PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 24 GORFFENNAF 2017

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

Y Cynghorwyr: Simon Glyn, Louise Hughes, Sian Wyn Hughes, Eric M. Jones, Huw G. Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr E. Selwyn Griffiths, Dafydd Meurig (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Glynda O'Brien (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Berwyn Parry Jones, Catrin Wager a Gethin G. Williams (Aelod Lleol).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) Datganodd yr aelod canlynol fuddiant personol am y rheswm a nodir:

- Y Cynghorydd Eirwyn Williams yn eitem 5.2 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C16/1561/44/AM) oherwydd ei fod yn berchennog llety gwely a brecwast bychan

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 E. Selwyn Griffiths (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen (cais Cynllunio rhif C16/156/44/AM)
- Y Cynghorydd Sian Wyn Hughes, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0361/42/MG)
- Y Cynghorydd Huw Gruffydd Wyn Jones (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 ar y rhaglen (cais Cynllunio rhif C17/0385/11/AM)
- Y Cynghorydd Dafydd Meurig (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.7 ar y rhaglen (cais Cynllunio rhif C17/0498/16/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. MATER BRYS

(Nid oedd y mater canlynol wedi ei gynnwys ar y rhaglen ond cytunodd y Cadeirydd i'w ystyried dan Adan 100 (4)(b), Deddf Llywodraeth Leol 1972).

(a) Cyflwynwyd i'r Aelodau yn ystod y cyfarfod gopi o lythyr a dderbyniwyd gan y Gwasanaeth Cynllunio gan Ysgrifennydd y Cabinet dros yr Amgylchedd a Materion Gwledig, Llywodraeth Cymru ynglŷn â chais Cynllunio amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl yn cynnwys hyd at 366 o unedau preswyl a ffyrdd mynediad, lleoedd parcio a chyfleusterau ategol cysylltiedig ym Mhen y Ffridd, Bangor.

Gwrthodwyd y cais oddeutu 12 mis yn ôl ac ers y penderfyniad hwnnw cynhaliwyd gwrandawiad apêl yn erbyn y penderfyniad. Ar 22 Awst 2016, adferwyd yr apêl i'w benderfynu gan Lywodraeth Cymru, oherwydd bod y cynnig yn ymwneud â datblygiad preswyl ac ynddo fwy na 150 o dai neu ddatblygiad preswyl ar fwy na 6 hectar o dir. Ar 12 Mehefin cyhoeddwyd bod y Gweinidog o blaid caniatáu'r apêl cynllunio yn ddarostyngedig i'r apelydd fynd i'r afael ag ambell fater. Fodd bynnag, yn unol â Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Gwrandawiadau) (Cymru) "Rheolau 2003", os yw Gweinidogion Cymru, ar ôl i'r gwrandawiad ddod i ben, yn ystyried unrhyw fater newydd o ffaith, a'u bod, o'r herwydd, yn barod i anghytuno ag argymhelliad a wnaed gan yr Arolygydd, rhaid iddynt beidio a gwneud penderfyniad sy'n groes i'r argymhelliad heb yn gyntaf roi gwybod i'r bobl a oedd a hawl i gymryd rhan yn y gwrandawiad eu bod yn anghytuno â'r argymhelliad, rhoi rhesymau pam, a rhoi cyfle i'r bobl hynny gyflwyno sylwadau ysgrifenedig neu ofyn am ailagor y gwrandawiad.

Ystyriwyd yr apêl yn unol â Chynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2001-2016 ac ni roddwyd llawer o bwysau ar y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Roedd y safle wedi ei ddynodi i bwrpas datblygiad tai yn y Cynllun Datblygu Unedol. Yn dilyn derbyn adroddiad yr Arolygydd mewn perthynas â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y 30ain Mehefin, bod pwysau i'w ystyried o ochr y Cynllun Datblygu Lleol wedi cynyddu'n sylweddol, ac felly yr ystyriaethau cynllunio perthnasol wedi newid. O dan y Cynllun Datblygu Lleol nid yw'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad tai. Fe fydd y mater hefyd ger bron y Cyngor i'w ystyried ar gyfer mabwysiadau ar y 28ain Gorffennaf 2017.

O'r herwydd, yn sgil polisïau cyfredol ac i amddiffyn yr apêl a phenderfyniad y Pwyllgor Cynllunio, awgrym y swyddogion cynllunio ydoedd gofyn i Lywodraeth Cymru ail-agor y gwrandawiad.

(b) Nododd Aelod a fynychodd y gwrandawiad ei fod wedi bod yn anodd iawn i amddiffyn penderfyniad y Pwyllgor Cynllunio i'w wrthod oherwydd ei fod yn groes i bolisïau lleol ond roedd yn croesawu'r awgrym i symud ymlaen i gael apêl newydd ac ail-agor y gwrandawiad.

(c) Mewn ymateb i ymholiad, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio nad oedd y tir dan sylw wedi ei ddynodi ar gyfer ei ddatblygu ar gyfer tai ac ni fyddai'r ffigŵr dynodedig o aneddau yn cael ei gynnwys at yr hyn sydd wedi ei ddynodi yn y Cynllun Datblygu ar y Cyd arfaethedig.

Penderfynwyd: Derbyn a nodi'r uchod a chefnogi penderfyniad yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ofyn i Lywodraeth Cymru ail-agor y gwrandawiad ar gyfer yr apêl uchod er mwyn rhoi ystyriaeth i bolisïau Cynllunio cyfredol o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sydd i'w ystyried ar gyfer ei fabwysiadu gan y Cyngor llawn yn ei gyfarfod ar 28 Gorffennaf 2017.

3. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 3 Gorffennaf 2017, fel rhai cywir.

4. 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 C17/0069/00/LL – Llain Ffordd Bro Mynach, Abermaw

Codi annedd tri llawr ar wahân

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd cymryd penderfyniad ar y cais uchod er mwyn cynnal ymweliad safle a bu i rai o aelodau'r pwyllgor ymweld â'r safle cyn y prif gyfarfod. Bwriedir codi tŷ annedd tair ystafell wely gyda garej ddwbl ar lawr daear yr annedd gyda man troi yn cael ei ddarparu ar ran deheuol y safle, yn ogystal byddai darpariaeth ar gyfer dau le parcio oddi ar y ffordd stad i ogledd y safle. Yn bresennol defnyddir y safle fel gardd ddomestig gyda Tŷ Mynach, sydd i'r de o'r safle ac ym mherchnogaeth yr ymgeisydd. Lleolir y safle o fewn ffin ddatblygu tref Abermaw ac fe ystyriwyd bod egwyddor y bwriad yn dderbyniol yn unol â pholisïau perthnasol. Nodwyd bod y safle yn eithaf eang o ran ei faint gyda lefel isaf y safle yn sylweddol is na'r ffordd stad gerllaw, ac o ganlyniad byddai'r annedd yn edrych fel eiddo deulawr o'r ffordd stad. Ystyriwyd y byddai uchder bwriedig yr annedd i'w frig yn dderbyniol. Derbyniwyd pryderon bod y datblygiad yn ormesol ei naws ac allan o gymeriad gyda thai eraill ar y stad, serch hynny ystyriwyd oherwydd y rhesymau a nodir yn yr adroddiad sy'n cyfeirio at uchder, lleoliad a thirweddu presennol nad oedd pryder i'r perwyl hwn. Tynnwyd sylw at ymateb asiant yr ymgeisydd i'r pryderon ar y ffurflen sylwadau hwyr a gyflwynwyd i'r Pwyllgor. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig Ardudwy, gan fod y safle oddi fewn ardal / ffurf adeiledig tref Abermaw ni ystyrir y bydd effaith sylweddol ar y tirlun ehangach. Ni ystyrir y byddai'r datlbygiad yn achosi gor-edrych uniongyrchol annerbyniol i dai oddeutu 30 medr i ffwrdd ac ni ystyrir y byddai effaith ar gymeriad adeiladau rhestredig sydd wedi eu lleoli oddeutu 60m i ffwrdd. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad gan Uned Drafnidiaeth yn amodol ar gynnwys amodau a nodiadau perthnasol. Mewn ymateb i ymgynghoriad nododd yr Uned Bioamrywiaeth nad oedd gwrthwynebiad i egwyddor y datblygiad os y cynhwysir amodau priodol. Nodwyd bod y gwrthwynebiadau wedi derbyn ysytiraeth lawn fel amlinellir yn yr adroddiad. Yn seiliedig ar yr holl faterion perthnasol gan gynnwys y gwrthwynebiadau, ni ystyrir bod y bwriad yn groes i'r polisïau na'r canllawiau lleol a chenedlaethol ac felly argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau a nodir yn yr adroddiad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd y gwrthwynebydd, ei bod yn gwrthwynebu ar ran ei mam sef perchennog Brookside a bod yr annedd arfaethedig o 3 llawr yn anaddas a'r lluniau yn gamarweiniol a ddim yn dangos lleoliad o'r agwedd deheuol sef yr ochr mwyaf sensitif. Rhestrwyd y rhesymau canlynol o wrthwynebu yn unol â pholisïau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2001 – 2016:

1. Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos sef adeilad newydd 3 lefel yn ormesol ac yn effeithio nid yn unig ar eiddo Brookside ond yn ogystal ar Tŷ Mynach a rhif 4 Bro Mynach. Byddai'r adeilad, oherwydd ei uchder, yn goredrych gardd gefn, safle parcio a mynediad Brookside, gardd gefn ac agwedd gorllewinol Tŷ Mynach

2. Colli preifatrwydd – ni fyddai'r datblygiad yn sicrhau preifatrwydd yr eiddo cyfagos, gan y byddai 4 ffenestr yn goredrych 4 Bro Mynach a 3 ffenestr a drws yn goredrych gardd

gefn Brookside; dau falconi yn cael effaith ar Brookside a Bro Mynach.

3. Nid yw'r dyluniad yn parchu'r safle a'r cyffiniau o ran ansawdd, maint, ffurf ac agwedd – mae'r datblygiad yn mynd i gael effaith weledol sylweddol. Dylid sicrhau datblygiad newydd o safon uchel fydd yn gweddu hefo nodweddion cadarnhaol yr ardal leol. Nodwyd bod clwstwr o dai cyfagos yn gasgliad o dai cerrig llwyd pensaerniol arbennig sydd yn adeiladau rhestredig Gradd II. Teimlwyd nad oedd tŷ wedi ei rendro yn gweddu.

4. Bod nant yn llifo gerllaw a phryderwyd tra yn adeiladu'r tŷ arfaethedig y byddai perygl o orlifo.

Anogwyd yr ymgeisydd i gynnig cynllun sy'n gydnaws â'r safle.

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

- bod y safle yn isel o'i gymharu â thir ar yr ochr ogleddol lle adeiladwyd tai Stad Branksome
- Pan ddatblygwyd y stad fe godwyd y tir ar ochr ogleddol y safle i fod yn lefel a ffordd y stad er mwyn sicrhau graddiant cywir i'r ffordd, sef Ffordd Bro Mynach
- Bod y safle oddeutu 4 medr yn is na'r ffordd ac felly byddai tŷ 3 llawr ar y safle yn addas a derbyniol oherwydd isder y safle
- Oherwydd bod y safle mor isel, byddai lefel crib y tŷ newydd, er yn 3 llawr, 3 medr yn is na lefel crib Arnant sef tŷ 2 lawr ar y ffin ddwyreiniol y safle a ganiatwyd yn ddiweddar gan y Cyngor er gwaethaf y gwrthwynebiadau gan gynnwys gwrthwynebiad gan berchennog Brookside
- Bod y safle ddwywaith lled lleiniau gŵreiddiol y stad
- Bod y prif falconi ar y llawr canol
- Bod y tŷ arfaethedig wedi ei ddylunio i gynnwys ffenestri yn y llawr uchaf ac yn rhai gromen i gadw uchder yr eiddo i lawr i lefel derbyniol
- Nad oedd ffenestri yn wal gefn Brookside sydd yn wynebu'r safle ar y llawr cyntaf ac felly'n amhosib gweld y safle oherwydd presenoldeb wal gerrig uchel tu ôl i'r tŷ, ac mai un ffenestr sydd yn wal gefn Tŷ Mynach
- Bod 33 medr rhwng wal y tŷ arfaethedig a wal Brookside
- Bod coed a llwyni yng ngardd gefn Brookside sy'n diogelu preifatrwydd y perchennog
- Nad oedd unrhyw resymau Cynllunio dilys i wrthod y cais

(d) Nid oedd yr Aelod lleol yn bresennol oherwydd ei fod yn datgan buddiant personol.

(dd) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatáu'r cais.

(d) Nodwyd y pryderon isod gan Aelodau unigol:

- Bod tŷ 3 llawr yn annerbyniol o ystyried y gallasai fod yn 2 lawr a'i fod yn ormesol gydag elfen o or-edrych
- a fyddai tŷ wedi ei rendro yn edrych allan o'i le o ystyried bod tai wedi eu cofrestru o'i amgylch

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. Cychwyn datblygiad o fewn 5 mlynedd i'w ganiatáu
2. Yn unol â chynlluniau
3. Llechi ar to
4. Deunyddiau waliau allanol i'w cytuno
5. Dileu rhai hawliau datblygu dosbarth A, B a E o Orchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir 1995 (fel y'i diwygiwyd)
6. Manylion plannu, tirlunio a triniaeth terfynau i'w cytuno
7. Amserlen gweithredu cynllun tirlunio
8. Cynllun goleuo allanol i'w gytuno
9. Manylion dull o waredu a rheoli rhywogaethau ymwthiol ar y safle i'w gytuno
10. Cynllun ar gyfer gwelliannau bioamrywiaeth yn cynnwys blychau adar ac ystlumod i'w gytuno
11. Amod dim dŵr wyneb i gysylltu â'r garthffos gyhoeddus
12. Oriau gwaith adeiladu (8yb tan 6yh Llun i Wener, 8yb i 1yh ar Ddydd Sadwrn, dim gwaith adeiladu ar Ddydd Sul neu Ŵyl Banc)
13. Rhaid darparu troedffordd 1.5 metr o led o'r naill ben i'r llall y safle sydd gyfochrog a'r ffordd sirol cyn yr anheddir y datblygiad
14. Cynllunio ac adeiladu'r fynedfa yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd cyn yr anheddir y datblygiad
15. Rhaid cwblhau'r trefniadau parcio yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd cyn yr anheddir y datblygiad
16. Darparu manylion wal gynnal er cymeradwyaeth cyn cychwyn unrhyw waith ar safle

Nodyn gwybodaeth

1. Dim adeiladau, strwythurau, newid lefelau tir o fewn 3 medr i'r cwrs dŵr (a gynhigiwyd gan Cyfoeth naturiol Cymru)
2. Diogelu cwrs dŵr a'r angen am ganiatâd petai unrhyw waith/datblygiad ar y safle yn effeithio arni (a gynhigiwyd gan Uned Dŵr a'r Amgylchedd y Cyngor)

2. Cais Rhif C16/1561/44/AM – Tir ger Ffordd Penamser, Ystad Ddiwydiannol Penamser, Porthmadog

Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar wahân i fynediad i godi dwy uned fanwerthu di-fwyd (Dosbarth A1), gwesty 60 ystafell wely (Dosbarth C1) gyda thŷ bwyta/caffi cyfannol ategol ynghyd â gwaith cysylltiedig gan gynnwys creu mannau parcio ac ardal gwasanaethau, mynediad gwasanaethau newydd, diwygiadau i fynedfa safle bresennol ynghyd â thirlunio ategol.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod safle'r cais ar hyn o bryd yn wag ac wedi'i leoli ar ran o Ystad Ddiwydiannol Penamser, Porthmadog. O amgylch y safle ceir amryw o fusnesau a defnydd diwydiannol gan gynnwys gorsaf betrol, masnachwr adeiladu a gwesty. Tynnwyd sylw at weddill manylion y cais yn yr adroddiad ynghyd â'r sylwadau ar y ffurflen sylwadau hwyr. O safbwynt egwyddor y datblygiad, nodwyd bod nifer o bolisiau yn berthnasol oherwydd ei leoliad a dynodiadau tir. Nodwyd bod hanes cynllunio yn berthnasol iawn i'r safle, rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer adeiladu dwy uned manwerthu di-fwyd a chanolfan arddio atodol. Cychwynwyd ar y datblygiad trwy greu mynediad ar y safle i gerbydau ac o

ganlyniad diogelwyd y caniatâd. Yn 2012, rhoddwyd caniatâd cynllunio i godi hyd at 5 uned manwerthu di-fwyd ac un uned fwyd a diod ac uned fyw i reolwr. O ystyried bod un caniatâd wedi cael ei ddiogelu a bod y llall yn parhau i fod mewn grym, ystyriwyd y gellir rhoi cryn bwys i hyn fel ystyriaeth gynllunio berthnasol. O safbwynt dynodiad y safle, er bod ystyriaethau'r polisi wedi newid ers rhoi'r caniatâd blaenorol, fe all y safle gael ei ddatblygu o dan y caniatad presennol sydd wedi'i ddiogelu ac ystyrir bod hyn yn sefyllfa wrth gefn realistig. O safbwynt yr unedau manwerthu arfaethedig nid bwriad y cais ydoedd cynyddu'r arwynebedd llawr manwerthu y caniatwyd yn flaenorol. O ganlyniad 'roedd y cais yn annhebygol o gael ardrawiad andwyol mwy ar hyfywedd a bywiogrwydd canol y dref na'r sefyllfa wrth gefn gyfredol. Pe caniateir y cynllun, ystyrir y byddai'n rhesymol ac yn angenrheidiol i roi amod ar y ddwy uned i'w hatal rhag cael eu rhannu'n unedau llai ac i gyfyngu ar yr arwynebedd llawr manwerthu net. Byddai hefyd angen amod i gyfyngu ar ddefnydd manwerthu di-fwyd. Tynnwyd sylw bod paragraffau 5.29 i 5.33 yn yr adroddiad yn asesu'r elfen gwesty ac nad oedd yr elfen yma o'r bwriad yn groes i bolisïau perthnasol. Nodwyd ymhellach bod paragraffau 5.34 i 5.42 yn ymdrin â materion llifogydd a draenio ac o roi ystyriaeth deg i bolisïau a'r sefyllfa wrth gefn parthed caniatâd sy'n parhau i fod mewn grym ac sydd wedi'i warchod, ystyriwyd fod y cais yn y lleoliad hwn yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau perthnasol. Noda'r adroddiad bod ystyriaeth briodol a chasgliadau clir a rhesymol wedi ei rhoi i fwynderau, effeithiau priffyrdd, materion ieithyddol a bioamrywiaeth ac yn dderbyniol ar sail polisi, a ble nodir, drwy amod neu drefniadau eraill priodol.

O'r casgliadau, cydnabyddir nad yw'r cynnig yn cydymffurfio'n llwyr gyda pholisïau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd na gyda'r Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd. Ond yn yr achos hwn er hyn bod yr hanes Cynllunio yn gorbwyso'r ystyriaethau eraill.

Tynnwyd sylw bod cywirdeb i baragraff 6.1 yn yr adroddiad Gymraeg i ddarllen "bod ystyriaethau perthnasol yn bodoli sy'n dweud fel arall gan gyfiawnhau rhoi caniatad Cynllunio serch y gŵrthdaro gyda'r polisi". Yn seiliedig ar yr holl ystyriaethau Cynllunio perthnasol, gan gynnwys gwrthwynebiadau a'r sylwadau a gyflwynwyd, ystyriwyd bod y cais yn dderbyniol ar argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd i'w ganiatau.

(b) Yn manteisio ar y cyfle i siarad, nododd Asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:

- Bod y datblygwr (Morbaine Ltd) wedi bod yn ymwneud â'r safle hwn ers dros 25 mlynedd
- bod safle'r cais wedi ei ystyried fel datblygiad manwerthu gan nifer o fanwerthwyr ond bod y sector yn anwadol
- bod y datblygwr wedi buddsoddi llawer o egni ac amser i adnabod y balans cywir o ddatblygiad ac felly bod y cynllun yn cynrychioli cymysgedd hyfyw ar gyfer manwerthu a gwesty
- bydd defnydd y gwesty yn gallu cyfrannu at gostau cychwynnol y datblygiad sydd oddeutu £1m
- bod y datblygwr wedi cydweithio'n agos gyda Chyfoeth Naturiol Cymru i ddatrys unrhyw broblemau llifogydd a materion draenio
- bod y datblygwyr wedi cael cefnogaeth yr Aelod lleol a'r Cyngor Tref oherwydd gwelir yr angen i ddatblygu'r safle a hefyd y byddai'n cyfrannu at yr economi leol ac yn creu swyddi llawn amser parhaol

(c) Nododd yr Aelod lleol gefnogaeth i'r cais, gan nodi'r prif bwyntiau canlynol:

- bod hanes Cynllunio i'r safle
- bod y Cyngor Tref yn gefnogol i'r cais
- awyddus i'r safle gael ei ddatblygu ac o'r farn na fyddai'n cael effaith andwyol ar ganol y dref ond yn hytrach yn cael effaith bositif ar y dref
- bod angen gwesty arall ym Mhorthmadog
- byddai'n fodd o hybu'r dref yn ei blaen
- mai at ddefnydd pobl y gwesty yn unig fyddai'r bwyty / caffi

Anogwyd y Pwyllgor Cynllunio i ganiatáu'r cais a chymerodd y cyfle i ddiolch i'r swyddogion Cynllunio am eu proffesiynoldeb mewn ymdrin â'r cais hwn.

(ch) Cynigwyd ac eilwyd y cais.

(d) Nododd Aelodau unigol y pwyntiau canlynol:

- A fyddai modd ceisio dylanwadu ar y datblygwr i ystyried bod pob arwydd ar y datblygiad arfaethedig yn ddwyieithog
- Pwysigrwydd bod y gwesty yn cyflogi pobl lleol
- Bod angen eglurder ar ddefnydd y bwyty / caffi o safbwynt dibenion gwesteion y gwesty yn unig a / neu unigolion eraill

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau a ganlyn:

1. **Amser**
2. **Cyflwyno Materion a gedwir yn ôl**
3. **Yn unol â chynlluniau cymeradwy**
4. **Dŵr Cymru**
5. **Amodau manwerthu i gyfyngu arwynebedd gofod llawr, dim rhannu'n unedau llai**
6. **Bydd gofod y caffi/bwyty yn y gwesty'n cael ei ddefnyddio at ddibenion sy'n gysylltiedig â'r gwesty yn unig.**
7. **Lefel Llawr Gorffenedig**
8. **Amodau mynediad priffyrdd**
9. **Darparu ynys groesi ar yr A497**
10. **Bioamrywiaeth**

3. Cais Rhif C17/0361/42/MG – 10 Penrhos, Lôn Pen Rhos, Morfa Nefyn, Pwllheli

Materion gadwyd yn ôl ar gyfer adeiladu tŷ annedd a 4 llefydd parcio.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd i gymeradwyo materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi un tŷ a 4 llefydd parcio. Nodwyd bod yr egwyddor i adeiladu tŷ ar y safle eisoes wedi ei sefydlu ers rhoddi hawl amlinellol am dŷ annedd. Tynnwyd sylw bod peth gwahaniaeth rhwng y cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais amlinellol o'u cymharu â'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais manylion presennol. Yn bennaf, roedd y gwahaniaeth wedi eu cyfyngu i ddangos lleoliad y tŷ tua 5 medr yn agosach at y ffordd sirol ac ymhellach oddi wrth eiddo

gwrthwynebwr. Bydd crib y tŷ ar y cynllun cyfredol tua hanner medr yn uwch. Teimlir bod y newid mewn lleoliad yn welliant ac ni ystyriwyd y byddai codi uchder crib y to tua hanner medr yn cael effaith sylweddol fwy ar fwynderau cymdogion a'r ardal na'r hyn sydd eisoes wedi ei gefnogi drwy'r caniatad amlinellol. Tynnwyd sylw bod y cais manylion a gadwyd yn ôl yn ymdrin â materion dylunio, ffyrdd ac effaith ar drigolion lleol yn unig ac ni ddylid ail-drafod materion o egwyddor.

O safbwynt gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, oherwydd natur preswyl yr ardal, ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad allan o gymeriad nac yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol na phreswyl yr ardal.

Ystyriwyd bod y bwriad yn cwrdd â gofynion polisïau sy'n ymwneud â diogelwch y briffordd a darparu parcio preifat gydag amodau priodol. Argymhellwyd gan y swyddogion Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

(b) Nododd yr Aelod lleol:

- Pan drafodwyd y cais yn flaenorol gan y Cyngor Tref yn 2016 bod modurdy yn cael ei ychwanegu a lle parcio ar gyfer 6 cerbyd
- Pryder y byddai'r datblygiad yn uwch ac yn edrych allan o'i le yn yr ardal
- Noda'r Uned Drafnidiaeth bod mynediad droed i'r briffordd ond tynnwyd sylw ei bod yn lôn sydd yn cael defnydd dyddiol
- Gofynnwyd a fyddai modd rhoi amod tŷ fforddiadwy / angen lleol ar y datblygiad o ystyried bod sawl tŷ marchnad agored yn y pentref

(c) Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd y Rheolwr Cynllunio nad oedd modd ystyried yr uchod oherwydd bod yr egwyddor eisoes wedi ei sefydlu i'w ddatblygu a bellach bod y modurdy wedi ei dynnu allan o'r cais gyda llefydd parcio yn destun y cais gerbron.

Penderfynwyd: Caniatáu - amodau

1. Unol a chynlluniau.
2. Llechi i'r to.
3. Gostwng uchder wal / gŵrych y safle sy'n terfynu ar y ffordd sirol i 1 medr uwchben y gerbydlon gyfochrog.

4. Cais Rhif C17/0371/39/AM – Tir ger Berthwen, Bwlchtocyn, Pwllheli

Dymchwel adeilad ac adeiladu tŷ

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais amlinellol oedd gerbron i ddymchwel adeilad ac adeiladu tŷ annedd newydd a'r unig faterion i'w hystyried ydoedd egwyddor o ddatblygu'r safle ynghyd â mynediad. Lleolir y safle ym mhentref gwledig Bwlch Tocyn o sabwynt Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd ond yn y Cynllun Datblygu LLeol arfaethedig nodir y safle yng nghefn gwlad. Lleolir hefyd o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a hefyd y Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Dangosir ôl troed y tŷ ar y cynllun gydag arwynebedd llawr daear o ryw 104 medr sgwâr ac felly gan ei fod yn dŷ deulawr byddai'r arwynebedd llawr yn dyblu i 208 medr sgwâr. Ni fyddai'r

arwynebedd llawr mewnol felly yn cyfateb i faint tai fforddiadwy fel argymhellir yn y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy ac felly bod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf 4 o bolisi CH5 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Ystyrir y byddai'r bwriad yn dderbyniol o safbwynt maen prawf 5 gan nad yw'r bwriad yn amharu ar ffiniau naturiol presennol.

Derbyniwyd sylwadau ychwanegol yn cefnogi'r cais a chyflwynwyd rhain ar wahân i aelodau'r Pwyllgor.

O safbwynt maenprawf 6, ni ofynnwyd i'r ymgeisydd i gael asesiad gan Tai Teg neu a fyddai'n fodlon arwyddo cytundeb 106 a fyddai'n clymu'r eiddo fel tŷ fforddiadwy oherwydd ni ystyrir fod yna angen fforddiadwy gan fod yr ymgeisydd yn berchen ar ddau dŷ arall gyferbyn â safle'r cais. Ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisïau perthnasol ar y sail nad oedd angen lleol cymunedol am dŷ fforddiadwy wedi ei brofi a bod maint dangosol yr eiddo yn sylweddol fwy na maint tŷ fforddiadwy.

Tynnwyd sylw ei bod yn bwysig nodi bod gwahaniaeth yn y polisïau tai rhwng Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a'r Cynllun Datblygu Lleol arfaethedig. Ni fyddai Bwlch Tocyn wedi ei gynnwys fel clwstwr yn y Cynllun Datblygu Lleol ac felly fe fyddai'r safle yn un cefn gwlad agored a dim ond tai ar gyfer gweithiwr amaethyddol, coedwigaeth neu fenter wledig fyddai'n bosib eu datblygu ar y safle. Byddai'r bwriad yn groes i'r gofynion hyn gan nad oes angen amaethyddol, coedwigaeth neu fenter wledig ar gyfer y tŷ arfaethedig.

O safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl, ystyrir o ddylunio'r tŷ yn addas fod modd lleoli tŷ ar y llain mewn modd na fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol.

Tra'n cydnabod amgylchiadau personol yr ymgeisydd o ran anabledd y mab, yn dilyn pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisïau perthnasol, nodwyd nad oedd egwyddor y datblygiad yn cwrdd â gofynion polisïau tai'r Cyngor, sy'n nodi bod safleoedd mewn pentref gwledig yn cael eu defnyddio i ddiwallu anghenion fforddiadwy yn unig. Ni chyflwynwyd tystiolaeth i'r perwyl hwn. Nodwyd ymhellach nad oedd y Cyngor wedi eu hargyhoeddi, yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd, bod rhesymau teilwng wedi eu cyflwyno i wyro oddi wrth polisïau y Cyngor na pholisiau cenedlaethol yn ymwneud â thai fforddiadwy.

Argymhellwyd gan y swyddogion cynllunio i wrthod y cais am y rhesymau a nodwyd yn yr adroddiad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, annogodd yr ymgeisydd y Pwyllgor i ganiatau'r cais cynllunio amlinellol i adeiladu cartref yn rhydd o amodau cynllunio gan nodi'r prif bwyntiau canlynol:

- Yn dilyn damwain ei llysfab yn 2011 fe fydd amser yn dod pryd y bydd yn gaeth i gadair olwyn a bod eu tŷ presennol Bwthyn y Ffrwd wedi ei addasu ar gyfer ei anghenion tymor hir
- Bod rhieni ei gŵr yn byw yn yr eiddo cyfagos sef Glan Ffrwd a'i fam bellach angen gofal a chymorth cynyddol
- Bod yr ymgeisydd a'i gŵr yn awyddus i adeiladu tŷ i'w hunain fel y gall ei mab aros yn Bwthyn y Ffrwd heb orfod poeni am dŷ addas pan fydd ei iechyd yn dirywio
- Drwy fod yn byw gyferbyn gallent gynnig gofal i'w mab a'r rhieni ac o ganlyniad yn galluogi pedair cenhedlaeth o'r teulu i fyw ym Mwlch Tocyn

- Gofynnwyd i'r pwyllgor wneud eithriad i'r polisi tai fforddiadwy oherwydd ni allent fforddio'r datblygiad, ni fyddai'n hyfyw i'w adeiladu a'r costau adeiladu yn fwy na gwerth y tŷ ac ni ellir cael morgais ar gyfer cyllido'r adeiladu
- Bod y teulu wedi ystyried gwahanol opsiynau
- Bod y mab wedi cael plentyn ac yn awyddus i ehangu'r teulu. Pe byddai ychwanegiad i'r teulu byddai'n cyfyngu annibyniaeth a phreifatrwydd ac yn arwain at orlenwi yn y cartref
- Bod y teulu yn awyddus i aros ym Mwlch Tocyn gyda busnes yr ymgeisydd yn seiliedig ar amaethyddiaeth gwledig, ac roeddynt fel teulu yn cyfrannu i'r ardal leol a'r economi
- Apeliwyd i'r pwyllgor ystyried y cais yn ffafriol oherwydd byddai tŷ heb amod tŷ fforddiadwy yn galluogi'r teulu i ddarparu tŷ ar gyfer anghenion unigolyn lleol ac y byddai'r dyluniad yn parchu y tirlun lleol, amwynder a phreifatrwydd y cymdogion
- Bod yr amgylchiadau yn eithriadol ar gyfer angen lleol a gweithiwr allweddol

(c) Nid oedd yr Aelod lleol yn bresennol

(ch) Gofynnwyd a fyddai modd ystyried y cais fel amgylchiadau unigryw fel a wnaethpwyd mewn pwyllgor cynllunio blaenorol ar gais penodol yn Rhiw.

(dd) Mewn ymateb, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod rhaid trin pob cais ar ei haeddiant ac roedd y cais a grybwyllwyd uchod yn eithriad llwyr . Tra yn derbyn bod dymuniad i'r teulu fod yn byw yn agos i'r mab a'r rhieni sydd angen gofal, ni fyddai'r tŷ arfaethedig yn gallu cael ei gyfiawnhau ac y byddai'n anodd iawn trin y cais hwn fel eithriad i'r polisi. Yr unig opsiwn fyddai i'r Pwyllgor gefnogi tŷ fforddiadwy angen lleol cymunedol ar y safle yn seiliedig ar gytundeb 106 a'i fod o faint fforddiadwy. Tynnwyd sylw'r Pwyllgor na fyddai'n bosibl caniatáu tŷ fforddiadwy ym Mwlch Tocyn heb sôn am dŷ marchnad agored yn dilyn mabwysiadu polisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd newydd.

(e)Cynigwyd ac eilwyd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i drafodaeth bellach gyda'r ymgeisydd am dŷ fforddiadwy angen lleol cymunedol gyda'i faint gyfystyr â tŷ fforddiadwy ac yn seiliedig ar arwyddo cytundeb 106.

(f)Mewn ymateb i sawl ymholiad ynglŷn ag anghenion yr unigolyn, pwysleisiodd yr Uwch Gyfreithiwr na fyddai tŷ marchnad agored yn dderbyniol ar y safle o dan y polisïau cyfredol sef Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Yr unig ffordd y gellir caniatau ar y safle ydoedd caniatau tŷ fforddiadwy angen lleol cymunedol gyda'r mater i'w drafod ymhellach rhwng y swyddogion a'r ymgeisydd, ynghyd â derbyn asesiad gan Tai Teg. Pe na fyddai hyn yn dderbyniol gan yr ymgeisydd, byddai modd ail-ystyried y cais a hynny yn unol â'r polisïau cynllunio newydd yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

(ff) Nododd aelod nad oedd yn gyfforddus o fynnu i'r teulu gael tŷ fforddiadwy o ystyried yr anawsterau amlinellwyd gan yr ymgeisydd o safbwynt sefyllfa ariannol. Dylid cydnabod bod mab yr ymgeisydd yn dad ei hun gyda chenedlaethau o'r un teulu wedi bod yn byw ar y safle dan sylw. Nodwyd bod perchennog y ddau dŷ arall yn un o hoelion wyth y gymuned ac wedi bod yn gweithredu gyda'r Bad Achub, ynghyd â'i wraig, ers blynyddoedd lawer. Roedd wedi gweithio o'r lleoliad yma ar hyd ei oes ac ni ragwelir y byddai'n adeiladu'r tŷ arfaethedig ac yn ei werthu. Byddai modd cael trydydd tŷ ar y safle trwy ddehongli sefyllfa eithriadol yn yr ystŷr bod rhieni'r ymgeisydd a'i fab angen gofal.

(g) Mewn ymateb, eglurodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio y byddai'n anodd ymdrin â'r cais fel un amgylchiadau eithriadol oherwydd nad oedd tŷstiolaeth ddigonol a phe byddai'r pwyllgor yn ei ganiatáu ni fyddai dewis ond cyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil.

(ng) Ychwanegodd yr Uwch Gyfreithiwr, tra'n deall sefyllfa'r teulu ynglŷn â'r mateiron eithaf dwys, roedd y pwyllgor mewn sefyllfa anodd. Byddai'n gynsail peryg iawn i ganiatau'r cais a defnyddio'r rheswm nad oedd banciau yn fodlon ariannu / cynnig morgeisi fel sail i'w ganiatáu. Yn y cyswllt hwn nid oedd tŷstiolaeth uniongyrchol o'r sefyllfa ariannol o ystyried y byddai'r cais yn groes i bolisïau cyfredol.

(h) Cynigwyd ac eilwyd gwelliant i ganiatáu'r cais gydag amodau oherwydd ei fod yn fater eithriadol o ystyried cymlethdod ariannol ond bod y swyddogion yn trafod maint y tŷ hefo'r ymgeisydd.

(i) Pleidleiswyd ar y gwelliant ond fe syrthiodd.

(j) Pleidleiswyd ar y cynnig gŵreiddiol i ddirprwyo'r hawl i'r swyddogion drafod ymhellach gyda'r ymgeisydd er mwyn cytuno ar dy gyfystŷr a maint tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol cymunedol. Byddai hefyd angen i'r ymgeisydd/preswylydd gael ei asesu gan Tai Teg er mwyn sefydlu'r angen.

Penderfynwyd: (a) Dirprwyo'r hawl i swyddogion drafod a chytuno gyda'r ymgeisydd ar dŷ sydd yn gyfystyr â maint tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol cymunedol ac i ganiatau'r tŷ hwnnw yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd arwyddo Cytundeb 106 sydd yn adlewyrchu hyn ac i amodau safonol.

(b) Gofyn am asesiad gan Tai Teg ar gyfer asesu angen yr ymgeisydd / preswylydd.

5. Cais Rhif C17/0385/11/AM – The Garage, Garth Hill, Bangor

Cais amlinellol i godi un annedd.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi'r bwriad ar gyfer cais cynllunio amlinellol i ddymchwel adeilad cyn modurdy masnachol a chodi un tŷ annedd. Nodwyd bod y cynlluniau dangosol a gyflwynwyd yn gofyn am godi un tŷ rhwng 6m a 7.9m o uchder ar y llain tir rhwng cefnau tai teras presennol sydd ar Ffordd Garth a Threm y Castell, Bangor, gyda'r bwriad i ddarparu mynedfa gerbydol newydd i Allt Garth ynghyd â chreu man parcio a throi newydd.

Lleolir y safle mewn ardal anheddol o fewn ffiniau datblygu dinas Bangor.

O ystyried y polisïau cynllunio perthnasol nodwyd bod cefnogaeth polisi cryf i egwyddor y datblygiad ond ei fod yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill y Cynllun Datblygu. Ymddengys o'r cynlluniau bod y bwriad yn eithaf safonol ac yn cyd-fynd mewn modd priodol gyda eiddo eraill yr ardal ac ni fyddai effaith andwyol ar fwynderau gweledol na mwynderau cyffredinol yr ardal.

Tynnwyd sylw bod adeilad diwydiannol metel yn gorchuddio'r safle cyfan ar hyn o bryd

ac y byddai codi adeilad cyfoes ar gyfran o’r safle gan gadw gweddill y safle’n glir yn welliant sylweddol i olwg y safle.

O safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl, cyfeiriwyd at asesiad manwl ym mharagraffau 5.13 i 5.16 yn yr adroddiad.

O safbwynt gwrthwynebiadau y gallai’r datblyiad ansefydlogi’r tir o gwmpas, nodwyd y byddai’n rhaid i unrhyw ddatblygiad fynd trwy’r broses Rheolaeth Adeiladu er sicrhau ei ddiogelwch ac mai mater i’r datblygwr fyddai sicrhau bod gwaith adeiladu’n cael ei gwblhau mewn modd diogel. Ymdrinir â materion waliau rhwng eiddo preifat drwy’r Ddeddf Wal Gydrannol.

Yn dilyn ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, credir bod y cais yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol. Argymhellwyd i ganiatáu’r cais yn ddarostyngedig i’r amodau a nodir yn yr adroddiad.

(b) Nododd yr Aelod lleol nad oedd unrhyw wrthwynebydd wedi cysylltu ag ef nac ychwaith gyda Chyngor Dinas Bangor, a bod cefnogaeth gan drigolion ei Ward i’r bwriad.

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

Penderfynwyd: Caniatáu’r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. **Amod safonol amser cais amlinellol**
2. **Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd**
3. **Ni ddylai uchder crib prif do'r tŷ fod yn uwch na 106.55m fel y'i ddangosir yn y cynlluniau a gyflwynwyd**
4. **Deunyddiau terfynol i'w cytuno gan gynnwys to llechi naturiol**
5. **Ffenestri afloyw yn unig yn yr edrychiadau gogledd gorllewinol a de ddwyreiniol**
6. **Amod Dŵr Cymru**
7. **Mae'n rhaid cynnwys yr ymdriniaeth o ffiniau'r safle yn y cais manwl**
8. **Tŷnnu'r hawliau datblygiad a ganiateir**
9. **Mae'n rhaid cwblhau'r drefniadaeth barcio cyn preswylio yn yr eiddo**

<u>Nodiadau</u>
Dŵr Cymru
Cyfoeth Naturiol Cymru
Priffyrdd
Gwybodaeth Waliau Cydrannol

6. Cais Rhif C17/0432/11/LL – Old Glan, Glanrafon, Bangor

Newid defnydd llawr cyntaf yr adeilad o fflat 4 lloft letŷ myfyrwyr gyda 5 lloft ynghyd â chodi estyniad a newidiadau allanol

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod yr adeilad presennol yn wag ar ôl i’r defnydd olaf fel tŷ tafarn a fflat uwchben ddod i ben yn ddiweddar. Byddai’r lletŷ yn cynnwys 5 ystafell wely, 2 ystafell ymolchi ac un

gegin ac ystafell fwyta agored ar y llawr cyntaf.

Cyfeiriwyd at y polisïau perthnasol yn yr adroddiad ynghyd â'r ymatebion i'r broses ymgynghori.

O safbwynt egwyddor y datblygiad, tynnwyd sylw nad oedd polisi penodol yn y Cynllun Datblygu Unedol yn ymdrin gyda datblygiad o'r math hwn. Er hynny, bod y bwriad yn cydymffurfio gydag anghenion polisi C3 sy'n ymwneud â defnyddio safleoedd a ddefnyddiwyd o'r blaen.

Nodwyd y byddai'n rhaid ystyried teilyngod y cais yn erbyn y sefyllfa bresennol, sef parhad i ddefnydd ar y llawr gwaelod ac addasu uned byw 4 llofft presennol i letŷ myfyrwyr gyda 5 llofft. Tra'n cydnabod bod datblygiadau llety myfyrwyr yn bryder ym Mangor, ystyrir bod graddfa'r cais yn gymharol fach i gymharu gyda cheisiadau blaenorol ac felly yn annhebygol o gael effaith niweidiol na sylweddol ar y sefyllfa llety myfyrwyr nac ar stoc dai'r ddinas. Er mwyn sicrhau trefniadau boddhaol ar gyfer gosod yr unedau, gellir gosod amod i gytuno'r cytundebau lletya o flaen llaw gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Tynnwyd sylw bod y fflat presennol yn darparu 4 ystafell wely gyda'r bwriad i ychwanegu un ystafell wely ac y byddai'n annhebygol i achosi effaith sylweddol gwahanol. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn or-ddatblygiad ac na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau preswyl.

O safbwynt materion trafnidiaeth a mynediad, ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan yr Uned Drafnidiaeth o ran diogelwch ffyrdd na darpariaeth parcio.

Yn dilyn asesu'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol, credir bod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a pholisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol, argymhellwyd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau priodol.

(b) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatáu'r cais.

(c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y pwyntiau canlynol gan aelodau unigol:

- Bod yn rhaid cadw golwg ar y math yma o ddarpariaeth a theimlwyd bod y bwriad yn orthrymus o ystyried mai un cegin fyddai ar gyfer 5 uned a'u bod yn gwasgu mwy o unedau ar gyfer gwneud elw
- a oedd angen rhagor o unedau ar gyfer myfyrwyr
- pryder ynglŷn â diogelwch yn nhermau mynediad tân o ystyried nad oedd sylwadau wedi eu derbyn gan y gwasanaethau argyfwng tân / heddlu
- Bod cyfleuster un cegin rhwng 5 uned yn eithaf derbyniol, ac o safbwynt tân defnyddiwyd llawr uchaf yr adeilad yn y gorffennol yn rheolaidd ar gyfer cynnal cyngherddau i oddeutu 70 o unigolion

Penderfynwyd: Caniatáu gydag amodau

1. **5 mlynedd**
2. **Unol â'r cynlluniau a'r Asesiad Canlyniad Llifogi**
3. **Gorffeniad allanol i gydweddu a'r adeilad presennol**
4. **Cytuno cytundebau lletya i gynnwys myfyrwyr yn unig, pwynt cyswllt ar gyfer y cyhoedd a chyfyngiad defnydd o gar.**

Nodyn Dŵr Cymru
Nodyn canfod ystlumod

7. Cais Rhif C17/0498/16/LL - Llaethdy Parc Bryn Cegin, Parc Bryn Cegin, Llandygai

Codi ffatri / llaethdy gaws ynghyd â chaffi ac ardal ymwelwyr atodol.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi'r bwriad i godi ffatri cynhyrchu caws / llaethdy, gan gynnwys caffi atodol a chyfleuster ymwelwyr, ar ystâd ddiwydiannol ddynodedig Bryn Cegin, Bangor. Fe fyddai'n gyfleuster newydd yn cynnwys adeilad deulawr ynghyd â chyfres o seilos i storio llefrith a dŵr. Rhennir gweddill y safle yn un ardal ar gyfer llwytho a gweithgaredd busnes, gofod parcio ar gyfer 135 cerbyd ac ardal tirlunio o amgylch ffiniau'r safle.

Cyfeiriwyd at weddill manylion y bwriad yn yr adroddiad.

O safbwynt egwyddor y datblygiad, nodwyd bod y polisïau sy'n adnabod Stad Bryn Cegin fel safle diwydiannol i'w amddiffyn a bod y cais am ddefnydd diwydiannol yn nosbarth defnydd B2 yn unol â'r hyn anogir gan y polisïau. Credir bod yr egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol ar y safle hwn ond bod nifer o ystyriaethau polisi ychwanegol i'w hystyried.

Er bod y datblygiad yn fawr, fe fyddai'r adeilad newydd o faint, dyluniad a defnyddiau a fyddai'n ddisgwyliedig oddi wrth adeilad diwydiannol cyfoes ar stad sylweddol ei faint, ac felly ystyrir y byddai'n gweddu i'r lleoliad. Byddai'r tirlunio yn helpu lliniaru effeithiau gweledol y datblygiad a chredir na fyddai'n cael effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau gweledol y gymdogaeth.

Cyfeiriwyd at y ffurflen sylwadau hwyr a oedd yn nodi bod Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi cadarnhau cefnogaeth yn ddarostyngedig i amodau ac felly ystyrir y gall y bwriad fod yn dderbyniol o safbwynt agweddau o'r polisïau sy'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau gymdogaeth.

Tynnwyd sylw bod materion trafnidiaeth, draenio tir, archeolegol a bioamrywiaeth oll yn dderbyniol.

O safbwynt yr economi a materion ieithyddol, tynnwyd sylw bod yr asesiad yn gadarnhaol gan greu cyfleoedd gwerth uchel.

Nodwyd nad oedd gwrthwynebiad i siop na chaffi atodol i'r prif ddefnydd ac y gellir cynnwys amodau ar gyfer hyn.

Yn dilyn asesu'r holl ystyriaethau, credir bod y datblygiad yn ddefnydd priodol o safle a glustnodwyd ar gyfer defnyddiau o'r fath ac argymhellwyd i ganiatáu'r cais yn unol ag amodau priodol gan gynnwys amodau ychwanegol Uned Gwarchod y Cyhoedd yn ymwneud â system awyru / echdynnu, lefelau sŵn ac oriau gweithredu.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd

- Mai menter ydoedd gan grŵp o ffermwyr ifanc a'i fod yn un o sylfaenwyr y fenter
- Bod y fenter yn arbenigo mewn gwneud a gwerthu caws
- Bod safle Bryn Cegin yn ganolog i Ogledd Cymru ac i'r perwyl yn gychwyn da ar gyfer y fenter
- Y byddai'r ffatri yn defnyddio technoleg adnewyddol a bod y sustem yn cwrdd

â'r gofynion

- Y byddir yn creu oddeutu 20 swydd ar y safle
- Y byddai'n agosach at y defnyddwyr
- Hyderir y byddai amaethwyr yn cael gwell pris am eu llaeth gyda'r diwydiant yn symud ymlaen

(c) Nododd yr Aelod Lleol ei gefnogaeth i'r datblygiad gan nodi:

- Bod y safle gwag enfawr o fewn ei ward ers oddeutu 10 mlynedd
- Bod y llywodraeth wedi buddsoddi yn is-adeiledd y safle
- Bod lleoliad y safle yn wych ar gyfer yr A55
- Yn lleol croesawir tenant i'r safle er mwyn creu cyflogaeth

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

(d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan aelodau unigol:

- Gwych gweld pobl ifanc yn mentro a bod mwy o fentrau fel Bryn Cegin i'w croesawu
- Llongyfarchwyd yr ymgeiswyr am fentergarwch o'r fath a dymunwyd pob lwc i'r fenter i'r dyfodol
- Tra'n cefnogi entrepreneuriaeth, hyderir na fyddai'r datblygiad yn effeithio ar lwyddiant ffatri laeth / caws arall sy'n bodoli yn y Gogledd

(d) Mewn ymateb i'r uchod, nododd yr Uwch Gyfreithiwr nad oedd cystadleuaeth yn fater i gynllunio.

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais gyda'r amodau canlynol:

<u>Amodau</u>

1. **5 mlynedd**
2. **Gwaith yn unol â'r cynlluniau**
3. **Deunyddiau / Lliw**
4. **Amod Dŵr Cymru**
5. **Rhaid gweithredu'n unol ag argymhellion yr Asesiad Rhywogaethau a'u Diogelir**
6. **Rhaid i'r siop / cyfleuster ymwelwyr fod yn israddol i'r defnydd diwydiannol ac fe gyfyngir yr arwynebedd llawr manwerthu i'r hyn a ddangosir yn y cynlluniau a gyflwynwyd**
7. **Dim ond nwyddau a'u cynhyrchir yn yr uned ddiwydiannol gaiff eu gwerthu yn y siop**
8. **Cytuno cynllun goleuo**
9. **Amod tirlunio**
10. **manylion system awyru / echdynnu, lefelau sŵn, rheoli oriau gweithredu.**

<u>Nodiadau</u>
Cyfoeth Naturiol Cymru
Dŵr Cymru

8. Cais Rhif C17/0505/25/LL – Bryn Gŵredog Uchaf, Lôn Bryn Gŵredog, Waen Wen, Bangor.

Codi annedd newydd ar gyfer gweithiwr amaethyddol hanfodol ynghyd âg adeilad amaethyddol a mynedfa gerbydol.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod safle'r cais yng nghefn gwlad agored y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu gyda'r bwriad i godi byngalo 3 llofft ynghyd â sied amaethyddol ac i addasu'r fynedfa amaethyddol bresennol oddi ar y lon ddi-ddosbarth sy'n mynd heibio'r safle.

Cyfeiriwyd at y polisïau cynllunio perthnasol o fewn yr adroddiad ac fe nodwyd y derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol gan yr Uned Draenio Tir a oedd wedi ei nodi ar y ffurflen sylwadau ychwanegol.

O safbwynt egwyddor y datblygiad, nodwyd mai dim ond mewn rhai amgylchiadau arbennig iawn y caniateir tai newydd mewn safleoedd cefn gwlad, h.y. pan fod angen tŷ i gartrefu gweithiwr llawn amser neu un a gyflogir yn bennaf mewn amaethyddiaeth, coedwigaeth neu ddiwydiant gwledig arall sy'n seiliedig ar ddefnyddio'r tir.

Tynnwyd sylw at ofynion Nodyn Cyngor Technegol 6 a pholisi CH9 y Cynllun Datblygu Unedol sy'n gofyn am wybodaeth a phrofion yn ymwneud â'r materion isod:

- Y Prawf swyddogaethol
- Y Prawf Amser
- Y Prawf Ariannol
- Prawf Anheddau Amgen

a chydnabuwyd bod y datblygiad yn cwrdd â'r gofynion uchod.

O safbwynt dyluniad a mwynderau gweledol, ystyriwyd bod y cynllun am y tŷ yn un cymharol fychan ac anymwthiol. Ar y cyfan, credir bod dyluniad y tŷ a'r sied yn eithaf disylw ac yn adlewyrchu dyluniad cyfredol adeiladau o'r fath yng nghefn gwlad Cymru. Er derbynnir bod y lleoliad yn eithaf amlwg ac y byddai'r datblygiad newydd yn weladwy o fannau cyhoeddus gerllaw, ystyriwyd nad yw'r safle o fewn dirwedd ddynodedig ac y byddai'r datblygiad yn un nodweddiadol o'r ardal hon.

Er gwaethaf gwrthwynebiad gan breswylwyr eiddo Tŷddyn Hir, sef y tŷ agosaf at y safle, oherwydd y pellter sydd rhwng y safle ynghyd â'r ffaith bod gŵrychoedd aeddfed rhwng y safleoedd hyn, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn achosi niwed uniongyrchol annerbyniol i fwynderau preswylwyr Tŷddyn Hir.

Nodwyd bod y ffordd sy'n gwasanaethu'r safle yn un eithaf cul. Fodd bynnag, er y byddai'r bwriad yn debygol o angen symudiadau trafnidiaeth amaethyddol mewn perthynas â'r gweithgareddau ar y safle, ni thybir y byddai rhain yn ddim gwaeth na'r lefel traffig a ddisgwylir gweld mewn perthynas â'r busnes amaethyddol petai'r tir yn cael ei ffermio gan berchennog yn byw tu hwnt i Waen Wen. Cadarnhawyd bod yr Uned Trafnidiaeth wedi datgan eu bodlonrwydd gyda'r cynllun.

Yn dilyn asesiad o'r oll ystyriaethau cynllunio perthnasol, gan gynnwys materion a godwyd gan wrthwynebwyr, ystyriwyd bod y datblygiad yn addas ar gyfer y safle ac argymhellwyd i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i amodau a nodir yn yr adroddiad ynghyd âg amod Uned Draenio Tir.

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

- O'r farn bod y datganiad ym mharagraff 5.3 o adroddiad y swyddog cynllunio yn

sylfaenol ddiffygiol
• bod canllawiau arfaethedig o Gynllun Datblygu ar y Cyd sydd hyd yma heb eu mabwysiadu yn dal yn cyfeirio at ganllawiau TAN6 ar gyfer datblygiadau mewn cymunedau gwledig
• Bod y cais yn methu ar ddau brawf a amlinellwyd gan TAN6;

1. Prawf Swyddogaethol – mae'r cais ar gyfer adeilad amaethyddol mawr ynghyd âg annedd menter wledig ar sail fod angen swyddogaethol. Dim ond 6 hectar o dir sydd i'r safle ac nid yw ger y fenter ffermio o 97 hectar o dir ac mae'n cynrychioli llai na 6% o'r ardal busnes. Mae'r gwerthusiad amaethyddol yn cyfeirio at berchnogaeth a rheolaeth dros 500 o wartheg. Gall y sied arfaethedig ddal 40 o wartheg sy'n cynrychioli llai na 8% o'r da byw. Ar sail hyn rydym yn dadlau nad yw'r safle yn gallu cwrdd â'r angen swyddogaethol a nodwyd gan fod y 6 hectar yn rhan ansylweddol o'r busnes. Golyga defnydd arfaethedig y sied y bydd cynnydd mewn traffig cludo da byw, danfoniadau symiau mawr o gyflenwadau angenrheidiol i'r fenter amaeth i'r safle bach yma ar lorïau HGV - a bydd hyn wedyn yn creu angen sylweddol am gludiant i'w hanfon ymlaen i safleoedd eraill gan felly greu canolfan ddosbarthu yn ddiarwybod. Credwn fod yr ongl 105 gradd i'r gyffordd ar gyfer ffordd Pentir i Gaerhun sydd â lled ffordd o 20tr, yn annigonol i lorïau HGV heb iddynt achosi niwed sylweddol i'r ffordd a'r ochr ac mae'r tarmac mewn mannau ar hyd y ffordd ddynesu yn annigonol i ddefnydd amaethyddol trwm, rheolaidd.
2. Lletŷ amgen - Adnabu arolwg eiddo presennol *Right Move* fod dau dŷ tair llofft yn yr ardal ar werth am dros £185K. Yn unol â chanllaw TAN 6, fe wnaeth chwiliad ehangach o radiws pellach o dair milltir ddangos fod 116 o dai yn is na £250k gyda 58 o dan £150K. Ar sail hyn dadleuwn fod y cais yn methu o dan y prawf lletŷ amgen.
3. Gŵrthwynebir y cais gan nad yw'r safle yn un cynaliadwy a dylid ei wrthod.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:

- Ei fod yn denant ar fferm nid nepell o safle'r cais a bod y cae yn ei feddiant a'i fod yn defnyddio'r tir hefo tir Pen Hower a chaeau eraill ar gyfer amaethu
- Ei fod wedi dechrau amaethu allan o ddim ers nifer o flynyddoedd a ffermio wedi bod yn ei waed erioed
- Nad oedd ganddo ef, ei briod a'i ddwy ferch fach ddim cartef ond yn byw mewn carafán sydd yn bell o fod yn ddelfrydol ac wedi byw yno ers 3 blynedd a chyflwynir y cais i gael cartref amaethyddol
- Nad oedd modd prynu tai cyfagos gan bod prisiau yn uchel tu hwnt a thu draw i'w gallu
- Bod natur amaethyddiaeth yn ofynnol i fyw mor agos a phosibl i'r fferm
- Tra'n derbyn bod cymdogion wedi gwrthwynebu am wahanol resymau roedd yr adran gynllunio wedi ymateb i'r gwrthwynebiadau
- Ei fod yn enedigol o'r ardal ac yn un o'r ychydig rai sydd yn ffermio yn lleol gan bod tiroedd wedi eu gwerthu neu ar osod ar rent
- Bod amaethu yn bwysig er lles yr ardal ac yn sicr i gynnal Cymreictod cefn gwlad Cymru

(d) Nodwyd bod yr Aelod lleol yn gefnogol i'r cais.

(dd) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatáu'r cais.

Penderfynwyd: **Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol :**

<u>Amodau</u>

1. **5 mlynedd**
2. **Gweithiwr amaethyddol yn unig i drigo yn y tŷ**
3. **Gwaith yn unol â'r cynlluniau**
4. **Deunyddiau / Llechi ar do'r tŷ**
5. **Tŷnnu hawliau cyffredinol a ganiateir**
6. **Defnydd amaethyddol yn unig i'r sied**
7. **Rhaid codi'r sied cyn codi'r tŷ**
8. **gwaredu dŵr arwyneb yn unol a gofyion TAN 15 a rheolaeth llygredd**
9. **Amodau rhaglen waith lliniaru Archeolegol**

Nodiadau

Nodyn Cyfoeth Naturiol Cymru yn amlygu'r rheoliadau perthnasol ynghylch ymdrin â dŵr aflan a rheolaeth llygredd.

9. Cais Rhif C17/0541/14/LL – Tir ger 4 Rhosbodrual Terrace, Caernarfon

Codi dau dŷ pâr ynghyd â gwaith cysylltiol.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi'r bwriad i godi dau dŷ pâr ynghyd â gwaith cysylltiol sy'n cynnwys llecynnau parcio a chodi ffens bren 1.8m o uchder o amgylch cyrion y safle. Bwriedir creu llecynnau parcio ar gyfer 2 gar i bob tŷ gyferbyn â'r talcenni gyda mynedfa i'r safle fel yn bresennol oddi ar ffordd breifat sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd.

Saif y safle ar lecyn o dir sydd yn ffurfio rhan o gŵrtil preswyl 4 Rhosbodrual sydd o fewn ffin ddatblygu Caernarfon yn unol â Chynllun Datblygu Unedol Gwynedd a'r Cynllun Datblygu Lleol arfaethedig.

Cyfeiriwyd at y polisïau cynllunio perthnasol a'r ymatebion i'r ymgynghoriadau yn yr adroddiad ynghyd âg ymateb gan asiant yr ymgeisydd i sylwadau gŵrthwynebwyr sydd wedi eu nodi ar y ffurflen sylwadau ychwanegol.

Ystyriwyd bod y bwriad fel a gyflwynwyd ar ffurf cais llawn yn dderbyniol mewn egwyddor ac o safbwynt mwynderau gweledol na fyddai'n creu strwythurau anghydnaws yn y strydlun ac yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol.

Tynnwyd sylw at y gwrthwynebiadau a oedd yn seiliedig ar:

- Problemau parcio presennol
- Gor-ddatblygiad
- Addasrwydd y system garthffosiaeth
- Rhwystro mynediad i Haven
- Amharu'n andwyol ar fwynderau trigolion lleol

Nodwyd bod Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn datgan defnyddir dwysedd adeiladu o 30 uned o leiaf yr hectar i safleoedd datblygiadau preswyl er mwyn gwneud y defnydd gorau o dir. Fodd bynnag, gall y ffigŵr hwn amrywio o safle i safle ar sail cyfyngiadau ffisegol neu gymeriad cyffredinol ardal. Yn yr achos hwn, daw dwysedd datblygu'r safle ar gyfer 2 dy i oddeutu 33 tŷ'r hectar sydd yn cyfateb i'r gofynion perthnasol, ac felly ni fyddai gor-ddatblygiad o'r safle hwn.

O safbwynt colli golau i eiddo Haven, nodwyd bod y 2 dŷ wedi cael eu gosod yn ôl yng

nghefn y safle fel bod edrychiadau gogleddol y 2 dy wedi eu gosod yn ôl o edrychiad gogleddol Haven. Er cydnabyddir bydd rhywfaint o groesi rhwng talcen Haven a thalcen un o'r tai arfaethedig gan gydnabod bydd rywfaint o gysgodi yn anochel credir na fydd o raddfa sylweddol nac arwyddocaol.

Lleolir y safle mewn ardal breswyl sydd gyfagos â ffordd sirol dosbarth 1, er cydnabyddir gall lleoli 2 dy ychwanegol ar y safle greu elfen o aflonyddwch, credir na fydd o raddfa sylweddol uwch nag sydd eisoes yn bodoli yn nalgylch safle'r cais. Nodwyd bod bwriad hefyd i godi ffens bren ar hyd ymylon gorllewinol, gogleddol a dwyreiniol y safle er budd preifatrwydd trigolion lleol. Cadarnhawyd hefyd gan asiant yr ymgeisydd bydd y coed a'r llwyni presennol yn cael eu cadw.

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth, ceir mynediad i'r safle oddi ar ffordd breifat sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd a bwriedir darparu 4 llecyn parcio ar y safle ar gyfer y 2 dŷ arfaethedig. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cais ar sail diogelwch ffyrdd ac ystyriaeth y ddarpariaeth parcio ynghyd â'r ffaith mai ffordd breifat sy'n gwasanaethu nid yn unig y safle ond hefyd anheddau eraill gerllaw.

Pwysleiswyd bod y gwrthwynebiadau wedi derbyn ystyriaeth lawn fel rhan o'r asesiad ac yn dilyn ystyriaeth o'r oll faterion cynllunio perthnasol ni ystyriwyd bod y bwriad yn groes i'r polisïau na chanllawiau perthnasol. Argymhellwyd felly i ganiatáu'r cais.

(b) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatáu'r cais.

Penderfynwyd: Caniatáu yn ddarostyngedig i'r amodau isod:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol.
4. Tŷnnu hawliau datblygiadau a ganiateir a dim ffenestri ychwanegol
5. Diogelu'r' coed a gwyros ar ymylon y safle.
6. Darpariaeth parcio.
7. Cytuno gyda deunyddiau allanol.
8. Amod Dŵr Cymru.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 3.15 pm.

CADEIRYDD