PWYLLGOR CYNLLUNIO 16/10/17

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Is-Gadeirydd**

Y Cynghorwyr: Louise Hughes, Berwyn Parry Jones, Eric M. Jones, Huw G. Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Catrin Wager, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorydd Elwyn Jones (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 Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Glynda O'Brien (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Stephen Churchman, Simon Glyn, Siân Wyn Hughes ac Ann Lloyd Jones.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

Datganodd yr aelod canlynol ei fod yn aelod lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:

- Y Cynghorydd Elwyn Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0440/18/LL).

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 25 Medi 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 C17/0730/14/LL – 43 Llys Gwyn, Caernarfon

Estyniad deulawr ar dalcen gogleddol y ty ynghyd â gosod ffenestr dormer yn y blaen (cynllun diwygiedig i'r hyn a dynnwyd yn ôl o dan gais rhif C17/0436/14/LL).

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod yr eiddo o fewn cwrtil go helaeth sydd hefyd yn cynnwys strwythur cyffelyb i dwr gyda llecynnau parcio a throi gyferbyn â'r tŵr ei hun. Ceir cefnau anheddau Cae Gwyn y tu cefn i'r safle sy'n cynnwys nifer o estyniadau, balconïau a lolfeydd haul amrywiol gyda gerddi cefn anheddau Llys Gwyn wedi eu lleoli islaw'r safle sydd hefyd yn cynnwys estyniadau ar ffurf lolfeydd haul yn ogystal â dodrefn a strwythurau gardd fel siediau a decio.

Cyfeirwyd at y polisïau perthnasol o fewn yr adroddiad.

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd gohebiaeth gan ddeiliaid yr anheddau hynny sydd wedi eu lleoli cyfochrog â safle'r cais yn gwrthwynebu yn seilidig ar golli golau; creu mwgwd; gor-edrych a cholli preifatrwydd; pryder ynglyn a'r broses o dyllu sylfaen; aflonyddwch sŵn.

Nodwyd bod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor a bod ei raddfa a'i leoliad yn addas ar gyfer y safle ynghyd â'i osodiad oddi fewn i ardal breswyl. O safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl, yn dilyn cymeryd ystyriaeth o'r holl faterion perthnasol a'r gwrthwynebiadau fel a nodir uchod, ystyriwyd bod y datblygiad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau a restrir yn yr adroddiad.

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

- Bod y bwriad ar gyfer creu cartref addas i deulu o bedwar a all dyfu yn y dyfodol
- Creu ystafelloedd gwely ar yr un llawr o safbwynt ymarferoldeb a diogelwch
- Wedi tynnu cais blaenorol yn ól a oedd yn cynnwys estyniad unllawr ac addasiadau i'r to
- Yn dilyn derbyn 3 gwrthwynebiad i'r cynllun, trafodwyd a derbyniwyd cyngor gan swyddogion cynllunio ac fe newidiwyd y cynllun am estyniad deulawr gyda'r gobaith i beidio derbyn gwrthwynebiadau
- Anfonwyd llythyr at y cymdogoion gydag esboniad o fwriad y cynllun newydd ac fe dderbyniwyd 2 wrthwynebiad yn seiliedig ar golli goleuni yn hytrach na 3 i'r cynllun gwreiddiol
- Hyderir na fyddai colled goleuni i drigolion Cae Gwyn oherwydd pellter y tai o'r tŷ gwreiddiol, llwybr yr haul o'r awyr a lefel y tai yn uwch na'r tŷ
- O safbwynt y gwrthwynebiadau o Llys Gwyn yn ymwneud â phreifatrwydd a goredrych, esboniwyd bod yn bosibl gweld i fewn i tŷ 28 a chegin 30 o bob ffenestr ar flaen yr eiddo ac felly bod fwy o or-edrych o'r tŷ gwreiddiol na fuasai o'r estyniad arfaethedig ac felly dim colled pellach i breifatrwydd
- Bod cynsail yn bodoli yn barod yn yr ardal ar estyniadau deulawr sydd o fewn radiws o hanner milltir sydd yn agos i dai eraill a gyda elfen o or-edrych
- Bod y tŷ yn eistedd ar lain sydd gyfwerth â thri llain gyda digon o le i ddatblygu'r safle heb or-ddatblygu
- Bod y dyluniad yn gweddu gyda'r tŷ presennol ac yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio perthnasol
- Bod ongl y to yn cydfynd a'r ongl gwreiddiol, crib y to yn is na'r un gwreiddiol ac 'run ffenestr newydd yn wynebu'r uniongyrchol a ffenestri islaw a'r ffenestr dormer wedi ei lleoli ar y wal tu fewn er mwyn lleihau goredrych

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

PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais yn unol â'r amodau canlynol:

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau.**
3. **Llechi naturiol.**
4. **Tynnu hawliau a ganiateir parthed gosod ffenestri ynghyd a datblygiadau o fewn y cwrtil.**

2. Cais Rhif C17/0440/18/AM – Tir ger Gorswen, Brynrefail

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi'u cadw'n nôl i godi wyth tŷ fforddiadwy (un pâr a dau teras o dri) ynghyd ag addasu mynedfa bresennol, llecynnau parcio, ffordd i'r ystâd a gerddi i'r tai unigol.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais ar safle sy'n ymylu ar ffin ddatblygu Pentref Lleol Brynrefail ac yn golygu addasu'r fynedfa bresennol, creu ffordd stad newydd a gosod 8 tŷ ar ffurf hanner cylch. Tynnwyd sylw mai cais amlinellol ac mai dangosol yn unig ydoedd y manylion ar y cynlluniau. Defnyddiwyd y safle fel iard loriau yn y 1980au ond daeth i ben yn 1985 ac oherwydd ei ddefnydd blaenorol fe ystyrir yn safle tir llwyd.

Cyfeirwyd at y polisïau cynllunio perthnasol o fewn yr adroddiad ynghyd â'r sylwadau pellach a dderbyniwyd gan Gyngor Cymuned Llanddeiniolen fel a nodwyd ar y ffurflen sylwadau ychwanegol a oedd yn datgan cefnogaeth i'r cais a dim gwrthwynebiad.

O safbwynt egwyddor y datblygiad, noda Uned Strategol Tai'r Cyngor bod darparu 8 tŷ fforddiadwy yn cyfarch anghenion yn yr ardal. Nodwyd bod datganiad Cynllunio a Chartrefi Fforddiadwy yn cadarnhau y bydd dyluniad a gosodiad mewnol dangosol y tai yn cwrdd ag anghenion ac felly y gellid trosglwyddo'r tai i gymdeithas dai. Derbyniwyd copi o lythyr gan Grwp Cynefin yn dangos parodrwydd mewn egwyddor i ddatblygu tai ar y safle.

Tynnwyd sylw at baragraffau 5.7 – 5.11 yn yr adroddiad a oedd yn nodi bod materion mwynderau a thrafnidiaeth yn dderbyniol. O safbwynt materion bioamrywiaeth, ystyriwyd bod y datblygiad yn dderbyniol drwy osod amodau priodol. Nodwyd nad oedd y safle o fewn Parth Llifogydd C ac ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad gan Dwr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru na Uned Draenio'r Cyngor.

Yn dilyn ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio a'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus argymhellwyd i ddirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i ymrwymiad cyfreithiol priodol yn ymwneud â sicrhau bod yr 8 tŷ yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac amodau cynllunio perthnasol. Ond gofynnwyd am ddiwygio amod 8 a restrwyd yn yr adroddiad i ddarllen "bod y datblygwr yn cario allan y datblygiad yn unol a'r asesiad a gyflwynwyd gan yr asiant er mwyn sicrhau bod y gwaith yn cael ei wneud yn briodol o safbwynt llygredd".

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol i leddfu rhai o'r pryderon:

1. Llysiau'r dial – bod yr ymgeiswyr yn ymwybodol o'r broblem ac o ganlynaid wedi cyflogi contractwr cymwys i drin y rhywogaeth ac wedi cychwyn y drinaeth ers Awst diwethaf a'i fod yn gyfyngedig i rannau o'r safle. Byddai'r ymgeiswyr yn barod i drafod sut i waredu'r gweddill yn unol ag amod 6 yn yr adroddiad.
2. Angen digonol o dai fforddiadwy – targed Llywodraeth Cymru ar gyfer tai fforddiadwy ydoedd 20,000 erbyn 2021. Ni adeiladwyd tŷ cymdeithasol newydd yn Brynrefail ers o leiaf 30 mlynedd a dim ond 9 tŷ cymdeithasol cyffredinol allan o 190 sydd yn weddill. Bod taer angen cymysgedd o dai cymdeithasol y gall bobl fyw ynddynt gyda Tai Teg wedi nodi bod 28 teulu wedi dangos diddordeb mewn byw ym Mrynrefail. Bod y cynnig yn cwrdd â'r angen lleol a bod cytundeb gyda Grwp Cynefin iddynt brynu rhai o'r plotiau er mwyn eu datblygu fel tai rhent fforddiadwy
3. Dŵr wyneb a llifogydd – nad oedd yr ardal ym Mharth Llifogydd C ac fe fyddai'r mater o reoli dŵr wyneb yn un i'w drafod yn unol ag amod Dŵr Cymru

4. Risg o dir llygredig - sicrhawyd bod asesiad pen desg eisoes wedi ei gyflawni ac yn nodi bod y safle yn ffafriol i'w ddatblygu ond bod yr ymgeiswyr yn barod i archwiliad mwy manwl i weld os oedd llygredd daear yn bodoli ai peidio
5. Mynediad – er nad yn fater cynllunio, bod gan yr ymgeiswyr hawliau priodol i gael mynediad i'r safle ar gyfer y bwriad dan sylw sydd yn cydymffurfio â gofynion rheolaeth ffyrdd
6. Bod y bwriad yn dderbyniol o ran gofynion a'r ymgeiswyr wedi gweithio'n galed i sicrhau bod y cynnig yn cyfarfod yr angen am dai fforddiadwy ac yn dderbyniol o safbwynt mwynderau cymdogion, mynediad, yr amgylchedd ac isadeiledd

(c) Nododd yr Aelod Lleol tra wedi ystyried y cais gydag meddwl agored, teimlai bod y cais yn uchelgeisiol o ystyried bod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn argymell 9 tŷ ar gyfer Rhiwlas ac 8 tŷ ar gyfer Penisarwaun gyda'r cais gerbron yn gais am 8 tŷ a oedd tu allan i ffin Brynrefail ac yn bentref llawer llai.

Barn gwreiddiol y Cyngor Cymuned ydoedd gwrthwynebu oherwydd nad oedd cynrychiolydd o Brynrefail ar y Cyngor Cymuned.

Yn dilyn trafodaeth gyda thrigolion Brynrefail roeddynt yn gwrthwynebu'r cais oherwydd bod y datblygiad yn rhy fawr i'r pentref. Yn ogystal, mynegwyd bryder am barcio yn y pentref ac y byddai'r datblygiad yn cynnyddu'r broblem trafnidiaeth. Gwelwyd yn ddiweddar ormodedd o geir wedi parcio ar y stryd a hyd yn oed ceir wedi parcio tu allan i'r cae chwarae ac oherwydd diffyg palmant y plant yn gorfod cerdded wrth ymyl y llinell wen ynghanol y ffordd i ac o'r cae chwarae.

Nodwyd ymhellach bod problem llysiau'r dial yn parhau i fodoli, ac er bo trigolion Brynrefail yn cytuno bod y safle yn ddolur llygaid roeddynt o'r farn bod y datblygiad yn rhy fawr.

(ch) Cynigiwyd ac eilwyd i'w ganiatáu.

(d) Cynigwyd, eilwyd a phleidleiswyd ar welliant i ymweld â'r safle ac fe gariwyd y bleidlais.

(dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:

- Ei bod yn bwysig i wrando ar farn yr Aelod Lleol a phwysigrwydd i fynd i ymweld â'r safle o ystyried y gwrthwynebiad lleol
- Gofynnwyd a fyddai'r ymgeiswyr yn cyfrannu tuag at offer chwarae i blant y pentref yn unol â hawliau plant i chwarae yn ddiogel
- Dylai llwybr diogel arwain i'r cae chwarae
- Gofynnwyd a oedd y cynllun yn cynnwys mannau parcio digonol ar gyfer y datblygiad

(e) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y Rheolwr Cynllunio a'r Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth:

- Nad oedd maint y datblygiad yn cyrraedd y trothwy o'r angen i wneud cyfraniad ariannol ar gyfer offer chwarae a bod y cae chwarae dan sylw yn agos i'r safle ac o fewn pellter cerdded
- Bod mannau parcio digonol ar y cynllun ac y byddir yn rhoi amod i sicrhau nifer priodol i gydfynd â'r nifer o dai sydd yn rhan o'r datblygiad
- Ni chredir y byddai'r datblygiad yn gwaethygu problemau parcio presennol ar y stryd

Penderfynwyd: Gofyn i'r Rheolwr Cynllunio drefnu i'r Pwyllgor Cynllunio fynd i ymweld â'r safle.

3. Cais Rhif C17/0628/39/LL – Ynys For Bach, Abersoch, Pwllheli

Dymchwel tŷ presennol a chodi tŷ newydd yn ei le.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y tŷ bwriededig yn cynnwys storfa gardd, cyntedd, 3 ystafell wely ac ystafell ymolchi ar lawr daear, a lle byw ac ystafell bwyta / cegin gyda theras blaen ac ochr ar y llawr cyntaf. Ceir lle parcio ar ffurf "tynnu mewn" i'r blaen o'r eiddo. Yn dilyn trafod y bwriad gyda'r ymgeisydd derbyniwyd cynllun diwygiedig yn dangos y to wedi ei orchuddio a llechi ynghyd ag asesiad llwybr cerbydol. Lleolir y safle mewn ardal breswyl oddi mewn i ffin ddatblygu Abersoch er bod rhan o'r ardd / cwrtil y tu allan i'r ffin. Lleolir y safle hefyd o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE).

Cyfeirwyd at y polisïau perthnasol ynghyd a'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus o fewn yr adroddiad.

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion lleol a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais sydd wedi eu nodi yn yr adroddiad.

Tynnwyd sylw at y prif ystyriaethau cynllunio perthnasol sef:

1. Bod egwyddor y datblygiad yn cydymffurfio gyda meini prawf ar gyfer dymchwel ac ail-adeiladu tŷ
2. Mwynderau gweledol – bod dyluniad y tŷ arfaethedig yn un cyfoes gyda ffenestri sylweddol a theras ar y llawr cyntaf a tho brig wedi ei orchuddio ynghyd â llechi naturiol sydd yn lleihau pryderon ynglyn â dyluniad modern y tŷ. Er bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i'r AHNE, ei fod hefyd yn safle ble saif tŷ ar hyn o bryd ger tai preswyl presennol. Tynnwyd sylw bod y dyluniad diwygiedig, er yn fodern, o raddfa a deunyddiau a fyddai'n gweddu i'r safle. Bwriedir cloddio'r safle er creu tŷ deulawr a fyddai tua'r un uchder â'r tŷ unllawr presennol. Er nad yw'n dilyn patrwm tai yn y cyffiniau credir bod y dyluniad diwygiedig yn gweddu a chyfoethogi'r ardal leol o'i gymharu â'r adeilad presennol. Er bod yr Uned AHNE wedi mynegi pryderon ynglyn â dyluniad y tŷ newydd, credir bod diwygio dyluniad to y tŷ newydd yn debygol o leihau'r pryderon hyn. Ystyriwyd felly bod y bwriad fel y'i diwygiwyd yn addas i'w leoliad a'i gyd-destun ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar yr AHNE.
3. Mwynderau cyffredinol a phreswyl – Derbyniwyd 3 llythyr o wrthwynebiad ar sail dyluniad, effaith ar yr AHNE, effaith y bwriad ar derfyn y safle, effaith ar ddraen dŵr aflan a diogelwch ffyrdd. Er bod y tŷ yn fwy na'r un presennol mae'r dyluniad fel bod y ffenestri ac agoriadau yn edrych dros y ffordd sirol a thir amaethyddol. O safbwynt traffig a sŵn yn deillio o'r bwriad, ni ystyrir y byddai'r tŷ arfaethedig yn ychwanegu yn sylweddol ar y sefyllfa bresennol nac yn achosi niwed i'r gymdogaeth leol. Nodwyd bod yr ymgeisydd yn cydnabod y bydd angen diogelu draen dŵr aflan cymydog yn ystod gwaith adeiladu ynghyd â thrafod y mater gyda Dŵr Cymru pe caniateir y cais. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol.
4. Materion Trafnidiaeth a mynediad – Ceir mynediad i'r eiddo presennol yn uniongyrchol oddi ar ffordd sirol ble mae lle parcio ar ffurf "tynnu mewn". Yn dilyn cais gan yr Uned Trafnidiaeth am fwy o wybodaeth ynglyn â threfniant parcio a throi o fewn y cwrtil

derbyniwyd gwybodaeth pellach a oedd yn dderbyniol ac yn welliant i'r trefniant presennol.

Yn dilyn ystyriaeth o'r holl faterion cynllunio perthnasol ynghyd â'r polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a'r sylwadau a dderbyniwyd, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol ac argymhellwyd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

(b) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatáu'r cais.

(c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygodd Aelodau unigol y pwyntiau canlynol:

- Bod dyletswydd ar y Pwyllgor Cynllunio i roi ystyriaeth i sylwadau'r Swyddog AHNE oherwydd bod datblygiadau o'r fath yn cael effaith gronnol ar edrychiad yr AHNE a theimlai un Aelod na allai gefnogi'r cais oherwydd y rheswm hwn
- bod y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu'r datblygiad
- a fyddai'r tŷ arfaethedig o fewn cyrraedd pobl leol
- ymddengys bod llawer iawn o geisiadau yn dod gerbron y Pwyllgor Cynllunio ar gyfer dymchwel tai a'u hail-adeiladu yn Abersoch a gofynnwyd a fyddai modd ystyried canllawiau atodol a / neu ystyried y polisi pan fydd adolygiad

(ch)Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio

- mai tŷ marchnad agored ydoedd testun y cais a oedd yn cael ei ddisodli gan dy marchnad agored newydd ac nad oedd tai fforddiadwy yn berthnasol yn y cyswllt hwn
- bod y polisïau yn rhai cyfredol ac yn gyfreithiol ni ellir newid y polisi i gyfyngu defnydd y tŷ newydd. Gellir monitro ceisiadau o'r math yma yng Ngwynedd a Môn i'r dyfodol
- bod y datblygiad arfaethedig o fewn y ffin datblygu gyda'r egwyddor o ddymchwel a chodi tŷ arall yn ei le yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol
- yn yr un modd rhaid i'r Pwyllgor Cynllunio roi ystyriaeth lawn i gynnwys yr adroddiad gerbron gan swyddogion proffesiynol sydd wedi rhoi ystyriaeth lawn i sylwadau ynglyn â'r AHNE

Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol i ganiatáu'r cais:

O blaid y cynnig i ganiatáu'r cais (5): Y Cynghorwyr Louise Hughes, Eric Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Owen, Catrin Wager

Yn erbyn y cynnig i ganiatáu'r cais (5): Y Cynghorwyr Elwyn Edwards, Huw Gruffydd Wyn Jones, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Owain Williams

Atal (1): Y Cynghorydd Berwyn Parry Jones

Ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd gwrthodwyd y cais yn seiliedig ar osodiad yr AHNE a'r effaith gronnol y caiff datblygiad o'r fath ar welediad yr AHNE.

Mewn ymateb i'r uchod, tynnodd y Rheolwr Cynllunio sylw at y dyluniad diwygiedig mewn defnydd to llechi yn hytrach na tho sinc a bod hyn yn faterol i'r Pwyllgor wrth ystyried y cais. Pwysleisiodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ymhellach nad oedd modd ei wrthod o ran egwyddor ac mai'r prif fater dan sylw ydoedd dyluniad y tŷ arfaethedig. Awgrymwyd

yn gadarn i'r Pwyllgor ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad i'w wrthod ac o ganlyniad yr ymgeisydd yn mynd i apêl a'r Cyngor yn wynebu costau.

Cynigwyd ac eilwyd gwelliant i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle.

Penderfynwyd: Gofyn i'r Rheolwr Cynllunio drefnu i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle.

4. Cais Rhif C17/0680/45/LL – 4 Trem y Marian, Cei'r Gogledd, Pwllheli

Newid defnydd o annedd breswyl (C3) i ddeintyddfa (D1)

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais ar gyfer addasu tŷ preswyl deulawr yn ddeintyddfa a fyddai'n cynnwys toiled, ystafell triniaeth ac ystafell disgwyl / derbynfa ar llawr daear; ystafell ymolchi ac ystafell triniaeth / swyddfa ar y llawr cyntaf. Nodwyd bod y tŷ yn un o dy pâr o fewn rhes o 4 tŷ pâr arall. Nid oedd y safle wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddynodiad tir arbennig a lleolir y safle o fewn ffin datblygu'r dref fel y diffiniwyd yn CDLl.

Tynnwyd sylw at y polisïau perthnasol a'r ymatebion i'r broses ymgynghori a oedd wedi eu nodi yn yr adroddiad.

Derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r datblygiad am y rhesymau a nodir yn yr adroddiad ynghyd â gwrthwynebiadau nad oedd yn faterol i gynllunio.

Cyfeirwyd at y prif ystyriaethau cynllunio perthnasol sef:

1. Egwyddor y datblygiad – bod y polisi perthnasol yn gefnogol i addasu unedau preswyl ar gyfer defnydd busnes cyn belled bod y bwriad yn bodloni meini prawf y polisi. Teimlwyd bod lleoliad, graddfa a natur y bwriad yn cydymffurfio gyda'r meini prawf.
2. Mwynderau gweledol – annhebygol fyddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal gan mai mân newidiadau mewnol a fwriedir yma.
3. Mwynderau cyffredinol a phreswyl – derbyniwyd 6 llythyr yn gwrthwynebu'r cais yn seiliedig ar bryderon ynglyn ag effaith posibl y bwriad ar eu heiddo a bod cymal ar y gweithredoedd y safle yn cyfyngu defnydd yr unedau i dai yn unig ond credir mai mater preifat ydoedd hynny. O safbwynt pryderon aflonyddwch y defnydd ar drigolion cyfagos, nodwyd bod hanes cynllunio'r safle yn dangos bod yr unedau wedu eu caniatáu yn wreiddiol fel unedau byw / gweithio a bod y safle wedi ei leoli rhwng y rheilffordd a ffordd sirol, ac o fewn tua 100 medr i fodurdy masnachol a bwyty. Ystyriwyd felly na fyddai caniatáu'r cais yn amharu yn sylweddol ar drigolion cyfagos.
4. Materion trafnidiaeth a mynediad – ystyriwyd bod y safle / bwriad yn hygyrch i'r cyhoedd oherwydd ei leoliad.

Yn dilyn pwyso a mesur y bwriad arfaethedig yn erbyn y polisïau perthnasol, ystyriwyd bod y cais yn dderbyniol ac argymhellwyd i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol.

(b) Cynigwyd, eilwyd a phleidleiswyd yn unfrydol i ganiatáu'r cais.

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn unol â'r amodau canlynol:
1. 5 mlynedd

2. **Unol a chynlluniau**
3. **Oriau agor rhwng 9 y bore a 6 yr hwyr dydd Llun i ddydd Sadwrn**.

5. Cais Rhif C17/0718/03/LL – The Old Station Yard, Stad Ddiwydiannol Llwyn Gell, Blaenau Ffestiniog

Cais i ddymchwel adeilad swyddfa bresennol a chodi adeilad swyddfa / gweithdy o'r newydd.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi'r bwriad i ddymchwel adeilad swyddfa bresennol a chodi adeilad newydd, yn cynnwys swyddfa a gweithdy, ar safle busnes presennol. Byddai'r adeilad newydd yn 10.7m o uchder at frig y to ac fe fyddai'r waliau a tho o fetel proffil lliw Llechen Las. Bwriedir defnyddio'r adeilad newydd er mwyn ehangu a gwella cyfleusterau busnes peirianneg sifil sydd wedi ei leoli o fewn stad diwydiannol sefydledig tu mewn i ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Trefol Blaenau Ffestiniog.

Gwelwyd o'r adroddiad bod y cais gerbron y Pwyllgor oherwydd bod ei faint yn golygu na all swyddogion ddelio a'r cais yn ddirprwyedig. Gwelwyd hefyd, bod pob ystyriaeth cynllunio perthnasol yn dderbyniol a'r argymhelliad yn un i'w ganiatáu gydag amodau cynllunio perthnasol.

(b) Cynigwyd, eilwyd a phleidleiswyd yn unfrydol i ganiatáu'r cais.

(c) Mewn ymateb i sylw wnaed gan Aelod ynglyn â chladio'r wal gyda llechi, esboniodd y Rheolwr Cynllunio y byddai hynny yn eithafol yn yr achos hwn o ystyried bod yr adeilad o fewn stad ddiwydiannol.

Penderfynwyd: **Caniatáu gyda'r amodau canlynol:**

1. **5 mlynedd,**
2. **Datblygiad yn cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gymeradwywyd**
3. **Deunyddiau**
4. **Lliw llwyd / las yn unig**

Nodiadau

1. **Dŵr Cymru**
2. **Network Rail**

6. Cais Rhif C17/0772/36/LL - Tir Gyferbyn Bryn Refail Uchaf, Garndolbenmaen

Cais ar gyfer is-bwerdy newydd, cyfarpar cysylltiol, tirweddu a ffordd mynediad newydd.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle i'r de-ddwyrain o Fryncir ar dir gymharol wastad ac yn cynnwys caeau pori gydag ardal o laswelltir corsiog. Nodwyd bod llinell drydan uwchben 400kv Pentir – Trawsfynydd yn rhedeg ar hyd ochr orllewinol y safle a cheir mynediad o'r gogledd drwy ffordd fynediad fferm. Ceir Llwybr Troed Cyhoeddus yn mynd drwy'r safle a bydd angen ei wyro i hwyluso'r is-orsaf. Golygir addasu'r fynedfa newydd o'r brif gefnffordd (A487) er mwyn hwyluso traffig adeiladu fynd i mewn ac allan o'r safle.

Cyfeiriwyd at y polisïau perthnasol ynghyd â'r ymgynghoriadau cyhoeddus a thynnwyd sylw at sylwadau hwyr a dderbyniwyd gan Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd a oedd yn datgan y byddai angen gosod amod cynllunio statudol yn ymwneud â chyflwyno cynllun ac adroddiad o waith archeolegol. Yn ogystal, dosbarthwyd i'r Aelodau yn ystod y cyfarfod e-bost gan yr Aelod Lleol a oedd yn datgan nad oedd ganddo wrthwynebiad i'r cais mewn egwyddor ac yn derbyn ei bwysigrwydd strategol, ond y byddir yn croesawu mesurau lliniarol ar gyfer oriau gwaith er mwyn lleihau unrhyw ardrawiad i'r cymdogion. Nodwyd hefyd, nad oedd gan y Cyngor Cymuned unrhyw wrthwynebiad.

Adnabuwyd safle'r cais fel y lleoliad ffafriol i'r is-orsaf newydd allan o restr fer o ddewisiadau lleol. Ystyrir bod yr angen wedi ei brofi ac egwyddor y bwriad a dewis o lleoliad yn dderbyniol.

Ystyria'r swyddogion cynllunio bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt mwynderau gwledol, cyffredinol a phreswyl. O safbwynt materion trafnidiaeth gellir cymeradwyo'r cais yn amodol i amod cynllunio sy'n gofyn am gymeradwyaeth ymlaen llaw i'r newidiadau i'r fynedfa i'r gefnffordd a chyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu cyn gall y datblygiad ddechrau. Ystyrir bod materion bioamrywiaeth yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amod priodol.

Yn dilyn yr holl ystyriaethau cynllunio, ni ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisïau perthnasol ac ni fyddai'r bwriad yn cael unrhyw effaith niweidiol yn hir dymor ac felly argymhellwyd i'w ganiatáu yn unol â'r amodau a restrir yn yr adroddiad yn ogystal â'r amodau ychwanegol canlynol:

- Amod sicrhau gwyro / gwarchod y llwybr
- Amod Archeolegol
- Amod amser gweithio

(b) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatáu'r cais.

(c) Nododd Aelod na fyddai'n cefnogi'r cais hwn, o ystyried y peilonau, meliynau gwynt, gwaith trin dŵr a fodolai'n barod ac sy'n hagru'r ardal, gyda'r cais hwn yn ychwanegiad at y diwydiannau hynny.

Penderfynwyd: Caniatáu gyda'r amodau canlynol:

1. **5 mlynedd**
2. **Sicrhau cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd.**
3. **Gorffeniad i'w gytuno (gan gynnwys lliw y ffens)**
4. **Cytuno cynllun i waredu dŵr brwnt a dŵr wyneb**
5. **Cytuno cynllun rheoli amgylcheddol adeiladu**
6. **Cytuno cynllun rheoli traffig adeiladu a derbyn cymeradwyaeth Uned Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru ar faterion mynediad (ac unrhyw amodau ychwanegol sydd yn berthnasol i hyn).**
7. **Cwblhau'r tirweddu o fewn y tymor plannu cyntaf yn dilyn cwblhau'r bwriad.**
8. **Sicrhau gwyro / gwarchod y llwybr**
9. **Amod Archeolegol**
10. **Amser Gweithio**

Nodyn Dŵr Cymru

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2.00pm.

CADEIRYDD