PWYLLGOR CYNLLUNIO 04/3/19

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd**
Y Cynghorydd Eric M. Jones – Is-Gadeirydd

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Elin Walker Jones, Huw G. Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Gareth A. Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Aled Wyn Jones, Dewi Wyn Roberts (Aelodau Lleol).

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

Ymddiheuriadau: Y Cynghorydd Cemlyn Williams,

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

- Y Cynghorydd Eirwyn Williams yn eitem 5.1 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C18/0871/35/LL oherwydd bod yr ymgeisydd yn berthynas agos
- Y Cynghorydd Owain Williams yn eitem 5.2 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C18/1080/43/LL oherwydd mai ef oedd perchennog safle'r cais
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams yn eitem 5.2 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C18/1080/43/LL oherwydd ei dad oedd yn cyflwyno'r cais

Roedd yr aelodau o'r farn eu bod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais

(b) Datganodd y Rheolwr Cynllunio yn eitem 5.4 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C19/0059/39/LL oherwydd bod ei rhieni yn ffrindiau gyda'r ymgeisydd

Roedd y swyddog o'r farn eu bod yn fuddiannau a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais

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

- Y Cynghorydd Aled Wyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio C18/1080/43/LL)
- Y Cynghorydd Dewi Wyn Roberts (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0059/39/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.

(ch) Amlygodd yr Uwch Gyfriethiwr nad oedd wedi derbyn unrhyw faterion protocol yn ymwneud a'r ceisiadau gerbron. Ategodd ei fod yn ymwybodol bod Aelodau'r Pwyllgor wedi derbyn holiadur a gwahoddiad i ddigwyddiad sydd wedi ei drefnu gan gwmni Aldi yn ymwneud a

datblygiad i'r dyfodol ym Mangor. Cynghorywd yr Aelodau i beidio ag ymateb i'r holiadur nac i fynychu'r digwyddiad.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 11 Chwefror 2019, 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 C18/0871/35/LL – Eirianedd, Rhos Bach, Criccieth

Newid defnydd anecs yn llety gwyliau

Roedd yr Aelodau wedi ymweld â'r safle

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd Rhagfyr 2018 er mwyn cynnal ymweliad safle. Amlygwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn stad o dai preswyl yng Nghriccieth. Nodwyd bod y safle yn cynnwys eiddo preswyl deulawr gydag adeilad allanol unllawr gyda tho pits o fewn y cwrtil sydd ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio fel ystafell chwaraeon.

Ategwyd bod cynllun llawr diwygiedig, datganiad Dylunio a Mynediad a Chynllun Busnes wedi ei cyflwyno (27.11.18) fel rhan o'r cais oedd yn lleihau'r nifer o ystafelloedd gwelyau o ddwy i un ac yn dileu ffenestr fyddai yn goredrych cwrtil yn eiddo preswyl.

Eglurwyd bod cyngor cyn cyflwyno cais wedi ei ddarparu lle amlygwyd yn yr ymateb bod y bwriad yn groes i bolisïau TWR 2 a PCYFF 2 oherwydd bod yr uned bwriedig wedi ei leoli o fewn ardal breswyl yn bennaf. Ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau trigolion cyfagos. Amlygwyd bod polisi TWR 2 yn caniatáu trosi adeiladau allanol llety gwyliau ar sail fod y datblygiad yn un o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac yn cwrdd â phum maen prawf. Gyda'r safle wedi ei leoli o fewn cwrtil annedd breswyl o fewn ystâd breswyl ystyriwyd nad oedd y bwriad yn cydymffurfio gyda phwynt iv o Bolisi TWR 2 - *Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed arwyddocaol i gymeriad preswyl ardal;.* Ategwyd oherwydd agosatrwydd y bwriad i'r eiddo presennol ni ellid ystyried y byddai'n un o ansawdd uchel o ran lleoliad ac y byddai defnyddio'r adeilad fel uned ar wahân yn golygu bod graddfa'r datblygiad yn annerbyniol gyda'r ddau eiddo yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau ei gilydd. Nid oedd y bwriad felly yn cydymffurfio gyda phwynt ii Polisi TWR2 - *Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad, a/neu anheddiad dan sylw.*

Ystyriwyd bod y bwriad hefyd yn groes i PCYFF 2 o ran sicrhau a diogelu mwynderau meddianwyr presennol ac i'r dyfodol rhag gweithgareddau allai achosi aflonyddwch i'r stad o ran sŵn a symudiadau fyddai'n gysylltiedig gyda natur gwyliau.

(b) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais

(c) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â fyddai modd cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd i ystyried posibiliadau ac addasu'r cynllun, nodwyd mai anodd fyddai dod dros

feini prawf TWR2 gyda'r bwriad dan sylw. Ategwyd bod cyngor cyn cyflwyno wedi ei ddarparu i'r ymgeisydd lle amlygwyd bod y bwriad yn groes i bolisïau.

(ch) Mewn ymateb i sylw gan Aelod y byddai anecs ar gyfer rhieni yn dderbyniol ond uned gwyliau yn annerbyniol, nodwyd mai'r brif egwyddor dan sylw yma oedd y math o ddefnydd oedd yn cael ei ystyried a'r angen i warchod lleoliadau preswyl. Ategwyd nad oedd y Gwasanaeth Cynllunio a'r gallu i reoli tai marchnad agored, ond gyda bwriad o'r math yma bod modd rheoli trwy ddeddfwriaeth. Gallai caniatáu'r bwriad osod cynsail i ddatblygiadau tebyg o greu uned llety hunangynhaliol mewn ardal breswyl.

(d) Mewn ymateb i awgrym o osod cytundeb 106 ar yr uned gwyliau fel na ellir gwerthu'r ddau uned ar wahân i'w gilydd, nododd yr Uwch Gyfreithiwr bod gosod cytundeb 106 yn debyg o gael her i'w ddiddymu ymhen 5 mlynedd.

(dd) Mewn ymateb i sylw ynglyn ar angen am eglurder i niferoedd llety twristiaeth yng Nghriccieth (70 uned a 5 uned hunan darpar) o gymharu â chyfanswm o 41 (mewn datganiad nifer trethi annomestig) nodwyd bod y Gwasanaeth Cynllunio wedi ymgynghori gyda'r Uned Twristiaeth ac nad oedd ganddynt unrhyw reswm i anghytuno gyda'u sylwadau.

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

- Nad yw cystadlu yn rheswm dros wrthod
- Bod yr adeilad o faint garej dwbl ac felly os caniatáu gall osod cynsail peryglus i eraill

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol â'r argymhelliad

Mae'r bwriad o drosi'r adeilad cwrtil presennol i lety gwyliau hunangynhaliol yn annerbyniol oherwydd lleoliad y safle o fewn stad o dai preswyl, ac nad yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi nad oes gormodedd o'r math yma o lety yn yr ardal sy'n groes i feini prawf iv a v o bolisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026. O ganlyniad i leoliad yr adeilad, ai agosatrwydd at yr eiddo preswyl presennol ar y safle, ni ellir cysidro fod y bwriad yn un o ansawdd uchel o ran lleoliad ac ystyrir y byddai defnyddio'r adeilad cwrtil yma fel uned ar wahân yn golygu bod graddfa'r bwriad yn annerbyniol ac y byddai'r ddau eiddo yn cael effaith annerbyniol ar eu mwynderau ei gilydd, sy'n groes i ofynion polisi TWR 2 a'i faen prawf rhif ii o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026.

Mae'r bwriad yn groes i ofynion polisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 o ran sicrhau mwynderau meddianwyr presennol ac i'r dyfodol o ran diogelu mwynderau meddianwyr eiddo lleol rhag gweithgareddau allai achosi aflonyddwch i'r stad o ran sŵn a symudiadau.

2. Cais Rhif C18/1080/43/LL Parc Carafanau a Chwrs Golff Gwynus, Pistyll, Pwllheli

(a) Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan fod y safle o fewn perchnogaeth aelod o'r Cyngor

(b) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd i ddiwygio amod 6 ar ganiatâd C15/0495/43/LL er mwyn caniatáu tymor gwyliau o 12 mis ar gyfer y carafanau sefydlog. Nodwyd bod y caniatâd cynllunio presennol yn cyfyngu amser meddiannu'r carafanau sefydlog i 10½ mis gydag amod ar wahân yn rheoli'r cyfnod ar gyfer y carafanau teithiol sydd yn cael defnyddio'r safle.

Nodwyd bod sawl safle yn y Sir wedi derbyn caniatâd i weithredu defnydd gwyliau drwy gydol y flwyddyn ac nad yw'r polisi perthnasol yn cyfyngu ar y cyfnod gwyliau. Ategwyd bod y bwriad yn cyd-fynd a'r hyn sydd yn digwydd ar safleoedd eraill.

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

- Bod y safle ar gyfer y carafanau sefydlog wedi cael ei sefydlu yn 1947 ac yn ddiweddarach yn 2007 sefydlwyd safle ar gyfer carafanau teithiol a chwrs golff
- Bod y safle carafanau sefydlog a'r carafanau teithiol yn cael eu rhedeg ar wahân
- Bod y cabannau pren yn unedau o safon arbennig, yn bwrpasol ac yn addas ar gyfer pob tywydd. Buddsoddiad sylweddol wedi ei wneud i'r safle.
- Y safle yn ychwanegu hwb economaidd i'r ardal
- Y polisi wedi hen sefydlu ar gyfer meysydd mawrion ac felly hanfodol bod parciau llai yn derbyn yr un hawliau
- Diwygio amod yn unig dan sylw.
- Yr AHNE a'r Cyngor Cymuned yn gefnogol i'r cais
- Yr argymhelliad yn glir i ganiatáu a'i fod yn gefnogol i'r cais

(c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

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

- Bod cynyddu'r tymor gwyliau yn hwb i'r economi lleol
- Bod angen cadarnhau na fydd neb yn byw yn y carafanau sefydlog yn barhaol

PENDERFYNWYD caniatáu yn unol â'r argymhelliad

1. Angen cydymffurfio gyda gweddill yr amodau ar ganiatâd cynllunio C15/0495/43/LL.

3. Cais Rhif C18/1206/14/LL 10, Cefn Hendre, Caernarfon

Cais ar gyfer dymchwel porth cefn presennol a chodi estyniad deulawr ar gefn yr eiddo

(a) Cyflwynwyd y cais i bwyllgor gan fod yr ymgeisydd yn Rheolwr o fewn Adran yr Amgylchedd Cyngor Gwynedd a gyda chysylltiadau gwaith agos gyda'r Gwasaneth Cynllunio

(b) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd i godi estyniad deulawr ar gefn eiddo preswyl sydd yn un o 3 tŷ deulawr mewn rhes sydd yn rhan o stad dai preswyl. Nodwyd bod y cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy addasu ffurf bwriedig y to yn ogystal â lleihau mymryn ar led yr estyniad. O ganlyniad, ystyriwyd bod manylion y bwriad yn dderbyniol.

(c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

(ch) **PENDERFYNWYD caniatáu yn unol â'r argymhelliad**

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol gyda'r cynlluniau.
3. Llechi
4. Gorffeniadau'r waliau
5. Tynnu hawliau PD ffenestri
6. Amod archaeoleg
7. Nodyn Dŵr Cymru

4. Cais Rhif C19/0059/39/LL Tegfan Bach, Lon Gwydryn, Abersoch, Pwllheli

Cais ôl weithredol i gadw mynedfa gerbydol a man parcio cerbydau.

(a) Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor gan ei fod wedi ei gyflwyno gan berthynas agos i Aelod o'r Cyngor.

(b) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais ôl weithredol ydoedd i gadw mynedfa gerbydol a man parcio newydd. Amlygwyd bod wyneb parcio sydd wedi ei greu yn gorwedd ar un lefel ac wyneb y gerbydlon cyfochrog, ac mae wedi ei amgylchynu ar dair ochr gan wal o flociau concrid. Ymddengys bod y man parcio sydd wedi ei greu yn ddigonol ar gyfer parcio dau gerbyd oddi ar y ffordd sirol ac nad oes man troi o fewn y safle.

Ymgynghorwyd gydag Uned Trafnidiaeth y Cyngor a derbyniwyd ymateb yn datgan nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad o safbwynt diogelwch ffyrdd. Ymhelaethwyd tra ei fod yn bosibl i droi o fewn y cwrtil, sylweddolwyd y byddai'r perchennog efallai yn dewis cefnu i mewn ac allan o'r man parcio ar adegau. Eglurwyd bod y ffordd gyfochrog yn cludo llif traffig tymhorol a llif unffordd, a thybir bod cefnu i mewn i'r llecynnau parcio yn dderbyniol yn yr achos hwn. Gan hynny, ac er bod y datblygiad yn golygu fod oddeutu dau lecyn parcio cyhoeddus ar y stryd yn cael eu colli o ganlyniad, ystyriwyd ar sail barn yr Uned Drafnidiaeth fod y datblygiad yn unol â pholisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl.

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

- Nad oedd neb wedi gwrthwynebu'r bwriad
- Bod yr ymgeisydd wedi derbyn yr amodau
- Bod mantais i ddiogelwch y gyrrwr a'r teithiwr o barcio'r car mewn mynedfa gerbydol
- Ei fod yn gefnogol i'r cais

(ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

PENDERFYNWYD caniatáu y cais yn unol â'r argymhelliad

1. **Deunyddiau wyneb y man parcio a'r wal amgylchynol i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol;**
2. **Cwblhau'r datblygiad o fewn 3 mis o ddyddiad y caniatâd cynllunio yn unol â manylion**

Nodyn Priffyrdd: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at y Rheolwr Gwaith Stryd i gael hawl o dan Adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i gario unrhyw waith allan o fewn y ffordd/palmant /ymyl glas sydd yn angenrheidiol i adeiladu'r fynedfa.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 1:35pm

CADEIRYDD