PWYLLGOR CYNLLUNIO 13/2/17

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

Y Cynghorwyr: Endaf Cooke, Simon Glyn, Gwen Griffith, Dyfrig Wynn Jones, Eric M. Jones, June Marshall, Michael Sol Owen, W. Roy Owen (eilydd), W. Tudor Owen, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams a John Wyn Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Aled Ll. Evans, Dafydd Meurig a R. H. Wyn Williams (Aelodau Lleol).

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

Ymddiheuriadau: Y Cynghorydd John Pughe Roberts a'r Cynghorwyr Selwyn Griffiths a Dilwyn Lloyd (Aelodau Lleol).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

- Y Cynghorydd Gruffydd Williams, yn eitemau 5.5 a 5.6 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C16/1603/41/AM a C16/1363/41/AM) oherwydd ei fod mewn perthynas efo'r ymgeisydd;
- Y Cynghorydd Eirwyn Williams, yn eitem 5.7 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1394/35/AM) oherwydd bod ei gwsmeriaid yn defnyddio'r clwb golff.

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 Cynllunio fuddiant personol yn eitemau 5.5 a 5.6 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C16/1603/41/AM a C16/1363/41/AM) oherwydd bod ei rhieni yn berchen eiddo gyferbyn mynediad safle'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 ceisiadau.

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

- Y Cynghorydd R. H. Wyn Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.2 a 5.10 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C16/1336/39/LL a C16/1578/39/LL);
- Y Cynghorydd Aled Ll. Evans, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.5 a 5.6 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C16/1603/41/AM a C16/1363/41/AM);
- Y Cynghorydd Eirwyn Williams, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.7 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1394/35/AM);
- Y Cynghorydd Simon Glyn, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.8 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1380/46/LL);

- Y Cynghorydd Dafydd Meurig (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.11 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1625/16/R3).

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 y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 16 Ionawr 2017 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 C16/1250/17/LL – Fferm Tanyffordd, Cilgwyn, Carmel, Caernarfon

Codi adeilad amaethyddol aml bwrpas.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 28 Tachwedd 2016 er mwyn rhoi cyfle i'r ymgeisydd gyflwyno mwy o wybodaeth.

Cyfeiriwyd at y wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd ynghyd â llythyr o gefnogaeth a dderbyniwyd.

Tynnwyd sylw bod polisi D9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) yn gefnogol i godi adeiladau ac adeiladwaith ar gyfer dibenion amaethyddol os ydynt yn amlwg yn rhesymol angenrheidiol at ddiben amaethyddiaeth. Nodwyd ar sail y wybodaeth a ddaeth i law gyda'r cais a'r hyn a welwyd o ran defnydd/gweithgarwch yn y sied 'amaethyddol' bresennol ac o fewn y safle oddi amgylch, roedd y swyddogion yn parhau o'r farn, ag heb gael eu hargyhoeddi, nad oedd y sied arfaethedig yn y lleoliad hwn yn ddatblygiad gwirioneddol resymol angenrheidiol ar gyfer dibenion amaethyddol.

Nodwyd pryder am effaith ychwanegu sied fawr, ddiwydiannol yr olwg ar y safle yn ychwanegol i'r siediau presennol ar fwynderau gweledol yr ardal.

Credir bod y bwriad i godi adeilad amaethyddol aml bwrpas arall ar y safle yn annerbyniol ac yn groes i ofynion polisïau perthnasol y CDUG.

(b) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Nad oedd y bwriad yn unol â'r polisïau;
- Ofn creu cynsail peryglus pe caniateir y cais gan nad oedd yn ymddangos y byddai defnydd amaethyddol o'r sied;
- Bod y Pwyllgor wedi rhoi cyfle i'r ymgeisydd gyflwyno gwybodaeth ychwanegol ond nid oedd yn ddigonol felly roedd rhaid dilyn y polisïau;
- Bod yr ymgeisydd yn arbenigo mewn stoc pedigri a'i fod yn anghywir mesur gofynion y person ar faint y tir. Byddai'r aelod yn atal ei bleidlais.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rhesymau:

1. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi bod angen rhesymol angenrheidiol am sied amaethyddol wedi cael ei brofi ar gyfer y safle hwn. Credir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi D9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

2. Mae lleoliad y sied arfaethedig yn amlwg o fewn y dirwedd leol oherwydd ei ffurf a maint a'i lleoliad dyrchafedig, credir felly y byddai hyn yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal gyfagos gan gynnwys ardal Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Dyffryn Nantlle sydd yn groes i ofynion perthnasol polisïau B12, B22 a B23.

2. Cais rhif C16/1336/39/LL – Anhywel, Lon Pant Morgan, Abersoch

Tŷ newydd dwy lofft a gwaith cysylltiedig.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 16 Ionawr 2017 er mwyn cynnal ymweliad safle. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

Nodwyd bod y safle wedi ei leoli y tu fewn i ffin datblygu pentref Abersoch a hefyd tu mewn i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE).

Adroddwyd bod cais blaenorol ar gyfer datblygu tŷ ar y safle hwn wedi ei wrthod, yn ogystal, fe wrthodwyd apêl yn erbyn y penderfyniad hwnnw ar y sail y byddai'r cynllun yn ormesol ar dŷ Carrog (drws nesaf) ac fe fyddai'n or-ddatblygiad o'r safle ac o ganlyniad ni fyddai'n diogelu cymeriad yr AHNE. Amlygwyd bod yr Arolygydd yn ei benderfyniad yn cydnabod bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle at ddibenion preswyl yn dderbyniol o ran cymeriad trefol ehangach y dirwedd. Nodwyd bod y cynllun arfaethedig yn sylweddol llai na'r bwriad blaenorol.

Ychwanegwyd er bod y safle o fewn yr AHNE, roedd hefyd yn safle mewn-lenwi o fewn ffin datblygu pentref Abersoch ac wedi'i amgylchynu gan ddatblygiadau preswyl eraill. Nodwyd bod llawer o wahanol ddyluniadau i dai'r ardal ac nid oedd un patrwm adeiladu nodweddiadol. Roedd y dyluniad, er yn fodern, o ran graddfa a deunyddiau a fyddai'n gweddu i'r safle. Bwriedir amddiffyn rhan sylweddol o'r llystyfiant presennol, ynghyd â sicrhau y bydd rhagor o goed a llwyni'n cael eu plannu. Tynnwyd sylw bod yr Uned AHNE o'r farn na fyddai'r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar yr AHNE.

Cyfeiriwyd at y pryderon a godwyd o ran effaith ar fwynderau preswylwyr tŷ Carrog, ystyrir fod lleihad i swmp yr adeilad o gymharu â'r cynllun blaenorol ynghyd â'r ffaith bod yr adeilad ymhellach i ffwrdd o'r ffin yn golygu na fyddai'n ymwthiol.

Nodwyd bod y cynllun gerbron yn ymateb i bryderon yr Arolygydd ar y cais blaenorol ac yn eu datrys ac felly roedd y bwriad yn dderbyniol.

(b) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-

- Bod y cais blaenorol wedi colli mewn apêl ac nid oedd y sefyllfa wedi newid;
- Pryder o ran diogelwch ffyrdd - na fyddai lle i geir droi rownd yn y cwrtil gan orfod bagio i'r lôn brysur. Gwrthododd y Cyngor gais tebyg yng Nghysgod y Graig, ac fe wrthodwyd ar apêl, ar sail priffyrdd o ran bagio i'r lôn;
- Ei bryder bod y Gwasanaeth Cynllunio yn cael ei herio'n ddifrifol gan yr ymgeiswyr o ystyried bod y cais drws nesaf wedi ei wrthod oherwydd bod y clogwyn yn berthnasol;

- Hwn fyddai'r unig dŷ i'w weld uwchben y wal felly collir yr olygfa yn rhan o Lwybr Arfordir Llŷn;
- Bod cyfamod caeth, ar dir drws nesaf i'r safle a roddwyd i Abersoch gan y teulu, yn gwahardd adeiladu ar y tir;
- Bod yr Arolygydd wedi nodi "Ar y sail hon, rwy'n poeni y byddai'r gofod cyfyng o gwmpas yr annedd yn arwain at ddatblygiad cyfyng, na fyddai'n adlewyrchu patrwm cyffredinol y datblygiad ar ochr ddwyreiniol Lôn Pont Morgan."
- Y byddai niwed arwyddocaol i'r dirwedd gan gynnwys golygfeydd i mewn ac allan;
- Bod y Cyngor Cymuned yn barod i gyflwyno tystiolaeth pe byddai apêl i wrthodiad;
- Cyfeiriwyd at Is-ddeddf yn St Ives, o ystyried bod 60% o dai yn Abersoch yn dai haf y dylid ystyried sefydlu'r un fath o drefn;
- Bod 14 paragraff yn nyfarniad apêl yr Arolygydd yn nodi fod y cais yn annerbyniol.

Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol nododd yr Uwch Gyfreithiwr:

- Bod y swyddogion cynllunio yn cyflwyno argymhelliad yn ddiduedd ac yn unol â'u barn broffesiynol. Mater i'r Pwyllgor oedd penderfynu os oeddent am gyd-fynd neu beidio;
- Nad oedd cyfamod ar dir preifat yn fater cynllunio felly dylai'r aelodau ei ddiystyru.

Nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu bod yr Arolygydd wedi nodi yn ei benderfyniad "Er fy mod yn ystyried y byddai'r egwyddor o ddatblygu'r safle at ddibenion preswyl yn dderbyniol o ran cymeriad trefol ehangach y dirwedd hon, casglaf y byddai maint yr eiddo arfaethedig yn gyfystyr â gorddatblygu'r safle ac, o ganlyniad, byddai'n methu a diogelu, cynnal a gwella cymeriad yr AHNE…". Roedd y cynllun gerbron yn leihad sylweddol a mater i'r Pwyllgor oedd bodloni eu hunain os oedd yn dderbyniol. Nodwyd y byddai'r tŷ yn unol â phatrwm tai presennol ac wedi ei osod yn ôl yn unol â'r tŷ cyfochrog felly ni fyddai'n ymwthio dim mwy i'r arfordir na thŷ Carrog drws nesaf.

Cyfeiriodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth at gynllun ar dudalen 41 y rhaglen oedd yn dangos 2 gerbyd wedi parcio ynghyd â'r ffordd y gellir troi.

(c) Cynigwyd i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddogion oherwydd gor-ddatblygu, dyluniad, diogelwch ffyrdd a'r effaith ar yr AHNE.

Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio nad oedd yr Arolygydd yn ei benderfyniad apêl yn cyfeirio at ddiogelwch ffyrdd ac fe fyddai gwrthod y cais ar y sail yma yn anodd ei amddiffyn mewn apêl. Tynnwyd sylw bod maint arwynebedd llawr y tŷ wedi lleihau i $94m^2$, o gymharu â $166m^2$, felly byddai'n anodd cyfiawnhau gwrthod ar sail gor-ddatblygiad. Nodwyd mai mater i'r Pwyllgor oedd dyluniad a'r effaith ar yr AHNE, ond pwysleisiwyd nad oedd gan yr Uned AHNE wrthwynebiad i'r bwriad.

Eiliwyd y cynnig. Nododd yr eilydd bod y bwriad yn groes i bolisi B23 o'r CDUG o ran mwynderau gweledol gan y byddai'n bosib gweld brig y to o'r palmant. Mewn ymateb, nododd y Rheolwr Cynllunio na fyddai'r effaith yn waeth na'r sefyllfa bresennol gan fod ffens eithaf uchel eisoes rhwng y ffin a'r palmant ac ni ellir gweld yr AHNE drosti yn barod. Roedd bwriad i osod y tŷ yn nôl yn bellach ac yn is na'r ffens bresennol felly fyddai mwy o siawns o weld yr olygfa nac yn bresennol.

Nododd yr eilydd nad oedd yn briodol i swyddogion anghytuno efo'r rhesymau gwrthod a gynigir gan aelodau, yn hytrach dylent nodi os ydy'r rhesymau yn ddilys neu beidio.

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

- Pryder o ran yr effaith gronnol ar yr AHNE wrth ganiatáu dyluniadau o'r fath a oedd yn ymwthio i mewn i'r rhai traddodiadol. Roedd dyletswydd i warchod yr AHNE yn ei gyfanrwydd ar gyfer ein dibenion presennol a chenedlaethau'r dyfodol;

- Ei fod yn ddefnyddiol derbyn ymateb y swyddogion i'r rhesymau gwrthod oherwydd y risg o wastraffu arian cyhoeddus. Yn cydymdeimlo efo'r Aelod Lleol ond ddim pwrpas gwastraffu arian ac adnoddau ar apêl y collir;
- Bod y bwriad yn cyd-fynd â chanllawiau cenedlaethol o ran lle troi mewn cwrtil tŷ;
- Bod yr apêl wedi sefydlu bod lle i godi tŷ ar y safle ac o ystyried y tai wrth ymyl ddim yn ystyried fod problem efo'i faint;
- A fyddai'n bosib gosod amod caeth na fyddai datblygiad pellach ar y safle?
- Bod rhagdybiaeth i ganiatáu pe gosodir amodau penodol i wneud y bwriad yn dderbyniol;
- Bod y penderfyniad apêl yn rhoi canllaw o ran datblygiad derbyniol;
- Ei fod yn anodd nodi effaith annerbyniol ar yr AHNE o ystyried sylwadau'r Uned AHNE;
- Bod y bwriad yn or-ddatblygiad a mater o farn oedd yr effaith ar yr AHNE.

Mewn ymateb i'r sylwadau, pwysleisiodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod y penderfyniad apêl yn nodi bod yr egwyddor o adeiladu tŷ ar safle'r cais yn dderbyniol a ystyrir bod y cynllun gerbron yn goresgyn y rhesymau gwrthod a bod yr argymhelliad i ganiatáu efo amodau yn un cadarn. Awgrymodd yn gryf i gyfyngu rhesymau gwrthod i faterion yn ymwneud â'r AHNE a'r dyluniad, byddai'n debygol y ceir costau yn erbyn y Cyngor ar apêl pe gwrthodir y cais oherwydd parcio gan nad oedd tystiolaeth i'w gefnogi. Nodwyd yn yr un modd o ran gor-ddatblygu.

(d) Pleidleisiwyd ar y cynnig i wrthod y cais, fe ddisgynnodd y cynnig.

Gwnaed, ac eiliwyd cynnig i ganiatáu'r cais.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. 5 mlynedd
2. Gwaith yn unol â'r cynlluniau
3. Cytuno ar ddeunyddiau
4. Priffyrdd / parcio
5. Ffenestri afloyw yn unig ar yr edrychiad gogledd-ddwyreiniol
7. Tirlunio / coed
8. Dŵr
9. Tynnu hawliau cyffredinol a ganiateir

3. Cais rhif C16/0761/44/LL – Capel Garth, Bank Place, Porthmadog

Addasu cyn Gapel i 9 uned breswyl gyda darpariaeth parcio.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod yr adeilad presennol yn sefyll yn wag ers oddeutu 18 mlynedd. Adroddwyd y caniatawyd cais yn 2010 i addasu'r adeilad i 8 uned byw, ond ni weithredwyd y caniatâd yn ystod y cyfnod statudol. Nodwyd bod safle'r cais o fewn canol tref Porthmadog gyda ffordd dosbarth 3 yn rhedeg o flaen yr adeilad a oedd yn adeilad rhestredig gradd II.

Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor. Cyfeiriwyd at bolisi CH6 o'r CDUG a oedd yn ymwneud â sicrhau canran o dai fforddiadwy mewn datblygiad o'r math yma. Nodwyd o edrych ar y cynlluniau llawr roedd sawl un o'r unedau yn disgyn o fewn maint uned yr ystyrir i fod yn fforddiadwy yng nghyd-destun y Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy. Ystyriwyd nad oedd lleoliad y datblygiad yng nghanol y dref yn rhoi gwerth premiwm ar yr unedau a fyddai'n cael eu darparu ac felly fod hyn, yn ogystal â'u maint, yn golygu fod canran o'r unedau am fod yn fforddiadwy beth bynnag heb yr angen i gyfyngu

hynny ymhellach drwy Gytundeb 106. Adroddwyd y derbyniwyd ar fore'r Pwyllgor gadarnhad o bris marchnad agored tebygol ar gyfer yr unedau ac nid oedd pris ddim un o'r unedau yn uwch na £110,000. Ystyriwyd y byddai'n afresymol i gyfyngu'r pris ymhellach drwy Gytundeb 106.

Nodwyd ni fwriedir gwneud llawer o addasiadau allanol i'r adeilad, fe fyddai'r gwaith mwyaf ar flaen yr adeilad er mwyn creu mynedfa gerbydol newydd i ddarparu lle parcio ar gyfer bob uned byw.

Nodwyd bod y cynllun yma yn gyfle i sicrhau defnydd hirdymor yr adeilad rhestredig gradd II a oedd yn dirywio.

Cyfeiriwyd at y gwrthwynebiadau gan drigolion lleol ar sail gor-edrych ac aflonyddwch yn ystod gwireddu'r cynllun. Nodwyd yr argymhellir gosod amod i sicrhau fod y ffenestri a oedd yn gwynebu tŷ Gwylfa yn cael eu hail-wydro gyda gwydr wedi ei gymylu (neu ddull tebyg) er mwyn sicrhau preifatrwydd y tŷ ac na fyddai unrhyw or-edrych annerbyniol yn digwydd o ganlyniad i'r bwriad.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd oedd yn nodi eu bod yn ystyried bod y bwriad a'r materion o ran tai fforddiadwy yn dderbyniol.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

(b) Nodwyd bod yr aelod lleol yn gefnogol i'r cais efo'r amodau.

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

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

- Er bod yr unedau yn naturiol yn fforddiadwy gan fod eu maint yn cyfyngu eu gwerth, ni ellir eu hatal rhag mynd yn lety gwyliau, felly fyddai'n bosib rhoi cytundeb 106 ar rai ohonynt?
- Gan nad oedd yr ymgeisydd wedi gwrthod cytundeb 106, pam na ellir gosod cytundeb 106 a fyddai o help i'r Cyngor o ran darparu tai fforddiadwy?
- Nid oedd gosod amod 106 yn ddatrysiad i bob dim, roedd prisiau'r unedau yn rhesymol beth bynnag;
- Y byddai'r bwriad yn ddefnydd da o'r adeilad.

Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd yr Uwch Gyfreithiwr bod problemau efo rhoi cytundeb 106 ar unedau pan fo prisiau marchnad agored yn isel ac fe allai disgownt ar y pris olygu eu bod yn anhyfyw. Eglurwyd nad oedd yn bosib cyfyngu unedau yn y canolfannau mwy, fel Porthmadog, i bobl leol. Nodwyd bod polisïau cenedlaethol yn hyrwyddo dod ac adeiladau rhestredig yn ôl i ddefnydd ac roedd costau sylweddol ynghlwm.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau diwygiedig
3. Dyluniad a gorffeniad y fynedfa gerbydol i'w gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr ACLL.
4. Amod cofnod ffotograffig
5. Llechi to i gydweddu a'r llechi presennol
6. Ffenestri gwreiddiol i'w trwsio fel y mae ac unrhyw ffenestri amnewidir i gyd fynd a'r gwreiddiol/amodau gwydro gyda gwydr wedi ei gymylu /afloyw

7. Drws newydd cefn i fod o wneuthuriad pren i gyd fynd a’r gweddill
8. Nwyddau dwr glaw o wneuthuriad haearn bwrw
9. Grisiau gwreiddiol i’w cadw bob amser
10. Manylion gwarchod y rhosyn to i’w gytuno o flaen llaw a’i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr ACLL
11. Rhaid i'r gwaith adeiladau cael ei gynnal rhwng 08.00 - 18.00 ar ddydd Llun i ddydd Gwener, 08.00 - 13.00 ar ddydd Sadwrn a dim gwaith o gwbl ar ddydd Sul neu Wyliau'r Banc.
12. Amodau priffyrdd
13. Dwr Cymru
14. Manylion unrhyw fents allanol i’w gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr ACLL cyn dechrau’r gwaith.
15. Cytuno ar gynllun i ail-ddefnyddio nodweddion mewnol o fewn y datblygiad.

Nodyn: ystlumod

4. Cais rhif C16/0835/44/CR - Capel Garth, Bank Place, Porthmadog

Addasu cyn gapel i 9 uned breswyl gyda darpariaeth barcio.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais rhestredig, gan nodi mai materion cadwraethol yn unig a asesir, sef effaith y bwriad ar edrychiad a chymeriad hanesyddol a phensaernïol yr adeilad rhestredig.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Nodwyd y gwerthfawrogir fod angen addasu ar raddfa gweddol helaeth y nodweddion o fewn yr adeilad ond roedd rhaid cael balans rhwng hyn a sicrhau dyfodol ar gyfer yr adeilad. Nodwyd fod ei gyflwr wedi dirywio a bellach roedd yn cael effaith ar yr adeilad ei hun, y strydwedd a mwynderau tai cyfagos heb sôn am fod yn berygl. Pwysleisiwyd bod rhaid taro balans rhwng gwarchod yr adeilad rhestredig a’i nodweddion a sicrhau defnydd hirdymor. Teimlir bod hyn yn cael ei golli yn asesiad rhai o’r ymgynghorai statudol, yn ddelfrydol fe fyddai wedi dod i ddefnydd yn gynharach ond o ystyried y sefyllfa roedd rhaid bod yn fwy meddwl agored am ganiatau defnydd newydd o’r adeilad.

Ystyriwyd fod egwyddor y bwriad o ail-ddefnyddio ac addasu’r adeilad i’w groesawu gan sicrhau dyfodol a defnydd newydd i’r adeilad rhestredig gradd II. Nodwyd bod y gwaith mewnol yn sylweddol ei natur, ond fel yr eglurwyd, ystyrir fod hyn yn hanfodol er galluogi sefydlu defnydd newydd hir dymor i’r adeilad, a’r cyfaddawd oedd sicrhau ail-ddefnyddio nifer o’r nodweddion oedd i’w symud/tynnu o fewn yr unedau.

(b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu’r cais.

Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod, nododd y Rheolwr Cynllunio bod y cynlluniau manwl a oedd yn ynghlwm â’r cais yn dangos bwriad i ail-ddefnyddio llawer o’r seti yn y galeri fel rhan o’r ceginau a partisiwns newydd ac o fewn yr unedau. Ychwanegodd bod y nenfwd yn cael ei warchod gan gael ei guddied fel oedd yn digwydd yn aml wrth drosi capeli.

Nododd aelodau eu tristwch o ran colli treftadaeth a’r gwaith cywrain ond ei fod yn anodd cael cydbwysedd o ran gwarchod y nodweddion a dod a’r adeilad yn ôl i ddefnydd.

PENDERFYNWYD caniatáu’r cais yn ddarostyngedig i dderbyn cadarnhad CADW.

Amodau:
1. 5 mlynedd
2. Unol a’r cynlluniau

3. Dyluniad a gorffeniad y fynedfa gerbydol, i gynnwys y drws, i'w gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr ACLL cyn dechrau unrhyw waith arall sydd yn destun y caniatâd.
4. Amod cofnod ffotograffig
5. Llechi to i gydweddu a'r llechi presennol
6. Ffenestri gwreiddiol i'w trwsio fel y maent ac unrhyw ffenestri amnewidir i gyd fynd a'r gwreiddiol/amodau gwydro gyda gwydr wedi ei gymylu /afloyw
7. Drws newydd cefn i fod o wneuthuriad pren i gyd fynd a'r gweddill
8. Nwyddau dwr glaw o wneuthuriad haearn bwrw
9. Grisiau gwreiddiol i'w cadw bob amser
10. Manylion gwarchod y rhosyn to i'w gytuno o flaen llaw a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr ACLL
11. Manylion unrhyw fents allanol i'w gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr ACLL cyn dechrau'r gwaith.
12. Cytuno ar gynllun i ail-ddefnyddio nodweddion mewnol o fewn y datblygiad.

5. Cais rhif C16/1603/41/AM – Cae Bodlondeb, ger Ael y Bryn, Chwilog

Cais amlinellol ar gyfer codi 9 tŷ sy'n cynnwys 3 tŷ fforddiadwy ynghyd a darparu mynedfa a lon stad.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi ei fod yn gais amlinellol ar gyfer codi 9 annedd, 3 ohonynt yn fforddiadwy ar ran o safle o fewn pentref Chwilog a oedd wedi ei ddynodi ar gyfer 21 o dai yn y CDUG. Roedd y cais yn ymwneud a hanner y safle oedd agosaf i dai presennol stad Ty'n Rhos ac yn cynnwys y ffordd fynediad. Nodwyd bod cais wedi ei gyflwyno o dan C16/1363/41/AM ar gyfer codi 9 annedd ychwanegol (3 ohonynt yn fforddiadwy) ar gyfer gweddill y safle, a oedd i'w ystyried yn y cyfarfod hwn.

Nodwyd fod y bwriad ar gyfer y safle yn ei gyfanrwydd (y cais yma a chais C16/1363/41/AM) yn cynnwys 18 o dai, ac felly ystyrir fod nifer yr unedau yn dderbyniol ar gyfer y safle ac fe fyddai defnydd addas (ar sail dwysedd) yn cael ei wneud o'r tir. Roedd y cais yn cynnig 33.3% o dai fforddiadwy, sef y ffigwr agosaf at y targed gyda'r niferoedd o dan ystyriaeth.

Adroddwyd y derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Draenio Tir ar fore'r pwyllgor yn cyfeirio at broblemau dŵr wyneb ar ran o'r cae. Roeddent o'r farn y byddai'r gwaith ynghlwm a datblygu'r tir yn helpu'r sefyllfa bresennol.

Ystyriwyd y byddai cyfraniad ariannol (i'w gytuno) ar gyfer gwella cyfleusterau yn y parc presennol drwy Gytundeb 106, o ystyried y byddai'r datblygiad a ganiatawyd ar safle Bryn Hyfryd (C14/0113/41/AM) yn darparu llecyn o fewn y safle, yn dderbyniol i sicrhau bod y ddarpariaeth o lecynnau agored adloniadol yn yr ardal leol yn diwallu anghenion y datblygiad.

Eglurwyd y disgwylir cyfraniad addysgol o £9,359, yn deillio o'r ddau gais gerbron, er mwyn sicrhau y gall Ysgol Gynradd Chwilog ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion, o ganlyniad i'r unedau preswyl a nodir ar gyfer y safleoedd yn Chwilog yn y CDUG.

Nodwyd yr argymhellir gosod amod ychwanegol, pe caniateir y cais, na ellir creu mynediad cerbydol o'r safle i'r trac sydd yn arwain i'r fynwent.

Ystyriwyd bod y ddau gais gyda'i gilydd yn dderbyniol yn nhermau eu hasesu yn erbyn gofynion y Briff Datblygu ar gyfer y safle ac yn erbyn gofynion polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol eraill a nodwyd yn yr adroddiad.

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

- Bod y bwriad yn cyfarch gofynion yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd;
- Bod pryder wedi ei nodi o ran bodolaeth llysiau'r dial ar y safle ond nid oedd tystiolaeth o hyn ac nid oedd wedi ei nodi gan yr Uned Bioamrywiaeth;
- O ran sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth, bod y ffermwr wedi torri'r gwrych gan ei fod yn ymledu i'r tir pori.

(c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Bod y ffaith y cyflwynwyd dau gais wedi peri ychydig o ddryswch;
- Bod diffygion yn y draeniau wedi bodoli ers peth amser gan achosi i ddŵr lifo i dŷ wrth ymyl. A fyddai'n bosib un ai derbyn cadarnhad pellach neu osod amod bod y datblygiad ddim yn achosi llifogydd a bod y broblem yn cael ei ddatrys?

Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu yr argymhellir, pe caniateir y cais, i osod amod i gytuno ar fanylion cynllun draenio tir cyn cychwyn y datblygiad ac fe anogir yr ymgeisydd i gysylltu â Dŵr Cymru a'r Uned Draenio Tir cyn dylunio i ymateb i'r problemau presennol.

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

Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod parthed y cyfraniad addysgol, nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y cyfraniad ariannol wedi ei gyfrifo yn unol â'r polisiau.

Nododd aelod y byddai'n fuddiol nodi ffigwr penodol o ran y cyfraniad ar gyfer gwella cyfleusterau yn y parc presennol er mwyn cael syniad o faint o wellhad a fyddai i'r cyfleusterau.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb 106 yn ymwneud a'r cyfraniad ariannol addysgol ac ar gyfer gwella llecyn chwarae ac i sicrhau fod 3 o'r 9 tŷ yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol.

Amodau:

1. Amodau safonol amser cais amlinellol
2. Amod derbyn materion a gadwyd yn ôl
3. Llechi
4. Amodau Priffyrdd
5. Amod Dwr Cymru
6. Tynnu hawliau dirprwyedig a ganiateir ar yr unedau fforddiadwy
7. Cytuno ar gynllun i waredu'r Llysiau Dial
8. Tirlunio
9. Datblygu gam wrth gam
10. Dim creu mynediad cerbydol o'r safle i'r trac sydd yn arwain i'r fynwent

Nodyn Dŵr Cymru
Nodiadau Priffyrdd

6. Cais rhif C16/1363/41/AM - Cae Bodlondeb, ger Ael y Bryn, Chwilog

Cais amlinellol ar gyfer codi 9 tŷ sy'n cynnwys 3 tŷ fforddiadwy ynghyd a darparu mynedfa a lon stad.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y cais yn ymwneud a hanner pellaf y safle. Roedd y cais hwn ynghyd a'r cais a ganiatawyd uchod yn estyniad rhesymegol i'r pentref.

Nodwyd yr argymhellir gosod amod ychwanegol, pe caniateir y cais, na ellir creu mynediad cerbydol o'r safle i'r trac sydd yn arwain i'r fynwent.

Argymhellwyd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio a chytundeb 106 i ddelio gyda'r tai fforddiadwy a chyfraniadau llecyn agored ac addysgol.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb 106 yn ymwneud a'r cyfraniad ariannol addysgol ac ar gyfer gwella llecyn chwarae ac i sicrhau fod 3 o'r 9 tŷ yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol.

Amodau:

1. Amodau safonol amser cais amlinellol
2. Amod derbyn materion a gadwyd yn ôl
3. Llechi
4. Amodau Priffyrdd
5. Amod Dwr Cymru
6. Tynnu hawliau dirprwyedig a ganiateir ar yr unedau fforddiadwy
7. Tirlunio
8. Datblygu gam wrth gam
9. Dim creu mynediad cerbydol o'r safle i'r trac sydd yn arwain i'r fynwent

Nodyn Dŵr Cymru
Nodiadau Priffyrdd

7. Cais rhif C16/1394/35/AM – Mynydd Ednyfed Fawr, Cricieth

Cais amlinellol i adeiladu 3 caban gwyliau.

(a) Adroddwyd y derbyniwyd cais gan yr ymgeisydd i ohirio trafod y cais gan nad oedd yr ymgeisydd ar gael i fanteisio ar yr hawl i siarad ond ni roddwyd rheswm cynllunio dros ofyn am ohirio.

Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod patrwm yn amlygu a oedd yn dilyn at gamddefnydd o'r broses. Roedd yn siomedig nad oedd yr ymgeisydd yn bresennol o ystyried eu bod yn ymwybodol o ddyddiad cyflwyno'r cais i'r Pwyllgor.

Awgrymodd yr Uwch Gyfreithiwr y dylid tynhau trefniadau os gwnaed cais am ddyddiad penodol ac os nad oedd neb yn bresennol i fanteisio ar yr hawl i siarad yn y dyfodol (ymgeisydd neu rywun arall oedd wedi ei enwebu ganddynt) y parheir i ystyried y cais.

Nododd aelod bod angen tynhau trefniadau, ond os derbynnir rheswm dilys y dylid gohirio penderfynu ar y cais.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

8. Cais rhif C16/1380/46/LL – Bryn Eithin, Llangwnnadl

Adeiladu modurdy.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod caniatâd gwreiddiol ar gyfer codi tŷ ar y safle yn cynnwys adeiladu modurdy. Nodwyd er bod y modurdy arfaethedig yn fwy o faint na'r modurdy oedd eisoes wedi derbyn caniatâd ni ystyrir fod hyd a lled y modurdy arfaethedig yn anarferol.

Nodwyd ni ystyrir y byddai'r bwriad yn sefyll allan yn amlwg yn y dirwedd a ddynodwyd yn Ardal Gwarchod y Dirwedd, hefyd oherwydd ei leoliad ni fyddai'n effeithio ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE.

Cyfeiriwyd at wrthwynebiad preswylwyr Tan y Graig, nodwyd bod y pellter rhwng y modurdy a'r ffin gyda Tan y Graig yr un fath a'r modurdy a ganiatawyd yng nghais C05D/0346/46/LL. Cydnabuwyd y byddai'n bryder o safbwynt sŵn ac ymyrraeth ar eiddo cyfagos petai defnydd busnes yn digwydd ar y safle, fodd bynnag nid dyna'r cais acystyriwyd bod hwn yn fater y gellid ei reoli trwy amod yn cyfyngu'r defnydd i ddefnydd domestig yn unig.

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

(b) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor hwn), nododd ei siomedigaeth fod y cais am fodurdy wedi gorfod dod i bwyllgor ac fe ddylid ystyried tynhau'r rheolau o ran cyflwyno cais gerbron pwyllgor yn dilyn derbyn gwrthwynebiadau. Tynnwyd sylw nad oedd gan y Cyngor Cymuned wrthwynebiad i'r bwriad.

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

Holodd aelod a fyddai'n well i orffeniad y modurdy fod yr un defnydd allanol a'r tai yn hytrach na bocs proffil. Mewn ymateb, nododd y Rheolwr Cynllunio nad oedd yn afresymol i'r gorffeniad fod yn focs proffil a byddai amod i gytuno lliw yn ddigonol.

Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod, nododd y Rheolwr Cynllunio bod lleoliad y modurdy yr un fath a'r caniatâd presennol ac nid oedd gofyn i'w symud.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. 5 mlynedd
2. Sicrhau cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd.
3. Cytuno lliw ar gyfer y modurdy.
4. Defnydd fel modurdy domestig yn unig/a dim ar gyfer rhedeg busnes.

Nodyn Dŵr Cymru

9. Cais rhif C16/1575/08/LL – The Fountain, Portmeirion

Cais ôl-weithredol i gadw bwrdd gwyddbwyll ar lawnt Pentref Portmeirion.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle wedi ei leoli o fewn pentref Portmeirion a oedd hefyd yn Ardal Gadwraeth. Nodwyd bod y safle yn ogystal wedi ei gynnwys ar y Gofrestr o Dirluniau, Parciau a Gerddi Hanesyddol (gradd II*), a sawl adeilad rhestredig gerllaw. Roedd y safle hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.

Tynnwyd sylw at y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd a oedd yn datgan nad oedd y datblygiad yn addas nac yn gweddu i'r safle.

Nodwyd bod cyfiawnhad wedi ei gyflwyno dros y gwaith a oedd yn ymwneud â chyflwr y tir a oedd yn troi'n wlyb a mwdlyd yn aml. Ni ystyriwyd y byddai caniatáu'r cais yn achosi niwed arwyddocaol i gymeriad pensaernïol neu hanesyddol yr adeiladau rhestredig na'r Ardal Gadwraeth.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

10. Cais rhif C16/1578/39/LL – Glenville, Abersoch

Dymchwel tŷ ac adeiladau allanol cysylltiedig ac adeiladu 2 annedd a datblygiad cysylltiedig.

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

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle wedi ei leoli mewn ardal breswyl tu fewn i ffin ddatblygu Abersoch, gyda therfyn cwrtil blaen yr eiddo yn ffinio gyda ffordd sirol dosbarth 1 yr A499. Roedd dynodiad yr AHNE dros y ffordd sirol gyfochrog, adroddwyd y derbyniwyd sylwadau gan yr Uned AHNE ar fore’r pwyllgor yn nodi dim gwrthwynebiad.

Nodwyd bod polisi CH4 o’r CDUG yn datgan mewn egwyddor y caniateir cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd a oedd heb eu dynodi ac oedd o fewn ffiniau datblygu pentrefi. Datgan yr ymgeisydd bod tri asesiad hyfywedd ar dri gwahanol werth wedi eu cyflwyno ar gyfer y tai bwriadedig ac ym mhob achos, roedd yr asesiad yn dangos na fyddai’r datblygiad yn darparu adenillion digonol ar gyfer creu tŷ fforddiadwy (un tŷ allan o’r pâr bwriadedig) neu swm cymunol tuag at ddatblygiadau tai fforddiadwy eraill. Nodwyd bod y polisi yn gofyn am ‘gyfran o’r unedau ar bob safle i fod yn rhai fforddiadwy’ a gan mai ond cynnydd o un uned ychwanegol sydd yma mewn gwirionedd, ystyriwyd na fyddai’n briodol i ofyn fod yr un tŷ sydd yn ychwanegol i fod yn dŷ fforddiadwy ar y safle ac ni ystyriwyd y byddai caniatáu’r cais yn tanseilio amcanion cymal 1 o fewn y polisi.

Tynnwyd sylw bod safle’r cais o fewn ardal a nodweddir gan dai ar wahân, o amrywiaeth o ddyluniadau a maint, nid oedd patrwm pendant na thema gyffredin i’r tai presennol. Nodwyd bod y cynllun a gyflwynwyd yn dangos pâr o dai o ddyluniad modern gyda nodweddion traddodiadol. Ystyriwyd fod y deunyddiau a ddefnyddir i’w gweld yn yr ardal ac y byddai’r bwriad o ran y gorffeniadau yn addas i’r safle. Nodwyd bod y safle yn ddigonol o faint ar gyfer y tai ac na fyddai’n achosi gor-ddatblygiad o’r safle.

Cyfeiriwyd at y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd a nodwyd yn yr adroddiad.

Roedd yr ymgeisydd yn datgan bod yr asesiad canlyniadau llifogydd presennol yn ateb pryderon Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ynglŷn â’r asesiad a gyflwynwyd gyda’r cais blaenorol ac yn dangos bod modd rheoli canlyniadau llifogydd yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiad a Pherygl o Lifogydd (NCT 15) am oes y datblygiad. Roedd dyluniad y cynllun wedi newid fel nad oedd lle byw ar lefel daear, byddai uchder llawr gorffenedig y tŷ wedi ei godi i 5.5m AOD a byddai uchder wyneb blaen gwrt yr eiddo wedi ei godi yn wastad gyda’r ffordd sirol er hwyluso mynediad diogel mewn argyfwng o’r eiddo.

Nodwyd yr ystyrir y datblygiad yn addas a derbyniol ar gyfer y safle a’i fod yn cydymffurfio gyda’r polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a nodwyd yn yr adroddiad.

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

- Angen bod yn hir ben pam fod ceisiadau o’r math yn cael eu cyflwyno, sef oherwydd diffyg tir a chostau;
- Nad oedd yn erbyn y cais, roedd yn gyfaddawd gyda’r nifer o unedau i lawr o 3 i 2;
- Ei fod yn rhagweld cynnydd yn y nifer o geisiadau yn Abersoch gyda’r Pwyllgor wedi agor y drws i geisiadau eraill drwy ganiatáu cais Anhywel;
- Derbyn adroddiad CNC oherwydd llifogydd yn medru amharu ar y safle. Roedd y llanw yn dod i fewn yn fwy ar hyd y ffordd a oedd dros ffordd i’r safle.

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

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Nad oedd y datblygiad yn addas i'w leoliad gan nad oedd yn gweddu gyda phensaernïaeth yr ardal. Anhapus bod yr adeiladau yn effeithio ar yr AHNE;
- Mai elw oedd y prif yrrwr gyda chynnydd yn y nifer o dai haf. Sut y gellir atal hyn?
- Ddim yn gallu cefnogi dymchwel tŷ er mwyn codi adeiladau yn ei le o ystyried yr effaith amgylcheddol ac yng nghyd-destun polisi C7 o'r CDUG 'Datblygiadau Cynaliadwy';
- Pryder bod adeiladau eraill yn y cyffiniau efo risg llifogi o ystyried bod CNC yn rhoi amod ar y cais hwn na ddylid byw ar y llawr isaf;
- O ran cadwraeth ynni, fe fyddai'r datblygiad yn fwy cynaliadwy na'r tŷ presennol;
- Cydymdeimlo efo'r aelod lleol o ran amharu ar bensaernïaeth pentrefol, roedd yn anodd cyfiawnhau gwrthod ar y sail yma.

Mewn ymateb i'r sylwadau'r uchod, nododd y swyddogion:

- O ran datblygu'n gynaliadwy, a oedd un tŷ yn gynaliadwy i'r safle? Roedd lle i fwy o unedau ar y safle ac fe fyddai'r unedau newydd yn fwy cynaliadwy o ran eu gwneuthuriad. Fe fyddai'n anodd gwrthod y cais ar y sail yma;
  Bod CNC yn asesu datblygiadau newydd o ran risg llifogydd ac ni ellir gweithredu hyn yn ôl-weithredol.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Llechi a deunyddiau allanol
3. Cytuno ar ddefnydd y sgrin preifatrwydd a'u cynnal wedi hynny
4. Unol â chynlluniau
5. Amodau Dŵr Cymru.
6. Lefel llawr gorffenedig i fod dim is na 5.50m AOD a'r bwriad i fod yn unol ag adroddiad Asesiad Canlyniadau Llifogydd.
7. Cwblhau'r llefydd parcio yn unol â'r cynllun a'u bod yn weithredol cyn i'r eiddo gael ei feddiannu am y tro cyntaf.
8. Gwydr afloyw i'r ffenestr ochr yn yr ystafell wely
9. Tynnu hawliau caniataol parthed terfynau yn ôl.
10. Cytuno manylion dull draenio a deunyddiau wynebu blaen gwrt y safle cyn dechrau'r datblygiad.

Nodyn: copi o lythyr CNC

11. Cais rhif C16/1625/16/R3 – Safle Carafanau Preswyl Greenacres, Ffordd Llandygai, Llandygai

Uwchraddio ac ehangu'r safle presennol er mwyn darparu 12 llain gydag adeilad amwynder ar bob llain ar gyfer sipsiwn a theithwyr, creu lôn mynediad newydd o fewn y safle a chreu llecyn chwarae i blant.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi yn hanesyddol roedd yr holl safle yn cael ei ddefnyddio ond ar hyn o bryd dim ond 5 llain a ddefnyddir yn bresennol ar dop y safle.

Adroddwyd bod gwaith cefndirol ar gyfer paratoi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Papur Testun 18) yn cydnabod bod angen am 10 llecyn parhaol ychwanegol i'r ddarpariaeth bresennol yng Ngwynedd. Roedd y safle presennol yn Llandygai yn llawn, a rhestr wrth gefn

i sicrhau llain. Ystyriwyd bod angen amlwg ar gyfer lleiniau ychwanegol. Nodwyd bod gofyn statudol i bob Awdurdod Lleol yng Nghymru i adnabod anghenion sipsiwn a theithwyr yn eu hardaloedd a darparu'n briodol. Nodwyd y byddai'r bwriad yn sicrhau bod y safle yn darparu cyfleusterau yn unol efo deddfwriaeth ac arweiniad Llywodraeth Cymru.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd a oedd yn cyd-fynd a'r argymhelliad i ganiatáu efo amodau a'u hasesiad o'r Datganiad Ieithyddol a Chymunedol a gyflwynwyd.

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

- Bod y bwriad i uwchraddio'r safle i'w groesawu;
- Y byddai'r adeiladau mwynderol yn fwy addas i bwrpas;
- Bod yr angen wedi ei brofi ac na fyddai mwy o effaith na'r hyn yn bresennol;
- Ei fod yn fodlon efo'r argymhelliad i ganiatáu efo amodau.

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

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Bod wir angen uwchraddio'r safle;
- A dderbyniwyd sylwadau gan Gymdeithas y Sipsiwn?
- Bod damwain angheuol wedi bod yn y fynedfa, felly roedd angen sicrhau bod y fynedfa yn cael ei glirio i'w wneud yn ddiogel;
- Bod angen yn lleol ar gyfer y ddarpariaeth;
- Croesawu'r bwriad ond roedd angen ail-ystyried enw'r safle;
- Llawer o broblemau yn hanesyddol ar y safle felly roedd yn hynod bwysig siarad efo'r trigolion a'r Cyngor Sipsiwn. A ymgynghorwyd efo trigolion Maesgeirchen?
- Bod gwarchod lleiafrifoedd yn beth da;
- A oedd protocol o ran y Pwyllgor yn penderfynu ar gais a gyflwynwyd gan y Cyngor?
- Bod gwthio'r safle i gefn stad ddiwydiannol ddim yn gwneud cyfiawnder i ni fel Cyngor a'i fod ddim yn waraidd. Dylid wedi edrych am leoliad gwell;
- A ellir gwneud rhywbeth i wella edrychiad y safle trwy dirweddu meddal?

Mewn ymateb i'r sylwadau'r uchod, nododd y swyddogion:

- Ni ymgynghorwyd efo Cymdeithas y Sipsiwn, fe ymgynghorwyd yn unol â'r gofynion statudol. Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac roedd y Cyngor wedi cyfathrebu efo'r trigolion;
- Y gellir gosod nodyn ar y caniatâd bod angen clirio a chadw llystyfiant i lawr yn y fynedfa;
- Ni hysbysebwyd yn benodol ym Maesgeirchen, penderfynwyd hysbysebu yn y wasg oherwydd bod teimladau cryf yn gallu codi;
- Yn hanesyddol roedd protocol o ran Pwyllgor Cynllunio yn delio efo cais a gyflwynwyd gan y Cyngor ond nid oedd yn weithredol bellach;
- Bod bwriad codi wal terfyn newydd ac roedd cynllun tirweddu i wella'r golwg.

(ch) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ganiatáu'r cais ac fe gariodd.

Nododd y Cynghorydd Simon Glyn ei ddymuniad i gofnodi ei fod wedi pleidleisio yn erbyn y cynnig.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Amser

2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Toeau llechi i'r adeiladau
4. Amod Dŵr Cymru
5. Rhaid cyflwyno a chytuno archwiliad desg i asesu'r risg o lygredd. Pe byddai'r archwiliad desg yn dangos fod angen gweithrediad pellach, bydd angen cytuno unrhyw fesurau rhagofalus ac/neu adferol cyn dechrau'r datblygiad.
6. Rhaid cwblhau'r datblygiad yn unol ag argymhellion yr adroddiad Asesiad Amgylcheddol Cam 1
7. Cytuno ar orffeniad tirweddu meddal a chaled

<u>Nodiadau</u>
Dŵr Cymru
Cyfoeth Naturiol Cymru
Priffyrdd
Swyddog Tân
Angen clirio a chadw llystyfiant i lawr yn y fynedfa

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 3.30pm.

____

CADEIRYDD