PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 24 MEDI 2018

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd**

Y Cynghorwyr: Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Huw G. Wyn Jones, Edgar Wyn Owen, Cemlyn Williams, Eirwyn Williams, Catrin Wager, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

Hefyd yn bresennol: Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau).

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Stephen Churchman, Eric M. Jones, Simon Glyn a Dilwyn Lloyd

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

Ni dderbyniwyd datganiad o fuddiant personol gan unrhyw aelod oedd yn bresennol.

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 3 Medi 2018, fel rhai cywir.

5. CEISIADAU AM GANIATÂD 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

6. RHIF CAIS: C18/0684/16/R3 - PARC BRYN CEGIN, LLANDYGAI, BANGOR

Creu maes parcio newydd gan gynnwys gwaith draenio, gwaith tyrchio, arwyddion ynghyd â golau stryd

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, ar gyfer creu maes parcio newydd, gan gynnwys gwaith cysylltiedig, ar lain wag presennol ar Barc Bryn Cegin, Llandygai (Llain 1). Bwriad y cynllun yw darparu cyfleusterau Parcio a

Rhannu fel rhan o gynllun ehangach i osod cyfleusterau mewn lleoliadau strategol ar draws gogledd Cymru i liniaru'r effeithiau trafnidiaeth tebygol yn ystod cyfnod adeiladu gorsaf bŵer Wylfa Newydd. Bydd y safle'n darparu llefydd parcio i thua 178 car gyda 12 man parcio ar gyfer yr anabl, 11 man gwefru ceir trydan, mannau cadw beiciau a beiciau modur ac arosfan bysiau.

Adroddwyd y byddai'r cyfleuster yn 0.955ha o arwynebedd wedi'i leoli ar Safle Busnes Strategol Rhanbarthol Bryn Cegin oddeutu 1km i'r de o ffin ddatblygu Canolfan Is Ranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL). Ategwyd ei fod yn rhan o safle sydd wedi ei warchod fel Safle Busnes Strategol Rhanbarthol. Gwarchodir Parc Bryn Cegin fel Safle Busnes Strategol Rhanbarth ar gyfer busnesau yn Nosbarthiadau Defnydd B1, B2 & B8 gan bolisi CYF 1 y CDLL. Dengys bod cyfiawnhad gorbwysol ar gyfer y datblygiad ac oherwydd pwysigrwydd strategol y cynllun a'r manteision trafnidiaeth ac economaidd a ddeilliai ohono, bod cyfiawnhad cryf dros orbwyso'r dynodiad yn yr achos penodol hwn.

Amlygwyd bod dau bolisi penodol o fewn y CDLL oedd yn berthnasol i'r cynnig hwn - polisi strategol PS 12 (Wylfa Newydd - cyfleusterau parcio a theithio a pharcio a rhannu) a PS 9
(Wylfa Newydd a Datblygiad Perthynol).

Adroddwyd bod tri eiddo preswyl Rhos Isaf yn cefnu ar y safle ac y byddai'r datblygiad i'w weld o gefnau'r eiddo hynny. Er hynny, byddai'r safle parcio ar lefel is na'r tai presennol a bwriad i osod sgrin goed newydd rhwng y lleoliadau. O safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl, ategwyd y byddai'r ardal parcio yn llai newidiol na defnydd diwydiannol.

Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth nac Adran Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun o safbwynt ei effaith ar drafnidiaeth.

Amlygwyd sylwadau hwyr a dderbynwyd gan Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ac yr ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda pholisïau perthnasol gyn belled fod amod priodol yn cael ei osod ar unrhyw ganiatâd.

O ganlyniad i'r asesiadau, ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLl a bod y datblygiad a gynigiwyd yn briodol ar gyfer y safle ac yn debygol o fod o bwysigrwydd strategol i'r sir. Ategwyd na ystyriwyd fod y bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol i drigolion gerllaw na'r gymuned yn gyffredinol.

Cyfeiriwyd at sylwadau a gyflwynwyd gan yr Aelod Lleol yn nodi nad oedd ganddo wrthwynebiad i'r cais; ei fod yn croesawu'r fenter rhannu ceir a bod angen ar y cyfleuster yn lleol; nad oedd diddordeb wedi ei ddangos i'r safle ar gyfer defnydd diwydiannol.

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

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

- Nad oedd sicrwydd o ddatblygiad Wylfa Newydd - bod hyn yn rhoi'r drol o flaen y ceffyl.
- Beth fydd effaith hir dymor colli safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd diwydiannol? A fydd hyn yn rhwystr i ddatblygwyr eraill?
- Bod diddordeb lleol yn y mater - dylai'r cais fod wedi ei drafod yng Nghaernarfon a chael ei we ddarlledu
- Bod angen ar y bwriad yn lleol

- Angen cadarnhau pryd fydd y maes parcio ar gael i'r gymuned leol gan mai lliniaru trafnidiaeth i Wylfa Newydd oedd prif fwriad y cais
- Angen sicrwydd bod sylwadau Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn cael eu hystyried a'r amod yn cael ei chynnwys

(ch) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chynllun diogelwch y safle gan ystyried ei fod wedi ei leoli mewn ardal agored ac anghysbell, ac os oedd Teledu Cylch Cyfyng yn rhan o'r cynllun hwnnw, nododd y swyddogion nad oedd gwybodaeth ganddynt ar y mater ond y buasent yn cysylltu gyda'r ymgeisydd i holi am wybodaeth.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.
Amodau:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Rhaid cyflwyno cynllun draenio cyn dechrau'r datblygiad
4. Rhaid gweithredu yn unol ag argymhellion yr adroddiad amgylcheddol
5. Rhaid gweithredu'r tirlunio yn y tymor plannu nesaf ar ôl cwblhau'r datblygiad ac mae'n rhaid ei gynnal wedi hynny
6. rhaglen waith archeolegol addas

7. RHIF CAIS: C18/0048/39/LL - CWT GLAN MOR 15, TRAETH ABERSOCH, ABERSOCH

Adeiladu cwt glan môr newydd heb gydymffurfio ac amod 2 ar ganiatâd cynllunio C15/0537/39/L dyddiedig 3 Gorffennaf 2015

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd i gadw gwaith o ddymchwel y cwt glan môr gwreiddiol ac adeiladu cwt glan môr newydd yn ei le heb gydymffurfio â chaniatâd cynllunio a roddwyd ar y 3 Gorffennaf 2015.

Saif y cwt ymysg rhes o gytiau glan y môr eraill ar draeth Borth Fawr yn Abersoch ar safle arfordirol o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn (AHNE), ger Arfordir Treftadaeth ac o fewn dynodiad Ardal Rheoli Newid Arfordirol.

Nodwyd bod y cais yn ymwneud â chadw cwt glan môr sydd yn fwy na'r hyn a ganiatawyd ac yn sylweddol fwy na'r hyn oedd yn bodoli ar y safle yn wreiddiol. Ategwyd bod llwyfan pren yn ymestyn allan 4.9 medr i flaen y cwt, gyda lle storio caeedig oddi tano. Tra bod y cwt a ganiatawyd yn wreiddiol yn ymestyn i'r un uchder a'r cytiau cyfochrog, nodwyd bod crib to'r cwt a adeiladwyd yn mesur 0.9 medr yn uwch na'r cytiau naill ochr a'r llall. Amlygwyd bod drws dur o fath 'roller shutter' wedi ei osod ar y blaen yn rhoi ymddangosiad diwydiannol i'r cwt ac oherwydd ei faint a'r cyfuniad o'i ddyluniad a gorffeniad allanol, ymdebygir y cwt i adeilad diwydiannol yn hytrach na chwt glan môr traddodiadol.

Gyda'r safle wedi ei leoli o fewn AHNE ystyriwyd polisi AMG 1. Gan fod y cwt yn cymryd lle un blaenorol, ac ymysg rhes o gytiau tebyg, ni ystyriwyd y byddai egwyddor cyfnewid cwt glan mor yn effeithio'n sylweddol ar osodiad na golygfeydd arwyddocaol i mewn i'r AHNE. Serch hynny, nodwyd bod Swyddog AHNE yn pryderu nad yw'r cwt yn unol â'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol. Nid yw'r defnydd o ddrws 'roller shutter' ynddo'i hun yn rheswm digonol i gyfiawnhau gwrthod y cais presennol, a gellid gosod amod yn gorfodi i'r llwyfan pren gael ei orchuddio gyda phren pe bai angen. Er hynny, gyda'r ymdeimlad o naws diwydiannol i edrychiad a gorffeniad presennol yr adeilad ystyriwyd bod y datblygiad yn ei ffurf bresennol yn

groes i bolisi AMG 1 ac egwyddorion polisi PS 19 CDLL.

Amlygwyd bod trafodaethau wedi eu cynnal gyda'r ymgeisydd ac nad oedd bwriad ganddo i gyfaddawdu.

Wedi asesu'r bwriad yn erbyn y polisïau perthnasol, ac ystyried yr ymatebion a'r sylwadau a gyflwynwyd, ystyriwyd bod y cwt glan môr a adeiladwyd yn annerbyniol o ran maint, crynswth a dyluniad; yn anghymesur â chymeriad ac edrychiad traddodiadol cytiau glan môr, gyda dyluniad yn debycach i adeilad diwydiannol. Nodwyd os caniateir gadael i gytiau glan môr mwy a mwy cael eu datblygu, bydd eu heffaith yn difetha naws a chymeriad ardal glan môr Abersoch, a'r AHNE sydd yn ddynodiad o bwysigrwydd cenedlaethol.

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

- Bod y dyluniad wedi ei gymeradwyo.
- Nad oedd yn niweidiol i'r ardal; roedd yn ychwanegu amrywiaeth a chymeriad at y rhes o gytiau glan y môr.
- Nad oedd yr addasiadau yn ddigon sylweddol i gyfiawnhau newid
- Mai prif addasiad yw dyfnder y cwt sydd yn creu effaith weledol isel
- Nad oedd yr AHNE yn gwrthwynebu uchder a dyfnder y cwt
- Bod y cladio yn fodern ac yn gyffredinol – yr ymgeisydd yn barod i newid y lliw
- Nad oedd un wythnos o rybudd ar gyfer cyfarfod yn ddigonol
- Ei fod yn cynnig i ohirio'r penderfyniad er mwyn cynnal trafodaethau pellach.

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio y cais er mwyn cynnal trafodaethau pellach

(ch) Mewn ymateb nododd y Rheolwr Cynllunio bod trafodaethau eisoes wedi eu cynnal a bod yr asiant wedi cadarnhau nad oedd bwriad gan yr ymgeisydd i gyfaddawdu

(d) Tynnwyd y cynnig yn ôl a chynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais

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

- Bod amodau wedi eu gosod am resymau penodol
- Bod rhaid ymateb yn bendant a chryf i dor amod
- Byddai caniatáu yn debygol o osod cynsail i unrhyw un addasu uchder

(e) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chyflwyno y cais i bwyllgor gan fod mwy na tri gwrthwynebiad wedi ei dderbyn, nodwyd bod y cais wedi ei gyflwyno cyn mabwysiadau newidiadau i'r Cynllun Dirprwyo.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rheswm: Maint, uchder, crynswth a dyluniad diwydiannol y datblygiad yn cael effaith niweidiol annerbyniol ar fwynderau gweledol a chymeriad yr AHNE yn groes i bolisïau PCYFF 3, PS 19 a AMG 1 Cyn llun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

8. RHIF CAIS: C18/0599/39/LL - 4, PEN Y BONT, LON ENGAN, ABERSOCH

Teras to i'r ail lawr

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan yr Aelod Lleol. Roedd yn gwrthwynebu'r bwriad gan nad oedd yn gweddu i'r ardal. Nid oedd gwrthwynebiadau eraill wedi eu derbyn.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais ar gyfer addasu to cefn eiddo preswyl er mwyn creu teras yn yr ail lawr. Eglurwyd bod yr eiddo ynghanol teras o dai sydd yn ffurfio rhan o ddatblygiad ehangach o dai newydd wedi eu lleoli o fewn ffin datblygu Abersoch. Ategwyd bod llofft eisoes ar yr ail lawr ond gyda rhes o ffenestri ar lefel llawr y llofft ac un ffenestr to (velux). Golygai'r bwriad y byddai'n colli ychydig o arwynebedd llawr o fewn y llofft presennol, ond byddai'r bwriad yn cynnig mwy o olau naturiol a golygfeydd dros y pentref.

O ran ei leoliad a'i faint ystyriwyd mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac er bod tai annedd wedi eu lleoli naill ochr i'r safle, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol o ran gor-edrych neu golli preifatrwydd gan fod cefnau'r tai yn weladwy yn barod. Ystyriwyd felly bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt maen prawf 7 Polisi PCYFF 2 CDLL.

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

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Yn unol gyda'r cynlluniau.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 y.h. a daeth i ben am 1.30 y.h.

CADEIRYDD