PWYLLGOR CYNLLUNIO 7/11/16

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

Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Seimon Glyn, Gwen Griffith, Eric M. Jones (o eitem 5.4 ymlaen), June Marshall, Michael Sol Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams a John Wyn Williams

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Aled Lloyd Evans, Ioan Thomas a R H Wyn Williams (Aelodau lleol).

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

1. YMDDIHEURIADAU: Y Cynghorydd W Tudor Owen

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

- Y Cynghorydd Seimon Glyn yn eitem 5.7 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1105/39/LL) oherwydd bod ei fab a'i fab yng nghyfraith yn gyflogedig gan gwmni Haulfryn sydd yn berchnogion y Warren.

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

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

- Y Cynghorydd Ioan Thomas (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0712/14/LL)
- Y Cynghorydd Aled Lloyd Evans, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 a 5.8 ar y rhaglen (ceisiadau cynllunio rhif C16/1089/42/LL a C16/1105/39/LL)
- Y Cynghorydd Siân Wyn Hughes (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C16/1089/42/LL)
- Y Cynghorydd R H Wyn Williams (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.

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 17 Hydref 2016 fel rhai cywir.

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu.

Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisïau.

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C16/0563/26/LL - Cyn Ysgoldy a Chapel Moriah / Former Sunday School and Moriah Chapel, Groeslon, Waunfawr

Addasu cyn-ysgoldy segur i lety gwyliau, darparu mannau parcio ynghyd a newid defnydd llecyn o dir ar gyfer gardd i ddeliaid y llety gwyliau

(a) Adroddodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd i addasu cyn-ysgoldy ar gyfer llety gwyliau 3-llofft ynghyd â defnyddio'r llecyn tir cyfochrog ar gyfer gardd i ddeiliaid y llety a chreu 2 man parcio. Yn fewnol, bydd y cyfleusterau yn cynnwys 2 lofft, cegin, cyntedd ac ystafell ymolchi ar y llawr gwaelod gyda llofft, tŷ bach a lolfa ynghyd â chlwydfan ystlumod ar y llawr cyntaf.

Nodwyd bod safle'r cyn-ysgoldy wedi ei leoli o fewn pentref gwledig Groeslon, Waunfawr ar safle mewn-lenwi rhwng eiddo preswyl a adnabyddir fel Llys Morley i'r dwyrain a Rose Mount i'r gorllewin. O ran egwyddor, amlygwyd bod addasu'r ysgoldy i uned wyliau yn dderbyniol ar sail ei raddfa oherwydd ei osodwaith rhwng adeiladwaith presennol. Er o fewn ardal breswyl, ni fydd yn achosi niwed i gymeriad preswyl yr ardal ar sail ei raddfa a'i ddefnydd arfaethedig.

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

Yn dilyn cyfnod ymgynghori cyhoeddus amlygwyd mai'r ddau brif bryder a dderbyniwyd am y cynlluniau oedd gor edrych, colli preifatrwydd ac aflonyddwch sŵn. Cyfeiriwyd at ymateb llawn i'r pryderon yma yn 5.7 o'r adroddiad gan dynnu sylw penodol fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau diwygiedig i leihau maint y ffenest ar dalcen yr ysgoldy fyddai o ganlyniad yn goresgyn pryderon o or-edrych i ardd Rose Mount ac eraill.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys y gwrthwynebiadau ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i'r polisïau a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Bod y cais yn un addas ar gyfer addasu cyn ysgoldy
- Ail ddefnydd da o adeilad segur
- Angen sicrhau digon o amodau i ddiogelu'r Gymuned Leol

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol â'r argymhelliad

Amodau:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.
3. Mesuriadau lliniaru rhywogaethau gwarchodedig.
4. Amodau gwaredu dŵr wyneb o'r safle.

5. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir.
6. Amodau/nodiadau Priffyrdd.
7. Amod materion archeolegol.
8. Amodau llety gwyliau a chadw cofrestr.
9. Lleoliad y ffenestri to i'w cytuno.
10. Deunyddiau allanol i'w cytuno.

2. Cais rhif C16/0638/39/LL – Cilfan, Lôn Gwydryn, Abersoch

Dyluniad diwygiedig i estyniad a ganiatawyd gan ganiatâd rhif C14/0215/39/LL

(a) Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd yn nodi bod yr ymgeisydd yn dymuno i'r Pwyllgor Cynllunio ohirio'r penderfyniad er mwyn rhoi cyfle i ddatrys anghysondebau rhwng y cynlluniau a gyflwynwyd.

(b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio'r penderfyniad

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

3. Cais rhif C16/0712/14/LL – Menai View, North Road, Caernarfon

Newid defnydd o eiddo amlfeddiannaeth (14 llofft) i 6 uned breswyl

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer newid defnydd adeilad o eiddo amlfeddiannaeth 14 llofft i 6 uned breswyl un-llofft hunan gynhaliol dros 4 llawr. Nid oedd bwriad i ymgymryd ag unrhyw waith strwythurol sylweddol yn allanol nag yn fewnol ar wahân i gau rhai o'r agoriadau presennol a chodi paredau newydd o amgylch y grisiau.

Nodwyd fod lleoliad yr adeilad gyferbyn ac encilfa'r gefnffordd A487 ac oddi fewn i ffin datblygu'r Canolfan Trefol mewn ardal gyda chymeriad cymysg o ddeunyddiau sydd yn cynnwys gwesty, anheddau preswyl, archfarchnad, tafarn ynghyd a chyhoeddwyr ac argraffwyr llyfrau.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan ei fod yn golygu darparu mwy na 5 uned breswyl.

Amlygwyd bod yr egwyddor o drosi tai yn fflatiau, ystafelloedd byw a chysgu neu dai amlfeddiannaeth wedi ei selio ym Mholisi CH14 o GDUG. Nodwyd bod y polisi yn datgan y caniateir newid defnydd tai neu adeiladau preswyl eraill yn fflatiau, ystafelloedd byw a chysgu neu unedau amlfeddiannaeth os na fydd y datblygiad yn creu gorddarpariaeth o'r math hwn o lety mewn stryd neu ardal benodol ble fyddai'r effaith gronnus yn cael effaith negyddol ar gymeriad cymdeithasol ac amgylcheddol y stryd neu'r ardal.

Nodwyd bod yr eiddo presennol yn cael ei ddefnyddio fel uned breswyl amlfeddiannaeth sy'n cynnwys 14 llofft (sy'n golygu oleiaf 14 deiliad a all fod yn breswyl yn yr eiddo'r un pryd). Er bod yr eiddo yn adeilad o raddfa eithaf mawr, mae dwysedd defnydd preswyl uchel iddo o'i gymharu â defnyddiau preswyl yn nalgylch safle'r cais. Amlygwyd y byddai'r bwriad cyfredol yn golygu gostyngiad yn y dwysedd yma o greu 6 uned un-llofft fydd o ganlyniad yn diogelu mwynderau preswyl trigolion cyfagos.

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

- Bod problemau cymdeithasol hanesyddol i'r adeilad
- Bod y bwriad yn ddefnydd llawer gwell o'r adeilad
- Bod gwell darpariaeth

- Cymdogion a thrigolion cyfagos yn croesawu'r gwelliant
- Cefnogol i'r cais

(c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

(ch) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â sefyllfa tai fforddiadwy, amlygodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod maint yr unedau eisoes yn fforddiadwy ac felly'r maint ei hun yn cyfyngu'r gost

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol:

- Bod y cais yn un i'r cyfeiriad cywir

PENDERFYNWYD caniatáu y cais

Amodau:

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau.**

4. Cais rhif C16/0460/15/LL - Tir Glyn, Uwch Mynydd

Cynyddu nifer o unedau teithiol 30 i 39 heb gydymffurfio ag amod 2 o ganiatâd rhif 2/10/134A ynghyd ag ymestyn y bloc toiledau

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ôl weithredol ydoedd ar gyfer cynyddu nifer unedau teithiol o 30 i 39 heb gydymffurfio gydag amod 2 ar ganiatâd cynllunio rhif 2/10/134 'A' . Roedd y cais hefyd yn cynnwys ymestyn ac uwchraddio'r bloc toiledau, codi sgrin o amgylch y sgip sbwriel ac adeiladu estyniad ar wal dalcen y bloc toiledau presennol ar gyfer darparu uned cawod a thoiled i'r anabl ac ystafell golch llestri. Adroddwyd bod yr ymgeisydd eisoes wedi plannu coed ar hyd cyrion y safle gyda bwriad cau unrhyw ofodau amlwg presennol ar hyd y terfyn dwyreiniol ynghyd a phlannu coed brodorol o fewn y safle.

Amlygwyd bod y safle wedi ei leoli y tu allan i unrhyw ffin pentref fel y dynodwyd o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) a thu mewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ac Arfordir Treftadaeth. Nodwyd bod llwybr cyhoeddus yn rhedeg drwy ganol y safle, ond nad oedd yr unedau presennol na bwriadedig yn amharu arno.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd ynghyd a'r ffaith bod hawl cynllunio am 30 uned deithiol yn bodoli ar y safle yn ystyriaeth cynllunio o bwys wrth drafod y cais presennol.

Ystyriwyd nad oedd y bwriad yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal, diogelwch ffyrdd na mwynderau trigolion cyfagos ac roedd yn cydymffurfio â'r cyfan o'r polisïau a nodwyd yn yr adroddiad.

(b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais gydag amod ychwanegol i warchod y llwybr cyhoeddus

(c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol:

- Pryderon bod safleoedd fel hyn yn cael eu hehangu - angen ystyried cyfyngiad ar y nifer er mwyn osgoi gormodedd
- Cais i dynnu sylw'r ymgeisydd at sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru am gynnal y tanc septig a'r pwll mwydo

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

1. **Cyfyngu gosodiad yr unedau teithiol i'r hyn a ddangosir ar y cynllun.**
2. **Cyfanswm yr unedau teithiol ar y safle i'w gyfyngu i 39.**
3. **Cyfnod meddiannu 1 Mawrth-31 Hydref**
4. **Lleoli gwir unedau teithiol ar daith yn unig.**
5. **Cadw cofrestr ymweliadau.**
6. **Cwblhau'r cynllun tirlunio yn unol â'r manylion a gyflwynwyd ac i'w gynnal a'i gadw felly wedi hynny.**
7. **Cyflwyno manylion sgrin y sgip ysbwriel i'r Cyngor o fewn mis o ddyddiad y caniatâd.**
8. **Dim storio unedau teithiol ar y safle ar unrhyw adeg**
9. **Gwarchod y llwybr cyhoeddus**

Nodyn tanc septig yn unol â sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru

5. Cais rhif C16/1072/41/LL – Llwyn Bugeilydd, Ffordd Caernarfon, Criccieth

Cais ar gyfer cynyddu'r nifer o unedau teithiol o 30 i 40 o fewn cyffiniau'r safle, gwelliannau amgylcheddol, ymestyn trac mynediad, ymestyn y bloc toiledau presennol a darparu ystafell chwaraeon

(a) Amlygwyd bod argymhelliad y cais wedi newid oherwydd, bod sylwadau ffafriol i'r cais bellach wedi eu derbyn gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ac wedi eu cynnwys ar y daflen sylwadau ychwanegol.

(b) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd i gynyddu nifer o unedau teithiol ar y safle o 30 i 40 o fewn cyffiniau presennol safle carafanau teithiol sefydledig. Yn ogystal, roedd y bwriad yn golygu cynnal gwelliannau amgylcheddol a thirlunio, ymestyn trac mynediad presennol, ymestyn bloc toiledau/cawodydd presennol trwy ddarparu toiled a chawod yn benodol i'r anabl yn ogystal â darparu ystafell chwaraeon ag ystafell golchi llestri. Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli ar gyrion Criccieth, gyda mynedfa a rhodfa uniongyrchol at y safle oddi-ar ffordd brysur y B4411.

Golygai'r bwriad fod un man carafán ychwanegol yn cael ei osod gyda'r 12 llain bresennol yng nghanol y safle a 9 llain cwbl newydd yn cael eu gosod ar hyd rhan ddeheuol y safle presennol. Adroddwyd bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r polisïau perthnasol a'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad. Nodwyd hefyd bod y cynlluniau wedi eu newid o'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol, gyda mwy o welliannau wedi eu cynnig ar ôl trafodaethau gyda swyddogion.

O asesu'r bwriad yn erbyn gofynion polisi D20, ystyriwyd bod y lleiniau ychwanegol o ran eu lleoliad a gosodiad yn debygol o integreiddio a chymhathu i'r safle a'i dirwedd. Amlygwyd eu bod i gyd i'w cynnwys o fewn ffiniau presennol ac felly nid oedd angen ymestyn i diroedd newydd. Mynegwyd nad oedd y safle'n amlwg nac yn ymwthiol yn y tirlun ac ni ystyriwyd y byddai ardrawiad niweidiol o ran mwynderau gweledol ar yr ardal gyfagos. Byddai'r tirlunio a'r newidiadau arfaethedig yn welliannau amgylcheddol fyddai'n gwella gwedd a chyfleusterau'r safle yn ei gyfanrwydd. Ni ystyriwyd bod safle teithiol arall yn agos i'r safle yma ac felly ni fyddai effaith gronnol niweidiol amlwg. Nodwyd bod y cynnydd mewn niferoedd, y tirlunio a'r cyfleusterau newydd arfaethedig yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau D20.

Ystyriwyd bod y bwriad i ymestyn nifer y carafanau teithiol o fewn y safle sefydledig yma ynghyd a chynnal datblygiadau cysylltiol, yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda'r polisïau perthnasol.

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

1. **Amser**
2. **Cydymffurfio gyda chynlluniau**
3. **Deunyddiau**
4. **Cyfyngu niferoedd i 40 uned deithiol a'u lleoliad i'w cyfyngu ar y mannau a ddangosir ar y cynllun yn unig**
5. **Cyfyngu cyfnod defnydd rhwng Ebrill 1af a Hydref 31ain**
6. **Ar gyfer unedau teithiol yn unig**
7. **Cadw cofrestr**
8. **Tirlunio**
9. **Dim storio deunydd i greu'r ffordd mewn unman ar y safle**

Nodyn: Mesurau i hybu'r iaith Gymraeg

6. Cais rhif C16/1809/42/LL Tir rhan o Fferm Bryn Rhydd, Edern

Adeiladu adeilad newydd i gynhyrchu hufen ia, siop/caffi hufen ia a chynnyrch lleol, adnodd addysgiadol, newidiadau i fynedfa, gwaith allanol cysylltiedig â mynedfa amaethyddol newydd

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi ei fod yn gais llawn ar gyfer adeiladu adeilad newydd i gynhyrchu hufen ia fyddai'n cynnwys siop/caffi ac adnodd addysgiadol. Fel rhan o'r cais bydd angen gwneud newidiadau i'r fynedfa a thynnu clawdd ffin a gwaith allanol cysylltiedig yn ogystal â chreu mynedfa amaethyddol newydd i'r cae. Byddai'r adeilad unllawr yn mesur oddeutu 325m² gyda gorffeniad bocs proffil lliw llwyd i ymdebygu sied amaethyddol. Byddai'r defnydd arfaethedig yn ddefnydd cymysg manwerthu, bwyd a diwydiant ysgafn.

Nodwyd bod yr eiddo wedi ei leoli ar gyrion pentref Edern, gyfochrog a'r ffordd sirol dosbarth 2 ac o fewn y parth 30 milltir yr awr. Eisteddai'r safle tu allan i ffin datblygu pentref Edern ac o fewn Ardal Gwarchod y Tirlun sef pellter o ddau gae i ffwrdd - caiff y safle ei ystyried yn safle cefn gwlad. Amlygwyd bod y cais yn ail gyflwyniad o gais a wrthodwyd yn ddirprwyedig yn 2015 (rhif C15/0409/42/LL) ar gyfer yr un bwriad. Yr unig newid o ran y cynlluniau yw bod mwy o dirlunio wedi ei ddangos ar y terfynau.

Adroddwyd bod yr ymgeisydd yn ffermwr llaeth ar fferm Bryn Rhydd, sy'n fferm ystâd Cefn Amwlch, sydd gerllaw safle'r cais a'i fod wedi ehangu ei fenter i sefydlu busnes cynhyrchu Hufen Ia 'Glasu' gan ddefnyddio cynnyrch ei fferm. Y bwriad oedd codi adeilad pwrpasol i gynhyrchu'r hufen ia o fewn cyrraedd hwylus i'r fferm a hynny ar dir o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd ac nid ar dir yr ystâd.

Disgrifiwyd golygfeydd agored a di-rwystr dros y caeau i gyfeiriad arfordir yr AHNE ac ystyriwyd y byddai'r bwriad yn sefyll allan fel nodwedd weledol anghyffredin yn y lleoliad hwn. Byddai'r gosodiad arfaethedig yn anghyson ac yn ffurfio perthynas ar wahân Yn ychwanegol, amlygwyd bod y safle wedi ei leoli ar ei ben ei hun ac oddeutu 850m i ffwrdd o adeiladau'r fferm bresennol, a thros 200m i ffwrdd o'r adeilad agosaf ar yr un ochr i'r ffordd a safle'r cais. Yn yr achos yma, nodwyd nad oedd lleoliad tai presennol gyferbyn a'r ffordd yma yn ddigonol i leddfu edrychiad gweledol y bwriad ac fe ystyriwyd fod y ffordd sy'n arwain drwy'r pentref yn creu ffin ffisegol bendant rhwng y tai a safle'r cais. Derbyniwyd 3 gwrthwynebiad i'r cais yn datgan pryder am y bwriad ar sail pryderon am ddiogelwch ffyrdd

a pharcio. Ystyriwyd y byddai gweithgarwch busnes o'r safle yn debygol o beri aflonyddwch i'r preswylwyr cyfagos.

Nodwyd nad oedd yr ymgeisydd wedi cyflwyno tystiolaeth ddigonol i ddangos bod ystyriaeth ddigonol wedi ei roi i safleoedd eraill, nac asesiadau o unedau na safleoedd presennol y gellid eu defnyddio yn yr ardal. Er bod polisïau a gynhwysir o fewn y CDUG yn gyffredinol yn cefnogi ceisiadau ar gyfer busnesau bach cefn gwlad; mae'n ofynnol bod unrhyw gynnig yn cydymffurfio gyda meini prawf polisïau penodol, er mwyn sicrhau fod y safleoedd a gynhigir yn gwbl addas cyn y gellid eu caniatáu.

Mynegwyd mai sail yr argymhelliad i wrthod y cais oedd lleoliad anaddas o fewn cefn gwlad a'i effaith weledol. Eglurwyd bod polisïau'r CDUG yn sicrhau y dylai datblygu busnesau o fewn cefn gwlad fod yn atodol i ddefnydd presennol ac ar safleoedd sydd eisoes wedi eu datblygu ac sydd yn agos iawn i adeiladau presennol, er mwyn sicrhau gwarchod cefn gwlad agored. Ystyriwyd felly bod y cynnig yn groes i bolisïau'r CDUG ac felly nad oedd dewis ond argymell gwrthod y cais.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ei bod yn gefnogol i'r cais am y rhesymau canlynol:

- Bod yr ymgeisydd wedi llwyddo mewn busnes o wneud hufen ia a bellach eisiau ehangu ei fenter
- Bod maint y cyfarpar presennol yn annigonol ar gyfer y busnes o ddarparu Hufen Ia ar gyfer busnesau lleol
- Bod gan y busnes siop lwyddiannus ym Mhwllheli
- Bod y fenter yn creu gwaith yn lleol
- Yn adnodd pwysig i Edern a Gogledd Llŷn sydd yn cael ei chydnabod fel ardal ddifreintiedig
- Yr adnodd addysgiadol sydd ynghlwm a'r cais i'w groesawu
- Y cwmni yn cydweithio gyda chwmnïau bach, artisan drwy werthu eu cynnyrch yn lleol
- Gwagle yn y farchnad o'r math yma yn Llŷn – lleihau 'food miles'
- Defnyddio llefrith y fferm a llefrith arbennig Llaethdy Llŷn gerllaw
- Croesawu nad oedd gan yr Adran Trafnidiaeth wrthwynebiad
- Bod yr ymgeisydd yn berchen ar y tir (ond nid yn berchen ar dir y safle presennol) ac felly yn gyfyngedig i ddefnyddio tir ac adeiladau Ystâd Cefn Amwlch
- Nid yw'r safle yn ynysig - tai gerllaw i'r llecyn ac ni fyddai yn creu effaith weledol ar y tai oherwydd tirlunio a chloddiau uchel presennol
- Os yn llwyddiannus, yr ymgeisydd yn barod i gydweithio gyda swyddogion cynllunio
- Rhan fwyaf o drigolion cyfagos yn ystyried y fenter yn un cyffrous fydd yn dod a bywyd yn ôl i'r pentref
- Ffin datblygu Edern wedi ei gynyddu i godi tŷ annedd gerllaw y cais. Ni fyddai'r safle yn edrych allan o le
- Adeilad newydd yn gweddu'r tirlun
- Dim lle o fewn ystad busnes leol
- Ni fuasai yn amharu dim ar siop y pentref - perchennog y siop yn gefnogol i'r fenter ac eisoes yn gwerthu Hufen Ia Glasu
- Oriau agor yn rhesymol
- Argymell ystyried caniatáu y cais a chefnogi mentrau bach cefn gwlad

(c) Pwysleisiodd Uwch Reolwr Cynllunio ac Amgylchedd bod yr Adran Cynllunio yn cydnabod gwaith a llwyddiant y busnes lleol yma a'u bod yn gwbl gefnogol i'r math yma o ddatblygiad. Yng nghyd-destun ystyriaethau cynlluniau, eglurwyd bod y cais dan sylw yn groes i bolisïau sylfaenol oherwydd y lleoliad sydd yn cael ei gynnig, ac o ganlyniad, bod yr argymhelliad i

wrthod yn un cadarn. Awgrymwyd, gan mai materion lleoliad oedd y brif ystyriaeth, trefnu ymweliad safle cyn gwneud penderfyniad

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle.

(d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â diffyg gwybodaeth am y rhesymau cefnogi yn dilyn o'r cyfnod ymgynghori, amlygodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu mai 'cefnogi' yn unig oedd y sylw ac nad oedd gwybodaeth a rhesymau dros y gefnogaeth wedi eu cynnig.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle

7. Cais rhif C16/1105/39/LL - The Warren, Abersoch

Estyniad i adeilad hamdden er mwyn ymestyn spa presennol gan gynnwys ystafelloedd triniaeth, pyllau, lle bwyta ac ystafelloedd newid

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer adeiladu estyniad i adeilad hamdden er mwyn ymestyn cyfleusterau spa presennol i ddarparu ystafelloedd triniaeth, pyllau, lle bwyta ac ystafelloedd newid. Byddai'r estyniad wedi ei leoli ar dalcen de gorllewinol yr adeilad presennol gyda rhan to fflat yn y canol yn cysylltu i'r adeilad presennol a rhan to 'hip' llechi ar y talcen.

Amlygwyd mai'r bwriad oedd ail-fuddsoddi a gwella ansawdd ac amrediad cyfleusterau o fewn y gyrchfan i alluogi mwy o ddefnydd o'r cyfleuster tu allan i'r cyfnod gwyliau. Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, cydnabuwyd bod maint a graddfa'r arwynebedd llawr (oddeutu 771m^2) yn sylweddol, fodd bynnag ystyriwyd bod y maint yn gymesur a chyfleusterau hamdden presennol y safle ac na fyddai'n or-ddatblygiad.

Gan mai golygfeydd lleol yn unig fydd o'r adeilad, oherwydd ei osodiad yn y tirlun, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cael effaith ar y dirwedd a'r golygfeydd. Er bod y bwriad wedi ei leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn achosi niwed arwyddocaol i'r dirwedd a'r arfordir nac yn groes i ofynion polisi B8 CDUG. Er gwaethaf maint yr adeiladau presennol, mae natur eu lleoliad o fewn tirffurf powlen ynghyd a'r tirlunio presennol yn golygu nad yw'r adeiladau yn sefyll allan yn y tirlun ac ni ystyriwyd y byddai'r estyniad yn amlwg ychwaith.

Ystyriwyd bod y bwriad, yn erbyn y polisïau a restrwyd yn yr adroddiad yn dderbyniol o agwedd polisïau ac felly yn dderbyniol i'w ganiatáu gydag amodau

(b) Yn manteisio ar ei hawl i siarad, nododd Asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:

- Bod y datblygiad yn gam pellach o uwchraddio a buddsoddi ar y safle
- Bod y cynllun yn cynnig gwelliannau i'r parc ac i'r amgylchedd
- Bwriad yw annog cyfnodau gwyliau byr tu allan i'r prif dymor gwyliau
- Ymgynghori a chydweithio da wedi bod gyda'r swyddogion cynllunio
- Nad oedd y cynllun yn creu effaith ar y tirlun
- Bydd y gwaith o uwchraddio yn sicrhau 17 swydd newydd – 5 llawn amser a 12 rhan amser
- Os caniatáu, y gwaith i ddechrau mor fuan â phosib - bwriad agor Haf 2017
- Dim gwrthwynebiadau wedi eu derbyn

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

- Ei fod yn gefnogol i'r cais oherwydd darpariaeth lleoliad
- Croesawu sylwadau'r Uned ANHE

- Ddiolchgar i swyddogion am gydweithio gyda'r datblygwr
- Adnodd ardderchog i’r ardal – codi ansawdd
- Trafodaethau cychwynnol am gysylltiad lleol gyda’r ddarpariaeth yma o ran defnydd o’r adnodd yn ystod y gaeaf

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

(d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol:

- Awgrymu dwyn pwys ar yr ANHE i neilltuo Abersoch allan o’r ANHE er mwyn i ddatblygiadau fel hyn gael rhwydd hynt
- Bod y safle tu allan i’r ffin datblygu - os cais am dŷ byddai yn cael ei wrthod, ond gan ei fod ar gyfer y diwydiant hamdden, y cais yn cael ei ganiatáu - tynnu sylw at yr angen i sicrhau cysondeb a thegwch i bawb
- Wrth ystyried effaith gweledol rhaid sicrhau bod y sylwadau a gyflwyni’r mewn adroddiadau yn gyson a theg

PENDERFYNWYD caniatáu y cais

Amodau
1. 5 mlynedd
2. Unol a’r Cynlluniau a chynllun tirlunio
3. Llechi
4. Gorffeniad
5. Plannu yn y tymor plannu nesaf ar ôl cwblhau’r datblygiad
6. Amod Dwr Cymru i gyflwyno Cynllun Draenio

8. Cais rhif C16/1154/41/LL - Penarth Fawr, Chwilog

Dyluniad diwygiedig i'r hyn a wrthodwyd o dan C16/0705/41/LL i drosi adeilad allanol i dy fforddiadwy 4 llofft

a) Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau ychwnaegol lle amlygwyd cais gan asiant yr ymgeisydd i bwyso a mesur eu cais a darbwyllo am ragor o amser i ystyried eu cynlluniau gan fod y cais cynllunio blaenorol wedi ei wrthod.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio y cais

PENDERFYNWYD gohirio y cais

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2.00pm.

____
CADEIRYDD