PWYLLGOR CYNLLUNIO 22/2/16

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

Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Simon Glyn, Eric M. Jones, Sion Wyn Jones (eilydd), June Marshall, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams, Owain Williams ac Eurig Wyn.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Anwen Davies ac E. Selwyn Griffiths (Aelodau lleol).

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

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Gwen Griffith a Dyfrig Wynn Jones, a'r Cynghorydd Peter Read (Aelod Lleol).

1. DYMUNIADAU GORAU

Estynnwyd dymuniadau gorau i'r Cynghorydd Peter Read yn dilyn anhwylder diweddar.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

- Y Cynghorydd E. Selwyn Griffiths, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/1181/44/LL);
- Y Cynghorydd Eric M. Jones, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/1248/17/LL);
- Y Cynghorydd Anwen Davies, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.7 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/1356/40/LL);
- Y Cynghorydd Michael Sol Owen, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.8 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/1118/45/LL).

Ymneilltuodd yr Aelodau i ochr arall y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau dan sylw ac ni fu iddynt bleidleisio ar y materion hynny.

3. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 1 Chwefror 2016, fel rhai cywir yn ddarostyngedig i ychwanegu o dan gais rhif C15/1281/11/LL - Coach House, Belmont Road, Bangor ar dudalen 10:

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau
1. 5 mlynedd
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. To llechi
4. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir yn ymwneud ag unrhyw newidiadau i'r to.

5. Amod i reoli'r gwaith dymchwel gan gynnwys cyflwyno cynllun rheoli dull dymchwel cyn dechrau ar y gwaith a chyfyngu'r oriau gweithio i 09:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 09:00-13:00 Dydd Sadwrn, a dim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl Banc.
6. Rhaid i'r gwaith dymchwel digwydd dilyn yr argymhellion yn yr adroddiad ecolegol
7. Amod i gytuno'r ymdriniaeth o'r ffiniau
8. Cytuno ar gynllun draenio carthion a thraenio dŵr wyneb.

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 C14/1197/22/LL – Bryn Melyn, Nasareth

Cyfnewid cyfleusterau lloches anifeiliaid presennol gyda chyfleusterau newydd i gynnwys derbynfa, cybiau cŵn, cybiau cathod, mannau parcio, ceubwll a chyfleusterau cysylltiedig.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod yr egwyddor o sefydlu lloches anifeiliaid ar ddaliad "Freshfields" (Bryn Melyn) wedi ei sefydlu yn ôl yn 1997.

Credir na fyddai graddfa'r bwriad yn amharu'n arwyddocaol ar yr amgylchedd o ystyried ad-drawiad a gosodiad yr adeiladwaith presennol ar y tirlun ynghyd a dyluniad ac edrychiadau/deunyddiau allanol yr adeiladwaith newydd fydd yn lleihau'r effaith gweledol o fewn y tirlun lleol ac yn gyfle i wella ansawdd edrychiad y safle.

Nodwyd mai prif wrthwynebiad deiliaid anheddau cyfagos i'r cais yw'r aflonyddwch sŵn sy'n deillio'n bresennol o'r safle a'r sŵn a all ddeillio o'r bwriad drwy gynyddu'r niferoedd o gŵn a fwriedir eu lletya ar y safle ei hun. Ystyrir bod y mesurau lliniaru ac ynysu sŵn a gynigir yn lleihau ac yn negyddu'r aflonyddwch sŵn a fyddai'n deillio o'r adeilad cybiau newydd fel bod lefelau sŵn yn cydymffurfio a lefelau sŵn statudol gan obeithio wedyn na fyddai ad-drawiad sylweddol ac arwyddocaol ar fwynderau preswyl a chyffredinol trigolion cyfagos.

Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda Chynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei fod yn siarad ar ran deiliaid anheddau cyfagos i safle'r cais;
- Bod aflonyddwch sŵn yn deillio o'r safle ers nifer o flynyddoedd a byddai cynyddu'r nifer o gŵn a gartrefir yno yn ychwanegu at y broblem;
- Pryder o ran diogelwch ffyrdd, dylid cynnwys man biniau sbwriel ar y safle yn hytrach na'u rhoi ar y lôn;
- Nad oedd yr ymgeisydd wedi ymgynghori efo trigolion cyfagos cyn cyflwyno'r cais;
- Oherwydd ymddygiad yr ymgeisydd dros y blynyddoedd nid oedd yn credu y byddai'n gweithredu yn unol â'r caniatâd cynllunio;
- Pe caniateir y cais, dylid gosod amodau caeth a monitro'r safle.

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

Nododd aelod y dylid cymryd i ystyriaeth pryder y Cyngor Cymuned ynghyd a thrigolion cyfagos.

Cynigwyd ac eiliwyd gwelliant i gynnal ymweliad safle.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.

2. Cais rhif C15/0215/40/LL – Tir ger Tan yr Eglwys, Abererch

‘Roedd aelodau’r Pwyllgor wedi ymweld â’r safle cyn y cyfarfod.

Adeiladu 9 tŷ annedd newydd a fydd yn cynnwys 3 annedd fforddiadwy ynghyd a ffurfio ffordd fynediad fewnol a llwybr cerdded mewnol.

(a) Adroddwyd bod cynlluniau diwygiedig wedi eu derbyn. Nodwyd bod angen ail-ymgynghori ac ail asesu’r cais felly gofynnir am ohirio’r cais.

PENDERFYNWYD gohirio’r cais.

3. Cais rhif C15/1181/44/LL – Bryn Hyfryd, 25, Heol Merswy, Borth y Gest

Cais i ddymchwel modurdy a chodi anecs cysylltiol yn ei le.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 11 Ionawr 2016 er mwyn cynnal ymweliad safle a chadarnhau’r nifer o ystafelloedd gwely sydd yn yr eiddo presennol. ‘Roedd aelodau’r Pwyllgor wedi ymweld â’r safle cyn y cyfarfod a derbyniwyd cadarnhad gan yr ymgeisydd bod 3 ystafell wely ar y llawr cyntaf ac 1 ystafell wely yn yr atig.

Tynnwyd sylw nad oedd rhaid i’r ymgeisydd dderbyn caniatâd cynllunio i drosi’r modurdy i un ystafell ychwanegol. Nodwyd yr argymhellir, pe caniateir y cais, y bwriedir gosod amod mai defnydd atodol i’r tŷ presennol yn unig y gwneir o’r anecs.

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

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

- Ei fod yn ddiolchgar i’r aelodau am ymweld â’r safle;
- Nodwyd bod gwrthwynebiad cryf i’r bwriad gan drigolion Borth y Gest yn ogystal â’r Cyngor Tref;
- Pryder ynglŷn â pharcio o ystyried bod problemau parcio yn y pentref yn bodoli’n barod;
- Bod y perchennog yn rhedeg busnes o’r eiddo;
- Nad oedd yr anecs yn gysylltiol a’i bryder y byddai’n eiddo ar wahân;
- Na fyddai’n gwrthwynebu un ystafell ychwanegol ond bod yr anecs bwriedig yn debycach i *studio flat*;
- Y byddai’n creu cynsail ar gyfer gweddill y teras;
- Gofyn i’r Pwyllgor wrthod y cais, ond os caniateir, y gosodir amod mai defnydd is-wasanaethol yn unig y gwneir o’r anecs.

(c) Mewn ymateb i sylwadau’r aelod lleol, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:

- Ei fod yn deall y pryderon ond ni ellir penderfynu ar gais ar sail beth ddigwyddith yn y dyfodol;
- Bod yr anecs bwriedig yn dderbyniol o ran maint, gosodiad a’i berthynas efo’r eiddo;
- Argymhellir gosod amod mai defnydd is-wasanaethol/atodol yn unig y gwneir o’r anecs.

Nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth bod y tŷ teras yn ffodus i gael llecyn parcio a bod maes parcio yn y Pentref ynghyd â pharcio ar y stryd, er y cydnabyddir bod cystadleuaeth am y llefydd parcio. Cadarnhaodd nad oes angen parcio ychwanegol neu benodol ar gyfer anecs.

Mewn ymateb i ymholiad gan aelod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio yn achos y cais yma, ni fyddai'n briodol gosod Cytundeb 106 i glymu defnydd yr anecs i'r tŷ gan nad oedd pryder o ran ei faint a'i fod wedi ei leoli oddi mewn i'r ffin datblygu. Pwysleisiodd yr argymhellir gosod amod mai defnydd is-wasanaethol/atodol yn unig y gwneir o'r anecs.

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddogion oherwydd y byddai'n or-ddatblygiad o'r safle.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Bod y Cyngor Tref, yr Aelod Lleol a thrigolion cyfagos yn gwrthwynebu'r bwriad;
- Na fyddai'r anecs yn cyd-weddu â'r ardal leol;
- Problemau parcio eisoes yn y pentref;
- Bod gor-ddatblygu yn yr ardal;
- Nad oedd yr anecs yn sownd i'r tŷ;
- Na ellir rhagdybio beth ddigwyddith yn y dyfodol;
- Tra'n cydymdeimlo â'r gwrthwynebwyr, bod adeilad tebyg yn bodoli yn barod ar leoliad yr anecs bwriedig, felly byddai'n anodd amddiffyn gwrthodiad mewn apêl.

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:-

- Y byddai'r anecs yn debyg o ran math i adeiladau cyfochrog;
- Mai perthynas ffisegol yr anecs i'r tŷ yr ystyrir felly nid oedd rhaid i'r anecs fod yn sownd i'r tŷ.

Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol i **wrthod y cais**:

O blaid y cynnig i wrthod y cais, (9) Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Simon Glyn, Eric M. Jones, Sion Wyn Jones, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Eurig Wyn.

Yn erbyn y cynnig i wrthod y cais, (5) Y Cynghorwyr: Anne T. Lloyd Jones, June Marshall, Michael Sol Owen, Hefin Williams ac Owain Williams.

Atal, (0)

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddogion.

Rheswm: Gor-ddatblygiad o'r safle.

4. Cais rhif C15/1199/16/LL - Chwarel Penrhyn, Bethesda

Gosod weirs sip newydd ger y weirennau sip presennol ynghyd a gosod cyfarpar cysylltiedig a llwyfannau i weddu'r presennol, codi bwnd acwstig 4.5 medr, ail leoli llwyfannau presennol a cysgodfan, newid lefelau, ail leoli llwybrau presennol a chodi adeilad cysgodi newydd.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod menter *Zip World* wedi ei sefydlu o fewn ffiniau'r Chwarel a byddai rhan o'r bwriad yn golygu gosod 2 gwifren sip ychwanegol ger y sip mawr a 2 ychwanegol ger y sip bychan.

Nodwyd y derbyniwyd sawl gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail effaith sŵn y datblygiad presennol a'r ffaith y byddai'r bwriad yn cynyddu'r effaith. Roedd yr ymgeisydd wedi cytuno i gyfyngu oriau agor y fenter rhwng 08:00 i 20:00 yn ddyddiol ac yr argymhellir gosod amod priodol os caniateir y cais.

Adroddwyd y derbyniwyd sylwadau gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn datgan, dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig i amodau yn ymwneud a rheoli lefelau sŵn ac oriau gweithredu. Nodwyd yr argymhellir gosod amod ychwanegol i'r hyn a nodir yn yr adroddiad i gytuno ar amodau sŵn.

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

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y fenter lwyddiannus wedi ei sefydlu ers 2½ mlynedd a'i fod yn hybu Gwynedd fel man i dwristiaid ymweld;
- Bod yr ymgeisydd yn fodlon cyfyngu oriau agor y fenter;
- O ran pryderon sŵn, y byddai'r bwnd acwstig yn gwella'r sefyllfa;
- Gan fod y safle wedi ei leoli dros 200m i ffwrdd o'r eiddo preswyl agosaf ni ystyrir y byddai colli preifatrwydd;
- Bod y cwmni yn cymryd i ystyriaeth yr effaith ar fwynderau trigolion.

(c) Nodwyd bod yr aelod lleol yn gefnogol i'r cais.

Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Nododd aelod ei fod yn croesawu'r gyflogaeth a greuir gan y fenter a'i obaith y cyflogir yn lleol. Mewn ymateb i'r sylw, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ei bod wedi mynychu cyflwyniad gan y cwmni yn ddiweddar a bod mwyafrif o'r staff yn lleol.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Amser
2. Unol â'r cynlluniau
3. Deunyddiau
4. Amodau bioamrywiaeth
5. Amod cyfyngu amser agor rhwng yr oriau 08:00 a 20:00.
6. Cynllun yn dangos lleoliad ble bwriedir ffynonhellu gwastraff llechi ar gyfer creu'r bwnd i'w gyflwyno a'i gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i unrhyw waith ddechrau ar y datblygiad
7. Cytuno ar amodau sŵn priodol.

Nodiadau: Archeoleg a materion mwynau

5. Cais rhif C15/1238/42/LL - Cefn Edeyrn, Edern

Creu safle carafanau teithiol ar gyfer 27 o unedau ynghyd ac adeiladu bloc toiledau / cawod a gosod tanc septig.

(a) Adroddwyd bod y cais uchod wedi ei dynnu'n ôl.

PENDERFYNWYD derbyn a nodi'r uchod.

6. Cais rhif C15/1248/17/LL - 35, Y Grugan, Groeslon, Caernarfon

Cais i godi modurdy.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi ei fod ar gyfer codi modurdy sengl newydd ar ran o dir tu allan i gwrtil penodol yr eiddo, sydd ar ben draw ffordd stad. Nodwyd bod sylfaen concrid yn bodoli ar y safle yn barod sy'n darparu lle parcio, gyda'r sylfaen yn ymestyn tu allan i safle'r cais ac yn darparu oddeutu 2 lecyn parcio ychwanegol i dai eraill.

Adroddwyd y derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau i'r bwriad yn ymwneud gyda lleoliad y modurdy o safbwynt perchnogaeth tir, anghydfod perchnogaeth tir, mynediad ar gyfer cynnal a chadw rhan o eiddo a defnydd o lwybr sy'n rhedeg heibio ochr y modurdy gan y cyhoedd.

Nodwyd bod y bwriad yn golygu ymestyn y sylfaen concrid presennol i'r ochr (tuag at eiddo rhif 23) ac i'r cefn gyda'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos bod y tir o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd. Eglurwyd bod materion perchnogaeth yn fater sifil, yn hytrach na mater cynllunio, felly nid yw anghydfod perchnogaeth tir yn rheswm i wrthod caniatâd cynllunio.

Nodwyd byddai ymestyn y sylfaen yn amharu ar lwybr sy'n rhedeg rhwng y modurdy bwriedig ac eiddo rhif 23 Y Grugan. Ymddangosir fod y llwybr o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd, roedd asiant y cais wedi derbyn cadarnhad ysgrifenedig gan yr Uned Llwybrau nad yw'r llwybr yma yn llwybr cyhoeddus, nac o fewn perchnogaeth Cyngor Gwynedd, nac ychwaith wedi ei fabwysiadu na'i gynnal gan y Cyngor. Nodwyd bod y modurdy bwriedig i'w godi yn llwyr ar dir sydd wedi ei leoli o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd, ac ni ystyrir ei fod yn or-ddatblygiad o'r safle, nac yn cael effaith andwyol ar breifatrwydd na mwynderau unrhyw unigolyn cyfagos.

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

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

- Ei fod yn cynrychioli trigolion y Grugan;
- Y byddai'r modurdy bwriedig yn atal iddo barcio yn ei fan parcio presennol;
- Y dylai'r Pwyllgor ystyried cynnal ymweliad safle;
- Effaith ar y llwybr a ddefnyddir gan unigolyn anabl a oedd yn byw yn rhif 37;
- Y byddai'r modurdy yn creu man i unigolion cymryd rhan mewn gweithgareddau gwrthgymdeithasol ac anghyfreithlon.

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

- Bod y cais wedi hollti'r gymdeithas;
- Bod y sylfaen goncrid yn darparu man parcio dim lle ar gyfer modurdy;
- Bod caniatâd llafar wedi bod rhwng deiliaid rhif 36 a cyn perchennog rhif 35 o ran trefniadau parcio;
- Bod mannau parcio ar gyfer rhifau 35, 36 a 37, os caniateir y cais y byddai modurdy mwy na'r sylfaen goncrid presennol yn amharu ar y llecyn canol ac amharu ar lwybr ac eiddo rhif 23;
- Bod anghydfod perchnogaeth a chroes ddweud o ran ymateb y Cyngor yng nghyswllt perchnogaeth a chynnal a chadw;
- Y byddai caniatáu'r cais yn creu cynsail;
- Bod y bwriad yn groes i bolisïau B22 a B23 o'r CDUG;
- Gofyn i'r Pwyllgor gynnal ymweliad safle.

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Y dylid cynnal ymweliad safle gan nad oedd y sefyllfa wedi ei adlewyrchu yn y cynlluniau;
- Mai materion sifil oedd dan sylw ac ni fyddai cynnal ymweliad safle yn gwneud y sefyllfa yn gliriach;
- Bod y modurdy bwriedig yn anaddas i'r safle.

Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod parthed derbyn cadarnhad o ran perchnogaeth, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod yr ymgeisydd wedi cadarnhau yn y ffurflen gais bod safle'r cais yn ei berchnogaeth ac fe dderbyniwyd dogfennau gan y Gofrestrfa Tir yn ogystal.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.

7. Cais rhif C15/1356/40/LL - 1-3 Wenallt, Arddgrach, Llannor

Cais diwygiedig i ddymchwel annedd presennol ac adeiladu annedd newydd yn ei le ynghyd a gwaith cysylltiol.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y byddai'r tŷ newydd arfaethedig wedi ei osod yn ôl i mewn i'r llain ar safle lle lleolir sied amaethyddol sinc yn bresennol. Nodwyd y bwriedir creu mynedfa newydd ar safle'r tŷ presennol, gan ymestyn trac o ymyl y gerbydlon i'r tŷ a throi i gyfeiriad giât mynedfa i'r cae cyfochrog.

Nodwyd nad oedd y bwriad yn cydymffurfio a phrif feini prawf polisi dymchwel ag ail adeiladu mewn pentrefi gwledig sydd yn gofyn bod unedau newydd yn cael eu lleoli ar safle'r uned wreiddiol neu cyn agosed ag sy'n ymarferol bosib iddo. Oherwydd ei leoliad a'i ongl gosodiad, ystyrir y byddai'r bwriad yn creu nodwedd ymwthiol i gefn gwlad ble nad yw'n cynnal cymeriad yr ardal na chadw patrwm datblygu cyffredinol y strydwedd. Roedd y bwriad yn groes i egwyddorion polisi CH13 a B22 o'r CDUG.

Amlygwyd bod Polisi CH5 o'r CDUG yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiad preswyl ar safleoedd addas mewn pentrefi gwledig ar gyfer tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cymunedol yn unig. Nodwyd nad oedd y datblygiad yn cydymffurfio, gan ni gynigir tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol cymunedol ac nid oedd yn unol â gofynion maint tai fforddiadwy fel yr amlinellir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy'r Cyngor.

Tynnwyd sylw nad oedd arolwg gweithgaredd yn ffurfio rhan o'r arolwg ystlumod a gyflwynwyd gyda'r cais gan nad oedd hi'n amser iawn o'r flwyddyn a ni chynigiwyd mesurau lliniaru priodol, o'r herwydd mae'r bwriad yn groes i bolisi A1 ynghyd a pholisi B20 o'r CDUG sy'n datgan, y gwrthodir cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol uniongyrchol neu anuniongyrchol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd, oni bai gellir lleihau unrhyw effaith neu liniaru'n effeithiol.

Nodwyd er bod potensial i ddatblygu'r safle, ni ystyrir fod yr ail gyflwyniad gerbron yn dderbyniol ac ar sail y cynlluniau a gyflwynwyd yr argymhellir gwrthod y cais.

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

- Bod yr ecolegwyr a gomisiynwyd gan yr ymgeisydd wedi nodi ei fod yn arfer cyffredin i ganiatáu ceisiadau cynllunio yn amodol ar dderbyn cynllun lliniaru;
- Bod yr adeiladau presennol yn hyll a bod y bwriad yn cynnig tŷ modern cynaliadwy;
- Y bwriedir gwella'r fynedfa bresennol er mwyn cydymffurfio a safonau priffyrdd, ac o'r herwydd nid oedd yn bosib lleoli'r tŷ ar y lleoliad presennol;
- Ni fyddai dyluniad a gosodiad y tŷ arfaethedig yn creu niwed i strydlun y pentref;
- Bod maen prawf 3, polisi CH13 o'r CDUG yn cefnogi ceisiadau lle'r oedd yr uned newydd wedi ei leoli cyn agosed ac yn ymarferol bosib i'r safle gwreiddiol.

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

- Bod y tŷ presennol yn wag ers 4 mlynedd ac wedi dirywio'n sylweddol, byddai'r bwriad yn welliant i'r pentref;
- Bod yr ymgeisydd yn lleol;
- Bod rhaid lleoli'r tŷ yn ôl o'r lleoliad presennol gan fyddai'r codiad yn y tir tua'r cefn yn goresgyn problemau gyda dŵr yn llifo i gefn y tŷ;
- Bod dyluniad y tŷ yn gweddu efo'r tai cyfagos;
- Bod y Cyngor Cymuned yn gefnogol a ni dderbyniwyd gwrthwynebiad yn lleol;
- Y byddai'r bwriad yn darparu gwell mynedfa a darpariaeth parcio oddi mewn i'r cwrtil.

(ch) Mewn ymateb i sylwadau'r asiant yng nghyswllt caniatáu'r cais yn amodol ar dderbyn cynllun lliniaru o ran ystlumod, nodwyd nad oedd hyn yn gyson ac arweiniad Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) a'r ffordd mae'r Pwyllgor wedi ystyried ceisiadau ac ni fyddai'n bosib cymeradwyo'r cais gan y byddai'n anghyfreithlon gwneud gwaith ar yr adeilad heb gynnal arolwg gweithgaredd ystlumod a derbyn manylion mesurau lliniaru. Nodwyd bod cyfnod lle gellir cynnal arolwg gweithgaredd ystlumod yn cychwyn ym mis Mai.

Amlygwyd 2 opsiwn i'r Pwyllgor, sef:-

- Gwrthod y cais; neu
- Gohirio'r cais er mwyn i'r ymgeisydd gyflwyno'r wybodaeth angenrheidiol o ran ystlumod a negodi ar ail-leoli'r tŷ pe dymunir.

Nododd aelod nad oedd gosodiad y tŷ yn unffurf ac eiddo cyfagos ond dylid cymryd i ystyriaeth y problemau draenio a dŵr yn lleoliad presennol y tŷ, felly dylid gofyn am adroddiad technegol i amlygu pam nid yw'n bosib lleoli'r tŷ yn agosach i leoliad y tŷ presennol. Ychwanegodd fod y cais gerbron y Pwyllgor yn gynamserol gan nad oedd y wybodaeth angenrheidiol o ran ystlumod wedi eu cyflwyno.

(d) Cynigwyd a eiliwyd i wrthod y cais.

Gwnaed gwelliant i ohirio'r cais er mwyn derbyn y wybodaeth angenrheidiol o ran ystlumod ac i dderbyn adroddiad technegol i gyfiawnhau pam nad yw'n bosib lleoli'r tŷ yn agosach i leoliad y tŷ presennol. Eiliwyd y gwelliant.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

8. Cais rhif C14/1118/45/LL – Tir ger Ala Cottage, Yr Ala, Pwllheli

Cadeiriwyd y drafodaeth ar y cais hwn gan yr Is-gadeirydd.

Dymchwel adeiladau presennol ac adeiladu tai ymddeol (30 o unedau) ynghyd a chyfleusterau cymunedol, tirlunio a safle parcio ceir.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi o'r wybodaeth a gyflwynwyd deallir y byddai'r unedau yn cael eu gwerthu ar les 125 mlynedd gyda'r llety i'w feddiannu gan berson dros 60 mlwydd oed neu yn achos cwpl fod un ohonynt dros 60 oed a'r llall dros 55 oed.

Eglurwyd bod polisi CH6 o'r CDUG yn datgan y dylai canran (fydd yn amrywio o safle i safle) yr unedau a ddarperir fel rhan o'r cynllun ar unrhyw safle ym Mangor, Blaenau Ffestiniog, Caernarfon, Porthmadog a Phwllheli fod yn rhai sy'n cwrdd ag angen am dai fforddiadwy oni bai y gellir bodloni'r Awdurdod Cynllunio, ar ôl ystyried y ffactorau perthnasol i gyd, y byddai'n amhriodol darparu tai fforddiadwy ar y safle. Nodwyd bod

gwybodaeth a ddarparwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn tystiolaethu nad oedd amheuaeth bod cyfiawnhad i ofyn am dai fforddiadwy oni bai fod materion eraill megis dichonolrwydd yn atal hynny.

Nodwyd bod yr ymgeisydd yn datgan fod costau sydd yn gysylltiedig â'r datblygiad yn golygu na fyddai'n hyfyw i roi cyfraniad tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy nac ychwaith unrhyw ddarpariaeth gynllunio arall. Adroddwyd yr ymgymerwyd gydag asesiad o'r materion hyfywdra gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd gan ddefnyddio pecyn cyfrifiadurol ar gyfer gwerthuso hyfywdra datblygiadau. Yn ychwanegol i hyn roedd cryn drafodaethau wedi eu cynnal rhwng swyddogion ar ymgeisydd am y materion hyfywdra. Edrychwyd yn wreiddiol am gael cyfraniad o oddeutu 20% tuag at dai fforddiadwy. Fodd bynnag, yn dilyn gwneud yr asesiadau hyfywdra perthnasol daeth yn amlwg na fyddai cyfraniad o'r math yma yn hyfyw ar gyfer y datblygiad. Daethpwyd i'r canlyniad, yn sgil yr asesiadau a wnaethpwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, y byddai'n bosibl cael cyfraniad o 7%. Byddai hyn gyfystyr a rhyw 2 uned fforddiadwy ar y safle neu os yn gyfraniad cymudo tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy yn yr ardal byddai yn gyfystyr a rhyw £94,000. Nodwyd bod yr ymgeisydd fodd bynnag yn dal i ddadlau na fyddai'n hyfyw rhoi cyfraniad tuag at dai fforddiadwy yn rhan o'r datblygiad. Fodd bynnag, er symud pethau ymlaen maent wedi cynnig swm cymudol tuag at dai fforddiadwy o £40,000.

Byddai'r bwriad dan sylw yn cyfrannu tuag at ddarpariaeth o dai ymddeol yn lleol a ble nad oes y math yma o gartrefi i'w cael yn lleol. Byddai'r bwriad hefyd yn ail ddefnyddio safle tir llwyd sydd yn bresennol yn flêr ac yn ddolur llygad a byddai hefyd yn dod a buddion economaidd o safbwynt gwaith (rheolwr safle i redeg y safle yn dilyn cwblhau a gwaith adeiladu yn gysylltiedig gyda'r datblygu) ac yn ehangach yn y gymuned gyda'r preswylwyr yn defnyddio cyfleusterau lleol. Ystyrir felly yn sgil materion hyfywdra yn ymwneud gyda'r datblygiad ei bod yn rhesymol derbyn y cynnig o £40,000 tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy oddi ar y safle ac, yn yr achos yma, bod y bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi CH6 CDUG.

Cyfeiriwyd at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd, nodwyd bod CNC yn tynnu eu gwrthwynebiad i'r cais yn ôl os gosodir amodau priodol ar y caniatâd o ran rheoli risg llifogydd a mesurau lliniaru ystlumod. O ganlyniad, yr argymhelliad bellach oedd caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo Cytundeb 106 yn ymwneud â chyfraniad ariannol tuag at dai fforddiadwy ac gydag amodau cynllunio perthnasol.

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

- Bod lleoliad y datblygiad yn ddelfrydol gan ei fod yn agos i wasanaethau;
- Bod angen lleol wedi ei adnabod a byddai'r datblygiad yn diwallu anghenion pobl hŷn;
- Bod unigolion eisiau aros yn eu cymuned a bod datblygiadau o'r math yma yn eu galluogi hefyd i gael cwmnïaeth a lleddfu baich cynnal a chadw eu heiddo;
- Roedd 45 cartref wedi dangos diddordeb yn yr unedau;
- Ei fod yn ddatblygiad o ansawdd uchel a gofynnir i'r Pwyllgor ei ganiatáu.

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

- Bod galw am y math yma o ddarpariaeth a bod y safle yn y lleoliad cywir gan ei fod yn agos i gyfleusterau;
- Bod datrysiad o ran gwrthwynebiad CNC yng nghyswllt risg llifogi ac ystlumod;
- Ei fod yn siomedig mai ond £40,000 y cynigir tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy oddi ar y safle ond nad oedd hyn yn rheswm i wrthod y cais;
- Y byddai'r fynedfa bwriedig yn gwella diogelwch ffyrdd;
- Gofyn i'r Pwyllgor ganiatáu'r cais.

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

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Bod y datblygiad i'w groesawu ond siomedigaeth nad oedd y swyddogion wedi pwyso am ddarpariaeth fforddiadwy yn y datblygiad yn hytrach na derbyn cyfraniad tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy oddi ar y safle;
- Anfodlonrwydd o ran yr hyn a gynigir fel cyfraniad tuag at dai fforddiadwy ar safle arall;
- Y derbyniwyd llythyr a thaflen gwybodaeth gan y cwmni a bod ffigyrau gwahanol wedi ei nodi ar y ddau o ran cyfraniad gwariant gan breswylwyr i'r economi leol;
- Pryder o ran ardrawiad iaith a'r angen i allu ieithyddol y staff adlewyrchu gwead ieithyddol yr ardal;
- Nad oedd tystiolaeth gerbron i brofi'r angen lleol;
- Pryder o ran pris yr unedau;
- Byddai'r datblygiad yn rhoi straen ychwanegol ar y feddygfa;
- Pam fod yr adeilad yn 3 llawr o ystyried oedran y preswylwyr?
- Y dylid derbyn gwybodaeth o ran pris gwerthu'r unedau.

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:-

- Bod cyfyngiadau meddiannaeth felly byddai'n anodd gwerthu'r unedau fel rhai fforddiadwy;
- Bod trafodaethau helaeth wedi eu cynnal efo'r cwmni ynghyd â swyddogion yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd o ran cyfraniad tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy. Aseswyd y materion hyfywdra gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd gan ddefnyddio pecyn cyfrifiadurol a ddefnyddir yn genedlaethol a daethpwyd i'r casgliad y byddai'n bosibl cael cyfraniad o 7% a oedd yn gyfystyr ac oddeutu £94,000. Fodd bynnag, yn sgil materion hyfywdra yn ymwneud gyda'r datblygiad roedd yr ymgeisydd yn cynnig swm cymudol tuag at dai fforddiadwy o £40,000;
- Pe dymunir rhagor o dystiolaeth i gyfiawnhau'r cyfraniad ariannol a gynigir a'r materion hyfywdra y gellir gohirio'r cais;
- O ran ardrawiad iaith, yr aseswyd y datganiad cymunedol ac ieithyddol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais ac roedd yn dderbyniol;
- Y gellir gofyn am gadarnhad o ran pris gwerthu'r unedau.

Gwnaed gwelliant i ohirio'r cais er mwyn derbyn mwy o wybodaeth yng nghyswllt pris gwerthu'r unedau, hyfywdra darparu tai fforddiadwy a chyfiawnhad o ran y cyfraniad ariannol a gynigir. Eiliwyd y gwelliant.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

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

CADEIRYDD