PWYLLGOR CYNLLUNIO 3/4/17

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones – Cadeirydd**
Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Is-gadeirydd

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman (eilydd), Simon Glyn, Gwen Griffith, Dyfrig Jones, Michael Sol Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr RH Wyn Williams, Aled Lloyd Evans, John Wynn Jones, Jason Humphreys ac Anwen Davies

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

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Endaf Cooke, June Marshall a John Wyn Williams

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) Datganodd y Cynghorydd Dyfrig Jones fuddiant personol, yn eitem 5.6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1686/46/LL) oherwydd bod ganddo deulu yn cadw maes carafanau yn Llangwnnadl

Datganodd y Cynghorydd Hefin Williams fuddiant personol, yn eitem 5.10 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0094/40/AM) oherwydd cysylltiad busnes

Roedd yr Aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais.

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

- Y Cynghorydd RH Wyn Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0215/39/LL);
- Y Cynghorydd Aled Lloyd Evans, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1154/41/LL);
- Y Cynghorydd John Wynn Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1656/11/LL);
- Y Cynghorydd Eirwyn Williams (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1684/35/LL);
- Y Cynghorydd Simon Glyn, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1686/46LL);
- Y Cynghorydd Jason Humphreys (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.7 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0005/44/LL);
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.8 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0015/42/LL);
- Y Cynghorydd Anwen J Davies (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.10 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/1154/41/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 13 Mawrth 2017 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 C16/0638/39/LL – Cilfan, Lon Gwydryn, Abersoch

Dyluniad diwygiedig i estyniad a ganiatawyd gan ganiatâd rhif C14/0215/39/LL

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi yng nghyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 07 Tachwedd 2016 penderfynwyd gohirio ystyried y cais er mwyn datrys anghysondebau rhwng y cynlluniau a gyflwynwyd ar gyfer adeilad oedd yn cael ei adeiladu ar y safle.

Yn dilyn derbyn cwyn ynglŷn â'r datblygiad yn mynegi bod uchder yr estyniad ochr yn uwch na'r cynllun a ganiatawyd, bu i Swyddog Gorfodaeth ymweld â'r safle a thrafod y mater gyda'r ymgeisydd a derbyniwyd cais rhannol ôl weithredol (cynllun diwygiedig 13 Chwefror 2017) Eglurwyd bod y cais yn rhannol ôl weithredol er mwyn cadw addasiadau oedd heb gydymffurfio gyda chaniatâd cynllunio a roddwyd o dan gyfeirnod C14/0215/39/LL

Nodwyd bod caniatâd cynllunio gweithredol yn bodoli ar y safle yn ystyriaeth cynllunio o bwys wrth ystyried y cais presennol. Amlygwyd bod y Cyngor eisoes wedi caniatáu datblygiad cyffelyb ar y safle ac ni ystyriwyd bod y gwahaniaeth i'r dyluniad yn ddigon i gyfiawnhau gwrthod y cais. Nid oedd y bwriad yn amharu yn sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal na thrigolion cyfagos Roedd yn cydymffurfio â'r cyfan o'r polisïau a nodiwyd yn yr adroddiad.

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

- Ei fod yn gwrthwynebu ar sail lleihad mwynderau
- Bod y datblygiad yn un cyfyng iawn
- Bod y cynlluniau diwygiedig yn gamarweiniol o ran effaith
- Wal o fewn y cynlluniau diwygiedig yn uwch na'r wal wreiddiol fydd yn dyblu o ran maint ac yn creu effaith sylweddol / gormesol ar fwynderau trigolion cyfagos
- Bydd lleihad sylweddol mewn goleuni a gwres naturiol i dai cyfagos
- Bod yr effaith weledol yn aruthrol ac yn andwyol

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

- Ei fod yn hapus gyda chynnwys yr adroddiad ac yn derbyn yr amodau
- Y byddai'r adeilad yn edrych yn dderbyniol unwaith y bydd wedi ei gwblhau
- Ei fod yn edrych ymlaen at setlo i lawr yn Abersoch gyda theulu cyfagos
- Sicrhaodd na fyddai'r newidiadau i'r cynlluniau yn amharu dim ar gymdogion
- Ni fydd gor-edrychiad gan nad oes ffenest i'r dwyrain
- Bod cais wedi ei wneud am falconi gan fod yr ardd yn fechan
- Bod yr ystafell haul wedi ei symud tua throedfedd oherwydd yn rhy agos i'r terfyn gan nad oedd modd cerdded at gefn y tŷ

- Ei fod yn diolch i'r swyddogion am eu harweiniad

(ch) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol oedd yn gefnogol i'r cais (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Bod egwyddor y cais yn dderbyniol
- Ei fod yn croesawu ystyriaeth i'r Ddeddf Llesiant
- Bod y Swyddog ANHE yn gefnogol i'r cais
- Bod y Pwyllgor eisoes wedi caniatáu cynlluniau blaenorol
- Bod y wal yn rhan o'r cynlluniau gwreiddiol
- Ei fod yn derbyn yr adroddiad

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

(dd) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â maint a graddfa'r wal, nododd y Rheolwr Cynllunio bod y swyddogion wedi trafod y cynlluniau mewn manylder a bod y sefyllfa yn debyg iawn i'r hyn sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol.

(e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylw canlynol gan aelodau:
- Man newidiadau yn unig sydd i'r cais

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

1. Unol â'r cynlluniau
2. Llechi i gydweddu
3. Gorffeniad i'w gytuno
4. Rhaid cytuno ar fanylion y 'louvres' ar ddrychiad dwyreiniol yr eiddo yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn mis o ddyddiad y caniatâd hwn a'i gadw felly o hynny ymlaen
5. Ni chaniateir unrhyw agoriadau ffenestri na drysau ychwanegol newydd, ac eithrio'r rhai sydd wedi eu dangos ar gynllun diwygiedig.
6. Rhaid gwydro'r ffenestr baddon a lefel llawr cyntaf ar ddrychiad gorllewinol gyda gwydr afloyw cyn meddiannu'r estyniad a'i chadw felly o hynny ymlaen
7. Cyfyngu uchder y wal ar hyd terfyn dwyreiniol y safle i 1.7 medr mewn uchder.

2. Cais rhif C16/1154/41/LL – Penarth Fawr, Chwilog, Pwllheli, Gwynedd

Dyluniad diwygiedig i'r hyn a wrthodwyd o dan C16/0705/41/LL i drosi adeilad allanol i dy fforddiadwy 4 llofft

Roedd rhai aelodau o'r Pwyllgor wedi ymweld â'r saflecyn y Pwyllgor.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi mai ail gyflwyniad ydoedd o gais blaenorol a wrthodwyd o dan hawliau dirprwyedig. Amlygwyd mai cais llawn ydoedd i drosi adeiladau allanol presennol o ddefnydd amaethyddol/storio i ddefnydd preswyl. Yn ogystal nodwyd bod y cais wedi ei ohirio Tachwedd 2016 oherwydd bod yr ymgeisydd eisiau pwyso a mesur y sefyllfa yn dilyn cyflwyno'r adroddiad yn gyhoeddus.

Diwygiwyd y cais o'i gyflwyniad gwreiddiol gyda'r cynlluniau bellach yn dangos bwriad i drosi rhan o'r adeiladau yn dy a fyddai'n cynnwys 3 ystafell wely, cegin/ystafell fwyta, lolfa ag ystafell ymolchi. Roedd y bwriad yn wreiddiol yn dangos y byddai rhan o'r adeilad presennol yn cael ei ddymchwel a'i ail godi gan adael gofod rhwng yr annedd a'r adeilad

allanol. Roedd hyn bellach wedi ei newid trwy gynnwys modurdy a storfa newydd ynghlwm i'r ty.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol gan ei fod o'r farn fod yr adeilad yn addas i'w drosi yn dŷ fforddiadwy ar gyfer teulu ifanc lleol a bod prinder tai o'r fath yn yr ardal.

Cyfeiriwyd at y polisïau perthnasol (yn benodol C4 a CH12) a hefyd at yr ymatebion a gafwyd o fewn y cyfnod ymgynghori. Eglurwyd bod polisi C4 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn caniatáu ceisiadau i addasu adeiladau i'w hail-ddefnyddio yn ddarostyngedig i gydymffurfio gyda meini prawf sy'n cynnwys sicrhau fod yr adeilad fel y mae yn barhaol ac yn strwythurol gadarn a'i fod yn bosib i'w addasu heb waith ailadeiladu sylweddol. Nodwyd bod waliau ar y safle wedi eu hadeiladu mewn cyfnodau gwahanol; bod arolwg strwythurol wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Amlygwyd bod yr adroddiad yn cadarnhau bod angen dymchwel rhai adeiladau yn gyfan gwbl oherwydd cyflwr gwael ac fod angen gwaith dymchwel ac ail-adeiladu lleol a twtio i'r adeiladu eraill.

O ganlyniad ni ystyriwyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi C4 yn y ffurf yr oedd wedi ei gyflwyno ac nac ychwaith gyda gofynion y CCA 'Trosi adeiladau yng nghefn gwlad agored ac mewn pentrefi gwledig' gan nad yw cyflwr yr holl adeiladau sydd yn ffurfio'r cais yn addas i'w trosi.

O safbwynt sefydlu'r egwyddor, roedd gofyn hefyd ystyried y bwriad yn unol â pholisi CH12 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Mae rhan allweddol y polisi yn datgan:

'mewn pentrefi gwledig ac yng nghefn gwlad ni chaniateir trosi adeiladau ar gyfer defnydd preswyl heb allu profi yn gyntaf na ellir sicrhau defnydd economaidd addas ar gyfer yr adeilad...'

Dim ond os cydymffurfir gyda rhan gyntaf y polisi y gellir mynd ati i ystyried y 4 maen prawf cysylltiedig. Tynnwyd sylw at y frawddeg gychwynnol, sydd wedi ei gadarnhau mewn apêl lled ddiweddar gyda chais yng Nglasinfryn, o 'sicrhau defnydd economaidd'. Ni chyflwynwyd tystiolaeth ddigonol gan yr asiant na'r ymgeisydd i gadarnhau na ellir sicrhau defnydd economaidd addas ar gyfer yr adeilad er y cyngor cyn cyflwyno cais a roddwyd am yr angen i wneud hyn. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais gan gynnwys gwybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn gyffredinol iawn heb dystiolaeth o unrhyw ymgais wirioneddol a wnaed i farchnata'r adeiladau ar gyfer defnydd economaidd addas. Nodwyd fod yr ymgeisydd/asiant wedi datgan nad oedd yr adeiladau yn addas nac yn ddiogel ar gyfer rhentu nac ar gyfer gofynion modern amaethyddol.

Wrth gyfeirio at ystyriaeth y safle fel defnydd gwyliau amlygodd yr ymgeisydd bod nifer sylweddol o lefydd gwyliau gerllaw, a gyrrwyd llythyr yn ogystal gan berchennog safle cyfagos yn cyfeirio at ddiffyg buddiant gosod tai gwyliau yn yr ardal benodol yma. Roedd yr ymgeisydd felly o'r farn fod hyn yn ymchwil a thystiolaeth ddigonol. Amlygwyd nad oedd yr adeiladu wedi eu hysbysebu ar werth nac ar gyfer rent ac na wnaed unrhyw gyfeiriad at brisiau a chyfnod marchnata. O ganlyniad ystyriwyd nad oedd tystiolaeth gadarn i dystiolaethu nad oedd modd sicrhau defnydd economaidd addas o'r adeiladau.

Nodwyd fod cyngor cyn cyflwyno'r cais blaenorol wedi ei roi i'r asiant ac ymhellach, drwy lythyr ac ar lafar yn datgan yn glir yr angen i brofi na ellid sicrhau defnydd economaidd addas ar gyfer yr adeiladau cyn ystyried ei ddefnydd fel uned breswyl. Rhoddwyd cyfarwyddyd ac arweiniad clir i'r asiant am yr angen i gydymffurfio gyda gofynion y polisi perthnasol yma. Nid yw hyn i ddweud nad yw'r bwriad yn amhosib, dim ond bod angen y dystiolaeth briodol i ddangos bod gwir ymgais wedi ei wneud i farchnata'r adeilad ar gyfer defnydd economaidd.

Amlygwyd mai cais am dŷ fforddiadwy oedd y cais a bod Tai Teg wedi cadarnhau fod yr ymgeisydd wedi profi'r angen am dŷ fforddiadwy. Cadarnhawyd nad oedd Tai Teg yn asesu unrhyw elfen arall o'r bwriad. Pe byddai'r bwriad yn dderbyniol ymhob agwedd arall byddai gofyn rhwymo'r datblygiad i Gytundeb 106 'angen lleol cymunedol am dy fforddiadwy'. Gan fod y bwriad yn groes i nifer o bolisïau ni ofynnwyd i'r asiant/ymgeisydd gadarnhau'r agwedd yma.

Gyda'r pryderon wedi eu hamlygu i'r asiant a'r cyngor hynny wedi bod yn gyson, gwrthod y cais oedd yr argymhelliad ar sail y rhesymau a nodwyd yn yr adroddiad.

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

- Bod yr adeilad yn dod allan 2.4m yn unig , yn fwy na'r hyn sydd yn dderbyniol
- 10% yn unig o'r safle sydd angen ei ailadeiladu – hyn wedi ei nodi yn yr adroddiad
- Nid yw'r storfa yn rhan o'r cynlluniau
- Nid yw'r bwriad yn wasanaeth / adnodd cymunedol ac felly nid oes angen marchnata gan nad yw adeilad fferm yn arwain at golli Gwasanaeth / adnodd
- Wedi edrych i mewn ar syniadau economaidd, ond bod hyn yn arwain at wario - rhy ddrud i wneud hyn.
- Defnydd preswyl yn unig sydd yn bosib
- Cyfeiriwyd at gais cyffelyb a ganiatawyd heb farchnata ac felly pam nad oes cysondeb?

c) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-

- Atgoffwyd yr Aelodau eu bod yn ddiweddar wedi mabwysiadu Cynllun Datblygu Gwynedd Wledig o dan Gynllun y Cyngor (2017-2018) ac felly angen edrych tu hwnt i bolisïau cynllunio
- Amlygwyd bod y Cyngor Cymuned yn gefnogol ac yn datgan eu siom bod pobl leol yn cael eu gwrthod rhag defnyddio adeiladau sydd ar eu tir eu hunain
- Bod yr ymgeisydd yn gymwys ar gyfer t? fforddiadwy
- Bod trigolion cyfagos yn gefnogol i'r cais
- Nad yw ail adeiladu 10% o'r safle yn sylweddol nac yn llwyr
- Ei fod yn anghytuno gyda'r ystyriaethau cynllunio perthnasol
- Yng nghyd-destun marchnata, bod llythyr wedi ei gyflwyno yn mynegi nad oedd gwerth economaidd / amaethyddol i'r adeiladau
- Bod y ddadl marchnata yn un afresymol - nid son am siop / tafarn / syrjeri sydd yma ac felly nid yw 'colli adnodd cymunedol' yn berthnasol
- Bod y safle yn segur
- Eu bwriad yw rhedeg busnes amaethyddol
- Cais i'r Aelodau ystyried egwyddor y bwriad yn rhesymegol

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod nododd y Rheolwr Cynllunio mai cais am dy fforddiadwy oedd wedi ei gyflwyno ac nid cais am dy amaeth / menter wledig ac felly fod y bwriad wedi cae ystyried o dan y polisïau perthnasol hynny. Fel arfer mewn amgylchiadau o'r fath byddai gofyn marchnata'r safle am gyfnod oddeutu 12 mis. Mewn ymateb i sylw am ailadeiladu 10% o'r safle, nodwyd bod hyn wedi ei gynnwys yn sylwadau hwyr yr asiant ac eglurwyd bod swyddogion yn edrych ar faint y datblygiad yn ei gyfanrwydd oedd hefyd yn cynnwys storfa a modurdy ac nid ar y llety byw yn unig. Roedd hyn felly yn gyfystyr a thua traean o'r datblygiad i fod yn adeilad o'r newydd.

(d) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais

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

- Bod aelodau wedi ymweld ar safle ac felly wedi cael cyfle i weld cyflwr y strwythurau
- Y byddai rheolaeth adeiladu yn debygol o annog dymchwel yr adeiladau
- Bod angen cynllun gwell fyddai yn cydymffurfio a'r polisïau
- Trist gweld adfeilion yn parhau yn adfeilion oherwydd polisïau - ond rhaid cadw at y polisïau hyn
- Sut fuasai modd addasu'r adeilad er budd economaidd - mae'n safle anghysbell ac felly amau yn gryf os bydd yn gweddu fel uned gwyliau?
- Bod mynediad i'r safle yn gul ac felly amhriodol ar gyfer loriau trwm petai angen ei redeg fel busnes amaethyddol - natur gul y lonydd yn dystiolaeth bosib nad yw'n addas ar gyfer busnes
- Bod ei addasu fel uned breswyl gydag amod 106 bosib yn elfen economaidd - cadw teulu ifanc yn lleol
- Beth fuasai'r defnydd economaidd dewisol arall - debygol mai ffermio buasai'r opsiwn amlycaf?
- Y cais yn un da ac ni ddylid ei ddiystyru
- Nid yw'r adeilad wedi ei ddefnyddio ers 40 mlynedd – prawf felly nad oes defnydd economaidd iddo
- Bod yr eiddo wedi bod mewn perchnogaeth y teulu ac yn addas ar gyfer ei addasu yn dŷ - yn safle delfrydol ar gyfer teulu ifanc
- Dolur llygad yw'r adfeilion
- Rhaid rhoi pobl Gwynedd yn ganolog i benderfyniadau ac felly angen rhoi cyfle i'r teulu yma gael cartref a chael cyfle i redeg busnes eu hunain
- Ffolineb fuasai cynnig cyfnod marchnata er mwyn rhoi cyfle i eraill

e) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod nododd yr Uwch Reolwr nad oedd tystiolaeth o brofi'r farchnad / defnydd economaidd posibl wedi ei gyflwyno er y cyngor a roddwyd i asiant yr ymgeisydd ar sawl achlysur. Yn anffodus, gan nad oedd y cais wedi ymateb i'r cyngor yma roedd yr argymhelliad yn un i wrthod. Awgrymwyd y byddai modd ystyried gosod cyfnod 12 mis i farchnata yn briodol. Er bod llawer o son am syniadau a bwriad rhedeg busnes, nid oedd gwybodaeth / tystiolaeth wedi ei gyflwyno i gefnogi hyn .

PENDERFYNWYD gohirio'r penderfyniad er mwyn i'r ymgeisydd allu cael cyfle i gyflwyno tystiolaeth o farchnata dros gyfnod priodol.

3. Cais rhif C16/1430/03/HT – Tir ger Y Ddol, Tanygrisiau, Blaenau Ffestiniog

Gosod polyn gyda 3 antenna i gyfanswm uchder o 20m, gosod un lloeren cyfathrebu ynghyd a gosod 3 cabinet offer, 1 cabinet yn cynnwys mesurydd gyda ffens 2m uchder yn amgylchynu

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais a thynnwyd sylw bod bwriad lliwio'r mast yn lliw olewydden mwll yn hytrach na brown olewydden fel y nodwyd yn yr adroddiad - roedd bwriad lliwio'r cabinet yn wyrdd.

Nodwyd bod y safle wedi ei leoli ar gyrion pentref Tanygrisiau, oddi mewn i safle oedd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer parcio/ biniau ail-gychu. Derbyniwyd nifer o ymatebion gan y cyhoedd ar faterion oedd yn ymwneud ac effaith pelydrau, agosatrwydd at dai a'r Ysgol Gynradd, nad oedd angen y datblygiad a'r effaith weledol y byddai yn cael ar yr ardal.

Amlygwyd mai'r prif ystyriaethau cynllunio oedd yr effaith weledol a'r effaith ar iechyd. Eglurwyd, gyda'r math yma o ddatblygiad, y byddai'r strwythur arfaethedig yn rhannol weladwy o fannau cyhoeddus oherwydd yr angen iddo fod mewn lleoliad weddol agored er

mwyn sicrhau y byddai'n gweithio i'w gapasiti llawn. Er hynny, roedd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol bryder ynghylch ag effaith weledol y datblygiad, yn enwedig o gyfeiriad Tanygrisiau; ond o ystyried nad oedd Parc Cenedlaethol Eryri yn gwrthwynebu'r bwriad, ac o ystyried cynnwys yr Asesiad Effaith Weledol ar y Dirwedd, ni ystyriwyd fod yr effaith yn sylweddol yn yr achos yma. Nodwyd bod gorffeniad y mast yn dderbyniol oherwydd natur y tir sydd yn gefndir i'r datblygiad, ac ystyriwyd y byddai yn ymdoddi yn well gyda'r gorffeniad hwn.

Cyflwynwyd dogfen fel rhan o'r cais, oedd yn cadarnhau fod y datblygiad wedi ei ardystio i gydymffurfio a chanllawiau ICNIRP, sef y canllawiau safonol ar gyfer asesu effaith ar iechyd. Er cydnabuwyd pryderon a godwyd o fewn y cyfnod ymgynghori ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i'r polisïau cenedlaethol na'r Cynllun Unedol ac nad oedd angen rhagor o wybodaeth i asesu effaith posib y datblygiad.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol.

b) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor hwn)

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod gwasanaeth 3G a 4G yn wael iawn yn yr ardal yma
- Nad oedd trigolion a busnesau yn cael signal tu mewn i'w tai / busnes
- Bod llawer erbyn hyn yn dibynnu ar eu ffonau symudol am fynediad i'r fewnrwyd
- Ni fuasai yn effeithiol petai yn cael ei osod yn is na'r coed
- Nad oedd unrhyw dystiolaeth argyhoeddedig bod effaith pelydrau ar iechyd
- Bod galw ac angen am y datblygiad

Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

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

- Bod y datblygiad yn welliant sylweddol
- Bod y datblygiad yn gwella cyfleusterau yn yr ardal
- Gyda nifer yn cerdded / mynydda yn yr ardal, byddai'r datblygiad yn hwyluso gwaith y Timau Achub a'r Gwasanaethau Brys
- Bod angen sicrhau nad oedd y safle ailgylchu yn cael ei golli

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Tynnu'r mast a'r offer cysylltiol ac adfer y tir os yw'r defnydd yn dod i ben.
4. Amod lliw'r mast a'r antena/lloeren
5. Amod lliw'r cabinet a'r ffens
6. Cytuno cynllun tirlunio a gwaredu rhododendron

4. Cais rhif C16/1656/65/LL Plot 1, Euston Road, Bangor

Cais diwygiedig i godi adeilad newydd er mwyn darparu 48 uned byw ar gyfer myfyrwyr

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi mai cais llawn ydoedd i godi adeilad newydd er mwyn darparu 48 uned byw gyda 57 lle gwely ar gyfer myfyrwyr.

Byddai’r unedau yn darparu 45 o unedau stiwdio hunan cynhaliol a 3 uned byw clwstwr gyda 4 ystafell wely'r un a chegin lolfa i rannu.

Golygai'r bwriad godi adeilad tri llawr gyferbyn tai 1-10 Ffordd Euston sy’n camu i lawr gyda llethr Ffordd Euston i ran pedwar llawr gyferbyn talcennau tai Ffordd Denman yn agos i ganol Dinas Bangor a thu mewn i’r ffin ddatblygu. Roedd adeilad Clwb y Rheilffordd a oedd ar y safle eisoes wedi ei ddymchwel ac wedi ei glirio drwy ganiatâd blaenorol (trwy apêl) er mwyn codi adeilad 3 llawr i greu cyfanswm o 27 fflatiau gyda 39 lle gwely ar gyfer myfyrwyr. Yn dilyn hynny rhoddwyd caniatâd i ddiwygio’r caniatâd hwnnw trwy ddiwygio gosodiad mewnol yr adeilad i ddarparu 29 uned gyda 47 lle gwely; y bwriad dan sylw am 48 uned (57 lle gwely), felly cynnydd o 10 lle gwely. O ganlyniad, roedd angen pwyso a mesur yr ystyriaethau materol wrth benderfynu os oedd egwyddor y datblygiad arfaethedig yn parhau yn dderbyniol.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl nodwyd bod dyluniad a maint yr adeilad wedi newid ers y caniatâdau blaenorol. Eglurwyd y byddai’r adeilad yn parhau i gamu i lawr Ffordd Euston yn unol â’r caniatâd presennol; bod uchder y grib yn is na’r tai sydd wedi eu lleoli gyferbyn (rhifau 1-10 Ffordd Euston) ac yn cydweddu a’r tai union cyfochrog (11 a 12 Ffordd Euston). Byddai’r dyluniad a’r deunyddiau yn cydweddu gyda dyluniad traddodiadol tai'r ardal. Byddai yn ymddangos fel datblygiad preswyl teras/fflatiau o safbwynt ei faint, ffurf a dyluniad.

Gyda chynnydd o 10 lle gwely ychwanegol ni ystyriwyd y byddai hyn yn achosi niwed sylweddol i fwynderau preswylwyr cyfagos o ran sŵn neu aflonyddwch. Derbyniwyd cynllun rheoli myfyrwyr fel rhan o’r cais er mwyn dangos rheolaeth o’r myfyrwyr ac i sicrhau na fyddai’r datblygiad yn cael effaith niweidiol o’r ardal o’i gwmpas. Ystyriwyd y byddai yn rhesymol gosod amod i sicrhau fod yr adeilad yn cael ei rholi yn unol â’r manylion a gyflwynwyd.

Er y cydnabuwyd pryder gan wrthwynebwyr, ni ystyriwyd bod y cynllun yn gyfystyr a gor-ddatblygiad o’r safle. Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol.

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

- Bod y bwriad yn or-ddatblygiad. Y datblygwr eisoes wedi cael caniatâd am 47 a bod hyn yn ddigonol
- Nid yw’r safle yn hwylus i fyfyrwyr Coleg Menai ac nid yw ar lwybr bysus lleol
- Ei fod yn awgrymu bod y datblygwr yn gosod mannau parcio i gynorthwyo gyda’r sefyllfa yn y gymuned
- Angen ystyried os yw’r ddadl bod hosteli myfyrwyr yn rhyddhau tai i deuluoedd yn y ddinas. Awgrym i asesu faint o dai amlfeddiannaeth sydd yn mynd nôl i ddefnydd
- Ei fod yn gwrthwynebu y cais

c) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais, yn groes i’r argymhelliad ar sail gor-ddatblygiad

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

- Bod angen ystyried sylwadau'r Aelod Lleol
- Cytuno bod angen gwneud gwaith o asesu sefyllfa tai amlfeddiannaeth
- Derbyn yr awgrym am gael mannau parcio ychwanegol -
- Bod y bwriad yn or-ddatblygiad ac o ganlyniad bydd cynnydd mewn sŵn, gwastraff ac effaith ar gyfleusterau a mwynderau trigolion lleol
- Pryd fydd yn dderbyniol dweud digon yw digon ar ddatblygiadau hosteli myfyrwyr
- Effaith gronnol yn achosi pryder
- Bod addasu cynlluniau am y trydydd tro yn rhwystredigaeth

- Nid yw 10 lle gwely ychwanegol yn newid mawr i'r hyn sydd yn barod
- Bod y galw am letyau myfyrwyr yn cynyddu

PENDERFYNWYD gwrthod y cais ar sail gor-ddatblygiad ac effaith ar fwynderau preswyl trigolion yr ardal

5. Cais rhif C16/1684/35/LL White House, Radcliffe Road, Criccieth

Cais ar gyfer codi 5 tŷ yn cynnwys un fforddiadwy

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais llawn ydoedd i godi pum tŷ preswyl deulawr ar lain o dir i gefn annedd presennol oedd wedi ei leoli oddiar ffordd ddi-ddosbarth Ty'n Llan yng Nghricieth. Caniatawyd cais amlinellol ar gyfer yr un bwriad yn flaenorol. Nodwyd bod y tir yn ffurfio rhan o erddi sylweddol ag ar un adeg, cwrt tennis ynghlwm â'r White House.

Roedd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys, lledu'r mynediad a ffordd fynediad presennol gan ychwanegu at y ffordd yma a chreu ffordd stad newydd; creu mynedfeydd unigol i'r 5 tŷ oddi ar y ffordd stad gyda gerddi ffurfiol i'w blaen, ochr a chefn; 4 tŷ farchnad agored ac un tŷ fforddiadwy.

Nodwyd fod cyfarwyddyd wedi ei dderbyn gan yr uned gyfreithiol y byddai angen llunio cytundeb 106 newydd gan mai cais llawn oedd wedi ei gyflwyno yn hytrach na chais i gytuno materion a gadwyd yn ôl sydd fel arfer yn dilyn caniatâd amlinellol.

Cymeradwywyd trefniant y safle gan gynnwys lleoliad y tai a'r trefniant ar gyfer trafnidiaeth ar y cais amlinellol blaenorol. Oherwydd lleoliad y safle ymysg tai eraill, ni ystyriwyd y byddai effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y drefwedd. Ystyriwyd bod trefniant cyffredinol y safle'n parhau yn dderbyniol a bod maint y tai yn addas o safbwynt gweddu gydag edrychiadau cyffredinol yr ardal.

Amlygwyd bod coed a llystyfiant wedi ei glirio o'r safle (ond nid y rhai sydd wedi eu diogelu) ac nad oedd tirweddu wedi ei gynnwys fel rhan o'r cais. Ystyriwyd y byddai yn dderbyniol (ag yn drefniant cyffredin) i gynnwys amod tirlunio er mwyn cytuno ar y manylion hyn maes o law. Gydag amodau priodol er mwyn diogelu'r coed a warchodir, nid oedd gan Swyddog Bioamrywiaeth y Cyngor unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad.

Yn unol â'r canllaw cynllunio atodol, 'Cynllunio a'r Iaith Gymraeg', cyflwynwyd diweddariad i'r asesiad ardrawiad cymunedol ac ieithyddol a gyflwynwyd gyda'r cais blaenorol a gynhwysai gwybodaeth benodol ynglŷn â'r ardal a phoblogaeth leol ag effaith y datblygiad ar faterion perthnasol. Aseswyd y wybodaeth gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd, a chadarnhawyd (fel y gwnaed gyda'r cais amlinellol sydd eisoes wedi ei ganiatáu) na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y prif bwyntiau canlynol:-
- Coed wedi eu clirio - angen sicrhau preifatrwydd i'r tai cyfagos.
- Ymrwymiad ar lafar wedi ei wneud gan yr ymgeisydd, ond cais i gynnwys 'adfer preifatrwydd' fel amod i'r cais

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei fod yn barod i baratoi cynllun tirweddu a rhannu'r manylion gyda'r gwrthwynebydd er mwyn sicrhau bod hyn yn bodloni anghenion preifatrwydd

- Bod cynllun plannu cynhwysfawr ar gyfer y safle
- Bydd enw i'r datblygiad yn cael ei gymeradwyo
- Bydd arwyddion dwyieithog yn cael eu gosod ar y safle
- Cydweithio da gyda'r swyddogion i sicrhau bod y datblygiad yn cwrdd â pholisïau
- Bod ganddo barch at ei waith ac y byddai yn defnyddio llafur lleol

ch) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn)

(d) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais yn ddarostyngedig i gwblhau cytundeb 106 mewn perthynas â'r eiddo fforddiadwy.

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

- Bod cais y gwrthwynebydd am breifatrwydd drwy dirweddu yn un rhesymol ac y dylid ystyried amod berthnasol i sicrhau hyn
- A fyddai modd ystyried mwy o dai fforddiadwy? Canran uwch efallai i sefyllfa debyg i'r dyfodol?

(e) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â phreifatrwydd amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod modd llunio Cynllun Rheolaeth i'r safle gan ychwanegu amod bod angen sicrhau bod tyfiant yn ei le i warchod preifatrwydd trigolion cyfagos.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau Cytundeb 106 er mwyn cyfyngu defnydd un o'r tai fel ty fforddiadwy ar gyfer angen lleol ac i amodau yn ymwneud gyda:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Deunyddiau gan gynnwys defnydd o lechen naturiol
4. Priffyrdd
5. Gwarchod coed
6. Nodyn Dwr Cymru
7. Tirlunio
8. Manylion triniaethau ffin
9. Tynnu hawliau PD ar yr uned fforddiadwy
10. cynllun rheoli yn ystod cyfnod adeiladu (i gynnyws oriau gweithio/trin ffim dros dro tra'n adeiladu

6. Cais rhif C16/1686/46/LL Tŷ Isaf, Tudweiliog, Pwllheli

Ymestyn safle carafanau teithiol presennol a gosod 11 carafán deithiol ychwanegol gan gynyddu'r niferoedd o 15 i 26 ynghyd ac ail leoli 3 lleiniau carafanau teithiol presennol

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer ymgymryd â gwelliannau i safle carafanau teithiol presennol ynghyd ac ymestyn y safle i weddill y cae gan gynyddu'r niferoedd o garafanau teithiol ar y safle o 15 i 26. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli ar gyrion ffin ddatblygu pentref Tudweiliog ac o fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd.

Amlygwyd ymysg y gwelliannau a gynigiwyd bod bwriad codi adeilad toiled / cawod ychwanegol ynghyd a gwaith tirlunio. Byddai cynnydd o 11 uned yn ychwanegiad gymharol fawr i'r nifer. Fodd bynnag, ni ystyriwyd fod y safle'n amlwg nac ymwthiol yn y dirwedd gan ei fod yn weddol guddiedig o'r ffordd sirol sy'n rhedeg trwy bentref Tudweiliog.

Er bod 3 tŷ annedd wedi ei leoli yn union gerllaw ffin ddwyreiniol y safle ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol ac felly yn dderbyniol o agwedd Polisi B23 CDUG. Ychwanegwyd na fyddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i gydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol y gymuned a'i fod felly yn dderbyniol o safbwynt Polisi A2 CDUG.

O safbwynt sicrhau fod y safle yn cael ei reoli yn gywir ystyriwyd y gellid sicrhau hyn drwy amodau perthnasol.

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

- Ei fod yn gefnogol i'r argymhelliad
- Bod y safle yn cael ei reoli yn dda
- Bod gwaith plannu da wedi ei wneud gyda mwy i wneud eto
- Bod trigolion y pentref yn gefnogol i'r cais a bod y safle yn dod a budd economaidd i'r gymuned leol.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau a gyflwynwyd.
3. Nifer o unedau ar y safle ar unrhyw un adeg i'w cyfyngu i 26.
4. Cyfyngu tymor i rhwng 1 Mawrth a 1 Hydref.
5. Defnydd gwyliau yn unig.
6. Cadw cofrestr.
7. Dim storio carafanau teithiol ar y safle.
8. Cyflawni'r cynllun tirlunio

7. Cais rhif C16/0005/44/LL - Tir yn Smith Street, Porthmadog

Cais i godi 4 tŷ teras

Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, ar gyfer codi 4 tŷ teras deulawr 2 ystafell wely gyda 8 man parcio cysylltiol i'r blaen a gerddi yn y cefn. Eglurwyd bod y safle presennol yn llecyn o dir gwag yn bennaf ond yn cynnwys modurdai unllawr ar ran o'r safle,

Eglurwyd bod wal garreg yn amgylchynu'r safle a thai preswyl o amrywiol faint ag edrychiad yn ymylu'r safle tu fewn i ffin datblygu Porthmadog ar dir sydd wedi ei ddatblygu o'r blaen – y bwriad felly yn cydymffurfio a gofynion polisïau C1, C3 a CH3. Ceir amrywiol weithdai gerllaw ac adeiladau'r Stryd Fawr yn cefnu ar y ffordd ddi-ddosbarth sydd yn rhedeg heibio blaen y safle. Nodwyd bod mynedfa lydan bresennol i'r safle wedi ei ddiogelu gyda giât safonol.

Amlygwyd bod y gwrthwynebiadau yn cynnwys materion trafnidiaeth a pharcio ac effaith ar fwynderau preswyl.

Er bod natur adeiledig bresennol yr ardal yn eithaf dwys sydd yn golygu bod materion megis agosatrwydd a gor-edrych yn nodwedd weddol gyffredin o fewn yr ardal, ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn arwain at or-edrych gormodol nac effaith annerbyniol ar fwynderau preswylwyr cyfagos a mwynderau cyffredinol yr ardal.

Amlygwyd pryderon trigolion lleol ar effaith y datblygiad arfaethedig ar faterion yn ymwneud a symudiadau, diogelwch a natur cyfyng y ffordd fynediad presennol. Yn ychwanegol i hyn, gydag adeiladau'r Stryd Fawr yn cefnu at y ffordd mae'n debygol fod cerbydau yn danfon nwyddau i'r adeiladau hyn oddi ar y ffordd fynediad yma.

Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol gyda 4 llecyn parcio ar flaen y safle ar gyfer y 4 tŷ ond yn dilyn anfodlonrwydd yr Uned Drafnidiaeth diwygiwyd y cynllun i ddangos darpariaeth ar gyfer 8 cerbyd.

(a) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y pwyntiau canlynol
- Bod problemau parcio a chasglu sbwriel yn yr ardal. Yr aelod wedi ceisio trafodaeth gyda'r Uned Drafnidiaeth
- Damwain gyda lori sbwriel yn ddiweddar wedi achosi pryderon

Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth bod y ddamwain yn ddigwyddiad annibynnol o'r cais.

(b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

(c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod angen sicrhau ardal ddigonol ar gyfer storio biniau
- Bod angen sicrhau llwybr clir i hebrwng y biniau i'r man casglu
- Awgrym i ychwanegu amod i sicrhau bod y manylder yma yn cael ei gynnwys ar y cynllun

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amod ychwanegol i sicrhau bod gofod digonol ar gael i storio a symud biniau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Deunyddiau
4. Amodau priffyrdd
5. Dwr Cymru
6. Manylion triniaeth ffin
7. Tynnu hawliau P.D. a PD ffenestri
8. ardal storio a symud biniau ar gyfer eu casglu

8. Cais rhif C17/0015/42/LL - Cwt Glan Mor (Safle 3) Lôn Penrallt, Nefyn

Ail leoli cwt glan y môr

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer ail-leoli cwt glan y môr presennol o safle ar lethr i safle mwy gwastad ar waelod y llethr gerllaw'r morglawdd. Amlygwyd bod yr ymgeisydd wedi gofyn am symud y cwt oherwydd tirlithriadau sydd yn digwydd ar y llethr o bryd i'w gilydd.

Nodwyd bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad, o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ac o fewn arfordir treftadaeth gyda AHNE Llyn wedi ei leoli 1.3 medr i ffwrdd tua'r gorllewin a'r dwyrain.

Nid oedd gwrthwynebiad i ail-leoli'r cwt i safle arall gerllaw, fodd bynnag ni ellid gweld sut y byddai ail-leoli'r cwt i'r safle ar waelod y llethr yn gallu gwaethygu'r sefyllfa o ran tirlithriadau. Mater i'r ymgeisydd fyddai symud y cwt ac oblygiadau hynny.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ystyriwyd fod y bwriad i ail-leoli cwt lan y môr, yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda'r polisïau perthnasol

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y pwyntiau canlynol
- Bod pryderon a pheryglon tirlithriadau yn yr ardal
- Nid yw ail-leoli'r cwt yn mynd i'w ddiogelu rhag tirlithriadau
- Awgrym i sicrhau bod y cwt yn cael ei osod yn ôl 3.5m er mwyn sicrhau bod pysgotwyr yn cael hawl i ddefnyddio'r morglawdd fel mynediad i'r harbwr - llwybr hanesyddol yn bodoli yma

c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

ch) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chyfrifoldeb y Cyngor petai tirlithriad, a'r cwt yn cael ei ddifrodi, mynegodd y Cyfreithiwr mai materion ac egwyddorion cynllunio oedd i'w hystyried ac mai ail leoli cwt oedd dan sylw. Derbyniwyd cydnabyddiaeth bod y clogwyn yn beryg, ond nid cyfrifoldeb y Pwyllgor oedd hyn

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- Angen sicrhau nad yw ail leoli un cwt yn gosod cynsail
- Cais i gofrestru'r llwybr hanesyddol er mwyn sicrhau gwarchodaeth gyfreithiol

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau a gyflwynwyd.
3. Clirio'r safle presennol o'r holl ddeunyddiau.

9. Cais rhif C17/0069/00/LL - Llain Ffordd Bro Mynach, Abermaw/Barmouth

Codi annedd tri llawr ar wahân

a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais llawn ydoedd i godi un tŷ tri llawr ar wahân ar safle oedd wedi ei leoli o fewn stad breswyl lle, yn bresennol mae'r safle yn cael ei ddefnyddio fel gardd ddomestig gyda Tŷ Mynach, sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd.

Golygai'r bwriad godi tŷ annedd tair ystafell wely gyda garej ddwbl ar lawr daear yr annedd, dau le parcio a man troi ar ran deheuol y safle. Byddai balconi yn cael ei ddarparu ar edrychiad deheuol yr annedd ar lefel llawr cyntaf a'r bwriad yw gorffen y waliau allanol gyda rendr, a tho llechi naturiol. Eglurwyd bod cymysgedd o ran maint a graddfa tai yn yr ardal , a thra bod yr annedd yn weddol fawr ei faint ystyriwyd bod y llain o faint digonol ar gyfer annedd o'r maint hwn.

Nodwyd bod y safle wedi ei leoli y tu fewn i ffin datblygu tref Abermaw, ac felly ystyriwyd fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol yn unol â pholisïau C1 ac CH4 o'r Cynllun Datblygu Unedol. Ystyriwyd fod y gorffeniad allanol yn dderbyniol a bod bwriad cynnwys amodau cyflwyno manylion tirlunio er cymeradwyaeth y Cyngor. Amlygwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig Ardudwy a gan fod y safle oddi fewn ardal/ffurf adeiledig tref Abermaw ni ystyriwyd y byddai effaith sylweddol ar y tirlun ehangach

Derbyniwyd pryderon fod y datblygiad yn ormesol ei naws ac allan o gymeriad gyda thai eraill ar yr ystâd, serch hynny ystyriwyd, oherwydd y rhesymau a nodwyd yn yr adroddiad nad oedd pryder i'r perwyl hwn.

Ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn achosi gor-edrych uniongyrchol annerbyniol; ac ni ystyriwyd y byddai effaith ar gymeriad adeiladau rhestredig wedi eu lleoli oddeutu 60m i

ffwrdd. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth yn amodol ar gynnwys amodau a nodiadau perthnasol.

Mewn ymateb i ymgynghoriad nododd yr Uned Bioamrywiaeth nad oedd gwrthwynebiad i egwyddor y datblygiad pe bai amod yn cael ei gynnwys ar unrhyw ganiatâd gan nodi y dylid cyflwyno manylion goleuo allanol yr annedd, cynllun er triniaeth a gwared rhywogaeth ymwthiol ar y safle, a chynllun ar gyfer darparu gwelliannau bioamrywiaeth i gynnwys blychod ar gyfer ystlumod ac adar.

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

- Y byddai'r datblygiad yn creu effaith ar fwynderau cyfagos
- Bod yr adeilad ar 3 lefel – hyn yn ormesol
- Pryder am or-edrych a cholli preifatrwydd - y gor-edrych yn afresymol
- Graddfa, maint a ffurf y datblygiad yn ormesol a ddim yn gweddu'r ardal
- Creu effaith ar adeiladau eraill
- Rhai adeiladau rhestredig yn yr ardal ac felly angen cydymffurfio a thai lleol eraill
- Nid yw rendr yn gweddu gyda cherrig llwyd lleol

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

- Bod y safle wedi ei leoli o fewn y cynllun datblygu
- Dyluniad yr adeilad wedi ei wneud i sicrhau bod y prif safle ar lefel un
- Y byddai yn ymddangos fel adeilad dau lefel o safbwynt man cyhoeddus
- Bod nifer o'r gwrthwynebiadau wedi dod o un cyfeiriad
- Ei fod wedi ymateb a thrafod y pryderon gyda'r gwrthwynebwyr

Cynigiwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle

10. Cais rhif C17/0094/40/AM – Tir ger Bodelen, Siop yr Efail, Efailnewydd

Cais amlinellol i godi tŷ fforddiadwy.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi ei fod yn gais amlinellol am dŷ deulawr fforddiadwy o fewn gardd 2 dŷ presennol. Nodwyd bod Polisi CH4 o'r CDUG yn berthnasol ac yn datgan mewn egwyddor y caniateir cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd heb eu dynodi ac o fewn ffiniau datblygu pentrefi os gellir cydymffurfio â holl bolisïau perthnasol y Cynllun a 3 maen prawf y polisi.

Amlygwyd bod Polisi B23 o'r CDUG yn asesu effaith y bwriad ar fwynderau preswyl cyfagos. Nodwyd er na gyflwynwyd manylion gyda'r cais yn dangos lleoliad ystafelloedd a ffenestri ar y llawr cyntaf, 'roedd lleoliad y tŷ, ei uchder ynghyd â'r tebygolrwydd y bwriedir gosod ffenestri yn y drychiad gogleddol (cefn) fel rhan o osodiad mewnol y tŷ bwriadedig yn codi pryderon sylweddol ynglŷn ag effaith y bwriad ar breifatrwydd a mwynderau trigolion yr eiddo y tu cefn ac i'r gogledd o'r safle.

Mynegwyd pryder sylweddol ynglŷn â'r datblygiad, ystyriwyd bod y bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle cyfyng ac ni ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi B23 oherwydd y byddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol, yn or-ddatblygiad o safle cyfyng ac yn lleihau gofod amwynder y ddau dŷ presennol drwy ddefnyddio'r ardd fel llain ar gyfer y tŷ bwriadedig. Pwysleisiwyd nad oedd y ffaith mai'r ymgeisydd oedd yn berchen dau o'r tai cyfagos, yn goresgyn pryderon am or-ddatblygu'r safle cyfyng.

Tynnwyd sylw y gwrthodwyd cais blaenorol am yr un datblygiad dan hawliau dirprwyedig ar 18 Ionawr 2017 ar sail:

“Byddai’r tŷ, oherwydd ei faint a lleoliad yn arwain at ymwthiad gormesol a niweidiol i fwynderau trigolion eiddo preifat cyfagos, yn enwedig oherwydd yr effeithiau dominyddol a gor-edrych a fyddai'n deillio ohono. Mae'r cais felly'n groes i bolisïau B23 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac yn tanseilio polisi PCYFF 1 CDLL.”

Nodwyd nad oedd y bwriad cyfredol yn lleihau'r pryderon cynllunio sylweddol ynglŷn â’r bwriad ac fe argymhellwyd i wrthod y cais ar yr un sail.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod ei deulu yn un o deuluoedd hynaf Efailnewydd;
- Y bwriedir adeiladu tŷ ar gyfer ei fab;
- Ei fod ar ddallt bod swyddogion yn hoffi manylion llawn o ran maint ond mai mater bach fyddai newid y maint pan gyflwynir cais cynllunio llawn;
- Y cyflwynwyd 7 llythyr yn cefnogi’r cais i’r Gwasanaeth Cynllunio;
- Bod y Cyngor Cymuned yn gefnogol;
- Bwriad yn dderbyniol o safbwynt diogelwch ffyrdd.

(c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Fe fyddai’r bwriad yn golygu gwelliant i’r fynedfa bresennol;
- Y byddai’r bwriad yn darparu cynnydd yn y llefydd parcio gan ddarparu lle i 4 o geir gan fodloni’r gofyn o dan Polisi CH36 o’r CDUG am lefydd parcio oddi ar y stryd;
- Bod y bwriad yn unol â Pholisi C1 o’r CDUG gan fod y safle o fewn ffin datblygu’r pentref;
- Bod stad newydd o dai wedi ei ddatblygu yn y cyffiniau a bod hyn eisoes wedi golygu colli preifatrwydd;
- Nad oedd unrhyw wrthwynebiad gan y gymuned nac ychwaith perchnogion y tŷ cyfagos;
- Bod yr ymgeisydd yn fodlon cydweithio efo Dŵr Cymru;
- Ei fod yn bwysig cefnogi pobl leol a chaniatáu datblygiadau a all alluogi pobl ifanc i aros yn yr ardal;
- Dymuniad yr ymgeisydd i’r bleidlais fod yn gofrestredig.

Nododd y Cadeirydd mai mater i’r Pwyllgor oedd penderfynu os dylid cynnal pleidlais gofrestredig.

Mewn ymateb i sylwadau’r ymgeisydd a’r aelod lleol, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod yr argymhelliad i wrthod y cais yn un cadarn a dylai’r Pwyllgor ystyried cynnal ymweliad safle cyn penderfynu ar y cais oherwydd y materion mwynderau.

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 4.20pm.

____

CADEIRYDD