
PWYLLGOR CYNLLUNIO 17/12/18

Yn bresennol: Y Cyngorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd

Y Cyngorwyr: Stephen Churchman, Louise Hughes, Berwyn Parry Jones, Eric M Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Cemlyn Williams, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

Eraill a wahoddyd: Y Cyngorwyr Elin Walker Jones, Aeron Maldwyn Jones ac Elfed Williams (Aelodau Lleol).

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

Ymddiheuriadau: Cyngorwyr Anne Lloyd Jones, Huw G. Wyn Jones a Catrin Wager

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- (a) Datganodd yr aelodau canlynol fuddiant personol, yn yr eitemau canlynol am y rhesymau a nodir:
- Y Cyngorydd Berwyn Parry Jones yn eitemau 5.3 (cais cynllunio C14/0386/24/LL) a 5.7 (cais C18/0941/14/MG) ar y rhaglen oherwydd ei fod yn Aelod o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd
 - Y Cyngorydd Eirwyn Williams yn eitem 5.6 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C18/0871/35/LL) oherwydd bod yr ymgeisydd yn berthynas agos iddo
 - Y Cyngorydd Stephen Churchman yn eitem 5.7 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C18/0941/14/MG) oherwydd yn ystod cyfnod ffurfio'r cynllun roedd yn aelod o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd. Teimlai ei fod yn rhan o'r trafodaethau hynny ac felly yn datgan buddiant.

Roedd yr Aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant 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 Cyngorydd Elin Walker Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0874/11/LL);
 - Y Cyngorydd Elfed Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0640/18/LL);
 - Y Cyngorydd Aeron Maldwyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0386/24/LL);
 - Y Cyngorydd Cemlyn Williams, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0958/14/LL);
 - Y Cyngorydd Eirwyn Williams, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0871/35/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 26 Tachwedd 2018, 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 polisiau.

PENDERFYNWYD

1. Cais Rhif C18/0874/11/LL – 49, TREM ELIDIR, BANGOR, GWYNEDD

Newid defnydd tŷ (defnydd dosbarth C3) i dŷ mewn amlfeddiannaeth (defnydd dosbarth C4)

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol

Roedd yr aelodau wedi ymweld â'r safle

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan atgoffa'r aelodau bod penderfyniad wedi ei wneud ym Mhwyllgor 26 Tachwedd i ohirio'r penderfyniad er mwyn cynnal ymweliad safle. Amlygwyd bod y wybodaeth fel ag a gyflwynwyd yn y cyfarfod blaenorol. Atgoffwyd yr aelodau bod Polisi TAI 9 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn gefnogol i'r egwyddor o drosi adeiladau presennol yn dai amlfeddiannaeth o fewn ffiniau datblygu yn ddarostyngedig i gwrdd â'r pedwar maen prawf cysylltiedig.

Ystyriwyd bod y defnydd arfaethedig yn dderbyniol ac na fyddai yn amharu ar gymeriad yr ardal nac yn achosi niwed mwynderol annerbyniol.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y prif bwyntiau canlynol:
- Cartref teulu ydyw - cyn dŷ Cyngor ac yn anaddas ar gyfer tŷ amlfeddiannaeth
 - Gwrthwynebu ar sail gor-ddatblygiad
 - Bwriad creu 5 stafell wely - dim lolfa, un gegin fechan i baratoi bwyd a dwy stafell ymolchi fechan. Creu sefyllfa gyfyng iawn - pam gwasgu 5 person i mewn i un tŷ
 - Nifer o dai / llety myfyrwyr yn hanner gwag o gwmpas Bangor
 - Rhagweld cynnydd mewn gwastraff
 - Rhagweld problemau parcio - nid oes man parcio pwrpasol. Byddai angen parcio ar y ffordd
 - Bod caniatáu trydydd tŷ amlfeddiannaeth yn ymestyn dros y trothwy 10% ar y stryd
 - Rhaid gwarchod y ddinas rhag caniatáu tai amlfeddiannaeth i ledaenu dros y lle
 - Nid yw'r mapiau sydd ynghlwm a'r cais yn gyfredol
- (c) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais ar sail gor-ddatblygu a diffyg lle i barcio
- (ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod rhybuddion hanesyddol gan gyn-gynghorydd bod tai teuluoedd yn cael eu trosi yn dai amlfeddiannaeth ym Mangor
 - Bod ystadegau yn dangos bod nifer myfyrwyr yn gostwng
 - Bod tai amlfeddiannaeth / tai gosod yn ymledu i ganolfannau cymunedol
 - Nid oedd y sefyllfa parcio wedi adlewyrchu gwirionedd y sefyllfa yn ystod yr ymweliad safle. Awgrym y byddai'r sefyllfa yn dra gwahanol gyda'r nos neu dros y penwythnos. Rhaid ystyried y gellid cael 5 car ychwanegol yma
 - Bod ward sydd gyda 'dwy hanner', fel petai, yn gallu gosod cysail i geisiadau tebyg fod yn cronni yn yr un hanner

- Bod tai myfyrwyr yn prysur ledaenu ar draws y ddinas. Derbyn bod trothwyon yn bwysig, ond ymddengys eu bod yn cael effaith negyddol ar drigolion lleol.
 - Bod angen cynnal ymweliadau safle ar yr amseroedd prysuraf
- (d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn ag effaith tebygol o wrthod y cais, yn groes i argymhelliad, a'r risg costau ar y Cyngor, amlygodd yr Uwch Reolwr Cynllunio bod yr argymhelliad i ganiatáu yn un cadarn, bod rheolaeth dda dros ddefnydd tai amlfeddiannaeth a bod trothwy 10% yn cael ei osod ar gyfer ward ac nid un stryd benodol. Derbyniodd bod pryderon parcio ond amlygodd nad oedd yr Uned Trafnidiaeth wedi datgan gwrthwynebiad i'r cais ac anodd fyddai tystiolaethu yn erbyn penderfyniad yr Uned. Eglurwyd, os mai gwrthod byddai'r penderfyniad, byddai cyfyngu'r rhesymau gwrthod yn fuddiol ac awgrymwyd ymhellach, efallai y gall Aelodau ystyried gwrthod ar sail gor-ddatblygiad a'r effaith y byddai'n cael ar y tŷ drws nesaf.
- (e) Mewn ymateb i'r pryderon parcio amlygodd yr Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu y byddai'n ofynnol i'r tŷ, fel tŷ teulu, gael dau le parcio. O newid y tŷ i dŷ amlfeddiannaeth ar gyfer 5 oedolyn byddai'r gofyn yn 0.5 - 1 car ar gyfer pob stafell wely. Amlygodd bod pawb yn parcio ar ddwy ochr y stryd gan nad oes lle parcio o fewn cwrtill y tai. Ategodd bod Bangor yn lleoliad canolog gyda gwasanaethau cyhoeddus a rhwydwaith dda o lwybrau cerdded a beicio. Anodd fyddai tystiolaethu os fyddai cerbydau'r tŷ hwn yn creu effaith ar y tŷ drws nesaf.
- (f) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â throthwy o 10% ac os yw hyn yn gyson i bob ardal, nodwyd bod hyn yn wahanol i bob ardal. Y bwriad, trwy osod trothwyon, yw gwarchod yr ardal fel nad yw tai amlfeddiannaeth yn lledaenu. Ategodd bod rhai ardaloedd ym Mangor gyda throthwyon uwch.
- (g) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â gormod o dai ar gyfer myfyrwyr, nododd y Rheolwr Cynllunio mai rhagdybiaeth ydyw mai myfyrwyr sydd yn byw mewn tai amlfeddiannaeth. Nid yw'r adeiladau hyn yn cael eu cyfyngu i fyfyrwyr yn unig, pobl eraill yn gwneud defnydd ohonynt hefyd.
- (h) Atgoffodd y Cyfreithiwr petai'r Pwyllgor yn gwrthod y cais ar sail parcio, yna byddai rhaid cael tystiolaeth gref fyddai yn gwrthddweud yr hyn y mae'r Uned Trafnidiaeth wedi ei nodi. Byddai gwrthod ar sail trothwyon yn arwain at gamddefnydd polisi. Byddai gwrthod ar sail y ddau fater uchod yn rhoi'r Cyngor mewn sefyllfa o fod yn agored i gostau.

PENDERFYNWYD yn unfrydol gwrthod y cais ar sail byddai'r datblygiad yn or-ddatblygiad o'r tŷ a fyddai'n cael effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos

2. Cais Rhif C18/0640/18/LL – THE BULL INN, HIGH STREET, DEINIOLEN

Newid defnydd tafarn wag yn llety gwyliau

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

Roedd yr Aelodau wedi ymweld â'r safle

Amlygwyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno apêl oherwydd diffyg penderfyniad

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan atgoffa'r aelodau bod penderfyniad wedi ei wneud ym Mhwyllgor 26 Tachwedd i ohirio'r penderfyniad er mwyn cynnal ymweliad safle. Nodwyd bod y cais ar gyfer trosi tafarn segur Y Bull, sydd wedi ei leoli ar Stryd Fawr, Deiniolen, yn llety gwyliau hunanwasanaeth gydag 8 ystafell wely. Golygai hyn gryn newid i drefniant mewnol yr adeilad, ond ni fyddai newid arwyddocaol i'r edrychiad allanol.

Eglurwyd bod y tafarn wedi bod ar gau ers 2016 ac fe fu ar werth am dros flwyddyn. Cyfeiriwyd at bolisi TWR 2 sydd yn cefnogi datblygiadau llety gwyliau parhaol drwy droi adeiladau presennol cyn belled bod cynigion o ansawdd uchel o ran dyluniad, edrychiad a gosodiad. Ystyriwyd bod y cais o ansawdd uchel ac yn cwrdd â gofynion y polisi.

Amlygwyd nad oedd yr Uned Trafnidiaeth wedi nodi unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad er y derbyniwyd gwrthwynebiad yn honni diffyg llefydd parcio'n lleol. Wedi ystyried defnydd awdurdodedig yr adeilad fel tafarn, ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn debygol o greu trafferthion sefyllfa waeth nag un fel tŷ tafarn neu fflatiau.

Eglurwyd, mewn ceisiadau o'r fath bod rhaid ystyried cyn defnydd y safle, a'r cynnydd tebygol o ganlyniad i'r bwriad newydd. Yma, y sefyllfa flaenorol oedd tŷ tafarn o faint sylweddol a chartref pedair ystafell wely uwchben, wedi ei leoli'n ganolog o fewn pentref. Mae'r bwriad yn cynyddu'r nifer o ystafelloedd wely ond yn tynnu'r elfen 'tŷ tafarn', a thybiwyd fod digon o gyfleoedd i ymwelwyr barcio ar y strydoedd a meysydd parcio lleol os yn ymweld â'r safle mewn cerbyd. Awgrymwyd y byddai llai o 'fynd a dod' gyda llety gwyliau ac y byddai llai o aflonyddwch.

Nodwyd bod cynllun busnes wedi ei gyflwyno gyda'r cais a bod sylwadau wedi ei derbyn gan Uned Twristiaeth y Cyngor yn cadarnhau bod galw am unedau llety hunanarlwyo safonol ar gyfer grwpiau yn y Sir. Ategwyd, yn ôl y ffigyrau diweddaraf 1.75% o lety gwyliau hunan wasanaeth sydd yn y ward sydd yn cadarnhau nad oes gormodedd o lety gwyliau o'r fath yma yn yr ardal

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y prif bwyntiau canlynol:
- Nad oedd digon o lefydd parcio yn yr ardal gronnus yma
 - Llauer o drigolion yn cwyno eisoes am ddiffyg manau parcio
 - Byddai 20 o geir ychwanegol yn cynyddu'r pryderon hyn
- (c) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais oherwydd diffyg llefydd parcio. Nodwyd nad oedd yn rhesymol cymharu defnydd tafarn gyda defnydd llety gwyliau
- (ch) Nododd y Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu bod rhaid cadw persbectif o'r nifer ceir tebygol. Amlygodd bod y sefyllfa wedi ei mesur fel un stafell wely yn golygu un cerbyd. Ar y gwaethaf, ystyrir 8 cerbyd ychwanegol (ac nid 20). Byddai hyn yn dderbyniol i'r ardal ac ni fyddai yn cael effaith andwyol ar y pentref.
- (d) Mewn ymateb pellach ar y cynnig o wrthod oherwydd rhesymau parcio nododd yr Uwch Reolwr Cynllunio nad oedd y sefyllfa yn debygol o fod yn waeth na defnydd yr adeilad fel tafarn.
- (dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- Pa ddefnydd arall sydd i'r Bull? Ymddengys nad oes defnydd iddo fel tafarn a'i fod yn adeilad rhy fawr i fusnes. Gall fod yn fuddsoddiad i'r pentref ac yn cyfrannu i'r economi leol
 - Nid oes eisiau gweld yr adeilad yn dirywio ymhellach a'i weld fel dolur llygad ynghanol y pentref. Trist fuasai ei weld yn wag ymhen 10 mlynedd arall.
 - Y bwriad yn fuddsoddiad teg.
 - Petai fwriad i drosi'r adeilad yn dai / fflatiau, yr un fyddai'r pryderon parcio
 - Y bwriad yn gyfle i gefnogi busnesau eraill yn y pentref
- Bod rhaid gwrandao ar lais y gymuned a chymryd eu pryderon am barcio o ddifrif
 - Dylid cynnal asesiad ardrawiad effaith ar y sefyllfa parcio yn y pentref
- (e) Pleidleisiwyd ar y cynnig i wrthod y cais

Syrthiodd y cynnig yn dilyn pleidlais fwrw gan y Cadeirydd

- (f) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

PENDERFYNWYD caniatáu y cais.

Amodau:

1. **5 mlynedd**
2. **Gwaith yn unol â'r cynlluniau**
3. **Amod defnydd gwyliau yn unig**
4. **Amod Dŵr Cymru**

3. Cais Rhif C14/0386/24/LL - TIR YNG NGHEFN TAN Y CELYN, SŴN Y MÔR A TALARDD LLANWENDA, CAERNARFON

Adnewyddu caniatâd rhif C08A/0568/24/LL a C09A/0532/24/LL ar gyfer codi 24 tŷ yn cynnwys 12 tŷ fforddiadwy, newidiadau i'r fynedfa bresennol a chreu lonydd stad (cynllun diwygiedig i'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol)

Amlygwyd bod asiant y gwrthwynebwyr wedi ei daro yn wael ac felly cynigiwyd gohirio y cais. Awgrymwyd hefyd y byddai ymweld â'r safle yn fuddiol.

PENDERFYNWYD gohirio gan raglennu'r cais ar gyfer Pwyllgor 14.1.19 a threfnu ymweliad safle

4. Cais Rhif C17/0958/14/LL, CWM CADNANT VALLEY, LLANBERIS ROAD, CAERNARFON

Disodli llecynnau ar gyfer 32 carafanau teithiol a 68 pebyll gyda 26 siale gwyliau i'w defnyddio am 12 mis y flwyddyn

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod rhan isaf o'r safle sydd bob ochr i'r Afon Cadnant wedi ei leoli oddi fewn i Parth Llifogydd C2. Er bod gofynion y cais yn cydymffurfio gyda pholisïau TWR 3 a TWR 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol, a bod y datblygiad yn dderbyniol ar sail gofynion y polisïau hyn nid yw elfennau eraill o'r cais yn golygu bod y bwriad yn addas yn ei gyfanrwydd ar sail gofynion polisïau a gorchmynion cynllunio eraill perthnasol.

Gan ystyried bod nifer o'r unedau gwyliau wedi eu lleoli yn y rhan isaf o'r safle ac oddi fewn neu union gyferbyn a'r parth llifogydd mae'r cyngor a gynhwysir yn NCT15, gofynion Pholisi PS6 o'r CDLL ynghyd â chanlyniadau apeliadau diweddar yn datgan yn glir na ddylid caniatáu ceisiadau ar gyfer datblygiadau a adnabyddir fel datblygiadau sy'n *agored iawn i niwed* (gan gynnwys unedau/llety/carafanau defnydd gwyliau) os ydynt wedi eu lleoli oddi fewn i Parth Llifogydd C2.

Yn ychwanegol i'r cyfyngiad hwn, mae pryderon hefyd ynglŷn ag addasrwydd man dihangfa rhan isaf y safle pe tai'r Afon Cadnant yn gorlifo. I'r perwyl hyn, ni ystyriwyd fod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS6 o'r CDLL ynghyd â'r cyngor a gynhwysir yn NCT15.

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

- Bod y safle wedi ei sgrinio yn dda
- Petai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai angen amodau cryf i beidio â chaniatáu i'r unedau gael eu defnyddio fel anheddau parhaol
- Ei fod yn gwrthod y bwriad yn unol ar argymhelliad

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais

- 1. Mae'r datblygiad arfaethedig yn groes i ofynion Polisi PS6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd gan fod y bwriad yn golygu lleoli datblygiad sy'n agored i niwed o fewn Parth Llifogydd C2.**
- 2. Mae'r datblygiad yn groes i ofynion Polisi PS1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) gan na chyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais ac, felly, nid oedd modd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol asesu effaith y datblygiad ar yr iaith Gymraeg.**
- 3. Mae'r datblygiad yn groes i ofynion Polisi AMG5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) gan na chyflwynwyd Asesiad Coed nag Asesiad Effaith Ecolegol gyda'r cais ac, felly, nid oedd modd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol asesu effaith y datblygiad ar fioamrywiaeth leol.**

5. Cais Rhif C18/0853/22/LL - CHWAREL TŶ MAWR WEST, TALYSARN, CAERNARFON, GWYNEDD

Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 10 ar ganiatâd cynllunio C18/0489/22/LL er mwyn gweithredu ar allbwn o 300 tunnell y dydd

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Mwynau a Gwastraff ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd i amrywio amod 10 o ganiatâd cynllunio C18/0489/22/LL fel y gellid gweithredu allbwn o 300 tunnell fetrig y dydd heb fod yn destun cyfyngiad ar allbwn blynyddol o 30,000 tunnell fetrig, 15 llwyth y dydd. Amlygwyd nad oedd gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan Cyfoeth Naturiol Cymru, Y Parc Cenedlaethol, Uned Trafnidiaeth na Gwarchod y Cyhoedd a bod tri llythyr o gefnogaeth wedi eu derbyn.

Ategwyd bod y busnes yn cynnig swyddi yn lleol ac nad oedd cwynion wedi eu derbyn ers llawer blwyddyn am reolaeth y safle. Nodwyd bod sawl chwarel wedi cau yn yr ardal ac felly, yng nghyd-destun trafndiaeth, nid oedd pryderon wedi eu hamlygu gan fod y niferoedd mynd a dod wedi lleihau dros y blynyddoedd.

(b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

Gwnaed sylw bod y chwarel yn 'chwarel lân', yn cael ei rhedeg yn effeithiol iawn gan ddau frawd

PENDERFYNWYD awdurdodi Uwch Reolwr y Gwasanaethau Cynllunio, Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd i gymeradwyo'r cais yn ddarostyngedig i'r ystod o amodau a ganlyn:

- Hyd y cyfnod gweithio, 19 Tachwedd 2028, adferiad terfynol erbyn 31 Tachwedd 2030
- Gweithgareddau a ganiateir a Chydymffurfiaeth â Manylion/Cynlluniau C09A/0046/22/MW a Gyflwynwyd;
- Oriau Gwaith 07.30 - 17.00 dydd Llun i ddydd Gwener ac 08.30 - 13.00 dydd Sadwrn
- Dim ond llechi a gwastraff mwynau eraill y caniateir eu symud a dim deunydd sydd islaw lefel wreiddiol y tir
- Ni cheir storio mwy na 20,000 tonnall fetrig o ddeunyddiau a fewn gludwyd ar unrhyw adeg ac yn unol â'r caniatâd mwynau sy'n bodoli i'w defnyddio mewn gwaith adfer
- Defnyddio'r ffordd gludo a swyddfa'r safle at ddibenion y datblygiad yn unig
- Marcio ffin yr ardal gloddio
- Mewn gludo a chyfyngiadau fel y maent ar hyn o bryd
- Allbwn o 300 tonnall fetrig y dydd heb fod yn ddarostyngedig i gyfyngiad cyffredinol o 30,000 tonnall fetrig y flwyddyn
- Dull gweithio
- Mynediad fel y mae
- Adfer, cynllun plannu coed a chreu cynefinoedd
- Rheoli sŵn, diwygio'r geiriau i adlewyrchu safonau cyfoes a gosod larymau sy'n gwrthwneud sŵn gwyn
- Rheoli llwch a ryddheir fe y gwneir eisoes
- Adolygu'r gweithrediadau bob pum mlynedd
- Cyfyngu ar yr hawliau datblygu a ganiateir
- Mesurau lliniaru i ystlumod (cadw'r ceuffyrdd yn agored)
- Lliniaru archeolegol
- Dim cael gwared â llystyfiant mewn mannau penodol rhwng mis Ebrill ac Awst
- Priddoedd a storio cyfryngau adfer
- Nodyn i'r ymgeisydd gydag ymateb ymgynghoriad CNC wedi'i atodi
- Nodyn i'r ymgeisydd ynglŷn â PROW 51 (Llanllyfni)
- Nodyn i'r Ymgeisydd ynglŷn â Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015

6. CAIS RHIF C18/0871/35/LL – EIRIANEDD, RHOS BACH, CRICCIETH

Newid defnydd anecs i lety gwyliau

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd. Eglurwyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno cynllun busnes, cynllun llawr diwygiedig a llythyr i gefnogi'r cais. Cadarnhawyd yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd nad oedd y cynllun busnes yn ei ffurf bresennol yn cyflawni gofynion angenrheidiol y polisi.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi ei fod wedi ei leoli o fewn stad o dai preswyl a adnabyddir fel Rhos Bach, o fewn ffin datblygu Criccieth. Eglurwyd bod y safle yn cynnwys eiddo preswyl deulawr gydag adeilad allanol unllawr gyda tho pits o fewn y cwrtill sydd yn cael ei ddefnyddio fel ystafell chwaraeon / anecs. Amlygwyd bod bwriad trosi'r adeilad presennol sydd yn golygu gwneud newidiadau allanol gan gynnwys cau'r drws presennol ac agor ffenestri a drysau newydd.

Mae polisi TWR 2 yn caniatáu trosi adeiladau allanol llety gwyliau ar sail bod y datblygiad yn un o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellid cwrrd â'r meini prawf. Tynnwyd sylw at faen prawf (iv) yn benodol, sydd yn nodi, 'nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n breswyl yn bennaf neu'n peri niwed arwyddocaol i gymeriad

preswyl ardal'. Ystyriwyd, gan fod y safle wedi ei leoli o fewn cwrtil annedd breswyl bresennol, sydd wedi ei leoli o fewn ystâd breswyl ac o fewn cyffiniau pentref Criccieth a'i ffin datblygu; ystyriwyd nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda'r pwynt uchod gan na ystyriwyd fod y bwriad yn un o ansawdd uchel o ran lleoliad. Yn ychwanegol ystyriwyd y byddai defnyddio'r adeilad cwrtil yma fel uned ar wahân yn golygu bod graddfa'r datblygiad yn annerbyniol ac y byddai'r ddau eiddo yn cael effaith annerbyniol ar eu mwynderau ei gilydd.

- b) Yn manteisio ar ei hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:
- Bod y bwriad yn ychwanegiad i incwm y teulu er mwyn caniatáu amser i ofalu am y plant
 - Bod Criccieth yn gyrchfan gwyliau dymunol
 - Bod yr anecs yn ymateb i'r galw am lety gwyliau un stafell wely mewn lleoliad da o fewn y pentref
 - Yn cynnig dau le parcio a chyfleusterau da
 - Y tŷ a lleoliad yr anecs yn ymddangos yn anorffenedig fel y mae
 - Cymdogion eisiau gweld yr anecs wedi ei orffen a'i dacluso.
- (c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatau y cais
- (ch) Cynigwyd ac eiliwyd gwelliant i'r cynnig o drefnu ymweliad safle

PENDERFYNWYD trefnu ymweliad safle

7. CAIS RHIF C18/0941/14/MG – CYN SAFLE YSGOL YR HENDRE, CAERNARFON, GWYNEDD

Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 45 tŷ (gan gynnwys 23 tŷ fforddiadwy), creu mynedfa newydd, uwchraddio'r fynedfa bresennol, darparu llecynnau mwynderau cyhoeddus, llecynnau parcio a thirlunio

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

- a) Ymhelaethodd y Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan adrodd bod cais amlinellol wedi ei ganiatáu Ionawr 2017 ynghyd ag amod yn gofyn am gynllun ar gyfer darparu tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad. Ategwyd y byddai'r tai fforddiadwy i safon Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (safonau DQR) fydd yn amrywio o dai 3 person 2 lofft i dai 7 person 4 llofft wedi eu gwasgaru drwy'r datblygiad. Nodwyd bod safle'r cais wedi ei leoli o fewn ardal breswyl sefydledig ac oddi fewn i ffin datblygu Caernarfon fel y'i cynhwysir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG).

Prif ystyriaethau'r cais yw derbyn materion a godwyd yn ôl o dan y cais amlinellol blaenorol sydd yn ymwneud ag edrychiadau allanol y tai, tirweddu/tirlunio, cynllun a graddfa. Eglurwyd fod yr egwyddor o leoli tai ar y safle arbennig hwn eisoes wedi ei dderbyn a'i sefydlu o ystyried cais amlinellol rhif C16/0773/14/AM. Amlygwyd bod y manylion a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos bod amrywiaeth o ddefnyddiau gwahanol ar gyfer edrychiadau allanol y tai sydd yn adlewyrchu edrychiadau a gorffeniadau tai cyfagos. Ni ystyriwyd byddai'r datblygiad yn creu strwythurau anghydnaws o fewn y strydlun lleol.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl nodwyd bod anheddau preswyl wedi eu lleoli i'r gogledd, de a gorllewin o'r safle ond ni fyddai gor-edrych annerbyniol uniongyrchol i mewn i'r tai hyn. Ystyriwyd y gwrthwynebiadau a gyflwynwyd gan drigolion lleol, ond ni ystyriwyd y byddai lleoli hyd at 45 tŷ yn creu effaith annerbyniol ar fwynderau

preswyl na chyffredinol trigolion cyfagos ar sail creu aflonyddwch, colli preifatrwydd, colli golau a chreu strwythurau gormesol ac felly yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 PCYFF3 o'r Cynllun Datblygu Lleol.

Yn gynwysedig yn y cais cyflwynwyd Datganiad Tai Fforddiadwy fel modd o ddiwallu gofynion amod rhif 3 o'r cais amlinellol oedd yn ymwneud a chyflwyno manylion ynglŷn â darparu tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad. Ystyriwyd bod y wybodaeth yn yr adroddiad yn bodloni gofynion amod rhif 3 o'r caniatâd parthed y niferoedd, math, daliaeth a lleoliad y ddarpariaeth tai fforddiadwy.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- c) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â sylwadau'r Cyngor Tref, 'eu bod yn gefnogol i'r datblygiad gydag amod bod y 23 tŷ fforddiadwy ddim yn cael eu newid hanner ffordd drwy'r cynllun', nodwyd bod y cais eisoes wedi cael caniatâd ac nad oedd y materion hyn yn berthnasol i'r drafodaeth. Er hynny, ategwyd, petai'r cais am newid, byddai angen delio gyda hynny ar y pryd.
- ch) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â'r angen am dai unllawr ar gyfer yr henoed, nodwyd bod dyheadau'r gymuned wedi cael eu hystyried a bod y cynllun o anheddau cymysg i'w groesawu. Deallir na ellir ymateb i bob elfen, ond bod anghenion eraill wedi eu blaenoriaethu.
- d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chapasiti dalgylch Ysgol yr Hendre a phryder am y gwasanaethau cefnogol yn enwedig addysg, nodwyd fod cadarnhad fod digon o gapasiti ar gael yn yr ysgol ar adeg asesu'r cais yn wreiddiol.

PENDERFYNWYD caniatáu y cais materion a gadwyd yn ôl a rhyddhau amod rhif 3, 5 ac 11 o'r caniatâd amlinellol gyda'r amod:-

1. Yn unol â'r manylion a'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2:30pm.

CADEIRYDD