

## PWYLLGOR CYNLLUNIO 23/9/19

**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 Cynghorwyr Nia Jeffreys a Dafydd Meurig (Aelodau Lleol).

**Hefyd yn bresennol:** Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Iwan (Uwch Gyfreithiwr) a Bethan Adams (Swyddog Cefnogi Aelodau).

### 1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

(a) Datganodd y Cynghorydd Eirwyn Williams fuddiant personol, yn eitem 5.1 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C18/0520/44/LL), oherwydd ei fod yn berchennog gwesty bach.

Nid oedd yr aelod o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu ac ni adawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar yr eitem a bu iddo bleidleisio.

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

- Y Cynghorydd Nia Jeffreys, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0520/44/LL);
- Y Cynghorydd Dafydd Meurig, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0556/21/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 2 Medi 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 polisiau.

### PENDERFYNWYD

#### 1. Cais Rhif C18/0520/44/LL – Tŷ Moelwyn, Britannia Terrace, Porthmadog

Cais ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol a chodi gwesty gyda thŷ bwyta a bar atodol ynghyd â newidiadau i'r fynedfa, creu llecynnau parcio a thirlunio a darparu lle biniau (cynllun diwygiedig).

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y byddai'r gwesty yn 80 ystafell wely dros 3/4 llawr, gyda thŷ bwyta a bar ar y llawr daear ac adnoddau cysylltiol, ynghyd â 56 llecyn parcio a storfa beics. Nododd bod y safle mewn lleoliad amlwg ar gyrion Porthmadog, a bod yr adeilad a oedd yn y gorffennol yn swyddfa treth, yn weladwy wrth fynd dros Y Cob i gyfeiriad Porthmadog. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Nododd bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol oherwydd bod datblygu ar dir llwyd a darparu llety wedi ei wasanaethu yn cael ei gefnogi gan bolisiau cynllunio lleol a chenedlaethol.

Amlygodd bod amrywiaeth o adeiladau yng nghyffiniau'r safle a bod nodweddion hanesyddol i rai adeiladau. Ni ystyriwyd fod unrhyw ffurf bendant yn bodoli o fewn yr ardal gyfagos. Eglurodd bod yr adeilad presennol yn eithaf sylweddol ei faint gyda thri llawr iddo a tho hip llechi, nid oedd unrhyw nodweddion pensaernïol o ddiddordeb yn perthyn iddo. Nododd bod y bwriad yn dangos adeilad wedi ei leoli ymhellach o'r ffordd gyhoeddus gyda'r maes parcio i'r blaen. Ymhelaethodd y byddai'r datblygiad yn ei gyfanrwydd yn creu newid gweledol amlwg ond ni ystyriwyd y byddai'r newid yn un annerbyniol. Roedd yn bwysig nodi bod dynodiadau tirwedd a cadwraethol yn gyfagos i'r safle, ond bod rhaid ystyried cydestun y safle ar gyrion tref brysur. Ni ystyriwyd bod y bwriad yn newid sylweddol ar y sefyllfa bresennol a'i fod yn debyg mai lleol yn unig fyddai'r effaith mwyaf. Nododd y credir na fyddai effaith y datblygiad yn un annerbyniol o ystyried natur yr ardal, yr adeilad presennol a natur y datblygiad.

Eglurodd bod y safle wedi ei leoli yn agos i dai teras preswyl Tros y Bont (Britannia Terrace a Britannia Place). Nododd nid oedd amheuaeth y byddai newid o'r hyn a oedd yn bodoli ar y safle, ond o ystyried lleoliad, ffurf a maint yr adeilad presennol gyda'r hyn a fwriedir, ni chredir y byddai'r newid yn un annerbyniol.

Nododd mai'r materion a oedd yn pryderu trigolion lleol y mwyaf oedd effaith y datblygiad yn lleol oherwydd maint y bwriad a'r hyn a welir fel diffyg darpariaeth parcio o fewn y safle. Amlygodd bod Datganiad Trafnidiaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn ogystal â chynlluniau manwl yn dangos llwybrau trafndiaeth i mewn ac allan o'r safle. Oherwydd y pryderon a amlygwyd, cynhaliwyd asesiad trylwyr o'r bwriad gan yr Uned Drafndiaeth a derbyniwyd cadarnhad nad oedd gan yr Uned wrthwynebiad i'r bwriad.

Tynnodd sylw yn dilyn derbyn Datganiad Ieithyddol bod yr Uned Iaith wedi datgan bod y bwriad yn debygol o gael effaith gadarnhaol ar y dref a'r Iaith Gymraeg. Amlygodd bod y Gwasanaeth Twristiaeth yn nodi bod darpariaeth o'r math yma o westy yn brin o ystyried y nifer o ymwelwyr i'r ardal.

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

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeiswyr y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y cais wedi ei gyflwyno gan y tiffeddianwyr Mapeley Steps a Premier Inn;
  - Byddai'r bwriad yn cefnogi'r economi leol gyda buddsoddiad o oddeutu £6 miliwn a chreu hyd at 30 o swyddi yn uniongyrchol;
  - Disgwylir i ran helaeth o'r swyddi fod ar gyfer pobl leol gyda'r cyfleon cyflogaeth yn cefnogi cymunedau cynaliadwy lle gall yr Iaith Gymraeg barhau i ffynnu;
  - Bod ymchwil a thystiolaeth yn dangos bod angen sylweddol am lety wedi ei wasanaethu o safon uchel ym Mhorthmadog. Gyda dim ond un gwesty cadwyn cenedlaethol arall ym Mhorthmadog;

- Byddai'r bwriad yn gwella proffil ymwelwyr i Borthmadog gan ddenu ymwelwyr newydd heb effeithio'n uniongyrchol ar westai eraill yn y dref, fel y gwelir o'r gwesty yn Noc Fictoria, Caernarfon;
- Cynhaliwyd trafodaethau o ran y nifer o lecynnau parcio ac yn hyderus bod y ddarpariaeth parcio ar y safle yn ddigonol o ystyried lleoliad a hygyrchedd y datblygiad yn agos i ganol y dref a'r nifer o feysydd parcio cyhoeddus gerllaw;
- Gobeithio y byddai'r Pwyllgor yn cefnogi'r bwriad a fyddai'n hwb enfawr i economi Porthmadog.

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

- Bod rhan fwyaf o'r gymuned yn gefnogol i'r cais ac yn croesawu swyddi newydd, ystafelloedd ychwanegol a datblygiad y safle. Ond roedd nifer fechan yn nodi pryderon am y datblygiad er ddim yn gwrthwynebu'r datblygiad;
- Mai prif bryder trigolion Britannia Terrace, Britannia Place a Surveyor's Place oedd y ddarpariaeth parcio ar y safle oherwydd bod parcio eisoes yn broblem yn yr ardal yma o Borthmadog;
- Bod gan drigolion oedranus ac anabl gytundeb gyda'r cyn-berchnogion o ran parcio ar y safle a'u bod yn siomedig bod y trefniant wedi dod i ben;
- Ei fod yn bwysig bod y cwmni yn dod i drefniant gyda'r Cyngor o ran dilysu parcio a bod arwyddion a marchnata ar y we yn annog gwesteion i barcio ym maes parcio Llyn Bach neu faes parcio Heol y Parc;
- Annog y datblygwr i ymgynghori ymhellach gyda thrigolion lleol o ran parcio er mwyn dod i ddealltwriaeth;
- Bod rhai trigolion yn gofyn am gyfyngu'r oriau gwaith adeiladu i rhwng 9am a 5pm, Dydd Llun i Ddydd Gwener;
- Dylid defnyddio adeiladwyr a gweithwyr lleol yn ystod y cyfnod adeiladu a deunyddiau ac arferion a oedd yn gyfeillgar i'r amgylchedd lle bod modd;
- Bod 87% o bobl yn ward Porthmadog yn deall neu yn medru siarad Cymraeg. Felly, roedd yn holl bwysig bod yr Iaith Gymraeg yn amlwg ym mhob agwedd o'r gwesty a bod yr Iaith Gymraeg yn iaith naturiol yn y gwesty o'r cychwyn fel yr oedd yn nhref Porthmadog;
- Bod angen sicrhau bod ffaniau ac unedau awyru wedi eu gosod digon pell o dai cyfagos;
- Yn gyffredinol bod cefnogaeth gref i'r datblygiad ond ei fod yn bwysig bod pryderon lleol yn cael eu hystyried;
- Bod y datblygiad yn ddatganiad o hyder yn nhref Porthmadog;
- Annog y cwmni i gefnogi busnesau lleol yn y dref o ran cyflenwi cynnyrch. Ei fod yn bwysig bod cwmni mawr fel hyn yn cefnogi busnesau bach a chadw'r budd yn lleol.

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

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

- Bod y cais yn cynnig cyfle ardderchog i Borthmadog yn enwedig o ran y swyddi a fyddai'r datblygiad yn eu creu;
- Dim yn anghytuno mewn egwyddor i'r bwriad, roedd y safle yn lleoliad ardderchog a chyfleus ar gyfer gwesty ond bod angen ystyried pryderon o ran y ddarpariaeth parcio ar y safle ar gyfer gwesteion a staff. Nid oedd y gwasanaeth trenau mor aml â hynny ac fe allai'r datblygiad olygu mwy o anawsterau parcio i'r dref o ystyried y sefyllfa parcio bresennol. Efallai bod modd i un ai cynyddu'r ddarpariaeth parcio neu leihau'r nifer o ystafelloedd yn y gwesty er mwyn dod dros y broblem;
- Byddai'r adeilad wedi ei osod yn ôl gyda dyluniad mwy meddal na'r adeilad presennol, felly byddai'n llai ymwithiol. Eisiau gweld darpariaeth gwefru ceir trydan ar y safle;

- Bod yr adeilad presennol yn wag a bod angen y math yma o ddatblygiad ym Mhorthmadog. Pryder o ran y ddarpariaeth parcio. Gobeithio y byddai'r staff yn lleol a bod yr Iaith Gymraeg yn rhan naturiol o'r busnes gan sicrhau bod arwyddion yn ddwyieithog. Bod yr aelod lleol yn gofyn i'r ymgeiswyr brynu cynnyrch yn lleol, yn syniad da ond gwestai cenedlaethol yn dueddol o brynu mewn swmp a ni ellir rhoi pwysau arnynt i brynu'n lleol yn anffodus. Byddai'r datblygiad yn creu swyddi a oedd yn hynod o bwysig;
- Pe caniateir y cais, a ellir gosod amod yng nghyswllt bod yr Iaith Gymraeg yn cael ei ddefnyddio gan y staff, yn enwedig staff y dderbynfa?
- Dylid gofyn i'r ymgeiswyr ystyried defnyddio lliwiau Cymru ar yr arwyddion;
- Bod mynediad i faes parcio cyhoeddus drwy gefn y safle, mai cyfnodau o 2 i 3 noson oedd ymwelwyr yn debygol o aros ac fe fyddai'r datblygiad yn fuddiol i siopau yn y dref ac yn dod a gwaith i'r ardal;
- Cefnogol i'r cais gyda sylwadau'r asiant yn cadarnhau ymwybyddiaeth y datblygwr o bwysigrwydd yr Iaith Gymraeg yn yr ardal. Bod y ddarpariaeth parcio ar y safle yn ddigonol gyda chyswllt trên ar Reilffordd Arfordir y Cambrian a meysydd parcio cyhoeddus gerllaw. Bod yr amseroedd gweithio a argymhellir o dan amod 13 yn oriau rhesymol. Roedd gwir angen datblygiad o'r fath yn yr ardal.

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

- Bod yr asesiad trafniadaeth wedi dod i'r casgliad bod 56 man parcio yn ddarpariaeth ddigonol ar gyfer y safle o ystyried cynaliadwyedd y safle. Roedd y safle wedi ei leoli ar gyrion y dref, meysydd parcio cyhoeddus gerllaw, cysylltiadau cludiant trên a bus ynghyd â lôn beics tu ôl i'r safle. O ystyried mai caniatâd ar gyfer gwesty oedd dan sylw a thuaddiad i westeion barcio a chadw car dros nos, y gallai'r meysydd parcio ymdopi â'r gofyn ychwanegol. Roedd dros 400 o lecynnau parcio mewn meysydd parcio cyfagos felly nid oedd y datblygiad yn debygol o greu problemau parcio ar strydoedd cyfagos;
- Bod y dymuniad i sicrhau bod yr Iaith Gymraeg yn rhan naturiol o'r gwesty o'r cychwyn cyntaf yn hynod bwysig. Roedd yn anodd amodi o ran pwy a gyflogir a'u hiaith. Argymhellir gosod amod o ran sicrhau bod yr arwyddion yn ddwyieithog ac fe ellir rhoi nodyn, pe caniateir y cais, yn nodi pwysigrwydd cysylltu gyda Hunaniaith (y Fenter Iaith leol) cyn datblygu'r safle er cael mwy o ddealltwriaeth o Gymreictod yr ardal;
- Gellir cynnal trafodaeth gyda'r ymgeiswyr o ran dyluniad arwyddion ar y safle.

### **PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.**

Amodau:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Holl ddeunyddiau i'w cytuno cyn eu gosod
4. llechi naturiol
5. Tirlunio
6. Priffyrdd/parcio
7. Dŵr Cymru
8. Bioamrywiaeth
9. Gwarchod llwybr cerdded/beicio
10. Archaeoleg
11. Cyfoeth Naturiol Cymru
12. Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu
13. Datganiad Dull Adeiladu/amser gweithio
14. Arwyddion dwyieithog
15. Cytuno manylion cyfyngu ffenestri i agor/gwydr afloyw
16. Cynllun goleuo
17. Cadw ardal cadw biniau/gwasanaethau yn glir

18. Triniaethau ffin (yn enwedig o ystyried yr adeiladau rhestredig) y safle ar gyrion tref
19. Cytuno ar fath/ffurf a lleoliad y paneli solar cyn eu gosod
20. Nodyn draenio cynaliadwy.

Nodyn: Pwysigrwydd cysylltu gyda Hunaniaith (y Fenter Iaith leol) cyn datblygu'r safle er cael mwy o ddealltwriaeth o Gymreictod yr ardal.

## 2. Cais Rhif C19/0556/21/LL – Fferm Talybont Uchaf, Tal y Bont, Bangor

Newid defnydd adeilad amaethyddol i weithdy mecanig trin peiriannau cychod (Defnydd Dosbarth B1).

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi ei fod yn gais ôl-weithredol. Eglurodd bod y safle gerllaw adeiladau cyn fferm Tal y Bont Uchaf, a oedd yn cynnwys tŷ sylweddol, anecs ac adeiladau allanol a oedd yn adeilad rhestredig (Gradd II). Nododd bod yr adeilad mewn ardal wledig oddeutu 1.2 km i'r dwyrain o ffin ddatblygu Pentref Lleol Llandygai fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI).

Nododd bod Polisi Strategol 13 o'r CDLI yn anelu tuag at hwyluso twf economaidd trwy gefnogi sawl agwedd o'r economi leol gan gynnwys cefnogi ffyniant economaidd cymunedau gwledig a hwyluso twf ar raddfa briodol trwy ail-ddefnyddio adeiladau a oedd yn bodoli'n barod mewn ardaloedd gwledig. Eglurodd bod y bwriad yn cwrdd â meini prawf Polisi CYF6 o'r CDLI a oedd yn annog caniatáu ail ddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes.

Tynnodd sylw mai'r ddwy prif elfen, a fyddai'n gallu effeithio ar fwynderau cymdogion oedd materion sŵn a thrafnidiaeth. Nododd y cyflwynwyd adroddiad sŵn gyda'r cais a bod yr adroddiad yn dod i'r casgliad nad oedd y gweithdy'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau cymdogion o safbwynt sŵn. Eglurodd bod yr ymgeisydd yn y broses o brynu Fferm Tal y Bont Uchaf a'r adeiladau cysylltiedig â phetai hynny'n digwydd, mater i'r perchennog fyddai rheoli'r sŵn, fel na fyddai'n effeithio ei eiddo ei hun. Argymhellwyd, pe caniateir y cais, y dylid cynnwys amod yn clymu'r caniatâd cynllunio i berchennog / preswlydd Fferm Tal y Bont Uchaf yn unig.

Amlygodd nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad, ond y derbyniwyd cryn wrthwynebiad gan y gymuned leol yn honni bod y cynnydd yn y drafnidiaeth eisoes yn niweidiol i ddiogelwch y ffordd a mwynderau lleol. Nododd wrth ystyried defnydd blaenorol y safle at ddefnydd amaethyddol 'doedd dim i rwystro cerbydau amaethyddol / peiriannau sylweddol rhag mynd a dod i'r safle at y diben hwnnw.

Nododd bod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi tynnu'n ôl eu gwrthwynebiad i'r cais. 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 asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y busnes yn fusnes arbenigol a oedd yn cyflogi 9 aelod o staff llawn amser;
  - Bod les safle blaenorol y busnes wedi dod i ben, cynhaliwyd trafodaeth gyda swyddogion y Cyngor ag eraill o ran safle amgen addas ond nid oedd un ar gael;
  - Bod y busnes wedi gorfod ail-leoli ar fyr rybudd. Felly, yn anffodus roedd y cais yn gais ôl-weithredol;
  - Bod y teulu bellach yn berchen y safle yn ei gyfanrwydd;
  - Bod y peiriannau'n guddiedig a bod hyn yn bwysig gyda phroblemau lladrata yn y gorffennol;
  - Bod y safle yn gyfleus i Porth Penrhyn ym Mangor, Y Felinheli a Marina Conwy, ac yn agos at yr A55;

- Bod asesiad sŵn manwl wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, a oedd yn cadarnhau nad oedd effaith andwyol ar drigolion lleol;
- Ymgeisydd yn fodlon o ran amod amser gweithio rhwng 8.00am a 4.30pm ac amod i glymu'r defnydd i berchennog / preswlydd Fferm Tal y Bont Uchaf;
- Bod yr ymgeisydd yn barod i gyfarfod gyda'r aelod lleol a thrigolion cyfagos i drafod eu pryderon.

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

- Dim yn gwrthwynebu'r bwriad mewn egwyddor ac yn gefnogol i'r busnes a oedd yn creu swyddi;
- Gerbron i gyflwyno pryderon trigolion a oedd yn lleol i'r safle;
- Bod Cyngor Cymuned Llanllechid wedi cyflwyno sylwadau ar y cais, llawer ddim yn faterion cynllunio ond nodir pryder o ran cynnydd mewn symudiadau traffig ers i'r busnes ail-leoli i'r safle. Bod yr ymgeisydd i weld yn cydnabod y broblem drafnidiaeth gan anogir osgoi defnyddio cerbydau mawr. Bod y ffordd i'r safle yn rhan o rwydwaith beics ac nid oedd lle i gerdded ar y ffordd pan fo fan neu lori yn teithio arno. Anghytuno bod y safle yn hygyrch a bod yno newid arwyddocaol i'r drafnidiaeth;
- Bod lori ar un achlysur wedi taro ei ddrych ar y tŷ ger y fynedfa gan ychwanegu at bryder y teulu. Roedd gyrwyr cerbydau yn flin oherwydd yr anawsterau. Bod y troad am lôn giatws yn dro siarp gyda gyrwyr yn gorfod mynd yn ôl ac ymlaen sawl tro i gymryd y troad gan falu'r llain gwyrdd;
- Wedi derbyn sylw gan drigolyn, bod busnesau newydd yn datblygu'n organig ac yn tyfu ond gan fod y busnes eisoes wedi ei sefydlu, roedd wedi effeithio ar fwynderau preswyl trigolion lleol;
- Bod newid ym math y cerbydau, gyda thractorau yng nghyswllt y cyn-ddefnydd amaethyddol yn gallu edrych dros y gwrychoedd. Nawr roedd gyrwyr cerbydau cario nwyddau yn anghyfarwydd gyda'r ardal ac yn defnyddio'r lôn gul;
- Dylai'r pwyllgor ystyried gwrthod y cais ar sail Polisiâu TRA4, PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLI;
- Pe bwriedir caniatáu'r cais, fe ddylid cynnal ymweliad safle cyn penderfynu.

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle.

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

- Pe cynhelir ymweliad safle, a fyddai'n bosib derbyn gwybodaeth o ran y math o drafnidiaeth, maint y cerbydau a oedd yn cario nwyddau i'r safle a'u hamlder, er mwyn gweld yr effaith?
- Bod y busnes yn bodoli ac wedi ail-leoli. Gwerthfawrogi pe cynhelir ymweliad safle er mwyn asesu'r sefyllfa;
- Nid oedd yr Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad. Roedd y defnydd amaethyddol wedi dod i ben a'r busnes presennol yn cyflogi 9 aelod o staff llawn amser. A fyddai modd gwneud gwelliannau i'r ffordd?
- Ddim yn anghytuno mewn egwyddor ond bod pryderon yr aelod lleol yn ei phryderu o ran trafnidiaeth drwm ar lonydd cefn gwlad. Cefnogi cynnal ymweliad safle;
- Bod y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu'r bwriad yn gryf. Roedd newid defnydd o ddefnydd amaethyddol yn golygu newid yn y drafnidiaeth. Bod angen rhoi sylw i bryderon lleol.

**PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.**

**3. Cais Rhif C19/0687/14/LL - Redline Go-Kart Centre, Lôn Cae Ffynnon, Ystâd Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon**

Cais llawn i newid defnydd adeilad o ddefnydd D2 (canolfan cartio dan do) i ddefnydd B2 (defnydd diwydiannol cyffredinol).

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais ar gyfer dod a defnydd yr adeilad yn ôl i ddefnydd busnes o fewn dosbarth defnydd B2, a oedd yn cydfynd a'i leoliad yn Ystâd Ddiwydiannol Cibyn, mwy na'r defnydd presennol.

Eglurodd bod Ystâd Ddiwydiannol Cibyn wedi ei benodi fel Safle Strategol Isranbarthol ar gyfer defnyddiau tir o fewn dosbarthiadau defnydd B1, B2 a B8. Roedd y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

Amlygodd nad oedd pryderon o safbwynt mwynderau na thrafnidiaeth. Tynnodd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd, gan nodi bod Datganiad leithyddol wedi ei gyflwyno a bod yr Uned Iaith yn ystyried y byddai'r effaith yn gadarnhaol ac yn cynnig cyfleon cyflogaeth yn lleol.

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

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y defnydd fel canolfan cartio wedi dod i ben. Byddai'r bwriad yn newid y defnydd busnes yn ôl i ddefnydd busnes B2 gan gydymffurfio â dynodiad Ystâd Ddiwydiannol Cibyn fel safle wedi ei warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth;
  - Mai'r ymgeisydd oedd Welcome Furniture, a oedd yn cyflogi 190 o staff eisoes ar safle arall yng Nghibyn, a'r rhan fwyaf ohonynt yn bobl leol. Byddai ehangu'r busnes yn creu hyd at 20 swydd ychwanegol;
  - Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad i'r cais ac roedd y Cyngor Tref yn gefnogol i'r cais.

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

Nododd aelod y byddai'r datblygiad o les i'r ardal gyda chwmni sefydledig yn dod a'r safle yn nôl i ddefnydd.

Mewn ymateb i ymholiad gan aelod os oedd y cwmni blaenorol wedi derbyn arian cyhoeddus a'r swm, nododd yr Uwch Gyfreithiwr y byddai'n pasio'r ymholiad i'r Adran Economi a Chymuned, er ymateb i'r aelod yn uniongyrchol. Pwysleisiodd nad oedd hyn yn berthnasol i'r penderfyniad ar y cais hwn.

### **PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.**

Amodau:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Nodyn Dŵr Cymru

Nodyn: nid yw'r caniatâd yn caniatáu unrhyw arwyddion na unedau awyru/echdynnu.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2.05pm.