy hyn i fod ar gyfer dosbarth defnydd C3 yn unig o'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiad) (Cymru) 2022 ac nid ar gyfer defnydd C5 na C6.**
6. **Cyflwyno a chytuno manylion lle ar gyfer storio biniau gwastraff / ailgylchu.**
7. **Oriau gwaith.**

Nodiadau - Dŵr Cymru, Deddf Wal Gydrannol

5.3 CAIS RHIF C22/0886/41/LL
Cabin Wood, Llanystumdwy, LL52 0SU

Addasiadau i fynedfa a gosod ffens 1.8 medr o uchel

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais, un rhannol ôl weithredol, yn ymwneud ag addasu mynedfa a gosod ffens uchel ar safle yng nghefn gwlad yn union gerllaw ffordd ddosbarth 3 sydd yn rhedeg o Lanystumdwy i Rhoslan. Nodwyd mai creu mynedfa i'r goedwig yw'r bwriad fydd yn mesur oddeutu 24.5 medr o led gyda giât yn cael ei gosod 10 medr yn ôl o'r briffordd. Byddai ffens diogelwch 1.8 medr o uchder yn cael ei godi rhwng y giât a'r lleiniau gwelededd gyda llystyfiant i'w dorri ac i'w gynnal a'i gadw, oddi fewn y lleiniau gwelededd, o dan 1 medr mewn uchder.

Er yn cydnabod pryder cymdogion, nid oedd y cais yn ymwneud ag unrhyw newid defnydd / gweithgareddau a fyddai'n cymryd lle oddi fewn i'r goedwig ei hun.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

Cyfeiriwyd at sylwadau a dderbyniwyd gan yr Uned Drafnidiaeth. Er nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad, cynigwyd gosod amod fel nad yw llain welededd y mynediad yn cael ei effeithio. Byddai'r amod yn rhoi sicrwydd bod y gwaith cynnal a chadw i'w gwblhau yn unol â'r cynlluniau a'r datganiad mynediad gydag unrhyw dyfiant a / neu ffens / wal o fewn y lleiniau gwelededd i fod dim uwch na 1 medr

mewn uchder. Ategwyd y byddai'n briodol, o dan amgylchiadau'r cais, gosod amod i sicrhau fod y gwaith i'w gwblhau o fewn amser penodol gan awgrymu bod 3 mis yn rhesymol..

Ystyriwyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau perthnasol.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

c) Mewn ymateb i wrthwynebiad y Cyngor Cymuned bod y ffens rhy uchel, nodwyd nad oedd rhesymeg tu ôl i uchder y ffens, ond bod yr uchder yn gymorth i gadw llystyfiant yn ôl. Ategwyd nad oedd y ffens yn amgylchynu'r safle yn ei gyfanrwydd ac felly nid oedd i bwrpas cadw da byw. Nid oedd cyfiawnhad felly dros yr uchder.

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau

1. **Yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.**
2. **Gwaith i'w wneud yn unol gyda'r datganiad mynediad.**
3. **Unrhyw lystyfiant / ffens / wal o fewn lleiniau gwelededd i fod dim uwch na 1 medr o uchder.**
4. **Y gwaith i gael ei gwblhau o fewn 3 mis o ddyddiad y caniatâd.**

Nodyn – Llythyr Dŵr Cymru 10/10/22, trwydded priffyrdd am waith gerllaw'r briffordd

5.4 CAIS RHIF C22/0898/42/L
Tir ger adeilad trefnwyr angladdau a thoiledau cyhoeddus presennol Morfa Nefyn, LL53 6BW

Adeiladu Capel Gorffwys

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod cais wedi ei dderbyn gan asiant yr ymgeisydd yn gofyn am ohiriad fel bod modd trafod materion trafnidiaeth y cais dan sylw. Nodwyd hefyd bod gwybodaeth ychwanegol wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd oedd yn cyfarch un o'r rhesymau gwrthod.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd gohirio y cais

PENDERFYNWYD: Gohirio ar gais asiant yr ymgeisydd

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 13:30

CADEIRYDD