PWYLLGOR CYNLLUNIO 5/9/16

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones – Cadeirydd**
Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Is-gadeirydd

Y Cynghorwyr:, Endaf Cooke, Gwen Griffith, Eric M. Jones, June Marshall, Michael Sol Owen, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Hefin Williams,

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Gareth Griffith, John Wynn Jones ac Elfed W. Williams (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Keira Sweeney (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Seimon Glyn, Dyfrig Jones, John Wyn Williams: Angela Russell ac Ann Williams (Aelodau Lleol)

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) Datganodd yr aelodau canlynol fuddiant personol am y rhesymau a nodir:

- Y Cynghorydd Tudor Owen, yn eitem 5.1 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C15/0807/20/CR a C15/0807/20/CR) oherwydd ei fod yn aelod o Ymddiriedolaeth Harbwr Caernarfon
- Y Cynghorydd Gwen Griffith, yn eitem 5.6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0603/09/LL) oherwydd ei bod yn aelod o Bwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd
- Y Cynghorydd Michael Sol Owen yn eitem 5.6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0603/09/LL) oherwydd ei fod yn aelod o Bwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd
- Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones yn eitem 5.6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0603/09/LL) oherwydd ei bod yn aelod o Bwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd

Roedd yr Aelodau o’r farn eu bod yn fuddiannau a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau a nodir.

(b) Datganodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu buddiant personol, yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0329/18/LL) oherwydd bod ei chefnder a oedd yn byw gyferbyn a’r safle wedi gwrthwynebu’r cais.

Roedd y swyddog o’r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais.

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

- Y Cynghorydd John Wynn Jones, (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/0808/20/LL a C15/0807/20/CR);
- Y Cynghorydd Elfed W. Williams, (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0329/18/LL);
- Y Cynghorydd Gareth Griffith, (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.7 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0724/20/AM).

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.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 25 Gorffennaf 2016 fel rhai cywir.

3. 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 C15/0808/20/LL - Menai Marina, Hen Gei Llechi, Y Felinheli

Cais ôl weithredol i gadw pontŵn o fewn y cei

(a) Adroddodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y cais wedi ei ohirio nifer o weithiau am amryw o resymau sydd wedi eu rhestru yn yr adroddiad.

Atgoffwyd yr Aelodau mai cais llawn ôl weithredol ydoedd i gadw pontwn o fewn y cei. Disgrifiwyd bod y pontwn wedi ei gysylltu â wal yr harbwr mewn tri lleoliad gyda braced haearn a fydd yn gadael i'r pontwn godi gyda'r llanw. Nodwyd bod y safle yn rhan o'r Marina presennol yn y Felinheli.

Tynnwyd sylw i'r sylwadau hwyr a dderbyniwyd.

Amlygwyd bod y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn tynnu sylw at gyflwr wal yr harbwr ac at addasrwydd y wal honno i gynnal pontŵn ble mae rhannau o'r wal wedi disgyn yn y gorffennol. Nodwyd bod hyn yn codi pryder a yw'r wal yn strwythurol gadarn i allu cynnal pontŵn a'r llanw. Mynegwyd bod adroddiad peirianyddol wedi ei gyflwyno gyda'r cais ac yn datgan nad yw gosod y pontŵn yn debygol o gael unrhyw effaith andwyol o safbwynt strwythur peirianyddol.

Yn dilyn penderfyniad y Pwyllgor o ofyn am fwy o wybodaeth ac yn sgil hynny bod diweddariad i'r asesiad strwythurol gwreiddiol wedi ei dderbyn, ymgynghorwyd gyda syrfëwr o fewn y Cyngor er mwyn derbyn cadarnhad bod yr adroddiad a dderbyniwyd yn addas ar gyfer ei bwrpas. Cyfeiriwyd at sylwadau'r syrfëwr yn paragraff 5.4 o'r adroddiad.

Er yr asesiad, nodwyd o'r ymateb i'r ail ymgynghori bod y pryderon yn parhau am y sefyllfa a chynnwys yr adroddiad mwyaf diweddaraf. Fodd bynnag, amlygwyd nad oedd tystiolaeth arbenigol wedi ei dderbyn yn datgan i'r gwrthwyneb ac felly nid oedd rheswm i beidio derbyn y casgliadau a'r cyngor a dderbyniwyd gan Richard Broun Associates.

Adroddwyd bod y pontŵn yn gweddu i'r ardal o agwedd dyluniad ac edrychiad ac o'r safbwynt ei fod o fewn marina weithredol. Ni ystyriwyd bod goblygiadau ar edrychiad na chymeriad strwythur rhestredig na mwynderau ardal na thrigolion cyfagos, a amlinellwyd bod yr adroddiad peirianyddol a gyflwynwyd a oedd yn cynnwys diweddariad yn datgan cryfder y wal i gynnal y pontŵn. Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol ac yn unol â'r polisïau perthnasol.

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

- Nad oedd gan 87 o wrthwynebwyr wrthwynebiad i'r pontwn, dim ond gwrthwynebiad i osod y pontwn ar hen wal Fictorianaidd – llawer o wybodaeth briodol gan y trigolion lleol am effaith y wal a'r llanw
- Bod y wal yn derbyn effaith andwyol gwynt, tywydd garw a llanw uchel
- Bod darn o'r wal wedi disgyn yn 2000
- Wedi gosod pontwn yn 2001 ymhen ychydig flynyddoedd dangosodd y wal ychydig o straen. Amlygwyd y pryderon hyn i'r Cyngor ond ni chafwyd unrhyw weithrediad. Yn 2008 disgynnodd y wal i'r môr ynghyd a gerddi trigolion
- Yn Rhagfyr 2015, y pontwn wedi datgysylltu ac yn arnofio yn yr Harbwr
- Nid oes unrhyw gyfeiriad at 'grac fertigol' sydd yn y wal yn adroddiad y Peiriannydd
- Dim datrysiad wedi ei gynnig i'r crac yn y wal - hyn wedi ei ddiystyru - rhaid ystyried pob agwedd
- Sylwadau trigolion wedi eu hanwybyddu ac o ganlyniad penderfyniad y trigolion yw comisiynu adroddiad annibynnol i gyflwyno eu pryderon.
- Dulliau posib arall o ddatrys y sefyllfa yma drwy gysylltu'r pontŵn mewn ffordd wahanol

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y cais wedi ei gyflwyno ers Gorffennaf 2015
- Ers hynny 4 adroddiad gan swyddogion wedi eu cyflwyno i'r Pwyllgor gydag argymhelliad i ganiatáu
- Y penderfyniad wedi ei ohirio oherwydd pryderon i ddefnydd y wal pontŵn (cwympiad a chrac yn y wal) - dim tystiolaeth dechnegol wedi ei gyflwyno i gefnogi hyn
- Derbyn bod pryder ynglŷn ag ardrawiad y wal, ond nid oes tystiolaeth wedi ei gyflwyno i gefnogi'r pryderon
- Adroddiadau strwythurol wedi eu cyflwyno o fewn 12 mis i'w gilydd – y canlyniadau yn gyson ac yn cadarnhau nad oes effaith croes. Hyn wedi ei wirio gan beiriannydd o'r Cyngor
- Nid yw'r wal yn dangos arwydd o drallod ac nid oes arwydd fod y cerrig sydd yn dal y pontŵn yn symud
- Nid yw bodolaeth y crac yn berthnasol i'r llwytho byddai ar y pontwn
- Nid oes tystiolaeth bod yna effaith ar y wal fyddai yn creu unrhyw ansefydlogrwydd strwythurol yn y dyfodol
- Rhaid ystyried pob cais yn unigol a rhaid i unrhyw wrthwynebiadau fod yn rhesymau cynllunio dilys
- Petai y cais yn cael ei ohirio neu ei wrthod, bydd posib i'r Awdurdod wynebu costau os yw'r ymgeisydd yn apelio

ch) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):- Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol:
- Angen penderfyniad ar y cais
- Trigolion lleol yn amlygu pryder oherwydd trafferthion gyda'r wal
- Nid yw'r arolwg wedi ystyried yr adroddiad peirianyddol ac felly amlygu'r angen am adroddiad manylach
- Angen sicrwydd, petai'r pontŵn yn dod yn rhydd, y buasai iawndal yn ei le i'r trigolion
- Cais i ohirio am fis arall er mwyn rhoi cyfle i'r trigolion lleol gomisiynu adroddiad peirianyddol y gellid ei ystyried
- Gwallau yn yr adroddiad wedi dod i law
- Gwerthfawr fyddai cael adroddiad ychwanegol, oherwydd petai rywbeth yn digwydd, buasai pob agwedd wedi ei ystyried yn llawn

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau, atgoffodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod y cais wedi bod o flaen Pwyllgor sawl gwaith yn y 12 mis diwethaf ac fod digon o amser wedi bod

yn ystod y cyfnod yma i drigolion baratoi tystiolaeth bellach. Ategwyd bod adroddiadau wedi eu cyflwyno ac nad oedd dim tystiolaeth/gwybodaeth dechengol iwrthddweud yr adroddiadau sydd i law.Nodwyd hefyd, bod yr ymgeisydd yn ystyried cyflwyno apêl ac felly amlygwyd hyn fel risg.

Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio y cais am fis.
Dadleuwyd bod materion sifil yn bodoli ac felly rhaid ystyried pwy sydd â chyfrifoldeb dros ail adeiladu'r wal petai yn disgyn. Nodwyd y byddai Adroddiad Strwythurol Annibynnol yn dderbyniol.

Mewn ymateb i'r cynnig, ymatebodd y Cyfreithiwr bod hwn yn gyfle digonol i wrthwynebwyr gyflwyno adroddiad / tystiolaeth strwythurol yn unig.

(dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- bod mis ychwanegol yn dderbyniol i'r gwrthwynebwyr gyflwyno eu sylwadau mewn adroddiad
- rhesymol fyddai gohirio gan fod y trigolion / gwrthwynebwyr yn fodlon clymu i mewn i benderfyniad terfynol yr adroddiad hwnnw
- Rhaid i'r Pwyllgor ymddwyn yn gyfrifol

- Rhaid peidio ag cymhlethu'r sefyllfa - awgrym y dylai'r adroddiad gael ei gyflwyno i arbenigwyr y Cyngor am eu barn (angen tracio'r adroddiad)
- Pryder a fydd yr adroddiad yn barod o fewn amserlen y Pwyllgor Cynllunio. Nid yw cyfnod o fis yn ddigonol - angen penderfynu ar ddyddiad penodol
- Buasai pontwn ar wahân i'r wal wedi bod yn ddoethach
- Petai y cais yn cael ei ganiatáu, angen sicrhau bod arolygiad cyson o'r wal yn cael ei weithredu gan nodi amod mai'r ymgeisydd fyddai yn gyfrifol am hynny.
- A oes ystyriaeth wedi ei roi i sylw Cyfoeth Naturiol Cymru am yr angen am drwydded forol?

(e) Mewn ymateb i'r sylwadau, amlygodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:

- yng nghyd-destun y drwydded forwrol, bod hyn yn benodol i drefniadau a chyfundrefnau trwyddedu Cyfoeth Naturiol Cymru.
- wrth ymateb i'r awgrym am amod i sicrhau bod yr ymgeisydd yn gweithredu arolygiad cyson o'r wal, amlygwyd fod canllawiau clir ar gyfer ystyried gosod amodau cynllunio.Ni ystyrir fod cyfiawnhad na thystiolaeth dros osod amod yma – mewn sefyllfa o'r fath byddai rhoi nodyn gwybodaeth i'r ymgeisydd yn briodol. Yn ogystal, nodwyd bod gofynion arolygu yn debygol o ddod gyda rôl yr Harbwr ac tu hwnt i'r drefn cynllunio.
- os mai'r bwriad yw gohirio, nid yw cyfyngu i gyfnod penodol o fis yn realistig o ran trefniadau gweinyddol y Pwyllgor Cynllunio. Gwnaed awgrym i ail-gyflwyno y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor mis Hydref 2016.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn rhoi cyfle i'r gwrthwynebwyr gyflwyno adroddiad peirianyddol eu hunain ac i wneud hynny o fewn 3 wythnos (sef erbyn 26/9/16) fel bod modd ail-gyflwyno'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar Hydref 17 2016.

2. Cais rhif C15/0807/20/CR – Menai Marina, Hen Gei Llechi, Y Felinheli

Cais ôl weithredol i gadw pontwn o fewn y cei

(a) Gofynnwyd i ohirio'r cais yn unol â'r hyn a adroddwyd ar y cais uchod.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

3. Cais rhif C16/0329/18/LL – Tir gyferbyn Post Office, Clwt y Bont, Caernarfon

Codi tri tŷ annedd deulawr ar wahân a datblygiadau cysylltiedig

Roedd yr Aelodau wedi ymweld â'r safle

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y cais wedi cael ei ohirio yn y Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 4 Gorffennaf 2016 er mwyn cynnal ymweliad safle ac i'r swyddogion wirio ffigyrau a gyflwynwyd i'r Pwyllgor.

Atgoffwyd yr aelodau mai cais ydoedd i godi tri tŷ deulawr ar wahân ar safle tir llwyd o fewn ffin datblygu pentref Clwt y Bont. Amlygwyd y byddai'r tai pedair llofft ar gyfer y farchnad agored gyda mynedfa ar wahân i'r tri eiddo ac fe fyddai pob un yn arwain at ffordd ddi-ddosbarth sy'n gwasanaethu nifer o anheddau.

Nodwyd mai'r brif ystyriaeth oedd polisi CH4 o'r CDUG a oedd yn caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd na ddynodwyd ac oedd o fewn ffiniau datblygu pentrefi os gellir cydymffurfio â holl bolisïau perthnasol y CDUG a'r 3 maen prawf a oedd yn ffurfio rhan o'r polisi. Tynnwyd sylw bod maen prawf 1 yn ymwneud gyda chael cyfran o bob uned sydd ar y safle yn rhai fforddiadwy oni bai na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle. Eglura'r Datganiad Cynllunio Cefnogol (wedi ei gefnogi gan y Cyfrifiadau Hyfywdra) nad ydyw'n hyfyw i gynnig elfen fforddiadwy fel rhan o'r cynllun. Amlygwyd bod yr ymgeiswyr wedi dangos gwerth y farchnad o hyd at £200,000 am bob annedd ac yn unol ag Astudiaeth Hyfywdra Tai Fforddiadwy Cynghorau Sir Gwynedd ac Ynys Môn Ionawr 2013, derbynnir bod y ffigwr yma o £200,000 yn rhesymol a phriodol ar gyfer Clwt y Bont.

Roedd pryderon hefyd wedi eu derbyn o safbwynt effaith ar fwynderau preswyl ond eglurwyd nad oedd hyn yn cael ei ystyried yn annerbyniol yn ddarostyngedig i amodau cynllunio priodol.

Nodwyd bod sawl gwrthwynebydd wedi honni fod y tir yn ansefydlog ac wedi ei lygru gan wastraff megis hen geir. Adroddwyd bod polisi B30 yn awgrymu gwrthod ceisiadau ar dir sydd wedi ei lygru heb wybodaeth i dangos triniaeth dderbyniol o'r safle. Fodd bynnag, nid oedd unrhyw dystiolaeth gadarn wedi ei chyflwyno i gefnogi'r honiadau o ansefydlogrwydd y tir nac o unrhyw beryglon llygredd ac nid oedd unrhyw un o'r asiantaethau swyddogol a ymgynghorwyd a hwy wedi codi'r materion hyn. Pe caniateir y cais argymhellir gosod amod ychwanegol er mwyn sicrhau bod archwiliad desg i asesu risg o lygredd ar y safle yn cymryd lle ac os oes gwir angen gweithrediad pellach bod sicrwydd bod hyn yn digwydd cyn datblygu'r safle.

(b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):- Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol:

- Bod gosodiad y safle yn golygu effaith ar fwynderau trigolion cyfagos
- Bod y tir wedi ei godi ac nid yn addas ar gyfer datblygu – hyn yn groes i B28 o'r CDUG;
- Ni chynhwysir elfen fforddiadwy yn y bwriad ac nid oedd digon o dystiolaeth wedi ei gyflwyno i beidio cynnwys tŷ fforddiadwy;
- Bod prisiau'r tai yn rhy ddrud ar gyfer bobl leol - nid yw hyn yn dderbyniol ac yn groes i bolisi CH4
- Pryderon o ran diogelwch ffyrdd - awgrymu bod y ffordd tuag ar y safle yn rhy gul ac y byddai codi tri tŷ yma yn debygol o waethygu'r sefyllfa
- Byddai codi ffens 2 medr o amgylch y safle yn effeithio ar olygfa cymdogion cyfagos
- Awgrym mai'r Cyngor sydd yn berchen y tir?

- Angen cydnabod problemau Llysiau'r Dial ar y safle

(c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

(ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol:
- Amlwg bod ansawdd y tir yn amlygu pryderon, ond amlygwyd y byddai Rheolaeth Adeiladu yn sicrhau mai cyfrifoldeb y datblygwr fyddai profi bod y safle yn saff cyn dechrau adeiladu.
- Ni fyddai codi tri tŷ yn debygol o greu problemau ychwanegol
- Bod ceisiadau agored am 13 tŷ fforddiadwy eisoes yn bodoli yn yr ardal
- Tynnwyd sylw at sylwadau'r Uned Strategol Tai am yr angen i un o'r tri tŷ fod yn fforddiadwy
- Bod tir y safle yn eistedd llawer yn uwch na gardd y tŷ agosaf ac felly buasai gor-edrych amlwg yma. Ni fyddai plannu coed yn datrys hyn ac felly awgrym i newid gosodiad y tai i osgoi gor-edrychiad.
- Safle anodd ei ddatblygu, ond rhaid ystyried amodau i ymdrin â'r problemau

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau nodwyd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio nad oedd y safle yn un hawdd i'w ddatblygu ac os byddai cyfiawnhad dros beidio a datblygu, byddai'r polisïau perthnasol yn rhoi eithriad yn seiliedig ar dystiolaeth. Ategwyd bod y costau adeiladu tu hwnt i gostau arferol. O ran cynnig un tŷ fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad, nodwyd bod y cais wedi ei asesu gan yr adran Eiddo ac yr Adran Polisi Cynllunio ar y Cyd sydd wedi cadarnhau na fyddai datblygu ar y safle yma yn hyfyw. Ategwyd bod y datblygiad yn cyfrannu at yr amrywiaeth o dai sydd ei angen yn yr ardal ac nad oedd sail i wrthod y cais oherwydd materion tai fforddiadwy.

(dd) Wedi pleidlais, syrthiodd y cynnig

(e) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais gydag amod bod un tŷ allan o'r tri yn dŷ fforddiadwy

(f) Ymatebodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio nad oedd tystiolaeth i brofi nad oedd y safle yn hyfyw ar gyfer tai fforddiadwy a bod costau sylweddol i ddatblygu'r safle.

(ff). Ymatebodd y Cyfreithiwr bod rhaid profi bod y dystiolaeth ariannol ddim yn gywir (er bod y dystiolaeth eisoes wedi ei wirio gan yr Uned Polisi ar y Cyd a Syrfëwr Siartredig Cydnabyddedig).

(g) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio'r penderfyniad er mwyn derbyn adroddiad manylach pam nad yw'n bosibl darparu tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn derbyn adroddiad manylach pam nad yw'n bosibl darparu tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad

4. Cais rhif C16/0460/15/LL - Maes Carafanau Llanberis

Amrywio amodau 16, 17, 18 a 26 o ganiatâd cynllunio C13/1136/15/LL er mwyn galluogi ymestyniad i'r tymor (1 Mawrth hyd 10 Ionawr yn y flwyddyn ganlynol) a defnyddio / meddianiad y 2 llety warden trwy'r flwyddyn gan bersonau sy'n gyflogedig mewn rheolaeth y safle carafanau teithiol a'u dinasyddion

(a) Yn dilyn trafodaethau gyda'r ymgeisydd er mwyn ceisio goresgyn pryderon a amlinellir yn yr adroddiad presennol, argymhellwyd gohirio'r penderfyniad.

(b) Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

5. Cais rhif C16/0590/42/AM – Tir ger Penrhos, Morfa Nefyn

Adeiladu annedd a chreu llefydd parcio

(a) Nodwyd, er mwyn gallu asesu'r manylion diwygiedig a'r ymatebion i'r ail-ymgynghori fel rhan o'r adroddiad Pwyllgor argymhellwyd gohirio'r penderfyniad.

(b) Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais

6. Cais rhif C16/0603/09/LL Tir yn Penmorfa, Tywyn

Cais llawn i godi 5 tŷ deulawr fforddiadwy, creu safle mwynderol a gwelliannau i'r ffordd stad bresennol

Cadeiriwyd yr eitem gan yr Is Gadeirydd

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi ei fod yn gais llawn i godi 5 ty annedd deulawr fforddiadwy gyda dwy ystafell wely wedi eu gosod allan ar ffurf teras o dair uned ac yna par o dai. Nodwyd bod y safle yn un gwastad oddi fewn i ffin datblygu tref Tywyn yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac eisoes wedi ei baratoi ar gyfer ei ddatblygu. Eglurwyd bod tai stadau preswyl eraill yn ffinio'r safle gyda ffordd stad eisoes wedi ei darparu. Ategwyd bod bwriad darparu gwelliannau i'r ffordd stad bresennol ynghyd a 12 llecyn parcio a man troi.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol nodwyd bod y bwriad yn golygu datblygiad o dai sydd yn gymharol draddodiadol o ran eu ffurf a'i osodiad gyda gerddi i'r blaen a'r cefn sydd yn dilyn ffurf stad Penmorfa yn bresennol. Nodwyd mai Cartrefi Cymunedol Gwynedd oedd yr ymgeisydd a bod paratoi tai yn rhan o'u dyletswydd statudol.

Amlygywd bod nifer o lythyrau wedi eu derbyn gan unigolion yn nodi pryderon am faterion yn ymwneud a diogelwch a thraffig ond ystyriwyd bod y bwriad yn cynnwys gwelliannau parhaol i'r ffordd stad bresennol. Roedd pryderon hefyd wedi eu derbyn o safbwynt effaith ar fwynderau preswyl ond eglurwyd nad oedd hyn yn cael ei ystyried yn annerbyniol yn yr achos hwn.

Ategwyd bod materion llifogydd, bioamrywiaeth a darpariaeth addysgol yn dderbyniol ac yn dilyn ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol, bod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Derbyniwyd y byddai aflonyddwch tebygol yn ystod y cyfnod datblygu ac felly amlygywd bod cyfnod rheoli traffig yn cael ei gynnig
- Y byddai addasiadau i'r ffyrdd yn welliannau hir dymor i bawb
- Llecyn gwyrdd yn cael ei gadw
- Gyda thystiolaeth gadarn am yr angen am dai fforddiadwy yn Nhywyn - nodwyd bod y bwriad yn ymateb i'r angen.

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

PENDERFYNWYD caniatáu y cais

Amodau:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau;
3. Deunyddiau waliau allanol i'w cytuno;
4. Llechi a'r doeau'r anheddau a samplau i'w cyflwyno cyn cychwyn datblygu;
5. Cyflwyno manylion tirlunio i'w cyflwyno er cymeradwyaeth;
6. Cyfnod gweithredu cynllun tirlunio;
7. Amodau Dwr Cymru Dim adeiladu o fewn 3 medr o'r garthffos gyhoeddus;
8. Gwelliannau i'r ffordd stad i'w gweithredu cyn cychwyn ar unrhyw waith o adeiladu'r tai, rhaid i'r gwelliannau gael eu cadw yn barhaol yn dilyn hynny;
9. Cwblhau'r mannau parcio cyn yr anheddir y datblygiad.
10. Datblygiad yn unol â Chynllun Rheolaeth Traffig a gyflwynwyd.
11. Datblygiad yn unol ag argymhellion Adroddiad Ecolegol diwygiedig dyddiedig Awst 2016 ac unrhyw amod perthnasol yn ymwneud â hyn gan Cyfoeth Naturiol Cymru/Uned Bioamrywiaeth – i gynnwys Cynllun Gwella Bioamrywiaeth ac amodau yn ymwnued gyda moch daear
12. Tynnu PD
13. Cyfyngu amser gweithio
14. Cynllun goleuo i'w gytuno

Nodyn: enw Cymraeg i'r 'stad

7. Cais rhif C16/0724/20/AM - Tir ger Canolfan Iechyd, Ffordd Glan y Môr, Y Felinheli

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl i godi 11 tŷ newydd, creu mynedfa gerbydol newydd a ffordd stad, darparu tir agored cyhoeddus.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais amlinellol ydoedd i godi 11 tŷ, creu mynedfa gerbydol a ffordd stad ynghyd a darparu tir agored cyhoeddus gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl i'w cynnwys oddi fewn i gais manwl ar faterion a gadwyd yn ôl (pe caniateir y cais amlinellol). Adroddwyd mai'r unig fater oedd yn ffurfio rhan o'r cais amlinellol oedd y fynedfa arfaethedig gyda'r materion oedd wedi eu cadw yn ol yn ymwneud a thirweddu, edrychiadau cynllun a graddfa.

Nodwyd mai'r brif ystyriaeth oedd polisiau C1 - Lleoli Datblygiad Newydd a pholisi Ch7 - tai fforddiadwy ar safleoedd eithrio gwledig sy'n union ar gyrion pentrefi a chanolfannau lleol. Eglurwyd bod y safle yn ymylu'r ffin datblygu sydd yn rhedeg gyda Ffordd Glan y Môr ac wrth ystyried yr agwedd yma, fe all y safle fod yn safle eithrio gweledig. Er hynny, mae'r polisi ond yn caniatáu datblygiadau am dai fforddiadwy yn unig, lle mae'r angen wedi ei brofi, ond amlygywd mai'r bwriad yma yw cynnig 3 tŷ fforddiadwy yn unig sydd felly yn groes i bolisi CH7.

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad, amlygwyd bod yr Uned Trafnidiaeth wedi argymell i'r ymgeisydd gyflwyno Asesiad Effaith Traffig oherwydd byddai'r bwriad yn ychwanegu yn arwyddocaol at y lefel trafnidiaeth ar hyd y Ffordd Glan y Môr. Yn ogystal, amlygywd bod yr Uned wedi mynegi pryder ynglŷn â lleoliad y fynedfa arfaethedig oherwydd presenoldeb mynedfa i'r feddygfa gerllaw gyda phryder y gallai un fynedfa amharu ar welededd ddefnydd y llall. O ganlyniad, ystyriwyd nad oedd digon o wybodaeth na thystiolaeth wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd i gadarnhau bod y bwriad yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd ac felly yn groes i ofynion polisiau.

Tynnwyd sylw bod CADW yn amlygu pryder am ddiffyg asesiad priodol o effaith y datblygiad ar osodiad heneb gofrestredig

Ystyriwyd nad oedd y bwriad yn dderbyniol ar sail egwyddor o ddarparu tai marchnad agored tu allan i ffin datblygu a bod diffyg gwybodaeth yn atal asesiad llawn o'r datblygiad.

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

- Ei fod yn gwrthwynebu y cais
- Bod cais tebyg wedi ei gyflwyno yn Ebrill 2015 - rhywfaint o newidiadau i'r cais arfaethedig, ond er yn wahanol, nid yw'r polisiau wedi newid
- Bod y safle tu allan i'r ffin datblygu
- Gwybodaeth ychwanegol, angenrheidiol heb ei gyflwyno
- Tynnu sylw at y rhesymau gwrthod yn yr adroddiad

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn unol â'r argymhelliad.

(ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Bod y bwriad yn groes i nifer o bolisïau
- Bod y safle tu allan i'r ffin datblygu
- Dim digon o dai fforddiadwy yn cael eu cynnig fel rhan o'r bwriad

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol â'r argymhelliad.

Rhesymau:

1. Mae'r bwriad yn annerbyniol mewn egwyddor gan nad oes bwriad i ddarparu tai fforddiadwy yn unig ar y safle sydd yn groes i ofynion Polisi CH7. Ni ystyrir ychwaith fod y bwriad yn ffurfio estyniad rhesymol i'r pentref oherwydd ei lleoliad ac effaith gweledol sydd yn goes i anghenion polisi CH7 a B23. Mae'r bwriad hefyd yn groes i bolisi C1 gan nad oes polisi arall o fewn y Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn caniatáu tai marchnad agored tu allan i'r ffiniau datblygu.

2. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi A1 a B7 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Chylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig gan nad oes gwybodaeth ddigonol i asesu effaith y datblygiad ar osodiad yr heneb gofrestredig gyfagos a adnabyddir fel caer pentir Dinas ac effaith y datblygiad ar unrhyw olion archeolegol ar y safle

3. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi A1 a B19, B20 a B21 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, gan nad oes asesiadau a gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno gyda'r cais a fyddai'n galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol asesu'n fanwl effeithiau amgylcheddol ac ecolegol y datblygiad.

4. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi A1 a CH33 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd gan nad yw'r fynedfa arfaethedig yn gallu sicrhau gwelededd digonol trwy gydol yr amser ac nad oes ddigon o wybodaeth ar sail asesiad traffig wedi ei gyflwyno gyda'r cais sy'n dangos bod y rhwydwaith ffyrdd lleol yn gallu ymdopi gyda chynnydd mewn traffig fydd yn deillio o'r datblygiad.

8. Cais rhif C16/0770/38/AM – Glynllifon, Llanbedrog

Creu 16 llety gwyliau deulawr gyda pharcio cysylltiedig ag ardal amwynderol

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan mai cais amlinellol ydoedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ol. Dengys y cynlluniau y byddai'r unedau arfaethedig yn ddeulawr ac oddeutu 6.8m mewn uchder wedi eu rhannu rhwng pedwar teras. Amlygywd bod y safle wedi ei leoli ar gyrion Llanbedrog, gryn bellter tu allan i'r ffin datblygu. Saif mewn dyffryn coediog o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, Tirwedd Hanesyddol Gofrestredig Llyn, a rhwng dwy heneb Gofrestredig Pen y Gaer a Nant y Castell. Nodwyd hefyd bod coed aeddfed ar ochr orllewinol y safle sydd yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed ac mae'r llethrau sydd i'r dwyrain wedi eu hadnabod fel Safle Bywyd Gwyllt Lleol. Ymddengys hefyd o waith LANDMAP fod cyffiniau y cais wedi ei adnabod fel ardal weledol Mynydd Tir y Cwmwd sydd o safon weledol 'uchel' ac felly'r safle yn cael ei ystyried yn dirlun sensitif iawn.

Nodwyd nad oedd ymateb Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi ei dderbyn wrth ysgrifennu'r adroddiad, ond tynnwyd sylw at y sylwadau hwyr a dderbyniwyd.

Er mai cais amlinellodd oedd yn cael ei gyflwyno, nid oedd manylion llawn o ddyluniad yr unedau wedi ei gynnwys, fodd bynnag, ystyriwyd y byddai'r datblygiad o faint a graddfa fyddai yn sicr o gael ardrawiad gweledol annerbyniol gan arwain at ddatblygiad trefol ei naws mewn dyffryn tawel.

Mewn ymateb i faterion trafnidiaeth a mynediad, amlygywd bod y datblygiad yn dangos bwriad i ddefnyddio'r fynedfa bresennol i wasanaethu'r unedau gwyliau ynghyd a'r eiddo presennol. Nodwyd bod y Cyngor Cymuned wedi datgan pryder am sefyllfa'r fynedfa bresennol gan fod nifer o ddamweiniau wedi digwydd yn y gorffennol oherwydd diffyg gwelededd. Ar sail diffyg gwelededd, ni ystyriwyd bod y bwriad yn cwrdd â gofynion polisi CH33 gan na ellid darparu mynedfa gerbydol ddiogel i wasanaethu'r datblygiad. Cydnabuwyd bod modd datrys rhai manylion gan mai cais amlinellol oedd wedi ei gyflwyno, fodd bynnag ystyriwyd na ellid goresgyn y mater o ddiffyg gwelededd o'r fynedfa ac y byddai gofyn am newidiadau eraill yn ychwanegu at y ffaith y byddai'r bwriad yn creu edrychiad trefol annerbyniol o'r safle cefn gwlad yma.

Wrth bwyso a mesur y bwriad yn erbyn gofynion y polisiau lleol a chenedlaethol perthnasol, ystyriwyd nad oedd y bwriad, sydd ar safle mewn cefn gwlad agored yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn groes i bolisïau lleoli sydd yn ymwneud a lleoli datblygiadau a chreu unedau hunanwasanaeth newydd. Ail fynegwyd y byddai'r datblygiad tu allan i'r ffin datblygu, yn drefol ei naws ac yn gwbl anaddas i'w osodiad o fewn tirlun sensitif. Nodwyd bod y farn wedi ei rannu mewn ymholiad cyn cais ar gyfer datblygiad tebyg o ran lleoliad a graddfa, fodd bynnag dewis yr ymgeisydd oedd parhau i gyflwyno cais er gwaethaf derbyn cyngor anffafriol.

(b) Amlygwyd bod yr Aelod Lleol, er wedi ymddiheuro nad oedd yn bresennol, yn gefnogol i'r argymhelliad ac i sylwadau'r Cyngor Cymuned.

(c) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn unol â'r argymhelliad

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol a'r argymhelliad

1. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd (2011) a Pholisïau C1, C3 a D15 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd parthed lleoli datblygiadau a chreu llety gwyliau hunan wasanaethol newydd, gan nad yw'r bwriad wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu nac yn cael ei ystyried yn safle a ddatblygwyd o'r blaen addas.

2. Byddai'r datblygiad hwn, oherwydd ei osodiad trefol, ei faint a'i raddfa fawr yn ddatblygiad gwbl anaddas yng nghefn gwlad o fewn safle sensitif gan achosi niwed

arwyddocaol i dirwedd yr AHNE a mwynderau gweledol yr ardal, felly yn groes i Bolisi B8 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

3. Mae'r bwriad yn groes i ofynion polisi CH33 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd gan na ellir darparu mynedfa gerbydol ddiogel i'r bwriad oherwydd bod gwelededd o'r fynedfa bresennol yn is-safonol ac anaddas i wasanaethu datblygiad sylweddol o 16 uned wyliau.

4. Ni chyflwynwyd adroddiad coed gyda'r cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol allu asesu'n fanwl effaith y datblygiad ar goed sydd wedi eu gwarchod gyda Gorchymyn Gwarchod Coed. O ganlyniad credir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B19 ac A1 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Nodyn Cyngor Technegol 10: Gorchmynion Cadw Coed.

5. Nid yw'r Adroddiad Ecolegol gyflwynwyd yn cynnig mesurau lliniaru penodol na gwybodaeth ddigonol i allu asesu effaith tebygol y bwriad ar fioamrywiaeth a rhywogaethau gwarchodedig felly nid yw'n cwrdd â gofynion polisi B20 ac A1 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

6. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn annigonol i asesu effaith y datblygiad ar osodiad henebion rhestredig, felly yn groes i bolisi B7 ac A1 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96.

9. Cais rhif C16/0725/13/AM – cyn safle Grey Garage, Lon Newydd Coetmor, Bethesda

Cais amlinellol i godi 18 uned anheddol (gan gynnwys 4 uned fforddiadwy) ynghyd a chreu mynedfa gerbydol newydd, ffordd stad fewnol a llwybr troed ar gyfer cerddwyr (cynllun diwygiedig i'r hyn a ganiatawyd ar apêl cyf C13/0766/13/LL - Apêl APP/Q6810/A/14/221539).

(a) Adroddwyd bod llythyrau hwyr wedi ei derbyn yn ceisio cyfiawnhau y datblygiad

Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan atgoffa'r aelodau bod y safle yn un lle gwrthodwyd cais blaenorol ar gyfer datblygiad preswyl i godi 24 uned byw (gan gynnwys 16 uned fforddiadwy), ond a dderbyniwyd caniatâd yn ddiweddarach o ganlyniad i benderfyniad gan Arolygydd Cynllunio ar Apêl. Derbyniwyd cais diweddarach i amrywio'r cynllun fel bod cyfanswm yr unedau yn lleihau o 24 i 18 gyda 11 o'r tai a ganiatawyd yn dai fforddiadwy. Amlygwyd bod y cais cyfredol yn un amlinellol ar gyfer 18 annedd, ond bod y gyfran tai fforddiadwy wedi lleihau o 11 i 4.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli yn rhannol oddi mewn i ffin datblygu Bethesda sydd wedi ei ddynodi fel Canolfan Lleol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Ategwyd bod y safle yn hanesyddol wedi bod fel modurdy/depo loriau. Nodwyd bod y defnydd yma wedi dod i ben a'r safle bellach wedi ei glirio o adeiladau a safai yno yn y gorffennol. Ystyriwyd bod y safle yn dir sydd wedi ei ddatblygu eisoes ac felly yn cael ei ddiffinio fel safle Tir Llwyd.

Ategwyd bod angen sylweddol am dai fforddiadwy yn yr ardal ac felly anodd derbyn nad yw hyn yn cael ei gyfarch yn y cais diwygiedig

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

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

- mai datblygiad preswyl ydoedd am 18 o dai marchnad agored a 4 tŷ fforddiadwy
- cais wedi ei ganiatáu yn dilyn apêl ddilys

- derbyn bod rhan o'r safle tu allan i'r ffin datblygu
- cyfiawnhad mai tir sydd yma sydd eisoes wedi ei ddatblygu (tir llwyd) ac felly caniatâd wedi ei gyfarch ar gyfer y safle i gyd
- nad oedd gan Cyngor Gwynedd gyflenwad tir am 5 mlynedd
- yn unol â chanllawiau dylunio - y tai fforddiadwy wedi eu hintegreiddio gyda thai marchnad agored
- cyfiawnhad digonol ar gyfer y cais arfaethedig

(c) Cynigiwyd i ganiatáu y cais yn groes i'r argymhelliad. Disgynnodd y cynnig

(ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn unol â'r argymhelliad

(d) Gwnaed cais i'r Uwch Reolwr ymateb i sylwadau'r asiant.

Amlygodd yr Uwch Reolwr bod angen tystiolaeth bellach cyn ystyried y cais yn llawn - pam cyfiawnhau tai marchnad agored tu allan i ffin datblygu lleol? Amlygwyd bod materion sylfaenol dros wrthod y cais i) egwyddor y datblygiad, ii) nid yw'r polisiau yn caniatáu datblygu tu allan i'r ffin datblygu ac iii) mae tystiolaeth gadarn i awgrymu bod angen dwys am dai fforddiadwy ym Methesda. Nodwyd bod caniatâd eisoes ar gyfer 11 tŷ fforddiadwy, pam felly cwtogi hyn i 4.

(e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylw canlynol:

- bod angen rhesymau eithriadol i ddatblygu tu allan i'r ffin - nid yw'r bwriad yn rhesymol ac yn ymddangos yn waeth na'r caniatâd sydd eisoes yn bodoli

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rheswm

Nid yw'r rhan o'r bwriad sy'n golygu datblygu tai ar gyfer y farchnad agored y tu allan i ffin ddatblygu Canolfan Lleol Bethesda yn dderbyniol oherwydd bod datblygu tai marchnad agored y tu allan i ffiniau datblygu dynodedig yn groes i bolisïau mabwysiedig lleol a chenedlaethol, yn ogystal fe fyddai'r datblygiad hwn yn lleihau'r cyflenwad tai fforddiadwy sydd wedi ei ganiatau ac mae tystiolaeth gadarn yn bodoli o'r angen am dai fforddiadwy yn yr ardal sydd wedi ei brofi ar apêl. Fe fyddai'r datblygiad felly'n groes i bolisïau C1, C3 ac CH7 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ogystal â'r Canllaw Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad, Polisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 (Argraffiad 8, 2016) a Nodyn Cynllunio Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010).

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 3.00pm.

CADEIRYDD