
PWYLLGOR CYNLLUNIO 05-09-22

Yn bresennol:

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

Delyth Lloyd Griffiths, Elin Hywel, Louise Hughes, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Cai Larsen, Anne Lloyd Jones, John Pughe Roberts, Huw Rowlands a Gruffydd Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Sïon Huws (Uwch Gyfreithiwr), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Idwal Williams (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Arwel Thomas (Swyddog Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd:

Aelodau Lleol: Cynghorwyr Gareth Williams a Gwilym Jones

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Elwyn Jones a Gareth Coj Parry; Kim Jones (Aelod Lleol)

Cydymdeimlwyd â'r Cynghorydd Elwyn Jones, ar golli ei wraig. Anfonwyd cofion at y Cadeirydd a'r teulu yn eu colled. Ymdawelodd yr Aelodau a'r swyddogion fel arwydd o barch a choffadwriaeth.

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 5.2 (C22/0242/34/LL) ar y rhaglen oherwydd bod ganddi gysylltiad gyda'r Aelod Lleol

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.

O ran materion protocol, mynegodd y Cyng. Gruffydd Williams bod Aelod Lleol eitem 5.2 (C22/0242/34/LL) ar y rhaglen wedi bod mewn cyswllt gydag ef

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

- Y Cynghorydd Cai Larsen (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C21/1111/14/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 (C21/0573/33/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth A Roberts (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 (C22/0525/11/LL) ar y rhaglen

- Y Cynghorydd Gwilym Jones (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 (C21/1151/44/LL) ar y rhaglen

3. **MATERION BRYS**

Dim i'w nodi

4. **COFNODION**

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 4ydd o Orffennaf fel rhai cywir yn ddarostyngedig ar nodi nad oedd y Cyng. Gareth M Jones yn bresennol.

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 C21/1111/14/LL Canolfan Arddio Fron Goch, Ffordd Pant, Caernarfon, Gwynedd, LL54 5RL**

Cais i godi adeilad i storio dodrefn ardd ynghyd â chodi adeilad cyfagos i arddangos a gwerthu dodrefn, ardal storio agored ac estyniad i'r maes parcio cwsmeriaid presennol

Y cais wedi ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio mis Gorffennaf er mwyn cynnal ymweliad safle.

Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld â'r safle 02/09/22 er mwyn ymgyfarwyddo gyda gosodiad a chyd-destun y bwriad o fewn yr amgylchedd lleol.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer ymestyn canolfan arddio Fron Goch drwy godi adeilad i storio dodrefn ardd ynghyd a gofod cyfagos i arddangos a gwerthu dodrefn, ardal storio agored. Byddai'r adeilad yn mesur 46.2 metr o hyd (yn ei fan hiraf), 22.7 metr o led a 7.8 metr i ran uchaf y to yn gwneud cyfanswm o 977 metr sgwâr. Bwriedir hefyd ymestyn y lle parcio ceir cwsmeriaid presennol ynghyd a chreu ardal storio yn mesur 1452 metr sgwâr a leolir rhwng yr adeilad bwriededig a therfyn newydd de orllewinol y safle.

Gan fod defnydd manwerthu yn bodoli eisoes ar y safle awgrymwyd y dylid ystyried egwyddor y bwriad yn erbyn Polisi MAN6 (Manwerthu yng nghefn gwlad). Yn unol â pholisi MAN6, caniateir cynigion ar gyfer siopau ar raddfa fechan ac estyniadau i siopau presennol sydd tu allan i'r ffin datblygu, cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio gyda meini prawf y polisi. Amlinellir yn y maen prawf cyntaf y dylai'r bwriad fod yn elfen israddol o fusnes presennol ar y safle. Datgan yr eglurhad i Bolisi MAN 6 mai'r lleoliad mwyaf addas i siopau yw o fewn ffiniau aneddiadau trefi a phentrefi. Fodd bynnag, gall siopau ar raddfa fechan sy'n cael eu rhedeg ar y cyd

a busnes sydd eisoes ar y safle yn debygol o ddarparu gwasanaeth a chyflogaeth ddefnyddiol i gymuned wledig.

Wedi pwyso a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisïau perthnasol ni ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu oherwydd bod lleoliad, dwysedd, y cynnydd mewn maint yn afresymol ac y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar edrychiad a chymeriad yr ardal sydd yn groes i sawl polisi. Yn ychwanegol nid yw'n glir os yw'r effaith ar fioamrywiaeth a'r amgylchedd naturiol yn dderbyniol ac ni ystyriwyd fod cyfiawnhad am y golled o dir amaethyddol fyddai'n deillio o'r bwriad.

Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol ni ystyriwyd fod y bwriad yn cyfarfod amcanion polisïau cynllunio.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn gefnogol i'r cais ac yn anghytuno gyda'r seiliau gwrthod
 - Elfennau bioamrywiaeth - hyderus bydd modd symud ymlaen heb greu effaith ar y coed hynafol a'r gwrychoedd aeddfed. Gwarchod y rhain yn fantais i ddenu pobl i leoliad hyfryd a naturiol
 - Bod y datblygiad yn un sylweddol ond nid yw'r safle yn agored. Nid yw'n weladwy hyd nes ei gyrraedd. Nid yw'r adeilad arfaethedig yn cwrdd â throthwy 'adeilad mawr'
 - Nid yw'r bwriad yn is-raddol i'r busnes presennol - ni ellir ei lynu wrth y prif adeilad ond mae'n 'ffitio' i mewn i'r safle - yn darparu a rhesymoli trefn a diogelwch y safle i ddefnyddwyr: Yn intigreiddiedig i'r busnes ac nid mewn unrhyw ffordd yn annibynnol.
 - Colled tir amaethyddol – perchnogion y safle sydd yn berchen y tir ac nid yw'n cael ei ddefnyddio fel tir amaeth yn bresennol na bwriad o wneud hynny i'r dyfodol – nid yw'n dir amaethyddol o ansawdd uchel
 - Yn cyflogi yn lleol ac yn gyflogwr arwyddocaol.
 - Bod y Gymraeg yn glywadwy ac yn weladwy ar y safle
 - Bod y busnes yn haeddu cefnogaeth gan yr Awdurdod Lleol ac nid rhwystrau
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad
- ch) Mewn ymateb i'r cynnig nododd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd bod y polisïau perthnasol yn atal datblygiadau o raddfa fawr yng nghefn gwlad ac nad oedd y polisi yn unigryw i'r datblygiad yma. Awgrymodd i'r Aelodau ystyried amod bod y defnydd yn ddefnydd atodol i'r prif adeilad (yn un is-wasanaethol) ac amod ychwanegol yn atal gwerthu o'r datblygiad
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelodau:
- Nad yw'r estyniad yn fawr o ystyried yr hyn sydd ar y safle yn barod
 - Nad oedd bwriad defnyddio'r tir fel tir defnydd amaethyddol
 - Nad oedd yn creu effaith andwyol ar edrychiad cefn gwlad - y lleoliad yn guddiedig
 - Yn creu swyddi da i bobl leol. Y Gymraeg 'yn fyw' yno
 - Siomedig nad oedd ymateb gan yr Adran Economi
 - Bod y Cyngor Cymuned ac Uned Trafnidiaeth Cyngor Gwynedd yn gefnogol i'r bwriad ac nad oedd Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cyflwyno sylwadau

- Bod y safle yn atyniad poblogaidd, yn daclus, yn drefnus ac yn gyflogwr da
- Bod canolfannau garddio yn boblogaidd - yn llesol ar gyfer y corff a'r meddwl. Y busnes yn tyfu ac yn ehangu yn unol ag ehangder diddordeb yn y maes
- Yn darparu cefnogaeth i ddyfodol cynaliadwy – dyfodol lle byddwn yn cael ein hannog i dyfu ein bwyd ein hunain
- Bod yr estyniad yn gam naturiol. Y cynllun yn cadw siâp y tir ac yn gwarchod y tir o'i amgylch.
- Yn gefnogol i'r amodau a gynigwyd

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â phriodoldeb yr amodau ac os dylid ail ymgynghori gyda'r ymgeisydd a'r Aelod Lleol, nododd Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol bod gan y Pwyllgor, er yn mynd yn groes i'r argymhelliad, yr hawl i ffurfio a gosod amodau. Nododd, pe byddai'r ymgeisydd yn anhapus gyda'r amodau yna bod hawl ganddo i apelio.

Amlygodd y Rheolwr Cynllunio'r amodau perthnasol gan nodi bod yr amodau yn lleihau'r risgiau o fynd yn groes i bolisi. Cadarnhaodd y Pennaeth Cyfreithiol nad oedd dim yn amhriodol yn yr hyn oedd yn cael ei amodi ac yn unol â'r cyngor a gynigwyd bod yr amodau yn cefnogi'r penderfyniad; cyfrifoldeb y Pwyllgor yw gwneud penderfyniad

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau

1. **5 mlynedd.**
2. **Unol â chynlluniau a gyflwynwyd.**
3. **Defnydd atodol i'r prif ganolfan garddio.**
4. **Cwblhau'r parcio ychwanegol cyn defnyddio'r adeilad.**
5. **Yr holl arwyddion mewnol ac allanol i fod yn Gymraeg yn unig neu yn ddwyieithog gyda'r flaenoriaeth i'r iaith Gymraeg.**
6. **Amodau bioamrywiaeth (golau, gwelliannau bioamrywiaeth.**
7. **Tirweddu.**
8. **Cytuno cynllun draenio tir.**
9. **Cyfyngu i werthiant o nwyddau cymharol yn unig, dim gwerthiant o nwyddau cyfleus (bwyd)**

5.2 CAIS RHIF C22/0242/34/LL Tir ger Penlon, Clynnog Fawr, LL54 5PE

Adeiladu tŷ newydd a llecynnau parcio

Y cais wedi ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio mis Gorffennaf er mwyn cynnal ymweliad safle.

Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld â'r safle 02/09/22 er mwyn ymgyfarwyddo gyda gosodiad a chyd-destun y bwriad o fewn yr amgylchedd lleol.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd i godi tŷ deulawr ar lain o dir ger Pen Lôn, o flaen anheddau a adnabyddir fel Y Ficerdy a Clynnog House gydag annedd preswyl Tŷ Isaf a Court Cottages at gefn y safle o fewn ardal breswyl a ffin datblygu Clynnog Fawr. Ceir hefyd yma fynediad cefn at Eglwys Beuno Sant sydd hefyd yn cael ei ddefnyddio gan y pum tŷ presennol cyfagos. Nodwyd bod y safle wedi

ei leoli yn union gerllaw Adeiladau Rhestredig, wedi lleoli o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a hefyd o fewn Ardal Cadwraeth ac er derbyn nifer o sylwadau ynglŷn a pharcio a man troi, nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth wrthwynebiad.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais gan yr aelod lleol.

Wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a'r sylwadau a dderbyniwyd, amlygwyd na ellid argymhell caniatáu'r cais oherwydd y methiant i fodloni gofynion polisïau TAI y CDLL sy'n ymwneud ag addasrwydd y datblygiad i gydymffurfio â chymeriad yr anheddle ar ran ei faint a graddfa a bod angen amddiffyn y llecyn agored rhag gor-ddatblygiad er mwyn diogelu edrychiad a chymeriad yr ardal cadwraeth leol.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

Rhesymau: Hawl i berson godi tŷ a byw yn ei gynefin; plwyf yw Clynnog ac nid Eglwys yn unig; y dyluniad yn dderbyniol - mater o farn; Dim gwrthwynebiad gan yr Uned Trafnidiaeth na'r AHNE.

c) Mewn ymateb i'r cynnig a sylw bod y Cyngor Cymuned yn cefnogi cartref i deulu lleol, nododd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd mai tŷ marchnad agored oedd dan sylw ac nad oedd modd cyfyngu pwy fydd yn gallu byw yn yr eiddo.

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:

- Bod y dyluniad yn rhy fodern, yn amhriodol ac yn sefyll allan yn y lleoliad yma
- Bydd yn creu effaith ar yr eglwys – yn anaddas i'w lleoliad
- Mater o farn yw'r dyluniad – tir gwag yng nghanol y pentref
- Bod y tir ym meddiant person lleol sydd eisïau dychwelyd i fyw yn y pentref
- A yw polisïau yn gwarchod pobl ynteu adeiladau? Blaenoriaethu pwysigrwydd yr eglwys ynteu gadw pobl yn lleol?
- Dyluniad yn dderbyniol – awgrym cynnwys amod i osod cerrig blaen

d) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ganiatáu.

Disgynnodd y cynnig

e) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais yn unol ar argymhelliad

PENDERFYNWYD: Gwrthod

Rhesymau

1. **Mae'r bwriad, oherwydd ei faint a gosodiad yn groes i ofynion Polisïau PCYFF3, TAI 4, o'r CDLL. Ystyrir byddai'r bwriad yn groes i'r patrwm datblygu oherwydd diffyg cwrtail / man agored o gwmpas y tŷ. Ni ystyrir byddai'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle a byddai colled o wagle agored rhwng anheddau presennol yn niweidio edrychiad a chymeriad y strydlun a'r ardal cadwraeth.**
2. **Ystyrir bod y bwriad yn groes i ofynion polisïau PS19, PS20, AT 1 a AMG 1 o'r CDLL gan na fyddai'r bwriad, oherwydd y golled o lecyn agored ynghyd a maint ac edrychiad y tŷ, yn diogelu nac yn gwella'r gosodiad ac edrychiad yr ardal**

cadwraeth a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a golygfeydd pwysig i mewn ac allan o'r ardal.

5.3 CAIS RHIF C22/0182/30/DT Pelydryn, Aberdaron, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8BE

Estyniad unllawr

Y cais wedi ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio mis Gorffennaf er mwyn cynnal ymweliad safle.

Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld â'r safle 02/09/22 er mwyn ymgyswngi gyda gosodiad a chyd-destun y bwriad o fewn yr amgylchedd lleol.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

- a) Amlygodd y Rheolwr Datblygu mai cais ydoedd ar gyfer codi estyniad unllawr ar flaen tŷ unllawr. Adroddwyd y byddai'r datblygiad yn cynnwys ymestyn modurdy presennol, sy'n ffurfio rhan integredig o'r tŷ, 1.5m yn ei flaen. Byddai'r elfen newydd yma gyda tho brig, 3.8m o uchder (1.2m yn is na brig to'r tŷ ei hun) gyda drws garej ar ei flaen.

Nodwyd bod yr eiddo yn un o res o dai ar wahân gerllaw ffordd ddosbarth 2 y B4413 mewn ardal anheddol o fewn ffin datblygu Pentref Arfordirol - Gwledig Aberdaron fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol Gwynedd ac Ynys Môn; Yr eiddo hefyd o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.

Cyflwynwyd y cais gerbron y Pwyllgor ar gais y cyn aelod lleol, y Cynghorydd W Gareth Roberts, oedd yn gwrthwynebu cais ar sail effaith weledol y datblygiad ar y stryd wedd ac oherwydd pryderon ynghylch yr effaith mwynderol ar gymdogion.

Cyfeiriwyd at Polisi PCYFF 3 y CDLL sy'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd adeiledig o gwmpas. Yn yr achos hwn, wrth ystyried graddfa, dyluniad a deunyddiau'r estyniad, ystyriwyd mai bychan iawn fyddai'r newid i edrychiad y safle o'i gymharu â'r tŷ presennol ac na fyddai unrhyw niwed i ansawdd adeiledig yr eiddo'n deillio o'r datblygiad. Nodwyd y gellid gosod amodau yn sicrhau bod y deunyddiau a ddefnyddir yn gweddu gweddill y tŷ.

Yn ogystal, adroddwyd, er y byddai peth cynnydd yn swmp yr adeilad ynghyd ag ymestyniad o'r "llinell adeiladu" yn ei flaen ychydig, nid oes unrhyw batrwm adeiladu pendant i ddatblygiadau yn yr ardal ac oherwydd mai bychan yw'r newid a byddai'r cynnig yn parhau cyd-destun adeiledig y safle ac yn gweddu gyda'r ardal o gwmpas. O ganlyniad, ystyriwyd bod y cynllun a gyflwynwyd, oherwydd ei raddfa, deunyddiau a dyluniad, yn gweddu'n briodol gyda'r eiddo presennol ac felly'n cydymffurfio gydag anghenion polisi PCYFF 3.

Er bod y safle'n gorwedd o fewn yr AHNE, ac o ystyried ei leoliad trefol, ni fyddai'r bwriad dan sylw yn effeithio ar gymeriad tirwedd yr AHNE. Yn yr un modd ni ystyriwyd y bydd niwed i'r Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol - y bwriad yn dderbyniol dan ofynion Polisiâu AMG 1 ac AT 1 y CDLI ac felly hefyd dim effaith ar gymdogion na'r strydlyn.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn cytuno'n llwyr gyda sylwadau'r cyn Cynghorydd
 - Nid 'angen' i ehangu sydd yma ond perchennog yn dewis ymestyn ar gyfer storio cwch a tractor yn ei ail dŷ. Addasiad 'yn ddymunol' ar gyfer 'hamddena' - does dim 'angen' yma
 - Byddai'r addasiad yn ddolur llygad - yn sefyll allan ac uchder y to yn creu effaith ar fwynderau cymdogion gan gwtogi golau naturiol
 - Digon o siediau amaeth yn lleol ar gael yn cynnig lloches i dractor a / neu gwch
 - Y bwriad yn adlewyrchu plot 'diwydiannol' yn creu 'uned ddiwydiannol' ar gyfer dibenion yr ymgeisydd heb unrhyw ystyriaeth i eraill - garej eisoes ar y safle
 - Bod estyniad storio ar y safle – heb hawl cynllunio
 - Byddai caniatáu yn gosod cysail beryglus a chymeriadau tai Aberdaron yn cael eu colli am byth
 - Nid anghydfod rhwng cymdogion sydd yma ond pryderon cyn Gyngorydd a Chyngor Cymuned
 - Ers y cyfarfod diwethaf, ac erthygl yn y Daily Post, ei fod wedi derbyn cyhuddiadau anheg.
 - Ail dŷ, sydd yma – yn wag am fwyafrif o'r flwyddyn heb 'angen' estyniad - yn creu effaith ar fwynderau pobl sy'n byw yn barhaol yn yr ardal. Anheg fyddai caniatáu.

Amlygodd y Rheolwr Cynllunio nad oedd Polisi Cyff 2 yn gofyn am gyfiawnhad dros estyniad ond bod safon i'r dyluniad. Er efallai yn ddymunol i'r perchennog, rhaid hefyd ystyried yr effaith ar gymdogion. Ategwyd bod y cais wedi ei gyflwyno fel defnydd tŷ ac nid fel defnydd busnes ac felly nid yw awgrymu 'be ellid ei gael' fod yn berthnasol yma. Mewn ymateb i sylw bod estyniad arall ar y safle cadarnhawyd bod cais pellach wedi ei gyflwyno ond y byddai yn cael ei ystyried ar wahân i'r cais yma.

- c) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais oherwydd ei effaith ar yr AHNE, ei fod yn weledol amlwg ac yn orddatblygiad
- ch) Mewn ymateb i'r cynnig, nododd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd mai estyniad 'bach iawn' i fyngalo oedd dan sylw ac ni fyddai yn cael effaith ar yr AHNE, cymdogion na'r strydlyn. Ategodd, petai'r cais yn cael ei wrthod byddai'n debygol o fynd i apêl.
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Estyniad bychan
 - Cais tebyg wedi ennill ar apêl
- dd) Pleidleisiwyd ar y cynnig i wrthod
- e) Disgynnodd y cynnig
- f) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn unol â'r argymhelliad

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau:

- 1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.**
- 2. Unol a'r cynlluniau**
- 3. To llechi**
- 4. Deunyddiau i weddu**

5. Amod Dŵr Cymru

5.4 CAIS RHIF C22/0525/11/LL Cyn-Ysgol Babanod Coed Mawr, Bangor LL57 4TW

Codi 10 tŷ fforddiadwy canolradd a gwaith cysylltiedig.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn oedd dan sylw i godi 10 ty fforddiadwy canolradd ynghyd a gwaith cysylltiedig. Disgrifiwyd y safle fel safle segur cyn-Ysgol Babannod Coed Mawr i'r de o ganol dinas Bangor; oddi fewn i ardal breswyl rhwng Ffordd Caernarfon a Ffordd Penrhos ac oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn y CDLL . Ategwyd nad oedd wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd arbennig. Rhannwyd y cais i sawl elfen wahanol oedd yn cynnwys:

- Darparu tai fforddiadwy canolradd ar ffurf: 4 ty par deulawr 2 llofft (4 person); 4 ty par deulawr 3 llofft (5 person) a 2 dy deulawr 3 llofft (5 person) gyda deiliadaeth ecwiti a rennir.
- Darpariaeth llecynnau parcio oddi ar y ffordd.
- Creu ardaloedd gerddi, palmentydd a chwrtlau preifat.
- Addasiadau i'r fynedfa bresennol a darparu ffordd a llwybrau i gerddwyr o fewn y safle.
- Tirweddu caled a meddal gan gynnwys plannu amrywiaeth o goed a llwyni.
- Creu llecyn chwarae i blant.
- Gosod system draenio dŵr aflan i wasanaethu'r anheddau ynghyd a system dwr wyneb.

Eglurwyd bod y safle'n presennol yn cynnwys gweddillion adeiladwaith y cyn-ysgol sy'n cynnwys hwynebau caled (concrid) a hwynebau meddal (glaswellt). Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol oedd wedi ei nodi yn yr adroddiad

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, nodwyd bod yr egwyddor yn dderbyniol ar sail lleoliad, angen, cymysgedd tai, defnydd, tai fforddiadwy a dwysedd ynghyd a'r wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd. Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol ar sail mwynderau gweledol a rhagwelwyd y byddai yn y pendraw, yn creu cyfraniad positif i gymeriad y rhan yma o'r strydlun.

Yng nghyd destun mwynderau cyffredinol a phreswyl nodwyd bod nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn gan rai o ddeiliaid Lôn Bedw a Bron y De yn ymwneud a cholli preifatrwydd ac aflonyddwch sŵn y gall ddeillio o ddefnyddio'r llecyn chwarae arfaethedig sydd wedi ei leoli yng nghornel de-gorllewinol y safle. Fodd bynnag, o ystyried bod llystyfiant eisoes yn bodoli rhwng cefnau anheddau Lôn Bedw a Bron y De gyda safle'r cais; defnydd blaenorol y safle fel defnydd addysgol; y bwriad i godi ffens coedyn 1.8m o uchder o amgylch ffin allanol y safle; bod y llecyn tir wedi ei ddewis ar sail hybu gwylidwriaeth oddefol gan y cyhoedd ynghyd a'r bwriad o blannu mwy o llystyfiant cyfagos ac oddi fewn i'r llecyn chwarae. O ganlyniad, ystyriwyd na fydd y bwriad o leoli'r llecyn chwarae o fewn y rhan yma o'r safle yn mynd i darfu'n sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid cyfagos. Ategwyd bod yr ymgeisydd wedi nodi bwriad o osod ffens acwstig fyddai'n lleihau sŵn a bod modd gosod amod perthnasol i sicrhau hyn.

Wedi asesu'r bwriad cyfredol yn ei gyfanrwydd, ni adnabuwyd unrhyw effaith sylweddol niweidiol fyddai'n groes i bolisiâu cynllunio lleol a chyngor cenedlaethol perthnasol. I'r perwyl hyn, ystyriwyd y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn gefnogol i'r cais
 - Siomedig nad oedd byngalos wedi eu cynnwys yn y cynllun
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â dymchwel yr hen ysgol, nodwyd bod rhybudd i ddimchwel wedi ei ganiatáu ac wedi ei weithredu.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â thystiolaeth am yr angen, nodwyd bod tystiolaeth wedi ei gyflwyno am yr angen am dai canolradd a bod y cynllun yn llenwi gwagle yn yr angen am y math yma o dai.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn ag ystyr tai canolradd nodwyd bod tai canolradd ar gyfer y rhai hynny sydd methu prynu tŷ ar y farchnad agored ac nid yn gymwys ar gyfer tŷ cymdeithasol. Mewn ymateb i gwestiwn atodol ynglŷn â diffiniad o dŷ fforddiadwy o ystyried cynnydd mewn costau byw, nodwyd nad oedd diffiniad tŷ fforddiadwy wedi ei addasu, ond bod ymgeiswyr yn cael eu hasesu ar lefelau cyflog a phrisiau tai - nid yw costau byw yn cael ei ystyried ar hyn o bryd.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â diffyg manylder am y llecyn agored /man chwarae a'r gofyn statudol i ddarparu cyfarpar, nodwyd bod modd gosod amod yn sicrhau yr angen i ddarparu offer priodol ar y llecyn agored. Cyfeiriwyd at y wybodaeth gyfredol a gyflwynwyd gan yr Uned Polisi yn cadarnhau bod darpariaeth o 70m² yn cael ei ddarparu fel rhan o'r datblygiad sydd yn fwy na chyfarch yr angen ar gyfer llecynnau a chyfarpar offer i blant o fewn yr ardal.

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

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Cydymffurfio a'r cynllun tirweddu ynghyd a gwaith cynnal a chadw i'r dyfodol.
4. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r anheddau fforddiadwy e.e. meini prawf meddiannaeth, amserlen a threfniadau i sicrhau bydd yr unedau yn fforddiadwy yn bresennol ac am byth.
5. Cydymffurfiaeth gydag argymhellion y dogfennau Arolwg Ecolegol ac Asesiad Effaith Coedyddiaeth.
6. Cytuno manylion enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad ac ar gyfer yr anheddau oddi fewn y datblygiad cyn i'r anheddau preswyl cael eu meddiannu at unrhyw ddiben ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad.
7. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00-18:00 Llun i Wener; 08:00-13:00 Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gŵyl y Banc.
8. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu i'r ACLL i gynnwys mesurau lleihau sŵn, llwch a dirgryniad, parcio cerbydau gweithredwyr y datblygiad, llwytho/dadlwytho nwyddau, storio cyfarpar offer ar y safle, ffensys diogelwch, cyfleusterau golchi olwynion a chynllun ail-gylchu/gwaredu sbwriel.

9. Amodau perthnasol gan yr Uned Drafnidiaeth gan gynnwys sicrhau gwelededd o 33m i'r de-orllewin o'r brif fynedfa.
10. Cytuno gyda gorffeniadau allanol yr anheddau.
11. Llechi naturiol i'r toeau.
12. Cytuno ar ffens acwstig
13. Cytuno ar gyfarpar chwarae i plant.

Nodyn: Angen cyflwyno cais system ddraenio cynaliadwy i'w gytuno gyda'r Cyngor.

5.5 CAIS RHIF C22/0529/15/DT Cil Melyn, 8, Stryd Warden, Llanberis LL55 4 HP

Trosi to fflat yn deras to. Ffenestr gefn llawr cyntaf i'w thrawsnewid yn ddrws i ganiatáu mynediad a rhwystr o amgylch perimedr y to fflat a decin ar y llawr.

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais ydoedd ar gyfer creu teras trwy osod decin ar do fflat sydd ar estyniad presennol ar gefn eiddo anheddol. Bwriedir gosod drws yn lle ffenestr llawr cyntaf er caniatáu mynediad at y cyfleuster. Mae'r to yn mesur 5.2m x 4.2m o arwynebedd llawr ac mae'n 3.8m uwch lefel y llawr. Eglurwyd bod yr eiddo yn dŷ deulawr pen teras mewn ardal anheddol o Ganolfan Gwasanaeth Lleol Llanberis fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn. Saif hefyd oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig.

Nodwyd bod y cais gerbron y Pwyllgor oherwydd bod sylwadau wedi eu derbyn ar y cais gan Bennaeth Adran yr Amgylchedd. Ategwyd bod yr Aelod Lleol yn gwrthwynebu'r cais oherwydd ei fod yn ymyrryd ar breifatrwydd cymdogion

Yng nghyd destun egwyddor y datblygiad ystyriwyd byddai'r datblygiad arfaethedig yn achosi effeithiau gor-edrych sylweddol, yn niweidiol i fwynderau trigolion eiddo preifat cyfagos yn ogystal â chreu elfen ddominyddol.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelod:
 - Byddai'r datblygiad yn cael effaith sylweddol ar breifatrwydd cymdogion
 - Yn creu teimlad gormesol

PENDERFYNWYD: Gwrthod – rhesymau

Byddai'r datblygiad arfaethedig yn achosi effeithiau gor-edrych sylweddol a fyddai'n niweidiol i fwynderau trigolion eiddo preifat cyfagos yn ogystal â chreu elfen ddominyddol a fyddai'n ffynhonnell posib sŵn ac aflonyddwch. Mae'r cais felly'n groes i bolisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau trigolion lleol.

5.6 CAIS RHIF C21/1151/44/LL Tyddyn Adi Camping Site, Morfa Bychan, Porthmadog, LL49 9YW

Uwchraddio cyfleusterau yn cynnwys gosod 10 uned deithiol a 6 pod glampio yn lle 25 pabell a awdurdodwyd gan Dystysgrif Defnydd Cyfreithlon C12/1554/44/TC

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer uwchraddio cyfleusterau yn cynnwys gosod 10 uned deithiol a 6 pod glampio symudol yn lle 25 pabell a awdurdodwyd gan Dystysgrif Defnydd Cyfreithlon C12/1554/44/TC yn safle Tyddyn Adi, Morfa Bychan. Byddai'r gwaith hefyd yn cynnwys tirlunio rhwng y lleiniau carafanau a thirlunio i amgáu safle'r podiau.

Tynnwyd sylw at sylwadau'r Cyngor Cymuned oedd wedi gwrthwynebu'r cais oherwydd bod y podiau glampio yn ymddangos fel nodwedd barhaol. Adroddwyd bod gwybodaeth ychwanego wedi ei dderbynl gan yr ymgeisydd yn nodi bod y podiau yn rhai un stafell ac yn rhai symudol y gellid eu storio ar ddiwedd y tymor.

Cyfeiriwyd ar Polisi TWR5 o'r CDLI sydd yn caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd teithiol a llety gwersylla amgen dros dro os ydynt yn cydymffurfio a'r cyfan o'r meini prawf. Ystyriwyd fod dyluniad, gosodiad ac edrychiad y bwriad o ansawdd derbyniol a'i fod wedi ei leoli mewn lleoliad anymwrthiol wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd. Ni chredir byddai cyfnewid yr unedau o bebyll i garafanau a phodiau yn peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd yn y safle yma.

Amlygwyd bod cynllun safle yn nodi nad yw'n fwriad gosod lleiniau caled i'r unedau ac mae'r Datganiad Cynllunio yn datgan nad yw'n fwriad cysylltu'r podiau i system ddraenio. Bydd y podiau yn cael eu symud i safle storio dros y gaeaf, felly bydd cysylltiad ffisegol i'r ddaear yn gyfyngedig. Mae blociau cawod a thoiledau presennol yn bodoli eisoes ar y safle, a bydd defnyddwyr y carafanau a podiau arfaethedig yn defnyddio'r ddarpariaeth bresennol. Nid oes bwriad adeiladu adeilad newydd fel rhan o'r cais.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol nodwyd bod y safle yn gorwedd mewn lleoliad cefn gwlad. Ystyriwyd bod y safle ar y cyfan wedi cael ei sgrinio'n dda o ran helaeth o olygfeydd, gyda manau gwan yma thraw yn y tirlunio. Ategwyd bod y safle yn weladwy o fannau agos o'r llwybr cyhoeddus ond bod cynllun yn dangos bwriad i dirwedd gyda gosodiad dwysedd isel, manau agored a rhesi o wrychoedd oddi fewn y safle.

Cyfeiriwyd at y ffaith bod rhan o'r cae o fewn parth llifogydd C2 a phetai'n ddatblygiad o'r newydd y byddai'n groes i bolisi. Fodd bynnag, o ystyried sefyllfa 'fall back' a'r safle eisoes â chaniatâd am 75 pabell, ni fyddai cyfnewid yr unedau yn groes i bolisi gan nad yw'n cynyddu risg yn yr achos yma. Gellid dadlau oherwydd y gostyngiad niferoedd, y byddai'r risg yn lleihau. O ystyried mai rhan fechan o'r cae yn unig sydd o fewn Parth C2 a sefyllfa caniatâd presennol y safle, cesglir na fyddai'r bwriad yn gwaethygu na chynyddu risg llifogydd yn yr achos yma. Awgrymwyd felly fod y sefyllfa 'fall back' yn golygu nad yw'r bwriad yn groes i bolisi NCT 15 a pholisi PS 6 y CDLI, gyda nodyn cyngor yn cael ei gynnwys i ddilyn cynghorion sylwadau CNC.

Er nad oedd angen cyflwyno datganiad ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r Iaith Gymraeg eu hymgorffori i'r datblygiad, nodwyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno datganiad iaith ar y modd y mae'n bwriadu rhoi ystyriaeth i'r Gymraeg.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, ystyriwyd fod y bwriad yn

dderbyniol na fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd, mwynderau'r gymdogaeth na diogelwch ffyrdd.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn gefnogol i'r datblygiad
 - Yn croesawu mwy o le ar gyfer unedau teithiol
 - Bod ymateb y swyddog i sylwadau'r Cyngor Cymuned ynglŷn â'r podiau yn dderbyniol.
- c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD:

Dirprwyo'r hawl i'r Rheolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. **Amser**
 2. **Yn unol â'r cynlluniau.**
 3. **Cyfyngu nifer o unedau teithiol i 10 uned deithiol, 6 pod a 50 pabell.**
 4. **Defnydd gwyliau yn unig a chadw cofrestr.**
 5. **Tymor gwyliau - 1af Mawrth i 31 Hydref**
 6. **Symud y podiau i safle storio a ddangosir yn y cynllun rhwng 1 Tachwedd a 29 Chwefror.**
 7. **Cwblhau'r gwaith tirweddu yn y tymor plannu cyntaf.**
 8. **Unol ac argymhellion Adroddiad Ecolegol**
- **Nodiadau: Tynnu sylw at sylwadau Swyddog Trwyddedu Carafanau**
 - **Nodiadau: Tynnu sylw at sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn â chael cynllun llifogydd mewn lle.**

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 14:50

CADEIRYDD