PWYLLGOR CYNLLUNIO 24/4/17

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones – Cadeirydd**

Y Cynghorwyr: Simon Glyn, Gwen Griffith, Dyfrig Wynn Jones, Eric M. Jones, June Marshall, Michael Sol Owen, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams, John Wyn Williams ac Owain Williams (eilydd).

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Anwen J. Davies, Dylan Fernley, Sian Wyn Hughes, Nigel W. Pickavance ac W. Gareth Roberts (Aelodau Lleol).

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

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Endaf Cooke ac Elwyn Edwards ynghyd â'r Cynghorydd Brian Jones (Aelod Lleol).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) Datganodd y Cynghorydd Hefin Williams fuddiant personol, yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0094/40/AM) oherwydd cysylltiadau busnes.

Datganodd yr aelodau canlynol fuddiant personol yn eitemau 5.6 a 5.7 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C17/0100/46/LL a C17/0112/42/LL) am y rhesymau a nodir:

- Y Cynghorydd Dyfrig Wynn Jones oherwydd bod teulu ei wraig yn cadw maes carafanau yn Llangwnnadl;
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams oherwydd bod ei dad yn berchen parc carafanau wedi ei leoli llai na chwe milltir o'r safle;
- Y Cynghorydd Owain Williams oherwydd ei fod yn berchennog parc carafanau wedi ei leoli llai na chwe milltir o'r safle.

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

- Y Cynghorydd Anwen J. Davies, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.1, 5.3 a 5.10 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C17/0094/40/AM, C17/0016/33/LL a C17/0156/33/LL);
- Y Cynghorydd W. Gareth Roberts, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1373/30/LL);
- Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0041/09/LL);
- Y Cynghorwyr Dylan Fernley a Nigel W. Pickavance, (nad oeddent yn aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0084/11/LL);
- Y Cynghorydd Simon Glyn, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0100/46/LL);

- Y Cynghorydd Sian Wyn Hughes (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.7 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0112/42/LL).

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

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 3 Ebrill 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 C17/0094/40/AM – Tir ger Bodelen, Siop yr Efail, Efailnewydd

Cais amlinellol i godi tŷ fforddiadwy.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 3 Ebrill 2017 er mwyn cynnal ymweliad safle. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

Tynnwyd sylw y derbyniwyd llythyr gan berchennog dŷ cyfochrog yn datgan pryder cryf ynglŷn ag effaith y bwriad ar eiddo cyfochrog ers cyhoeddi'r rhaglen.

Mynegwyd pryder sylweddol ynglŷn â'r datblygiad, ystyriwyd bod y bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle cyfyng ac ni ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi B23 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) oherwydd y byddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol, yn or-ddatblygiad o safle cyfyng ac yn lleihau gofod amwynder y ddau dŷ presennol drwy ddefnyddio'r ardd fel llain ar gyfer y tŷ bwriadedig. Pwysleisiwyd nad oedd y ffaith mai'r ymgeisydd oedd yn berchen dau o'r tai cyfagos, yn goresgyn pryderon am or-ddatblygu'r safle cyfyng.

Tynnwyd sylw y gwrthodwyd cais blaenorol am yr un datblygiad dan hawliau dirprwyedig. Nodwyd nad oedd y bwriad cyfredol yn lleihau'r pryderon cynllunio sylweddol ynglŷn â'r bwriad ac fe argymhellwyd i wrthod y cais.

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

- Bod y safle o fewn ffin datblygu'r pentref;
- Byddai'r datblygiad yn galluogi person ifanc lleol i aros yn ei gynefin;
- Bod y gymdogaeth o blaid y datblygiad;
- Bod ceisiadau cynllunio am dai mewn gerddi o faint tebyg wedi eu caniatáu;
- Bod yr ymgeisydd yn barod i drafod efo'r Gwasanaeth Cynllunio o ran maint ac uchder y tŷ.

Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, eglurodd y Rheolwr Cynllunio er mai cais amlinellol ydoedd roedd rhaid i'r ymgeisydd nodi uchafswm a lleiafswm o ran mesuriadau ac nid oedd yn bosib negodi ar y mesuriadau wedi i ganiatâd amlinellol gael ei roi.

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Y byddai'r bwriad yn arwain at ymwthiad gormesol a niweidiol i fwynderau trigolion eiddo preifat cyfagos;
- Dim ond un unigolyn oedd wedi gwrthwynebu'r bwriad;
- Dylid croesawu'r bwriad, angen tai i bobl leol gyda phobl ifanc yn gadael yr ardal;
- Bod yr ymgeisydd yn barod i drafod efo'r Gwasanaeth Cynllunio o ran maint ac uchder y tŷ. Dylid caniatáu'r cais ac yna cynnal trafodaeth.

(ch) Cynigwyd gwelliant i ohirio'r cais er mwyn cynnal trafodaeth bellach efo'r ymgeisydd o ran maint ac uchder y tŷ.

Nododd y Rheolwr Cynllunio na fyddai lleihau maint y tŷ yn goresgyn pryderon o ran gor-ddatblygiad oherwydd o ganlyniad i leihau'r maint, byddai'n debygol y byddai uchder y tŷ yn gorfod cynyddu gan wneud yr adeilad yn fwy gormesol.

Eiliwyd y gwelliant.

Pwysleisiodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio er bod y safle o fewn y ffin datblygu roedd y lleoliad yn cyfyngu'r hyn a ellir datblygu ar y safle. Nododd na fyddai cwtogi'r maint yn goroesi'r rhesymau gwrthod.

Nododd aelod er ei bod yn cydymdeimlo efo'r Aelod Lleol ni allai gefnogi'r cais gan y byddai'n or-ddatblygiad ac fe fyddai mwy o le parcio nag ardal hamdden ar y safle. 'Roedd rhaid cofio y byddai'r datblygiad ar y safle am byth, nid yn unig i ymateb i anghenion y perchennog presennol.

Pleidleisiwyd ar y gwelliant i ohirio, syrthiodd y gwelliant.

(d) Mewn ymateb i sylw gan aelod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio na fyddai man addasiadau yn goresgyn pryderon.

Nododd aelod bod y safle yn rhy fach ar gyfer tŷ o faint rhesymol, er ei bod eisiau cefnogi pobl leol roeddent yn haeddu tŷ o safon. Ychwanegodd y byddai'r bwriad yn niweidiol i safon byw cymdogion a'r ymgeisydd.

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

O blaid y cynnig i wrthod y cais (6): Y Cynghorwyr Gwen Griffith, Anne Lloyd Jones, June Marshall, Michael Sol Owen, W. Tudor Owen a John Wyn Williams.

Yn erbyn y cynnig i wrthod y cais (5): Y Cynghorwyr Simon Glyn, Eric M. Jones, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams ac Owain Williams.

Atal, (0)

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rheswm:

Byddai'r tŷ, oherwydd ei faint a lleoliad yn arwain at ymwthiad gormesol a niweidiol i fwynderau trigolion eiddo preifat cyfagos, yn enwedig oherwydd yr effeithiau dominyddol a

gor-edrych a fyddai'n deillio ohono. Mae'r cais felly'n groes i bolisïau B23 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac yn tanseilio polisi PCYFF 1 CDLL.

2. Cais rhif C16/1373/30/LL – Tir rhwng y Ddôl a Penllech Bach, Lôn Deunant, Aberdaron

Datblygiad preswyl o 5 tŷ fforddiadwy ynghyd â mynediad cerbydol newydd a lôn stad.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle yn ei gyfanrwydd wedi ei leoli y tu allan ond yn union gerllaw ffin datblygu pentref Aberdaron. Nodwyd bod polisi C1 o'r CDUG yn datgan y caniateir cynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd gwledig addas oedd union ar ffin pentrefi a chanolfannau lleol fel eithriad i bolisïau tai arferol os gellir cydymffurfio gyda'r holl feini prawf a gynhwysir yn y polisi.

Eglurwyd bod y bwriad yn cydymffurfio efo'r meini prawf o dan y polisi hwn oherwydd:

- Bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn y Datganiad Tai Fforddiadwy ac ymateb yr Uned Strategol Tai yn cadarnhau bod angen yn yr ardal am unedau fforddiadwy;
- Y byddai'r safle yn ffurfio estyniad rhesymegol i ffurf adeiledig y rhan yma o bentref Aberdaron ac na fyddai'n ffurfio estyniad annerbyniol i gefn gwlad;
- Y cyfyngir meddiannaeth y tai fel tai fforddiadwy drwy gytundeb 106 tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol.

Cadarnhawyd bod y tai yn cyd-fynd gyda gofynion Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy o ran maint. Adroddwyd y derbyniwyd gwybodaeth am bris marchnad agored y tai gyda'r prisiad yn nodi y byddai pris y tai ar y farchnad agored rhwng £230,000 a £250,000. Nodwyd o ystyried y prisiau a dderbyniwyd a sylwadau'r Uned Strategol Tai yr ystyriwyd y dylai disgownt o werth pris marchnad agored y tai fod o leiaf 40%.

Nodwyd bod yr Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda'r bwriad os caniateir y cais efo amodau o ran y fynedfa a pharcio.

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

(b) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nododd ei fod yn estyniad rhesymegol i'r pentref a dylid cefnogi pobl ifanc leol yn eu hymgais i gael cartref.

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

Nododd aelod ei fod yn croesawu'r cais ond yn pryderu o ochr fforddiadwyedd y tai, nid oedd yn amlwg bod yr Uned Strategol Tai yn hollol fodlon efo'r hyn a gynigir. Roedd yn synnu nad oedd cymysgedd o dai ac o'r farn bod angen rhoi cyfle i bobl ifanc oedd angen tŷ 2 neu 4 ystafell wely.

Mewn ymateb, nododd y Rheolwr Cynllunio bod y Datganiad Tai Fforddiadwy yn nodi bod y tai yn cyfarch anghenion 5 teulu penodol.

Nododd aelod ei fod wedi ei argyhoeddi'n llwyr fod angen lleol a bod y bwriad yn cyfarch anghenion cyplau ifanc a oedd eisiau byw'n lleol.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb 106 yn clymu'r tai fel tai fforddiadwy angen cyffredinol.

Amodau:

1. Amser

2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Llechi ar y to
4. Cytuno deunyddiau waliau allanol.
5. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir
6. Sicrhau na fydd y modurdy/ cwt /balconi ond yn cael eu defnyddio i'r perwyl hynny a ddim yn cael eu newid i ffurfio rhan o ystafelloedd y tŷ.
7. Priffyrdd
8. Cynllun draenio.
9. Cytuno ar union fanylion y cloddiau.

Nodiadau
1. Dŵr Cymru.
2. Priffyrdd.

3. Cais rhif C17/0016/33/LL – Tŷ Cynan, Rhydyclafdy, Pwllheli

Creu safle carafanau teithiol ar gyfer 10 carafán yn cynnwys bloc toiledau / cawod, lleiniau caled a thanc septig.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod safle'r cais wedi ei leoli y tu allan i ffin datblygu'r pentref a dros 60 medr oddi wrth y tai preswyl agosaf. Nodwyd ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol.

Tynnwyd sylw y derbyniwyd llythyr yn gwrthwynebu'r bwriad ers cyhoeddi'r rhaglen.

Roedd y bwriad gwreiddiol yn cynnwys bwriad i gysylltu draeniau'r toiled i danc septig newydd. Fodd bynnag, derbyniwyd cynllun diwygiedig gan yr ymgeisydd yn dangos bwriad i gysylltu'r toiledau i'r garthffos gyhoeddus oedd yn rhedeg drwy'r safle. Nodwyd bod yr argymhelliad wedi ei ddiwygio, bellach argymhellir dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gytuno ar union ddull gwaredu carthffosiaeth.

Nodwyd oherwydd graddfa'r cais a'i leoliad ynghyd â'i nodweddion naturiol presennol ni ystyriwyd fod y safle yn ymwthiol yn y dirwedd ac ni ystyriwyd ei fod yn debygol o gael effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau gweledol Ardal Gwarchod y Dirwedd.

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

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod nifer helaeth o goed wedi eu plannu ar y safle i wella sgrinio;
- Y byddai lleihau uchder y gwrych yn y fynedfa yn gwella gwelededd;
- Y byddai'r bwriad yn darparu incwm ychwanegol i ddiogelu tŷ ei deulu;
- Dyluniwyd y bwriad yn ofalus er mwyn lleihau'r effaith ar y gymuned;
- Bod cefnogaeth leol i'r bwriad.

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

Nododd aelod er bod sylw yn y wasg o ran ei safbwynt ar feysydd carafanau teithiol, nid oedd yn erbyn y cais ac roedd yr ymgeisydd wedi gwneud ymdrech i guddied y safle.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gytuno ar union ddull gwaredu carthffosiaeth.

Amodau:
1. 5 mlynedd

2. Unol â chynlluniau a gyflwynwyd
3. Nifer o unedau ar y safle ar unrhyw un adeg i'w cyfyngu i 10
4. Amodau cyfnod gosod carafanau/cyfnod gwyliau/symud y carafanau pan ddim mewn defnydd
5. Dim storio ar y tir
6. Rhestr cofnodi
7. Tirlunio
8. Gwella gweledEdd mynedfa cyn defnyddio'r safle
9. Cyflwyno manylion adeiladu clawdd ar hyd terfyn gogleddol a gorllewinol y safle a'i weithredu cyn defnyddio'r safle

4. Cais rhif C17/0041/09/LL – Tir gyferbyn Glan y Môr, Tywyn

Cadeiriwyd y drafodaeth ar y cais hwn gan y Cynghorydd Michael Sol Owen.

Codi dau deras o naw annedd (pedwar o'r anheddau ar gyfer angen lleol fforddiadwy).

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y bwriad yn ddatblygiad preswyl ar safle tu mewn i ffin datblygu tref Tywyn gyda thai preswyl wedi'u lleoli ar dir gerllaw'r safle i bob cyfeiriad.

Nodwyd y byddai gostyngiad o 20% ym mhris y tai fforddiadwy gan ddod a'r pris i lawr i oddeutu £128,000 o gymharu â phris marchnad agored o oddeutu £160,000.

Tynnwyd sylw nad oedd safle'r cais wedi ei leoli o fewn ardal lifogydd ond bod pryder y gallai'r ffordd fynediad i'r safle o Marine Parade gael ei heffeithio gan lifogydd. Nodwyd yn wreiddiol roedd gan Gyfoeth Naturiol Cymru (CNC) bryderon sylweddol, ond yn dilyn diwygiadau i gynnwys yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd derbyniwyd cadarnhad fod CNC yn hapus gyda'r diwygiadau cyn belled bo amodau yn cael eu cynnwys ar unrhyw ganiatâd cynllunio yn nodi fod llwybr dihangfa i gyfeiriad Ffordd Warwig (i'r dwyrain) yn cael ei ddarparu cyn i'r datblygiad gael ei anheddu, a bod lefelau llawr gorffenedig y datblygiad yn 7.1 medr Uwchlaw Seilnod Ordnans.

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

(b) Nododd yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), ei bod yn fodlon efo'r argymhelliad.

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

Mewn ymateb i sylw gan aelod bod pris y tai fforddiadwy yn uchel o ystyried cyflogau yn ardal Meirionnydd, nododd y Rheolwr Cynllunio bod yr Uned Strategol Tai wedi cadarnhau eu bod yn fforddiadwy.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 o'r Ddeddf Cynllunio 1990 er mwyn sicrhau fod 4 tŷ allan o gyfanswm o 9 tŷ yn fforddiadwy yn y lle cyntaf ac am byth.

Amodau:

1. 5 mlynedd i gychwyn y datblygiad.
2. Yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd.
3. Llechi naturiol.
4. Deunyddiau allanol i'w cytuno.

5. Gwaith tirlunio, plannu a gwelliannau i fioamrywiaeth i'w cwblhau o fewn amserlen benodol
6. Amodau priffyrdd perthnasol.
7. Amod tynnu hawliau a ganiateir i ffwrdd.
8. Lefelau llawr gorffenedig yr anheddau i fod o 7.1m Uwchlaw Seilnod Ordnans
9. Sicrhau bod llwybr troed yn cael ei ddarparu i gysylltu'r safle a Ffordd Warwig ar gael cyn i'r tai cael eu meddiannu, rhaid cadw'r llwybr yn glir a di-rwystr yn ystod oes y datblygiad.
10. Amod cyflwyno a chytuno manylion ffiniau'r safle.
11. Amod dim dŵr wyneb i gael ei waredu i'r garthffos gyhoeddus.
12. Dim amharu ar adnoddau Dŵr Cymru sydd yn croesi neu gerllaw safle'r cais

5. Cais rhif C17/0084/11/LL – Maesgeirchen Social Club, 90 Penrhyn Avenue, Bangor

Dymchwel clwb cymdeithasol presennol a chodi adeilad tri llawr gyda siop (yn cynnwys caffi, arwyddion ffasgia a pheiriant talu arian) ar y llawr gwaelod a 10 fflat un llofft ar y lloriau uwch ynghyd â dau gynhwysydd storio (ail gyflwyniad o gais C16/0157/11/LL).

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod safle'r cais wedi ei leoli tu mewn i ffin datblygu Canolfan Isranbarthol Bangor. Nodwyd bod polisi CH38 o'r CDUG yn ceisio diogelu cyfleusterau cymunedol presennol. Wrth dderbyn bod cyfleuster cymunedol wedi ei golli o'r safle hwn oherwydd problemau gyda hyfywdra'r busnes blaenorol, byddai'r adeilad newydd hefyd yn gyfleuster cymunedol ynddo'i hun, a thrwy ddarparu ystod fwy eang o wasanaethau, roedd potensial i sicrhau dyfodol mwy sicr i'r safle.

Eglurwyd bod polisïau'r Cynllun Datblygu Unedol yn gefnogol o'r egwyddor o geisio sicrhau datblygiadau cadarnhaol ar safleoedd ail-ddatblygu oedd o fewn ffiniau datblygu trefol.

Nodwyd y byddai'r adeilad a fwriedir yn sylweddol uwch na'r adeilad presennol, ac yn wir fe fyddai'n uwch na'r holl adeiladau eraill sydd yn y cyffiniau. Tynnwyd sylw bod sawl adeilad tri llawr mewn rhannau eraill o Faesgeirchen, gan gynnwys blociau o fflatiau o faint cyffelyb, ac ni ystyriwyd y byddai'r adeilad yn wahanol ei naws i adeiladau eraill yn y stad.

Nodwyd er y gwerthfawrogir pryderon lleol am y bwriad, roedd rhaid ystyried y cynllun yng nghyd-destun lleoliad trefol y safle yn ogystal â'i ddefnydd blaenorol. Ni chredir y byddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ychwanegol ar fwynderau trigolion cyfagos ac y byddai'r datblygiad yn gydnaws gyda Pholisïau B23 a B33 o'r CDUG a oedd yn anelu at amddiffyn mwynderau trigolion lleol.

Tynnwyd sylw bod yr Asesiad Marchnad Dai a gyflwynwyd gyda'r cais yn honni bod diffyg yn y farchnad dai yn lleol ar gyfer unedau un llofft ar gyfer unigolion neu gyplau a oedd am gymryd eu camau cyntaf yn y farchnad dai. Nodwyd yn gyffredinol ystyriwyd bod y safle yn addas ar gyfer unedau byw a byddai'r fflatiau yn cwrdd â galw lleol mewn modd a oedd yn fforddiadwy.

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

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

- Bod angen am lety a siop ym Maesgeirchen;
- Bod galw am lety 1 ystafell wely nad oedd yn cael ei ddiwallu;
- Bod ganddo brofiad o ddatblygu eiddo o'r fath.

(c) Gwrthwynebwyd y cais gan y Cynghorydd Nigel Pickavance, aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-

- Bod nifer uchel o wrthwynebiadau i'r bwriad;

- Y byddai'n or-ddatblygiad o'r safle;
- Bod problemau gwrthgymdeithasol mewn bloc o fflatiau a oedd 4 milltir i ffwrdd o'r safle ac o ystyried na fyddai rheolaeth o'r safle yma ei bryder y byddai problemau cyffelyb yn codi;
- Ei bryder y byddai'r adeilad yn edrych dros 2 gae chwarae;
- Awgrymu y dylid cynnal ymweliad safle;
- Nad oedd angen am siop a chaffi yn yr ardal gyda'r anghenion yma yn cael eu diwallu gan y ddarpariaeth bresennol ym Maesgeirchen.

Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan y Cynghorydd Dylan Fernley, aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-

- Hanfodol y cynhelir ymweliad safle i asesu'r sefyllfa;
- Y byddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar fusnesau tebyg lleol;
- Ei bryderon o ran cynnydd mewn problemau gwrthgymdeithasol o ganlyniad i'r datblygiad;
- Ni fyddai'r adeilad yn gweddu i'r ardal oherwydd ei uchder ac nid oedd y llety yn addas ar gyfer yr anabl;
- Bod angen am lety yn yr ardal ond roedd rhaid iddo fod yn addas ac wedi ei reoli.

(ch) Cynigwyd i gynnal ymweliad safle. Nododd yr aelod y dylid cynnal ymweliad safle oherwydd pryderon yr Aelodau Lleol a'i phryder y byddai'r adeilad yn sefyll allan oherwydd uchder y safle.

Eiliwyd y cynnig.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.

6. Cais rhif C17/0100/46/LL – Hirdre Ganol, Edern, Pwllheli

Ymestyn safle carafanau teithiol presennol gan gynyddu niferoedd carafanau teithiol o 11 i 22.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod safle'r cais wedi ei leoli yng nghefn gwlad ac o fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd. Er bod y safle neu rannau o'r safle yn weladwy o ardaloedd uwch ymhellach i ffwrdd ni ystyriwyd y byddai'r bwriad o ymestyn y safle o ran ei arwynebedd a'i niferoedd yn debygol o greu nodwedd ymwthiol nac amlwg yn y dirwedd.

Tynnwyd sylw bod y safle wedi ei leoli oddeutu 225 medr oddi wrth Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Corsydd Llyn a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Cors Hirdre. Nodwyd y derbyniwyd sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru ar y bwriad ac roedd y sylwadau yn ystyried oherwydd natur y datblygiad ei bod yn annhebyg o effeithio ar y nodweddion, cyfanrwydd ecolegol neu ymarferoldeb unrhyw safleoedd statudol o ddiddordeb ecolegol, daearegol a/neu geomorffolegol.

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

(b) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nododd bod y safle yn addas ar gyfer y nifer a ofynnir amdanynt a bod y maes carafanau yn cael ei reoli'n gyfrifol.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau a gyflwynwyd.
3. Nifer o unedau teithiol ar y safle ar unrhyw un adeg i'w cyfyngu i 22.
4. Cyfyngu tymor i rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref.
5. Defnydd gwyliau yn unig.
6. Cadw cofrestr.
7. Dim storio carafanau teithiol ar y safle.
8. Cyflawni'r cynllun tirlunio.

7. Cais rhif C17/0112/42/LL – Gwynant, Lôn Cae Glas, Edern, Pwllheli

Cynyddu nifer carafanau teithiol o 25-35 a gwelliannau amgylcheddol.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle wedi ei leoli tua 350 medr tu allan i ffin datblygu Edern ac o fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Nodwyd oherwydd graddfa'r cais a'i leoliad ynghyd â'i nodweddion naturiol presennol ni ystyriwyd fod y safle yn ymwthiol yn y dirwedd ac nid oedd yn debygol o gael effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau gweledol Ardal Gwarchod y Dirwedd.

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

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

- Bod yr ymgeisydd yn gwneud bywoliaeth o'r maes carafanau;
- Bod cwsmeriaid sefydlog a rhestr aros am lain;
- Nad oedd y safle yn weledol;
- Nid oedd yr Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu cynyddu'r nifer, roedd amryw o lefydd pasio ar y ffordd.

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

Nododd aelod nad oedd yn gwrthwynebu'r bwriad ond roedd yn pryderu o ran yr effaith cronnus ar yr ardal.

Nododd aelod ei fod yn hanfodol i ddenu twristiaid i'r ardal. Ychwanegodd aelod y byddai'r bwriad yn cynyddu incwm lleol.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau a gyflwynwyd.
3. Nifer o unedau teithiol ar y safle ar unrhyw un adeg i'w cyfyngu i 35.
4. Cyfyngu tymor i rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref.
5. Defnydd gwyliau yn unig.
6. Cadw cofrestr.
7. Dim storio carafanau teithiol ar y safle.
8. Cyflawni'r cynllun tirlunio.

8. Cais rhif C17/0116/08/LL – Gweithdai, Portmeirion, Penrhyndeudraeth

Cais llawn i godi adeilad gwasanaethau cynnal newydd i gynnwys storfeydd, gweithdai, tŷ golchi a swyddfeydd ynghyd â phlannu coedlan newydd ar dir cyfagos.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle tu mewn i ffin Ardal Gadwraeth ac o fewn ardal a ddynodwyd yn Ardal Gwarchod y Dirwedd.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Cydnabuwyd bod yr adeilad yn sylweddol ac o ymddangosiad 'diwydiannol' o fewn ardal sensitif o ran dynodiadau ac edrychiad. Er hynny, credir y byddai'r bwriad yn gyfle i dwtio'r safle. Nodwyd y byddai'r gorffeniadau allanol terfynol i'w cytuno drwy amod ffurfiol. Ni chredir y byddai'r adeilad oherwydd ei faint, dyluniad a gorffeniad yn cael ardrawiad ar nodweddion na chymeriad yr ardaloedd gwarchodedig.

Nodwyd bod y datblygiad arfaethedig yn golygu torri rhai coed presennol o fewn y safle, roedd sylwadau a dderbyniwyd gan yr Uned Bioamrywiaeth yn datgan y dylid cynnal gwaith torri coed y tu allan i gyfnod nythu adar ac o gwblhau'r datblygiad na ddylid goleuo'r safle i raddau ble fyddai'n amharu ar goedlan hynafol. Awgrymwyd cynnwys amodau perthnasol er mwyn sicrhau y byddai'r gofynion uchod yn cael eu bodloni.

Adroddwyd bod trafodaethau wedi eu cynnal rhwng Uwch Swyddog yr Uned Bioamrywiaeth a'r ymgeisydd er mwyn cytuno ar fesurau priodol i liniaru effaith y golled o goed ar y safle. Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi cynnig plannu coedlan gyda rhywogaethau cynhenid ar dir gerllaw a bod manylion cynllun tirlunio pellach yn cael ei yrru er cytuno ar gyfer ardaloedd eraill i blannu coed.

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

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei fod wedi cyflwyno lluniau i'r Gwasanaeth Cynllunio;
- Ei fod yn berchennog llety hunanarlwyo o safon gyda'r ardd yn edrych yn uniongyrchol ar yr adeilad biomas;
- Nad oedd yn gwrthwynebu'r bwriad o ran egwyddor ond roedd polisïau lleol a cenedlaethol yn cefnogi llety yn ogystal;
- Yr angen i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun plannu coed manwl;
- Yr angen i gynnal asesiad effaith gweledol.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd cynrychiolydd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y datblygiad yn allweddol i gynaliadwyedd Portmeirion;
- Y byddai'r bwriad yn gwella'r adnoddau;
- Yn barod i gydweithio efo'r swyddogion.

(ch) Mewn ymateb i sylwadau'r gwrthwynebydd, nododd y Rheolwr Cynllunio:
- bod y Gwasanaeth wedi derbyn lluniau ganddo a oedd yn dangos perthynas ei eiddo â'r safle. Ystyriwyd na fyddai effaith annerbyniol.
- bod Uwch Swyddog o'r Uned Bioamrywiaeth wedi bod yn cynnal trafodaethau efo'r ymgeisydd ac argymhellir gosod amod tirlunio.
- O'r farn nad oedd angen asesiad effaith gweledol gan fod y safle yn eithaf cuddiedig o fewn safle Portmeirion ac ystyrir na fyddai effaith niweidiol sylweddol weledol yn deillio o'r bwriad.

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

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Bod yr ymgeisydd yn gyflogwr pwysig yn yr ardal a oedd yn cyflogi'n lleol;
- Bod angen yr adnoddau;
- Bod y tirlunio yn gryf eisoes;
- Yr angen i ystyried yr effaith ar y gwrthwynebydd pan drafodir y tirlunio.

Nododd y Rheolwr Cynllunio bod y tirlunio/plannu arfaethedig yn mynd tu hwnt i'r hyn oedd yn angenrheidiol i sgrinio'r datblygiad.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Cytuno ar orffeniadau
4. Tirlunio
5. Cynllun Goleuo
6. Gwarchod llwybr cyhoeddus
7. Dŵr Cymru
8. Cyfyngu defnydd
9. Gwaredu deunyddiau/offer presennol
10. Dim storio deunyddiau yn allanol
11. cyfyngu oriau

9. Cais rhif C17/0144/23/LL – Tir tu cefn i 1 Tai Trefor, Ceunant, Llanrug

Codi sied amaethyddol.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn bennaf yn cyfeirio at ddefnydd presennol y safle, maint a lleoliad y sied mewn perthynas ag eiddo cyfagos ac effaith trafnidiaeth a gynhyrchir gan y defnydd ar gyflwr y ffordd breifat a oedd yn arwain i'r safle ynghyd â chefn y tai teras cyfagos.

Nodwyd bod dyluniad y sied yn syml ei naws ac o fath a fyddai'n ddisgwyliedig ar gyfer sied amaethyddol a bod y math yma o adeilad yn nodwedd arferol a oedd i'w weld mewn ardal wledig felly ni ystyriwyd y byddai'r sied yn sefyll allan yn amlwg yn y dirwedd ehangach. Cydnabuwyd y byddai'r sied yn hollol weladwy o gefnau'r tai cyfagos a'i gerddi ond oherwydd gosodiad y sied gyda'i thalcen yn wynebu'r tai a'i bellter rhyngddynt, ni ystyriwyd y byddai'r effaith yn ormesol nac yn sylweddol niweidiol ar eu mwynderau preswyl.

Amlygwyd bod defnydd y tir fel rhan o uned amaethyddol eisoes yn bodoli. Cydnabuwyd bod gweithgareddau amaethyddol yn debygol o gynhyrchu effeithiau ond roedd yr effaith eisoes yn bodoli boed sied yn bodoli ar y safle neu beidio. Adroddwyd bod ymweliad o'r safle wedi amlygu nad oedd gan yr uned lle priodol i storio peiriannau ac offer a bod hynny yn ei hun yn creu effaith gweledol negyddol. Ystyriwyd y byddai caniatáu sied storio briodol ar y safle yn ffordd o wella effaith gweledol y safle trwy gadw'r offer oddi fewn y sied. Ni ystyriwyd y byddai'r sied yn cynyddu'r effaith ar drigolion cyfagos gan na fyddai'n golygu dwysau defnydd amaethyddol y safle, roedd y sied yn ymateb i'r defnydd ac anghenion presennol.

Cydnabuwyd pryder a godwyd gan wrthwynebwyr am gadw da byw yn y sied, ond roedd y bwriad yn gofyn am sied i storio offer a pheiriannau a phorthiant yn unig.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

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

- Nad oedd gan yr ymgeisydd ffermdy nac adeiladau cysylltiol i storio offer. Roedd hyn yn cyfyngu ar allu'r ymgeisydd i ddatblygu'r fferm;
- Bod yr ymgeisydd yn cydnabod pryderon y gwrthwynebwyr ond fe fyddai'r bwriad yn welliant gan dacluso'r safle;
- Bwriad yr ymgeisydd i wella'r trac mynediad.

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

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Cwestiynu'r angen i osod amod i atal storio tail a slyri o fewn yr adeilad o ystyried ei fod yn erbyn polisïau amaethyddol i'w storio tu allan;
- Y dylid ystyried peidio gosod yr amod;
- Bod darn o'r trac ym mherchnogaeth yr ymgeisydd gyda rhan ohono yn gwasanaethu 7 o dai a'i fod yn bwysig yr edrychir ar ei ôl.

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

- Yr argymhellir gosod amod i atal storio tail a slyri o fewn yr adeilad er mwyn goresgyn pryderon lleol. Nid oedd y cais yn gofyn am storio deunydd o'r fath ac ystyriwyd oherwydd agosatrwydd at y tai nad oedd yn dderbyniol i'w storio ar y safle;
- Gallai'r ymgeisydd wneud cais i ddiwygio neu dynnu'r amod;
- Bod unrhyw faterion yng nghyswllt y trac mynediad yn fater preifat a oedd tu allan i'r drefn gynllunio.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Amser
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Deunyddiau / gorffeniadau
4. Defnydd storio amaethyddol yn unig.
5. Dim storio tail na slyri o fewn yr adeilad.
6. Diogelu cwrs dŵr.

10. Cais rhif C17/0156/33/LL – Tir ger Bryn Hyfryd, Rhydyclafdy, Pwllheli

Adeiladu adeilad ffram portal ar gyfer ail leoli busnes trwsio cerbydau ynghyd â gwella mynedfa, llawr caled allanol, draenio a thirlunio

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod polisi D7 o'r CDUG yn datgan y caniateir cynigion ar gyfer gweithdai neu unedau diwydiannol / busnes ar raddfa fach y tu allan i ffiniau datblygu os gellir dangos mai safle'r datblygiad oedd y lleoliad mwyaf addas i gyflenwi'r angen ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn y polisi. Nodwyd yr ystyriwyd fod y datblygiad o ran ei faint yn un ar raddfa fach. Roedd gofyn hefyd fod y safle yn cael ei gyfiawnhau fel yr un mwyaf addas i gyflenwi'r angen. Adroddwyd y cyflwynodd yr ymgeisydd wybodaeth am nifer o safleoedd roedd wedi ei ystyried ac nad ydynt yn addas neu ddim ar gael am amrywiol resymau. O'r wybodaeth a gyflwynwyd ymddengys fod ymdrech wedi ei wneud i geisio safle neillog, gan gynnwys safleoedd ar neu ger stadau diwydiannol presennol, ac nad oedd safle neillog addas ar gael.

Eglurwyd bod y bwriad yn cydymffurfio efo'r meini prawf o dan y polisi hwn oherwydd:

- Bod y safle wedi ei leoli yn union gerllaw ffin ddatblygu'r pentref. Er y byddai peth wahaniad oddi wrth yr adeilad agosaf tua'r dwyrain ystyriwyd bod y bwriad wedi ei leoli yn gymharol agos at adeiladau yn y pentref a pan fyddai'r tai oedd gyda chaniatâd cynllunio byw ar eu cyfer ar yr ochr ddeheuol o'r ffordd sirol yn cael eu hadeiladu byddai'r bwriad yn ymddangos fel ei fod wedi ei leoli o fewn grŵp o adeiladau.
- Bod graddfa'r bwriad yn dderbyniol ar gyfer y safle;
- Y byddai'r tirlunio arfaethedig yn digolledu yn erbyn y golled o'r clawdd presennol er mwyn creu mynedfa addas. Gellir gofyn hefyd fel rhan o'r manylion tirlunio am gynllun rheoli tymor hir ar gyfer y tirweddu;
- Ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i'r gymdogaeth leol o ran ei raddfa, math a dyluniad.

Tynnwyd sylw bod y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Nodwyd o ran ei leoliad a'i faint ystyriwyd mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol.

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

- Bod archwiliad safleoedd posib i ail leoli'r busnes yn dangos diffyg safleoedd addas heblaw am y safle dan sylw;
- Byddai ymestyn cyfyngiad cyflymder 30mya y pentref tu hwnt i'r safle yn gwella diogelwch ffordd;
- Byddai'r bwriad yn diogelu busnes a oedd yn cyflogi 3 llawn amser a 4 rhan amser;
- Byddai'r bwriad yn diogelu gwasanaeth pwysig yng nghefn gwlad;
- Bod y bwriad yn cydymffurfio â pholisïau'r CDUG;
- Nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad a derbyniwyd 80 llythyr o gefnogaeth gan y gymdogaeth leol.

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

- Bod angen gwaith yng nghefn gwlad;
- Bod y Cyngor Cymuned, yr Uned Drafnidiaeth, Cyfoeth Naturiol Cymru a'r gymuned o blaid y cais;
- Wedi bod yn amser dyrys i'r busnes ond gobeithir y cefnogi'r cais.

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

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Bod y lleoliad yn ardderchog ac fe fyddai'r datblygiad o fudd i'r economi leol;
- Cwestiynu'r amser agor a argymhellir. Byddai'n annheg rhwystro'r busnes rhag cystadlu gan gyfyngu'r oriau felly dylid newid yr oriau agor i rhwng 8 y bore a 6 yr hwyr ac ychwanegu bore dydd Sadwrn er mwyn bod yr un fath a busnesau tebyg;
- Balch bod y Cyngor wedi cydweithio efo'r ymgeisydd i gael ateb a nodi diolch i'r ymgeisydd a swyddogion.

Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y Rheolwr Cynllunio mai'r ymgeisydd oedd wedi cynnig yr oriau agor.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatáu'r cais efo amodau yn ddarostyngedig i gynnal trafodaethau efo'r ymgeisydd o ran oriau gwaith.

Amodau:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Cwblhau yn unol gyda chynlluniau.
3. Yr adeilad i fod o liw gwyrdd BS 12 C 39.
4. Cyflwyno a chytuno cynllun ar gyfer adeiladu'r clawdd a thirlunio ynghyd â chyflwyno cynllun rheoli hir dymor ar gyfer y tirweddu.
5. Gweithredu'r cynllun tirlunio.
6. Adeiladu'r cloddiau cyn cychwyn ar y defnydd.
7. Oriau Gwaith.
8. Amodau Priffyrdd.
9. Adeiladu byndiau addas ar gyfer tanciau.
10. Amod Dŵr Cymru.
11. Cynllun goleuo i'w gytuno a dim goleuadau allanol eraill i'w gosod heb ganiatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
12. Dim trwsio cerbydau y tu allan i'r adeilad.

11. Cais rhif C17/0182/03/LL – Ty'n y Coed, The Old Quarry Hospital, Rhiwbryfdir, Blaenau Ffestiniog

Cais ôl-weithredol i newid defnydd tir ar gyfer creu safle carafanau teithiol ac estynnu adeilad presennol i greu toiledau a chodi adeilad ar gyfer gwaredu gwastraff.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Blaenau Ffestiniog. Roedd y safle yn dir gwag tu cefn i rhesdai Gwynedd, gyda nifer o dai ar wasgar o gwmpas y safle.

Adroddwyd bod gwaith eisoes wedi cychwyn ar y safle gyda rhan fwyaf o'r lleiniau ffurfiol yn eu lle, a'r llystyfiant wedi ei blannu. Yn ystod yr ymweliadau safle roedd carafán deithiol a charafán modur wedi eu lleoli ar y safle. Roedd yr ymgeisydd yn ymwybodol o'r sefyllfa gynllunio, gyda'r Uned Gorfodaeth wedi bod yn trafod y mater gydag ef eisoes.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Nodwyd bod y Swyddog Carafanau wedi cadarnhau nad oedd gosodiad y safle yn bodloni amodau trwydded (Safonau Model 1983) o ran dwysedd safle. Ystyriwyd nad oedd gosodiad y safle yn addas ar gyfer ei ddefnydd bwriedig fel safle teithiol. Tynnwyd sylw nad oedd mannau agored wedi eu cynllunio i mewn i'r safle, ac er bod yna lecynnau agored union gerllaw, nid oedd unrhyw le i blant chwarae o fewn diogelrwydd y safle ei hun.

Nodwyd bod y safle wedi ei leoli oddi ar Ffordd Baltic (ffordd ddi-ddosbarth) a'r fynedfa i'r ffordd yma oddeutu 80m i ffwrdd o gyffordd Ffordd Baltic gyda'r Gefnffordd A470. Dyma'r ffordd fwyaf uniongyrchol i mewn ac allan o'r safle. Roedd mynedfa newydd eisoes wedi ei chreu i'r safle o Ffordd Baltic. Nid oedd gwrthwynebiad penodol i'r fynedfa yma ar ei ben ei hun. Nodwyd bod yr Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau fod rhwydwaith ffyrdd o'r fynedfa yma i'r dde tua'r A470 neu i'r chwith tua Ffordd Glanypwll o led ddigonol i ymdopi a traffic cyffredinol ddwy ffordd, ond ni ystyrir fod y gyffordd naill ochr i Ffordd Baltic (h.y cyffordd gyda'r A470 na'r gyffordd gyda Ffordd Glanypwll) yn addas ar gyfer y math o draffig a ddisgwylir mewn perthynas â safle carafanau teithiol. Yn ogystal, roedd yr Uned Cefnffyrdd wedi cadarnhau nad oedd defnyddio cyffordd Ffordd Baltic a'r A470 yn dderbyniol.

Adroddwyd bod y Swyddog Achos Gorfodaeth a'r Uned Drafnidiaeth wedi datgan yn glir na fyddai mynedfa i'r safle oddi ar Ffordd Baltic yn dderbyniol petai cais yn cael ei gyflwyno ar gyfer y safle. Roeddent wedi awgrymu o bosib y byddai defnyddio'r fynedfa bresennol heibio eiddo'r ymgeisydd ac a adnabyddir fel Ty'n y Coed yn gallu bod yn dderbyniol. Nid

oedd y fynedfa yma yn ffurfio rhan o'r cais, ac nid oedd wedi ei asesu gan yr Uned Cefnffyrdd.

Nodwyd yr ystyrir bod y datblygiad yn annerbyniol a'i fod yn groes i'r polisïau perthnasol fel y nodwyd yn yr adroddiad.

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

- Ei fod yn berchennog 3 busnes ac yn cyflogi pobl leol;
- Ei fod wedi cyfarfod efo Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar 3/3/14 lle trafodwyd os fyddai'n bosib cael datblygiad o'r fath ar y safle. Nododd y swyddog nad oedd yn rhagweld problem na ellir ei ddatrys;
- Bod y swyddog wedi siarad efo'r Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth a'i fod wedi derbyn cadarnhad dros y ffôn ar 10/3/14 bod y fynedfa bwriedig yn iawn;
- Ni ddefnyddir y gyffordd wrth ymyl Baltic House, fe ddefnyddir y gyffordd nesaf a oedd newydd ei ail-wneud. Roedd wedi cysylltu efo swyddog o'r Awdurdod Cefnffyrdd a'i fod wedi derbyn cadarnhad ei fod yn hapus efo'r bwriad os rhoddir arwyddion na ddylid defnyddio Ffordd Baltic;
- Ei fod wedi cychwyn ar y gwaith ar y safle a'i fod yn bwriadu gwneud y gwaith yn ei amser ei hun.

(c) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth:

- Ei fod wedi derbyn ymholiad gan yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu o ran y safle ac wedi ymweld â'r safle yng nghyswllt datblygu safle ar gyfer carafanau modur;
- Y trafodwyd mynediad o Hospital Road a bod ganddo e-byst a anfonwyd i'r Gwasanaeth Cynllunio i gadarnhau hyn. Ni thrafodwyd mynediad o Ffordd Baltic.

Cynigwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 3.50pm.

CADEIRYDD