

---

## PWYLLGOR CYNLLUNIO 29/4/19

---

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

**Y Cynghorwyr:** Stephen Churchman, Simon Glyn, 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 Cynghorydd Peter Garlick (Aelod Lleol).

**Hefyd yn bresennol:** Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr), Dafydd Jones (Cyfreithiwr – ar gyfer eitem 5 ar y rhaglen), Wyn Williams (Rheolwr Cefn Gwlad – ar gyfer eitem 5 ar y rhaglen) a Bethan Adams (Swyddog Cefnogi Aelodau).

### 1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- (a) Datganodd y Cynghorydd Gareth A. Roberts fuddiant personol, yn eitem 6.6 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C19/0224/11/LL), oherwydd mai ei fam oedd yr ymgeisydd.

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.

- (b) Datganodd yr Uwch Gyfreithiwr fuddiant personol, yn eitem 6.3 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C19/0014/19/LL), oherwydd bod perthynas agos iddo yn byw gyferbyn â'r safle.

Roedd y swyddog o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawodd 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 Peter Garlick, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 6.1, 6.3 a 6.5 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C16/1412/19/LL, C19/0014/19/LL a C19/0169/19/AM);
- Y Cynghorydd Edgar Wyn Owen, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0993/26/LL);
- Y Cynghorydd Elin Walker Jones, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0224/11/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 1 Ebrill 2019, fel rhai cywir yn ddarostyngedig i ychwanegu pwynt bwled o dan rhan (c) 'Cais Rhif C18/1198/45/AM – Cyn Gae Hoci, Allt Salem, Pwllheli' ar dudalen 8 y rhaglen yn nodi:

- Bod damwain wedi bod ar y lôn.

Mewn ymateb i sylw gan aelod bod aelod lleol 'Cais Rhif C18/1198/45/AM – Cyn Gae Hoci, Allt Salem, Pwllheli' wedi tynnu ei sylw bod llawer o drigolion wedi datgan nad oeddent wedi eu hysbysu parthed y cais, nododd yr Uwch Gyfreithiwr nad oedd yn berthnasol i'r cofnodion ond ei fod yn fater y gallai'r Gwasanaeth Cynllunio edrych i mewn iddo.

### **3. CAIS I GOFRESTRU LLWYBR CYHOEDDUS AR Y MAP LLWYBRAU SWYDDOGOL O BEN GORLLEWINOL MAWDDACH CRESCENT I BONT ABERMAW, YNG NGHYMUNED ARTHOG**

Cyflwynwyd adroddiad Pennaeth Adran yr Amgylchedd yn deillio o gais i gofrestru llwybr cyhoeddus yng Nghymuned Arthog ar Fap Swyddogol Hawliau Tramwy Cyhoeddus.

Ymhelaethwyd ar gefndir y cais, nodwyd bod y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 25 Mehefin 2018, wedi penderfynu:

**“Caniatáu'r cais i ychwanegu llwybr cyhoeddus i Fap a Datganiad Swyddogol y Cyngor fel y dengys gan A-B ar y cynllun a ddarperir yn Atodiad 1 i'r adroddiad yn seiliedig ar y rhesymau canlynol:**

- **Bod defnydd ar droed wedi digwydd dros gyfnod o ugain mlynedd rhwng 1942 hyd 1962;ac**
- **Nad oedd yr arwyddion am y cyfnod hynny, o'r tystiolaeth a gyflwynwyd, yn ddigon (gyfreithiol) effeithiol i atal y rhagdybiaeth godi bod y briffordd wedi cael ei neilltuo dan adran 31(1) Deddf Priffyrdd 1980, ac**
- **Yn benodol bod yr arwydd “Private Road” a welir yn y lluniau yn yr adroddiad wedi ei gyfeirio at gerbydau yn unig, ac nid oedd yna fwriad i atal cerddwyr rhag defnyddio'r llain.”**

Eglurwyd bod y llwybr yn ei gyfanrwydd wedi ei ddangos ar y cynllun yn Atodiad 1 i'r adroddiad fel A-B-C, roedd penderfyniad y Pwyllgor ar 25 Mehefin 2018 yn awdurdodi defnyddio gorchymyn i gofrestru rhan A-B. Gofynnwyd i'r Pwyllgor benderfynu pe dylid cofrestru'r llwybr a ddengys rhwng B a C ar y cynllun neu beidio. Nodwyd pe byddai'r Pwyllgor yn cymeradwyo'r cais i gofrestru rhan B-C, yna yn unol â phenderfyniad blaenorol y Pwyllgor, byddai gorchymyn yn cael ei lunio i gofrestru'r llwybr a ddengys fel A-B-C ar gynllun Atodiad 1.

Nodwyd bod tystiolaeth o ddefnydd o'r llwybr rhwng B a C wedi ei gynnwys yn yr adroddiad a atgoffwyd yr aelodau bod angen tystiolaeth o ddefnydd dros gyfnod o ugain mlynedd. Tynnwyd sylw bod y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 25 Mehefin 2018 wedi penderfynu mai'r cyfnod a oedd yn berthnasol o ran rhan A-B oedd rhwng 1942 a 1962.

Ymhelaethwyd bod y rhan rhwng B a C yn dilyn llwybr yr hen dramffordd o Abermaw i Mawddach Crescent a'i fod yn werth nodi bod cryn newid yng nghyflwr y rhan yma a'i fod yn ddibynnol ar y llanw pe gellir cerdded ar ran ohono. Ychwanegwyd bod tystiolaeth a sail gref bod pobl wedi defnyddio'r llwybr ar ran B i C dros gyfnod o amser.

Rhodddwyd arweiniad gan yr Uwch Gyfreithiwr, nododd bod y Pwyllgor wedi caniatáu'r cais i gofrestru'r llwybr rhwng A a B fel llwybr cyhoeddus yn seiliedig ar y dystiolaeth o ddefnydd. Atgoffodd yr aelodau yn wahanol i'r llwybr rhwng A a B nid oedd unrhyw arwyddion ar y llwybr rhwng B a C. Nododd bod yr un math o dystiolaeth o ddefnydd ar y llwybr rhwng B a C a'r llwybr rhwng A a B.

Nododd yr Aelod Lleol ei fod wedi bod yn broses hir, cyflwynwyd y cais i gofrestru'r llwybr yn Awst 2014. Ymhelaethodd bod defnydd hanesyddol o'r llwybr ers cyn bodolaeth Mawddach Crescent. Eglurodd ei bod yn adnabod Mrs Roberts, cyn perchennog Fegla Bach, ac mai'r unig wrthwynebiad oedd ganddi oedd i bobl gerdded ar fanc Fegla oherwydd ei phryder y byddai cwn yn cael ei gadael oddi ar dennyn. Nododd mi fyddai cymeradwyo'r cais i

gofrestru'r llwybr rhwng B a C yn sicrhau parhad o'r llwybr rhwng A-B-C a'i bod yn gobeithio y byddai'r Pwyllgor yn cefnogi'r bwriad.

Cynigwyd ac eiliwyd i gymeradwyo'r cais.

Nododd aelod bod ganddo brofiad helaeth o gais tebyg a gymeradwywyd gan y Pwyllgor a alwyd i mewn ar apêl. Ymhelaethodd y cymerodd y broses flynyddoedd gyda gwrandawriad cyhoeddus yn hynod o ffurfiol a chymhleth gyda chymaint o dystiolaeth gan y naill ochr. Holodd pam cyfyngir y dystiolaeth o ddefnydd i'r cyfnod rhwng 1942 a 1962 o ystyried bod dystiolaeth o ddefnydd am y cyfnod rhwng 1906 a 2006.

Mewn ymateb, eglurodd yr Uwch Gyfreithiwr mai'r cyfnod prawf statudol o ddefnydd oedd ugain mlynedd o dderbyn gwrthwynebiad i'r defnydd. Ychwanegodd y Cyfreithiwr y gellir cyflwyno dystiolaeth bellach mewn ymchwiliad cyhoeddus.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais i ychwanegu'r llwybr cyhoeddus i Fap a Datganiad Swyddogol y Cyngor fel y dengys gan B-C ar y cynllun yn Atodiad 1 yr adroddiad ar y sail fod y llwybr wedi cael ei ddefnyddio gan gerddwyr dros gyfnod o ugain mlynedd rhwng 1942 a 1962.**

#### 4. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu.

Ymhelaethodd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisïau.

#### PENDERFYNWYD

##### 1. Cais Rhif C16/1412/19/LL – Tŷ Glan Menai, Ffordd yr Aber, Caernarfon

Dymchwel tŷ presennol ac adeiladu gwesty 12 llofft (3 llawr) gyda mannau parcio, tanc trin carthion a newidiadau i'r fynedfa bresennol, bwriedir i'r tŷ haf a'r porthdy presennol fod yn ddefnydd atodol i'r gwesty arfaethedig.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 11 Chwefror 2019 er mwyn derbyn mwy o wybodaeth am bryderon llifogydd a hygyrchedd i'r safle yn ogystal â materion yn ymwneud â:
- Cynllun Rheoli Arfordir.
  - Perchnogaeth y wal rhwng yr arfordir a'r ffordd sirol dosbarth III (Ffordd yr Aber).
  - Ymateb y Gwasanaeth Tan i sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru parthed perygl o lifogydd ar hyd y ffordd sy'n gwasanaethu'r safle.
  - Tebygolrwydd rhwng y cais yma a chais ar gyfer codi tai newydd yn y Felinheli.
  - Goblygiadau ôl-troed carbon y datblygiad.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Nodwyd bod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor oherwydd bod y cais yn cydymffurfio gyda pholisïau a chynghor cynllunio cyfredol a oedd yn gefnogol i'r egwyddor o leoli llety gwyliau newydd o ansawdd uchel yng nghefn gwlad gan ddefnyddio safle addas a ddatblygwyd o'r blaen a safle a oedd yn hygyrch i fathau gwahanol o gymudo.

Cyfeiriwyd at bryderon yr aelodau yn y cyfarfod blaenorol o ran materion llifogydd, cadarnhawyd nad oedd y safle o fewn unrhyw barth llifogydd a bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer defnydd fel gwesty yn dderbyniol. O safbwynt materion mynediad, nodwyd bod safle'r cais a'r ffordd o flaen y safle yn hollol glir o unrhyw bryderon llifogydd

C2. Cadarnhawyd yn unol â'r gofyn fe ymgynghorwyd â'r gwasanaethau brys ac mewn ymateb i bryderon y Pwyllgor, anfonwyd e-bost manwl i'r gwasanaethau brys (yn lle ymgynghoriad safonol) i esbonio'r sefyllfa ac i fynegi pryderon y Pwyllgor. Adroddwyd y derbyniwyd ymateb gan y Gwasanaeth Tân yn nodi eu bod yn fodlon gyda'r sefyllfa.

Nodwyd y derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Llifogi pan fo rhannau o'r ffordd a oedd yn gwasanaethu safle'r cais yn destun llifogydd llanwol, bod y dŵr yn dueddol o fod yn fas iawn a bod y ffordd yn hygyrch ar droed ac mewn car gyda gofal. Eglurwyd bod y lôn yn cael ei chau ar rai adegau i sicrhau diogelwch a hefyd i glirio gwymon, cerrig man ayyb oddi ar y lôn, ac am gyfnod byr byddai'r ffordd yn cael ei chau os yn angenrheidiol. Nodwyd pe byddai digwyddiad eithriadol a'r lon yn llifogi byddai'r gwesty a'r bobl sydd yno yn ddiogel o fewn y safle ac ni fyddai unrhyw risg i'r safle na'r adeilad ac mai'r unig beth a allai gael ei atal oedd mynediad i'r safle ar hyd y ffordd. Ymhelaethwyd bod llifogydd o'r math yma yn eithaf hawdd i'w rhagweld a'u hamseru ac oherwydd hyn bod modd rhybuddio staff a gwesteion ymlaen llaw. Ystyriwyd y gellir rheoli'r sefyllfa mewn modd derbyniol heb achosi baich ychwanegol ar y gwasanaethau brys.

Nodwyd yng nghyd-destun cynnwys Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd ac ymateb y Gwasanaeth Tân i'r bwriad ni chredir y byddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa perygl llifogydd presennol i ddarpar ddefnyddwyr y safle ei hun nac ychwaith i ddefnyddwyr eiddo cyfagos.

Eglurwyd nad oedd y rhan yma o'r arfordir (gyferbyn a safle'r cais) o fewn Ardal Rheoli Newid Arfordirol (ARhNA) ac o ganlyniad i hyn nid oedd yn cael ei adnabod fel ardal a fyddai'n cael ei effeithio gan golled tir neu o ganlyniad i effeithiau erydu arfordirol. Nodwyd o ganlyniad, nid oedd gofynion Polisi ARNA1 o'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) yn berthnasol mewn perthynas â'r cais hwn.

Parthed perchnogaeth y wal rhwng yr arfordir a'r ffordd sirol dosbarth III (Ffordd yr Aber), nodwyd bod yr Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau fod wal y môr ym mherchnogaeth amryw o adrannau'r Cyngor gan gynnwys Trafnidiaeth, Hamdden ac Economi. Eglurwyd mai'r Uned Drafnidiaeth a oedd yn cynnal a chadw'r wal ar ran yr adrannau. Nodwyd bod Ymgynghoriaeth Gwynedd yn ymgymryd â gwaith cynnal a chadw yn unol â'r angen.

Nodwyd o ystyried yr asesiad o'r cais ynghyd â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, gan aelodau o'r cyhoedd a'r ymgynghorai statudol, yn ogystal â'r penderfyniad apêl blaenorol, bod y datblygiad yn dderbyniol ac nid oedd risg o ran llifogydd. Roedd y bwriad yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 15 gan y gellir rheoli'r risg mewn modd derbyniol.

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

- Bod yr adroddiad swmpus gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn datgan y sefyllfa bresennol o ran llifogydd, roedd trigolion yn pryderu be allai ddigwydd yn y dyfodol o ran llifogydd a'r wal;
- A fyddai gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol agos ar y wal?
- Bod tŷ preswyl wedi ei leoli ar y safle ers yr wythdegau, mi fyddai'r bwriad yn newid tirwedd yr ardal o harddwch.

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

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

- Bod Polisi TWR 2 o'r CDLI yn cydnabod yr angen am lety gwyliau gwasanaethol, sut gellir profi bod gormodaeth o lety ac o le derbynir yr ystadegau o'r angen? Roedd amryw o westai o gwmpas yr ardal yn ogystal â llety megis *Air BnB*;
- Fe ddifethir rhan o'r arfordir pe ganiateir adeilad o'r fath;

- Mai dim ond ar adegau pan fyddai stormydd eithafol yr oedd llifogydd llanwol ar y ffordd i'r safle;
- Pryder o ran effaith adeilad o'r maint ar yr ardal o harddwch;
- Pryder o ran trafnidiaeth, roedd digonedd o drafnidiaeth ar y ffordd i'r safle yn barod;
- Ei fod yn ymddangos o'r cynlluniau mai 14 o lefydd parcio fyddai ar y safle, a fyddai'r ddarpariaeth yn ddigonol ar gyfer gwsteion a staff? Pryder y byddai ceir yn cael eu parcio ar y ffordd i'r safle;
- Pryder o ran carafanau modur yn parcio ar y ffordd i'r safle gan achosi trafferth i gerbydau'r Gwasanaeth Tân o ran mynediad;
- Pryder o ran y nifer o geir a fyddai'n parcio ar y ffordd i'r safle o ystyried bod y Clwb Golff gerllaw;
- A oedd unrhyw waharddiad o ran parcio ar y ffordd i'r safle?
- Bod arogleuon o'r gwaith carthffosiaeth yn yr ardal eisoes, roedd angen edrych ar y mater;
- Bod yr apêl ar gais blaenorol ar y safle wedi cadarnhau y byddai'r adeilad yn dderbyniol o fewn y dirwedd;
- O ran materion llifogydd, nid oedd y Gwasanaeth Tân yn gwrthwynebu'r bwriad a derbyniwyd cadarnhad ei fod yn bosib gwacau'r safle. Yn fodlon gyda'r ymatebion i'r pryderon a godwyd gan yr aelodau ym Mhwyllgor 11 Chwefror 2019 ac yn cytuno â'r argymhelliaid;
- Byddai'r datblygiad o fudd i'r Clwb Golff a'r economi leol;
- Bod y bwriad yn unol â'r Strategaeth Twristiaeth gyda mwy o alw am westy na llety *Air BnB*.

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

- Bod y ddarpariaeth parcio ar y safle yn cyrraedd y safonau parcio, ac efallai nad oedd yn amlwg o'r cynlluniau bod llefydd parcio i fyny ochr yr adeilad yn ogystal;
- Pe byddai cerbydau yn rhwystro llif traffig ar y ffordd i'r safle, mater i'r Heddlu a'r Cyngor byddai delio a'r sefyllfa ar y pryd;
- Roedd gwaharddiad rhag parcio cerbydau ar y ffordd gerllaw Bont yr Aber;
- O ran arogleuon carthffosiaeth, bod bwriad fel rhan o'r cais i osod tanc septig. Gellir adrodd ar unrhyw bryder i'r cyrff perthnasol, nid oedd yr arogleuon yn gysylltiedig â'r bwriad.

### **PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.**

Amodau:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Samplau o ddefnyddiau allanol i'w cyflwyno a'u cadarnhau gyda'r ACLL cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.
4. Ni cheir defnyddio'r gwesty hyd nes bod y fynedfa a'r llecynnau parcio wedi eu cwblhau.
5. Cytuno a chynllun dŵr yfed a draenio dŵr hwyneb cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.
6. Cyn i unrhyw waith ddechrau dylid cyflwyno manylion parthed amseru a darparu clwyd ystlumod.
7. Dim gwaith dymchwel rhwng 15 Ebrill i 1 Hydref gyda gweithiwr trwyddedig yn bresennol yn ystod y gwaith dymchwel ynghyd a thynnu llechi o'r to drwy law.
8. Dim gwaith dymchwel rhwng 1 Ebrill i 31 Awst oni bai bod modd dangos nad oes adar nythu yn yr adeilad presennol.
9. Cydymffurfio gyda'r adroddiad coed a chynllun tirweddu.
10. Cyfyngu'r defnydd i ddefnydd gwyliau yn unig.
11. Amodau Priffyrdd.
12. Cytuno a chynllun goleuo.
13. Arwyddion a pheccynnau croeso / gwybodaeth ddwyieithog.

14. Tanc septig a'r suddfan ddŵr cysylltiedig i gydymffurfio gyda Safonau Prydeinig.
15. Cyflwyno Cynllun Rheoli Llifogydd e.e. i gynnwys: pecynnau gwybodaeth, system i ragrybuddio gwesteion a staff, gosod rhybuddion/arwyddion perygl llifogydd o fewn y safle.

## 2. Cais Rhif C18/0993/26/LL – Tir ger Hen Gapel, Ffordd Waunfawr, Caethro, Caernarfon

Diwygio amod rhif 1 o ganiatâd cynllunio C09A/0412/26/LL er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i ddechrau'r gwaith am 5 mlynedd ychwanegol.

- (a) Adroddwyd bod sylwadau hwyr wedi eu derbyn gan yr Uned Iaith, gofynnwyd i'r Pwyllgor ohirio'r cais i gyfarfod 20 Mai 2019 er mwyn rhoi cyfle i'r swyddogion cynllunio rhoi ystyriaeth i'r sylwadau ac ymdrin â hwy.

**PENDERFYNWYD gohirio'r cais.**

## 3. Cais Rhif C19/0014/19/LL – Tir ger Lôn Cefnwerthyd, Bontnewydd, Caernarfon

Cais llawn i godi 29 uned preswyl ynghyd â thirlunio, parcio, creu mynedfa newydd ag ardal gyhoeddus agored.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Bontnewydd ac wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod er mwyn gweld y safle a'i gyffiniau.

Eglurwyd bod caniatâd 'byw' ar gyfer 26 o dai ar y safle yn bodoli. Tynnwyd sylw y paratowyd yr adroddiad cyn mabwysiadu'r Canllaw Cynllunio Atodol yn ymwneud â Thai Fforddiadwy ar 15 Ebrill 2019. Nodwyd bod y datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor oherwydd bod y safle wedi ei ddynodi yn y Cynllun Datblygu Lleol yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl. Amlygwyd mai'r newid amlycaf o'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol, oedd bod y fynedfa wedi ei ail-leoli o'r lôn fach gul a oedd yn mynd fyny ochr y safle i flaen y safle ac o ganlyniad roedd newid yng ngosodiad y tai o fewn y safle, er hynny, roedd tebygrwydd yn parhau rhwng y ddau gynllun.

Cydnabuwyd bod newid o'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol ond mai'r hyn oedd angen ei ystyried oedd faint o gynnydd niweidiol fyddai, os o gwbl, ar drigolion lleol a chyfochrog. Cyfeiriwyd at blotiau 14 i 17 a oedd wedi eu lleoli ar ran uchaf y safle. Nodwyd bod asesiad llawn o blotiau 15 i 17 yn dod i'r casgliad eu bod yn gallu bod yn dderbyniol ar sail ardrawiad ar eiddo cyfagos a hynny yn benodol o ran lleoliad a phellter oddi wrth y ffin gyda'r tŷ presennol cyfagos. Nodwyd yr aseswyd yn benodol os oedd gor-edrych annerbyniol yn debygol o ddeillio o leoli'r 4 tŷ ar y rhan yma o'r safle. Eglurwyd y canolbwyntiwyd ar blot 14 oherwydd y pryder o edrych i mewn i ran breifat o ardd y tŷ cyfochrog. Nodwyd bod y datblygwr wedi newid lleoliad gwreiddiol y tŷ dan sylw a'i symud ymlaen fel ei fod 12.5 metr i ffwrdd o'r ffin ynghyd a rhoi ffenestr o siâp eithaf anghyffredin er mwyn osgoi gor-edrych yn ogystal â symud ffenestri eraill.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd a oedd yn cynnwys ymateb perchennog yr eiddo cyfochrog (Tywyn) i'r diwygiadau.

Nodwyd bod y swyddogion o'r farn bod y diwygiadau yn gwneud y sefyllfa yn dderbyniol ac na fyddai yna unrhyw or-edrych annerbyniol, byddai unrhyw or-edrych ar draws rhan gwaelod yr ardd ac felly dim dros unrhyw ran breifat.

Amlygwyd bod perchennog yr eiddo cyfagos yn mynegi pryder o ran y ddau dŷ canol a ffenestri llawr cyntaf y tai a'r effaith ar hyd ochr ei dŷ lle'r oedd ffenestr stydi a ffenestr ochr ystafell fyw, ni ystyriwyd eu bod yn brif ystafelloedd ac mai'r ardd gefn oedd y man mwyaf

preifat o'r eiddo cyfochrog ac na fyddai unrhyw or-edrych yn annerbyniol, er hynny rhaid nodi bod pryderon y cymydog yn parhau.

Cyfeiriwyd at y pryder mawr yn lleol am effaith posib y datblygiad ar y gymdogaeth o gofio fod yr ardal a thrigolion lleol wedi dioddef effaith llifogydd yn y gorffennol. Cadarnhawyd bod y mater yma wedi ei amlygu o'r cychwyn gyda'r datblygwr a chynghor wedi ei roi y byddai angen sicrhau yn glir trwy wybodaeth a mesurau rheoli penodol, na fyddai'r datblygiad yn amharu ar drigolion o safbwynt effaith materion yn ymwneud â draenio'r safle. Nodwyd mai'r hyn a fwriedir ar y safle oedd creu ardal o dan yr ardal gyhoeddus agored i gynnwys offer arbenigol a fyddai'n casglu dŵr mewn tanciau pwrpasol ac wedyn yn rheoli ei ryddhad i Afon Beuno gerllaw.

Nodwyd y derbyniwyd cadarnhad na fyddai'r datblygiad yn cynyddu risg llifogydd i lawr yr afon cyn belled â'i gwblheir yn unol â'r manylion a gytunwyd. Cydnabuwyd bod y sefyllfa yn peri pryder i drigolion ond nid oedd gwrthwynebiad i'r cynllun a'r mesurau arfaethedig i reoli dŵr gan y cyrff perthnasol sef Uned Draenio'r Cyngor, Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru.

Amlygwyd bod 9 o'r tai yn dai fforddiadwy a bod gohebiaeth wedi ei dderbyn gan gymdeithas tai yn cadarnhau, pe byddai'r cais yn llwyddiannus, y byddent yn cymryd yr unedau. Nodwyd bod yr argymhelliad wedi ei ddiwygio i'r hyn a nodwyd yn yr adroddiad, argymhellwyd i sicrhau'r tai fforddiadwy drwy amod yn hytrach na drwy gytundeb 106 oherwydd y byddai'n hwyluso trosglwyddo'r unedau i gymdeithas dai.

Nodwyd oherwydd gofynion draenio'r safle a'r angen i gael mynediad i gynnal a chadw'r offer o dan y llecyn agored, roedd y datblygwr wedi cadarnhau fel y gwnaed gyda'r cais blaenorol, y byddent yn fodlon cynnig cyfraniad ariannol o £6384.60 tuag at gyfarpar chwarae newydd i'w osod neu wella cyfarpar presennol ar safle chwarae arall yn y pentref. Amlygwyd y derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd bod y cyfraniad ariannol ac arwynebedd y llecyn agored yn unol â pholisi.

Tynnwyd sylw y derbyniwyd cadarnhad gan yr Adran Addysg bod capasiti digonol o fewn yr ysgol leol a chadarnhad nid oedd angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg oherwydd ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn golygu darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle yn y Cynllun Datblygu Lleol.

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

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei fod ef a'i deulu yn byw yn Tywyn a fyddai drws nesaf i blotiau 14 i 16 ers 43 mlynedd;
  - Bod ei ardd yn bresennol yn hollol breifat a ni fyddai unrhyw ffenestr yn gor-edrych ei eiddo fel rhan o'r cynlluniau a ganiatawyd o dan y cais blaenorol;
  - Bod y bwriad yn golygu byddai cefnau'r tai ar blotiau 14, 15 a 16 yn wynebu Tywyn ac o ganlyniad fe fyddai 5 ffenestr llawr uchaf yn gor-edrych ei eiddo;
  - Bod y datblygwr wedi sicrhau na fyddai gor-edrych yn y stad, ei dŷ ef fyddai'r unig dŷ i gollu preifatrwydd;
  - Bod y datblygwr wedi cyflwyno asesiad o'r gor-edrych ond ni aseswyd y ffenestri llofft;
  - Er bod ymdrech i leihau gor-edrych o ran plot 14, nid oedd ymdrech i leihau gor-edrych o blot 15;
  - Bod yr asesiad o ran plotiau 14 a 15 yn anghyson, roedd y ddau yr un fath;
  - Mater bach byddai addasu'r cynlluniau i warchod eu preifatrwydd;
  - Er bod aelodau wedi ymweld â'r safle, eu gwahodd i'w eiddo i weld y sefyllfa.
- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Caniatwyd cais ar gyfer codi 26 tŷ ar y safle a bod y caniatâd wedi ei weithredu ac yn fyw;
- Bod sefyllfa'r farchnad dai yn 2009 yn anodd oherwydd y dirywiad economaidd, dros y 7 mlynedd diwethaf datblygwyd tai ym Mangor, Caernarfon, Felinheli a Phwllheli;
- Bod cynlluniau'r cais a ganiatwyd yn 2009 wedi dyddio, yn anaddas ac nid oedd yn ymateb i'r galw;
- Bod y bwriad yn cynnig gwell mynedfa a chynllun draenio amgen a gytunwyd â'r Awdurdod Lleol;
- Bod arwynebedd y llecyn agored yn fwy;
- Byddai 31% o'r unedau yn rhai fforddiadwy a bwriedir gwerthu'r unedau fforddiadwy i Gymdeithas Dai;
- O ran gor-edrych a phreifatwydd, gweithiwyd i leihau'r effaith gan osod ffens 2.3 metr o uchder i liniaru'r effaith ar lefel llawr daear a bod yr uned ym mhlot 14 wedi ei osod ymhellach o'r eiddo cyfagos gyda dim ffenestri llawr cyntaf yn edrych i gefn yr eiddo cyfagos;
- Byddai'r cynllun o fudd i'r ardal leol gan ddarparu unedau marchnad agored gyda darpar brynwyr wedi datgan diddordeb yn yr unedau eisoes;
- Defnyddir contractwyr lleol ac isgcontractwyr lleol ble'n bosib gan weithio i gael deunyddiau yn lleol.

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

- Ei fod yn cytuno gyda sylwadau'r gwrthwynebydd;
- Nid oedd gwrthwynebiad ar y cyfan yn lleol i dai ar y safle;
- Bod pryderon o ran llifogydd a charthffosiaeth. Roedd dau bwmp yn bresennol ar stad Glanrafon ers Medi 2018 a oedd yn amlygu bod problem llifogydd;
- O'r farn y byddai'n fwy addas i ddychwelyd y dŵr wyneb i'r Afon Gwyrfaï yn hytrach na'r Afon Beuno oherwydd llif y llanw ac fe fyddai'n rhoi tawelwch meddwl i drigolion stad Glanrafon a thrigolion cyfagos;
- O'r farn y byddai'n well defnyddio'r fynedfa a ganiatwyd o dan y cais byw, gan y byddai'n fwy diogel i gerddwyr na'r fynedfa arfaethedig oherwydd byddai Lôn Cefnwerthyd yn dilyn dyfodiad y ffordd osgoi yn lôn mynediad yn unig.

(d) Mewn ymateb i sylwadau'r gwrthwynebydd a'r aelod lleol, nododd y swyddogion:

- O ran materion llifogydd, bod paragraff 5.34 o'r adroddiad yn egluro pam nad oedd yn bosib rhyddhau'r dŵr wyneb i'r Afon Gwyrfaï. Fe fyddai'r dŵr yn cael ei rhyddhau yn raddol o'r tanciau tanddaearol i gadw'r llif presennol. Bod pryderon lleol wedi eu cymryd o ddifrif ac wedi bod yn rhan o drafodaethau gyda swyddogion yr Uned Draenio, Cyfoeth Naturiol Cymru ynghyd ac eraill a derbyniwyd cadarnhad ei fod yn ddatrysiad priodol;
- Bod Dŵr Cymru yn fodlon y gall y sefyllfa carthffosiaeth fod yn dderbyniol;
- Bod yr Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau bod y fynedfa yn ddiogel gyda phalment yn cael ei greu tuag at gyfeiriad y pentref ac i'r ochr arall i arwain cerddwyr cyn croesi;
- Bod yr asesiad yn yr adroddiad yn manylu ar y pryder o or-edrych o blotiau 14, 15 a 16. Roedd yr ymgeisydd wedi gwneud diwygiadau sylweddol i blot 14 a oedd yn cyfarch y pryderon o ran gor-edrych. Bod y swyddogion tra'n cydnabod y pryderon o'r farn bod plotiau 15 a 16 yn dderbyniol. Pe byddai'r Pwyllgor yn dymuno, gellir trafod ymhellach gyda'r ymgeisydd o ran plotiau 15 a 16 er mwyn cael datrysiad gwell;
- O ran y fynedfa a ganiatwyd eisoes, y bwriad oedd lledu lôn Cefnwerthyd i'r adwy gan dynnu rhan o'r gwrych a wal. Byddai'r lôn yn dilyn dyfodiad y ffordd osgoi yn lôn mynediad yn unig, er byddai gwelliant i drigolion lleol o gael lôn dwy ffordd byddai'n rhaid annog y traffig ychwanegol i'r stad i droi mewn cyffordd yn y pentref, fyny lôn ac i gyffordd arall yn nôl lawr i'r safle. Fyddai'r fynedfa arfaethedig yn fwy hwylus i'w darganfod a'i defnyddio gyda modd i greu troedffordd a chroesfan syml i groesi i Stad Glanrafon, sef y ffordd fwyaf uniongyrchol i'r cyfleusterau yn y pentref.



(dd) Cynigwyd i ohirio'r cais er mwyn cynnal trafodaethau gyda'r ymgeisydd o ran lleoliadau/dyluniadau plotiau 14, 15 a 16 er mwyn osgoi gor-edrych. Eiliwyd y cynnig.

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

- A fyddai'r gwrych ar hyd lôn Cefnwerthyd yn cael ei dynnu?
- Dylid edrych ar osodiad y fflatiau ac ystyried cyfnewid y math o uned ar blot 13 gyda'r math o uned ar blot 18 gan y gallai olygu y byddai mwy o bellter rhwng yr uned ar blot 18 a'r eiddo cyfagos, ac o ganlyniad yn gwarchod preifatrwydd yn llawer gwell. Ddim yn gwrthwynebu'r bwriad o ddatblygu tai ar y safle;
- Roedd offer atal llifogydd fel rheol o dan y lôn, a oedd ymgais i osgoi cyflenwi cyfarpar chwarae ar y llecyn agored wrth osod yr offer o dan y llecyn? Nid oedd y swm a roddir gan yr ymgeisydd fel cyfraniad ariannol tuag at gyfarpar chwarae ar safle chwarae arall o fewn y pentref yn ddigonol;
- Faint oedd y nifer o dai a ddynodwyd ar gyfer y safle dan sylw yn y Cynllun Datblygu Lleol?
- Ei fod yn ymddangos bod y swyddogion yn gofyn i'r Pwyllgor fynd yn groes i bolisi oherwydd roedd y nifer o unedau dros 10% yn fwy na'r hyn a ddynodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol. Bod yr unedau fforddiadwy, sef 3 tŷ a 6 fflat, ddim yn cyflenwi'r angen ond hytrach yn seiliedig ar elw. Roedd diffyg ewyllys da gan yr ymgeisydd o ran gofynion lle chwarae. Dylid gohirio'r cais er mwyn derbyn eglurhad gan y swyddogion pam yr argymhellwyd i fynd yn groes i bolisi a gwneud penderfyniad anghyfreithlon;
- Bod 12% o unedau yn ychwanegol i'r hyn a ddynodwyd yn y cynllun ar gyfer y safle yn ormodol;
- Bod y bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle ac fe ddylid ystyried tynnu unedau yn hytrach na newid eu gosodiad. Bod angen cadarnhad o leoliad y bibell nwy ar y safle;
- O ran capasiti'r ysgolion lleol, a oedd edrych ymlaen o ran niferoedd plant?
- Dylid cynnal trafodaethau gyda'r ymgeisydd oherwydd bod y gor-edrych a fyddai'n deillio o'r datblygiad yn achosi ymyrraeth ar breifatrwydd yr eiddo cyfagos. Byddai'r bwriad yn golygu or-ddatblygiad o'r safle ac nid oedd y cyfraniad ariannol at gyfarpar chwarae ar safle chwarae arall o fewn y pentref yn ddigonol. Roedd angen i'r adroddiad dilynol i'r Pwyllgor ymateb i sylwadau'r Pwyllgor;
- Diolch i'r aelod lleol am ei gyflwyniad, dylid cynnal trafodaethau gyda'r ymgeisydd yng nghyswllt materion gor-edrych;
- Dylid ail-drafod gyda'r ymgeisydd o ran gosodiad/dyluniad plotiau 14, 15 a 16 ac ni ddylai unrhyw ffenestr or-edrych ar ardd gefn Tywyn;
- O ystyried beth ellir ei gael gyda'r cyfraniad ariannol, roedd y fformiwla a ddefnyddir i gyfrifo'r cyfraniad ariannol yn groes i ofynion deddfwriaethol o ran yr hawl i blant i chwarae'n saff.

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

- Ddim yn sicr pe byddai'r gwrych ar hyd lôn Cefnwerthyd yn cael ei dynnu, efallai bod y cynlluniau yn rhoi'r argraff y byddai. Fe fyddai man pasio yn cael ei greu ar y lôn;
- Roedd y safle wedi ei ddynodi ar gyfer oddeutu 26 uned yn y Cynllun Datblygu Lleol;
- Fel y nodwyd ym mharagraff 5.1 o'r adroddiad, dangosol oedd y nifer o unedau a ddynodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol, roedd hyblygrwydd ac fe allai'r nifer fod yn llai neu'n fwy. Nid oedd yr hyn a argymhellwyd yn groes i bolisi. O ran cymysgedd maint a math unedau, derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Strategol Tai bod yr hyn a gynigir yn cyfarch yr angen yn yr ardal. Fe fyddai'r bwriad yn darparu croestoriad o dai;
- Pe gohirir y cais, byddai'r adroddiad dilynol i'r Pwyllgor yn cyfarch y materion a godwyd o ran nifer unedau yng nghyd-destun y Cynllun Datblygu Lleol. Yn sicr nid oedd yr argymhelliad yn anghyfreithlon;

- Fe ymgynghorwyd gyda'r Adran Addysg o ran capasiti yn yr ysgolion lleol, ac yn unol â'r drefn a sefydlwyd yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Datblygiad Tai a Darpariaeth Addysgol, roedd yn seiliedig ar adeg cyflwyno'r cais felly nid oedd edrych ymlaen;
- Bod y cyfraniad ariannol o £6384.60 ar gyfer cyfarpar chwarae yn seiliedig ar fformiwla genedlaethol a oedd wedi ei nodi yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

#### **PENDERFYNWYD gohirio'r cais.**

#### **4. Cais Rhif C19/0009/11/LL – 358-360 Stryd Fawr, Bangor**

Newid defnydd yr adeilad presennol o glwb nos i 3 uned manwerthu ynghyd â 8 fflat hunan cynhaliol a gosod agoriadau newydd (cais diwygiedig i'r hyn a ganiatwyd o dan rhif C18/0116/11/LL).

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi ei fod yn gais ar gyfer newid defnydd yr adeilad presennol o glwb nos i 3 uned manwerthu ar y llawr daear ynghyd â 3 uned breswyl hunangynhaliol y tu cefn iddynt, 4 uned hunangynhaliol ar y llawr cyntaf gydag un uned hunangynhaliol ar yr ail lawr. Byddai'r bwriad yn golygu darparu 5 uned un ystafell wely ynghyd â 3 uned 2 ystafell wely.

Nodwyd bod y safle o fewn ffin datblygu canolfan isranbarthol Bangor. Eglurwyd bod Polisi TAI9 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn caniatáu isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol cyn belled ei fod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol, cadarnhawyd bod y cais yn cydymffurfio gyda'r meini prawf.

Tynnwyd sylw bod Polisi PCYFF2 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn datgan gwrthodir cynigion os ydynt yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn ac yn y blaen. O ran aflonyddwch sŵn, credir byddai defnydd preswyl a masnachol (siopau) yn cael llai o effaith ar fwynderau preswyl a chyffredinol preswylwyr cyfagos na'r defnydd cyfreithiol yr eiddo fel clwb nos.

Nodwyd bod Polisi TAI15 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn ceisio sicrhau darpariaeth briodol o dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun a'r trothwy ar gyfer tai fforddiadwy ym Mangor oedd 20%. Adroddwyd bod yr Uned Strategol Tai wedi ymateb i dderbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd parthed prisiad rhentu a phrisiau gwerthu'r fflatiau arfaethedig, a oedd yn datgan er bod lefelau rhentu ar gyfer y fflatiau rhywfaint yn uwch na'r raddfa isaf nid oedd hyn yn creu unrhyw bryder gan fyddai'r fflatiau yn parhau i fod o fewn cyrraedd nifer helaeth o'r boblogaeth leol.

Parthed gwerthu'r unedau, a chymharu prisiau fflatiau cyffelyb ym Mangor a werthwyd yn ddiweddar, roedd y prisiau a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn llawer is a thybir bod y prisiau isel hyn yn debygol o adlewyrchu maint, lleoliad, safon a nodweddion perchnogaeth y fflatiau eu hunain. Nodwyd, o ganlyniad nid oedd cyfiawnhad cyfyngu 2 o'r fflatiau i fod yn fforddiadwy trwy gytundeb 106 na gofyn am gyfraniad ariannol fel rhan o'r cais.

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

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

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

- Ei fod yn ymddangos bod ymgeiswyr yn datgan y byddai unedau yn fforddiadwy beth bynnag er mwyn osgoi cyflenwi unedau fforddiadwy. Roedd angen cau'r bwloch yn y polisi cenedlaethol;
- Yn croesawu'r datblygiad ar safle a oedd yn wag ers blynyddoedd. Pryder y byddai'r fflat llawr gwaelod yn dywyll oherwydd nad oedd ffenestri ar flaen yr adeilad. Unedau i'w gweld yn cael eu gwasgu i mewn gan greu fflatiau bach ac nid oedd yn ymddangos bod mynediad i'r anabl;
- Cwestiynu'r galw am unedau o'r fath;
- Pryder o ran mwynderau deiliad y fflatiau, roedd yn fater y dylid ei ystyried;
- Pryder am faint yr unedau, roedd angen am fflatiau addas i gyplau ac unigolion proffesiynol;
- Bod angen am fflatiau ym Mangor, roedd Ysbyty Gwynedd yn ysgol hyfforddi;
- Bod angen a galw am yr unedau ac fe fyddai'r datblygiad o gymorth i Stryd Fawr, Bangor.

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

- Derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Strategol Tai bod angen yn yr ardal am fflatiau 1 a 2 ystafell wely ac angen am y math yma o ddatblygiad;
- Cydnabod bod llawer wedi eu prasio allan o'r farchnad ym Mangor. Roedd prisiau'r unedau oherwydd eu lleoliad a maint wedi ei gyfyngu yn naturiol. Aseswyd y cais yn gyson a cheisiadau eraill yn Stryd Fawr, Bangor;
- Cydnabod pryderon am amgylchiadau byw preswylwyr ond ei fod yn fater rheolaeth datblygu yn hytrach na mater cynllunio;
- Er eglurder, fflatiau unigol yn hytrach na thŷ amlfeddiannaeth oedd dan sylw ac nid oedd yn llety penodol ar gyfer myfyrwyr;
- Roedd hyfywdra datblygiad yn falans anodd ei daro ond o ran y safle penodol yma dylid cymryd i ystyriaeth bod yr adeilad yn wag ers blynyddoedd a'r angen i fywogi'r Stryd Fawr a bod y bwriad yn hyfyw felly roedd angen cadw'r materion hyn mewn cof a bod yn realistig.

#### **PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.**

Amodau:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Cytuno deunyddiau/lliw'r waliau allanol.

#### **5. Cais Rhif C19/0169/19/AM – Gypsy Wood, Bontnewydd, Caernarfon**

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd menter wledig.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod safle Gypsy Wood yn gweithredu fel atyniad parc teuluol. Eglurwyd bod safle'r cais wedi ei leoli oddeutu 250m i ffwrdd o ffin ddatblygu pentref Bontnewydd, roedd wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored yn nhermau'r Cynllun Datblygu Lleol. Yn sgil yr angen i gynnal a gwarchod cefn gwlad roedd angen cyfiawnhad arbennig iawn dros ganiatáu adeiladu tai newydd yno. Nodwyd bod Polisi PS17 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn datgan mai dim ond datblygiadau tai a oedd yn cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy, fyddai'n cael eu caniatáu yng nghefn gwlad agored.

Tynnwyd sylw bod paragraff 4.3.1 o'r NCT6 yn nodi mai un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored oedd pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Ymhelaethodd bod yr angen hanfodol am lety yn dibynnu ar anghenion y fenter wledig dan

sylw, ac nid ar ddewis nac amgylchiadau personol yr ymgeisydd. Ychwanegwyd y dylid asesu ceisiadau am ganiatâd cynllunio ar gyfer anheddau mentrau gwledig newydd yn ofalus i sicrhau y gellir cyfiawnhau gwyro oddi wrth y polisi arferol o gyfyngu ar ddatblygiad newydd yng nghefn gwlad agored.

Eglurwyd, o'r wybodaeth a gyflwynwyd datgenir fod yr ymgeisydd wedi ymgymryd mewn partneriaeth 50% gyda Mr a Mrs Evans, perchnogion y tir. Nodwyd oherwydd bod Mr a Mrs Evans yn parhau gyda 50% o'r busnes; yn berchen ar y tir ble leolir y busnes ac yn byw ar y safle; ystyriwyd fod unrhyw angen swyddogaethol, sef yr angen i weithiwr llawn amser fodoli ar y safle drwy'r adeg i ddelio gyda sefyllfaoedd annisgwyl neu unrhyw argyfwng, wedi ei ddiwallu gan yr eiddo presennol. Tynnwyd sylw nad oedd yr NCT yn caniatáu ail-dŷ ar safle umenter gwledig ac felly ystyriwyd fod gofynion swyddogaethol y fenter wledig wedi ei ddiwallu yn gyfan gwbl gyda'r ddarpariaeth bresennol.

Argymhellwyd i'r Pwyllgor wrthod y cais oherwydd bod safle'r cais wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored o safbwynt polisi cynllunio a bod unrhyw angen swyddogaethol a oedd yn bodoli gyda'r busnes ar y safle wedi ei ddiwallu'n barod a byddai codi annedd ychwanegol ar y safle yn groes i ofynion polisiau PCYFF 1 a PS 17 o'r Cynllun Datblygu Lleol.

Adroddwyd y derbyniwyd llythyr hwyr gan gyfreithiwr perchennog y tir a oedd yn nodi bod perchnogion y tir am gytuno les gyda'r ymgeisydd am y safle yn ei gyfanrwydd. Nodwyd na welwyd diben mewn gohirio'r cais oherwydd gallai trefniant o'r fath gymryd amser i ddod yn weithredol a byddai angen ail-asesu'r cais yng nghyd-destun Nodyn Cyngor Technogol 6.

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

- Bod yr ymgeisydd wedi datblygu'r safle yn sylweddol yn y 2 flynedd diwethaf;
- Bod y busnes yn bwysig i'r economi leol a Gwynedd yn ei gyfanrwydd;
- Gofyn i'r Pwyllgor ganiatáu neu ohirio'r cais yng ngoleuni'r llythyr dyddiedig 26 Ebrill gan gyfreithiwr y perchennog tir. Ni fyddai'r perchennog tir yn berchen ar y busnes yn y dyfodol ac mi fyddai'r ymgeisydd yn parhau gyda'r busnes;
- Bod y busnes yn cyflogi 6 staff llawn amser ac yn ystod yr Haf yn cyflogi hyd at 25 o staff;
- Bod y cais yn hanfodol er mwyn sicrhau parhad y busnes ac fe ddylid ystyried gohirio'r cais oherwydd nad oedd y Pwyllgor wedi cael amser i ystyried y llythyr gan gyfreithiwr y perchennog tir a oedd yn ddogfen bwysig yng nghyd-destun y cais.

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

Nododd y Rheolwr Cynllunio y byddai gohiriad yn benagored, pe byddai'r Pwyllgor yn gwrthod y cais mi fyddai gan yr ymgeisydd yr hawl i gyflwyno cais arall am ddim o fewn blwyddyn o ddyddiad y gwrthodiad. Ychwanegodd nad oedd amheuaeth bod y busnes yn cyfrannu i'r economi ond byddai angen ail-asesu'r cais a bod opsiwn yn ogystal i'r ymgeisydd dynnu'r cais yn ôl.

Nododd aelod nad oedd pwrpas i ohiriad penagored, holodd os oedd yr eiddo presennol wedi ei glymu i'r busnes. Mewn ymateb, cadarnhaodd y Rheolwr Cynllunio nad oedd yr eiddo presennol wedi ei glymu i'r busnes. Holodd yr aelod pe byddai'n bosib caniatáu'r cais gan glymu'r eiddo i'r busnes i sicrhau na fyddai'r eiddo yn cael ei werthu ar wahân i'r busnes. Ychwanegodd ei fod yn cydymdeimlo gyda'r aelod lleol ond ni warchodir y fenter wrth ganiatáu'r tŷ, gellir dadlau os nad oedd yr eiddo presennol wedi ei glymu i'r busnes ni fyddai'n angenrheidiol yn diwallu'r angen yn y tymor hir.

Mewn ymateb i sylwadau'r aelod, nododd y Rheolwr Cynllunio bod yr hyn a nodwyd yn hollol wir ond nid oedd sicrwydd ar hyn o bryd yr arwyddir les ac ni fyddai'r eiddo presennol ar gael. Ymhelaethodd yr argymhellir gwrthod y cais er mwyn i'r ymgeisydd gyflwyno cais yn

y dyfodol ar ôl arwyddo'r les, gan gyflwyno cais am gyngor cyn cyflwyno cais gan y byddai'r ystyriaethau wedi newid oherwydd yr amgylchiadau newydd.

Nododd yr Uwch Gyfreithiwr ei fod yn deall yr awydd i ohirio'r cais, roedd angen ail-asesu'r cais yn gyfan gwbl oherwydd y newid yn y sefyllfa yn y dyfodol a oedd yn rhy annelwig i wneud penderfyniad. Ychwanegodd nad oedd y Pwyllgor wedi cael cyfle i weld y llythyr a bod gan y Pwyllgor yr opsiwn i ohirio'r cais am gyfnod byr i dderbyn eglurder.

Mewn ymateb, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio fel ymateb pragmataidd y gallai'r Pwyllgor ystyried gohirio'r cais i'r cyfarfod nesaf yn mis Mai a byddai'r adroddiad a gyflwynir i'r cyfarfod yn cynnwys gwybodaeth am y llythyr.

Nododd aelod mai gwrthod y cais fyddai'r peth glanaf gan y byddai'r cais yn gryfach gyda les yn weithredol. Ychwanegodd aelod bod yr angen wedi ei ddiwallu gyda'r eiddo presennol ar hyn o bryd ond bod angen ystyried cynnwys y llythyr gan gyfreithiwr y perchennog tir felly roedd yn gwneud synnwyr i ohirio'r cais.

### **PENDERFYNWYD gohirio'r cais tan y Pwyllgor Cynllunio nesaf yn mis Mai.**

#### **6. Cais Rhif C19/0224/11/LL – 23, Ffordd Belmont, Bangor**

Cais ôl-weithredol am gael dymchwel cegin ac ystafell wydr is-safonol y tu ôl i'r eiddo, ac adeiladu estyniad un llawr ar gefn yr adeilad.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y cyflwynwyd y cais yn dilyn camau gweithredu gan yr Uned Gorfodaeth o ganlyniad i dderbyn cwyn ynghylch y datblygiad. Eglurwyd y cyflwynwyd y cais gerbron y Pwyllgor oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i Aelod Lleol.

Nodwyd yr ystyriwyd bod maint a lleoliad yr estyniad yn dderbyniol mewn egwyddor. Adroddwyd bod preswylwyr Rhif 25 wedi gwrthwynebu'r cais oherwydd pryderon yn ymwneud â cholli goleuni a gor-edrych ar eu heiddo o ganlyniad i ffenestr ochr yr estyniad.

Eglurwyd bod y pryderon ynglŷn â'r ffenestr ochr wedi ei drafod â'r ymgeisydd cyn ac ers cyflwyno'r cais. Nodwyd er bod yr ymgeisydd wedi cynnig datrysiad, sef gosod gwydr cymylog a bleind parhaol, roedd y swyddogion o'r farn na fyddai'n ddatrysiad boddhaol gan y byddai canfyddiad o or-edrych yr un fath. Ni ystyriwyd y byddai'n briodol gosod amod cynllunio er mwyn mynnu bod y ffenestr yn cael ei chuddio â gwydr cymylog a bleind gan nad oedd yn debygol o fod yn bosib gorfodi'r amod.

Adroddwyd y gofynnwyd i'r ymgeisydd ar sawl achlysur i flocio'r ffenestr yn barhaol ond bod yr ymgeisydd yn amharod i wneud hyn ac felly byddai'n amhriodol i osod amod i'r perwyl hyn, argymhellwyd mai'r unig ffordd i gael datrysiad i'r sefyllfa byddai i wrthod y cais oherwydd effaith andwyol y ffenestr ar breifatrwydd y tŷ cyfochrog.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd cynrychiolydd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y gwrthwynebydd ddim wedi byw yn yr eiddo ac yn rhentu ei dŷ allan;
  - Bod yr estyniad yn galluogi ei fam a oedd yn anabl i fyw gartref;
  - Bod ei fam wedi derbyn cyngor gan adeiladwr nad oedd angen am ganiatâd cynllunio a bod y ffenestr ar ochr yr estyniad yn dderbyniol;
  - Bod ei fam wedi derbyn llythyr gan yr Uned Gorfodaeth yn nodi bod angen tynnu'r ffenestr a'r angen i dderbyn caniatâd cynllunio. Bod ei fam yn poeni am y sefyllfa a'i fod yn cael effaith ar ei hiechyd;
  - Yn fodlon gosod gwydr cymylog a bleind parhaol ar y ffenestr yn ogystal ag adfer y ffens wreiddiol;

- Gobeithio y gellir dod â'r mater i ben mor gynted â phosibl.

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

- Fe fyddai'n drueni gwrthod y cais oherwydd sefyllfa'r ymgeisydd;
- Deall pryder y swyddogion a ni fyddai'n bosib i'r eiddo cyfagos godi estyniad oherwydd lleoliad y ffenestr;
- Dylid gofyn i'r ymgeisydd flocio'r ffenestr ochr felly ni fyddai'r estyniad yn amharu ar breifatrwydd cymdogion.

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

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

- Bod yr ymgeisydd wedi gwrthod blocio'r ffenestr ar sawl achlysur;
- Dylid ystyried gofyn i'r ymgeisydd flocio'r ffenestr unwaith yn rhagor cyn gwrthod y cais;
- Byddai gwrthod y cais yn rhoi pwysau ar yr ymgeisydd i flocio'r ffenestr;
- Dylid gohirio'r cais dan y cyfarfod nesaf er mwyn dod i gytundeb â'r ymgeisydd o ran blocio'r ffenestr;
- Bod angen ystyried bod yr ymgeisydd yn hŷn ac yn anabl a byddai derbyn llythyr gan y Cyngor o ran dymchwel yr estyniad o bosib yn sioc iddi;
- Ddim yn gefnogol yn arferol i ganiatâd ôl-weithredol ond ei fod yn edrych yn debyg bod yr ymgeisydd wedi derbyn cyngor anghywir gan adeiladwr. Roedd gofyn i'r ymgeisydd flocio'r ffenestr yn gais rhesymol;
- Bod angen ystyried yr effaith hirdymor ar yr eiddo cyfagos o ran mwynderau a'i fod yn atal yr eiddo cyfagos i godi estyniad. Mi fyddai'n anodd gorfodi bod gwydr cymylog a bleind parhaol ar y ffenestr. Dylid bod yn gadarn a gwrthod y cais oherwydd yr effaith andwyol ar drigolion yr eiddo cyfagos i'r dyfodol;
- Dylid gwrthod y cais gan roi 2 fis i'r ymgeisydd flocio'r ffenestr.

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

- Bod yr ymgeisydd wedi nodi ei amharoddrwydd i flocio'r ffenestr mewn sawl e-bost mewn ymateb i gyngor gan swyddogion, felly'r ffordd orau ymlaen oedd gwrthod y cais;
- Er eglurder, yr unig beth a ofynnwyd i'r ymgeisydd wneud oedd blocio'r ffenestr yn barhaol. Roedd y swyddogion wedi bod yn rhesymol gan nodi sefyllfa'r ymgeisydd;
- Bod angen bod yn gadarn oherwydd bod y ffenestr yn gwbl annerbyniol. Yn cydnabod sefyllfa'r ymgeisydd a pe gwrthodir y cais gofynnir i'r ymgeisydd flocio'r ffenestr o fewn 2 fis neu cymerir camau gorfodaeth ffurfiol i flocio'r ffenestr.

### **PENDERFYNWYD gwrthod y cais.**

Rheswm:

Ystyrir nad yw'r ffenestr ochr yn yr estyniad sy'n wynebu iard/gardd gefn 25 Ffordd Belmont yn dangos dyluniad o ansawdd uchel, a'i bod yn creu nodwedd ymwithgar sy'n cael effaith andwyol annerbyniol ar fwynderau preswyl yr eiddo hwnnw ar sail colli preifatrwydd, ac sydd â'r potensial i achosi tarfu annerbyniol. Mae'r datblygiad felly yn groes i Faen Prawf 7 polisi PCYFF 2 ac Maen Prawf 1 polisi PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, ac i ganllawiau perthnasol sydd wedi eu cynnwys yng Nghanllawiau Dylunio Gwynedd a NCT12: Dylunio.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 3.20pm.

**CADEIRYDD**