
PWYLLGOR CYNLLUNIO 15/01/18

Yn bresennol: Y Cyngorydd Anne Lloyd Jones – Cadeirydd
Y Cyngorydd Elwyn Edwards – Is-Gadeirydd

Y Cyngorwyr: Stephen Churchman, Simon Glyn, Louise Hughes, Sian Wyn Highes, Berwyn Parry Jones, Eric M. Jones, Huw Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Catrin Wager, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cyngorwyr Dewi Wyn Roberts, Dafydd Owen a John Brynmor Hughes (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Glyn Llewelyn Gruffudd (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithwr) a Lowri H. Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Dim i'w nodi

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

- (a) Datganodd y Cyngorydd Catrin Wager fuddiant personol, yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0903/16/LL) oherwydd ei bod yn ffrindiau gyda'r 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 ceisiadau a nodir.

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

- Y Cyngorydd Dewi Wyn Roberts, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/1024/39/LL);
- Y Cyngorydd Dafydd Owen, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0903/16/LL);
- Y Cyngorydd Eirwyn Williams, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0912/35/AM);
- Y Cyngorydd Stephen Churchman, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/1077/36/LL).
- Y Cyngorydd Huw G W Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.8 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/1124/11/LL).
- Y Cyngorydd John Brynmor Hughes (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.9 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/1144/39/LL).

Ymneilltuodd yr Aelodau i ochr arall y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau dan sylw ac ni fu iddynt bleidleisio ar y materion hynny.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 18 Rhagfyr 2017, fel rhai cywir.

3. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhododd 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 C17/1024/39/LL - The Shanty, Pen Bennar, Abersoch, Pwllheli, Gwynedd

Dymchwel tŷ presennol ac adeiladu tŷ 3 llawr yn ei le.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd, oedd yn cynnwys ymateb Cyd-Bwyllgor AHNE.

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod y cais wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 18/12/2017 pryd y penderfynwyd gohirio ystyriaeth o'r cais er mwyn cael barn Cyd-Bwyllgor Ymgynghorol Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn (AHNE) Ymhelaethwyd bod y cais yn ail gyflwyniad o gais a wrthodwyd gan y Pwyllgor Cynllunio ar 25 Medi 2017.

Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi diwygio'r bwriad drwy leihau maint y tŷ bwriededig fel ymateb i bryderon y Pwyllgor ynghyd a rhesymau gwrthod y cais blaenorol. Mynegwyd bod gosodiad mewnol yr adeilad wedi ei ddiwygio er mwyn lleihau arwynebedd yr adeilad 25%. Cyflwynwyd cynlluniau manwl ynghyd â lluniau ffotograffig yn dangos y tŷ a'r terasau allanol yn ymestyn yn ôl i ddilyn proffil y safle. Awgrymwyd na fyddai'r adeilad yn creu datblygiad ymwthiol yn y tirlun ac er bod edrychiad y tŷ yn wahanol, ni ystyriwyd y byddai yn cael effaith niweidiol sylweddol ar y tirlun. Atgoffwyd yr Aelodau bod y safle wedi ei leoli ar benrhyn Abersoch, y tu mewn i ffin datblygu'r pentref ac oddi fewn i'r AHNE.

Amlygwyd bod y bwriad yn golygu dymchwel y tŷ presennol ar y safle a chodi tŷ newydd mwy yn ei le. Nodwyd bod polisïau lleol a chenedlaethol yn gefnogol i ail-ddefnyddio tir a ddefnyddiwyd o'r blaen ac ystyriwyd bod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion polisi TAI 13 CDLI sydd yn ymwneud yn benodol gyda dymchwel a chodi tŷ newydd o fewn ffin pentref. Gyda thŷ eisoes yn bodoli ar y safle nid yw'r bwriad yn golygu creu uned(au) preswyl newydd ac oherwydd hynny, ni fyddai'r datblygiad yn ychwanegu at y stoc tai. Cafwyd cadarnhad gan Swyddog Cadwraeth y Cyngor nad oedd yr adeilad presennol o werth hanesyddol na phensaernïol sylweddol ac nad oedd yn cyfiawnhau statws rhestredig.

Adroddwyd bod llawer o wahanol ddyluniadau i dai'r ardal ac nad oedd un patrwm adeiladu nodweddiadol. Gydag edrychiad fyddai yn weladwy o'r môr, ystyriwyd fod dyluniad y bwriad o edrych arno o'r môr yn gweddu gyda'r safle oherwydd ei fod yn dilyn siâp, gosodiad a phroffil y safle. Eglurwyd bod y dyluniad, er yn fodern, o raddfa a deunyddiau a fyddai'n gweddu i'r safle ac yn addas i'w leoliad a'i gyd-destun. Nodwyd nad oedd gwrthwynebiad gan yr Uned AHNE i'r bwriad, fodd bynnag roedd y Cyd-Bwyllgor wedi datgan byddai'r bwriad yn ddatblygiad ar safle amlwg gydag ôl troed sylweddol fwy na'r tŷ presennol. Nododd y Cyd - Bwyllgor hefyd y byddai'r datblygiad yn ymwthiol.

Yng nghyd-destun y polisïau perthnasol a dadleuon y gwrthwynebwyr, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu gyda lleoliad, dwysedd, a'r cynnydd mewn maint yn rhesymol ac yn welliant i safle agored o'r fath. Gyda thŷ eisoes yn bodoli ar y safle ni fyddai newid arwyddocaol i'r tirlun, nac effaith sylweddol arwyddocaol ar fwynderau trigolion cyfagos.

- b) Gwrthwynebwyr y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), gan nodi'r prif bwyntiau canlynol:-
- Pryder yn lleol bod y bwriad yn or-ddatblygiad ac ni fyddai'n gweddu i'r safle;
 - Er bod newidiadau i'r cynlluniau gwreiddiol roedd y tŷ'n parhau i fod yn 3 llawr ac yn fwy na ôl-troed y tŷ gwreiddiol;

- Darllenwyd llythyr yn adrodd sylwadau a phryderon Cadeirydd Cyd-Bwyllgor Ymgynghorol AHNE LIŷn
 - Gofyn i'r Pwyllgor wrthod y cais ar sail or-ddatblygiad ac effaith niweidiol ar yr AHNE.
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais yn unol â'r argymhelliad
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- Gwerthfawrogi bod yr ymgeisydd wedi cydweithredu gyda gofynion y swyddogion a'r Pwyllgor i leihau'r maint a'r effaith
 - Y dyluniad yn un da, yn un arloesol ac yn gweddu i'r tirlun. Nid oes patrwm adeiladu i'r tai cyfagos
 - Y datblygiad yn sylweddol fwy na'r hyn sydd yn bodoli ar y safle yn barod
 - Bod y datblygiad yn ymwthiol ac yn anharddu'r penrhyn
 - Byddai caniatáu yn gosod cynsail i eraill brynu hen dŷ ac addasu i dŷ modern fyddai'n elyniaethus i bobl leol
 - Yr ymgeisydd yn gofyn am fwy na'r hyn sydd ei angen er mwyn rhoi boddhad wrth gynnig lleihad
 - Nid oes digon o ostyngiad mewn maint
 - Bod dyletswydd statudol i warchod yr AHNE ac felly angen blaenoriaethu sylwadau'r Cyd-Bwyllgor
- d) Mewn ymateb i'r sylwadau, amlygodd Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod y drafodaeth wedi bod yn un diddorol a gwerthfawr ac yn adlewyrchu gwahaniaeth barn ar ddyluniad y datblygiad. Gyda'r safle o fewn y ffin datblygu nid oes cyfyngiad i faint adeiladau na pholisi yn gofyn am wahaniaeth arwynebedd. Anogwyd yr Aelodau i ystyried sylwadau'r swyddog AHNE ynghyd â chynghor y swyddogion cynllunio wrth ystyried bod y cais yn goresgyn rhesymau gwrthod - oes effaith arwyddocaol i hyn o ystyried bod yr ymgeisydd eisoes wedi lleihau'r maint. Ategwyd mai swyddogaeth y Pwyllgor yw pwysu a mesur y wybodaeth oedd wedi ei gyflwyno.
- dd) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â'r posibilrwydd i'r ymgeisydd apelio yn erbyn y penderfyniad o wrthod, ac o bosib yn apelio penderfyniad ar y cynllun gwreiddiol, oedd yn fwy o ran maint, ategwyd bod hyn yn bosib.
- e) Pleidleisiwyd ar y cynnig. Disgynnodd y cynnig.
- f) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais ar sail sylwadau Cyd-Bwyllgor Ymgynghorol AHNE LIŷn

PENDERFYNWYD gwrthod

Rheswm:

Byddai'r bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle amlwg hwn gyda'r effaith weledol a'i ôl troed yn sylweddol fwy na'r tŷ presennol ac felly byddai yn creu datblygiad ymwthiol a fyddai'n cael effaith andwyol ar olygfeydd i mewn, allan ac ar draws yr AHNE.

2. Cais rhif C17/0903/16/LL – Carreg y Fedwen, Sling, Tregarth, Bangor,

Creu canolfan ymchwil a menter iachâd acwstig cysegredig gan gynnwys codi pedwar adeilad newydd, creu meysydd parcio a chodi wal ffin 2.3m o uchder (cais diwygiedig i gais a dynnwyd yn ôl - C16/1158/16/LL)

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais. Nodwyd bod yr ymgeisydd wed amlygu bod disgrifiad y bwriad ychydig yn wahanol i'r hyn yr oedd yn ei ystyried yn gywir. Amlygwyd felly bod geiriad y bwriad yn cael ei ddiwygio i, *'Creu Canolfan ymchwil sydd yn cynnwys codi pedwar adeilad newydd...'* Ategwyd bod y cynlluniau yn gywir a disgrifiad o'r bwriad yn yr adroddiad yn gywir, ond y disgrifiad ffurfiol ychydig yn anghywir.

Adroddwyd mai cais ydoedd i greu canolfan ymchwil newydd fydd yn ymchwilio i'r defnydd o sŵn ar gyfer iachâd corfforol a meddyliol. Nodwyd y byddai'r safle'n cynnwys prif adeilad acwstig ar ffurf gromen wedi ei gysylltu trwy goridor ag adeilad mynediad a fyddai'n cynnwys man croesawu a swyddfa. Byddai tri adeilad cromen arall, llai wedi eu llunio i gyseinio gyda thonfeddi sŵn penodol. Eglurwyd bod y cais yn un ar gyfer menter wledig fechan newydd a fyddai'n cynnig cyfleoedd gyflogaeth i rhwng 2 a 5 o bobl. Byddai hefyd yn cynnig cyfle i arallgyfeirio'r economi leol cefn-gwlad ac yn fodd o ddefnyddio safle a ddefnyddiwyd yn y gorffennol at ddibenion busnes. Ystyriwyd bod egwyddor y cynnig yn cwrdd gydag amcanion Polisi PS13.

Gyda safle'r cais mewn lleoliad ynysig mewn coedwig gymysg adroddwyd y byddai'r adeiladau, oherwydd eu maint a'u deunyddiau, yn gweddu i'w safle ac yn guddiedig o welfannau pell. Ystyriwyd bod y sgrinio a gynhigir gan ffurfiant y tir a thyfiant presennol yn ddigonol i guddio'r safle yn foddhaol. Ni ddisgwyliwyd y byddai unrhyw niwed arwyddocaol i ansawdd byw trigolion cyfagos o'r lefel isel hyn o weithgarwch ac oherwydd y pellter o unrhyw anheddau eraill, ni ystyriwyd y byddai unrhyw niwed arwyddocaol yn deillio o'r safle o safbwynt materion megis goredrych neu gysgodi. Ystyriwyd bod y cynnig o natur a graddfa y datblygiad yn dderbyniol ar gyfer y lleoliad. Mewn ymateb i bryderon gan drigolion lleol ynghylch effaith posibl y sŵn a gynhyrchir gan weithgareddau'r cyfleuster, mynegwyd bod Gwarchod y Cyhoedd wedi cadarnhau nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r fenter fechan ond yn cynnig amodau priodol.

Adroddwyd nad oedd y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLI a bod y datblygiad a gynigiwyd yn ddefnydd priodol o'r safle.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y cais y pwyntiau canlynol:-
- Bod yr adeilad yn un cynaliadwy wedi ei adeiladu a llaw
 - Byddai'r fenter yn canolbwyntio ar ymchwil acwstig wedi'i ysbrydoli gan ddulliau arfaethedig sy'n ganolog i adfer anaf i'r ymennydd
 - Creu 2-5 swydd - trafodaethau cychwynnol â Phrifysgol Bangor, Hull a chanolfannau ymchwil eraill ynglŷn â doethuriaeth mewn ymchwil arloesol
 - Cynyddu cyflogaeth gynaliadwy leol mewn adeiladwaith trwy gynnig prentisiaeth neu gynlluniau tebyg
 - Byddai effaith weledol isel i'r datblygiad; yn gweddu'r amgylchedd
 - Nodweddion acwstig penodol wedi'u hamgodi yn y dyluniad
 - Bod y cais yn cynrychioli holl nodweddion craidd Gwynedd Gynaliadwy
 - Creu swyddi i bobl leol
 - Cynyddu iechyd a lles a'r gallu i weithio'n fyd-eang
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y pwyntiau canlynol:
- Bod y safle tu allan i'r ffin datblygu lleol
 - Bod nifer o elfennau'r cais yn ddibynnol ar grantiau
 - Y dyluniad yn un estron ar gyfer cefn gwlad - yn ddolur llygad a meddwl
 - Angen ystyried pa ddefnydd fydd i'r adeilad pa na fyddai grantiau yn cael eu dyfarnu
 - Rhagweld byddai'r fenter yn aflonyddu trigolion yr ardal
 - Y lon a'r fynedfa yn gul iawn
 - Bod y gair 'menter' yn agor y drws i unrhyw weithgaredd

- Beth yw arwyddocâd effaith tonfeddi? A oes ymholiadau pellach i hyn? A oes gybodaeth wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd?
- A fyddai tonfeddi yn amharu ar gefylau? Llwybr marchogaeth gerllaw
- Pryder nad yw Prifysgol Bangor yn cydnabod y fenter
- Y cais yn un niwlog ac yn gamarweiniol.

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

d) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i,

- ohirio'r penderfyniad gan fod angen mwy o wybodaeth ynglŷn â sylwadau Gwarchod y Cyhoedd a Phrifysgol Bangor
- ymweld â'r safle gan fod cwestiynau wedi codi ynglŷn â defnydd y ffordd gul.

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

- Y syniad yn dderbyniol ond angen mwy o sicrwydd am ddatblygiad y prosiect
- Y cyfle i weld yn gyffrous ond angen sicrhau bod pethau yn cael eu gwneud yn iawn
- Angen ystyried pryderon y fynedfa

PENDERFYNWYD gohirio y cais er mwyn

- **Cynnal ymweliad safle i weld y rhwydwaith ffyrdd**
- **Ystyried y wybodaeth gan Gwarchod y Cyhoedd**
- **Ystyried y wybodaeth am y cyswllt gyda'r Brifysgol**

3. Cais rhif C17/0912/35/AM – Station Bakery, Stryd Fawr, Criccieth

Ail gyflwyniad o gais a ganiatwyd o dan C12/0476/35/AM ar gyfer dymchwel adeiladau presennol a chodi 7 uned breswyl

a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai ail gyflwyniad ydoedd o gais oherwydd bod y caniatâd blaenorol wedi dod i ben. Amlygwyd mai cais amlinellol oedd dan sylw yn cynnwys manylion mynedfa, llunwedd a graddfa yn unig. Pwysleisiwyd mai egwyddor y datblygiad oedd dan ystyriaeth ac nid manylion llawn.

Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Criccieth ac o fewn ardal lle ceir cymysgedd o unedau masnachol a thai preifat. Nodwyd mai'r bwriad yw codi 7 uned breswyl gyda chadarnhad bod yr ymgeisydd yn fodlon cynnig 2 o'r unedau hyn fel unedau fforddiadwy. Byddai 2 uned yma yn destun cytundeb 106 i sicrhau eu bod yn fforddiadwy yn y dyfodol.

Nodwyd bod y bwriad yn dderbyniol ac yn ddefnydd da o'r safle. Nid oedd yn debygol o achosi effaith andwyol ar fwynderau'r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr aelod lleol (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nad oedd ganddo wrthwynebiad i'r cais nac i'r argymhelliad

c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

ch) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â chais yn cael ei gyflwyno ar ôl pum mlynedd gan fod amser y cais blaenorol wedi dod i ben, amlygwyd nad oedd hawliau gorfodaeth i orfodi ymgeiswyr i weithredu.

d) Mewn ymateb i sylw gan yr Uned Bioamrywiaeth y dylai'r tai hyn gynnwys 'swift bricks' amlygwyd mai brics ar gyfer annog adar i nythu byddai'r rhain.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i ganiatáu yn ddarostyngedig i gwblhau cytundeb 106 i glymu 2 o'r 7 eiddo ar gyfer tai fforddiadwy ac amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. Amser
2. Materion a gadwyd yn ôl
3. Llechi
4. Dŵr Cymru
5. Priffyrdd/parcio
6. Amser gweithio wrth ddatblygu'r safle
7. Ffenestri
8. Tynnu hawliau a ganiateir yn ôl o'r unedau fforddiadwy
9. Lefelau llawr gorffenedig
10. Trin ffiniau/tirweddu

4. Cais rhif C17/0933/15/LL - DMM Engineering International, Ffatri y Glyn, Ystâd Ddiwydiannol Y Glyn, Llanberis, Caernarfon

Dymchwel adeiladau diwydiannol a chodi 2 estyniad i adeilad diwydiannol a newidiadau cysylltiedig i adeilad presennol ynghyd a chodi un adeilad ar wahân ar gyfer storio a phrosesu

- a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais ar gyfer gwella adeiladau ffatri DMM yn Llanberis er mwyn galluogi'r cwmni i ddarparu gwell cyfleusterau, cymhwyso peirannau newydd a gwella'r prosesau cynhyrchu presennol. Eglurwyd bod sawl elfen i'r cynllun:

- Dymchwel strwythurau presennol sydd wedi eu cysylltu i'r prif adeilad mewn dau leoliad
- Codi dau estyniad newydd ar gefn y prif adeilad i gymryd lle'r strwythurau fydd yn cael u dymchwel
- Tynnu cynhwysyddion storio o'r safle
- Codi adeilad newydd ar gyfer storio a phrosesu

Gyda'r datblygiad wedi ei leoli o fewn ystâd ddiwydiannol, ategwyd bod ei faint yn dderbyniol ac oherwydd ei natur, ni ystyriwyd y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat nac ar fwynderau'r gymdogaeth yn gyffredinol. Nodwyd bod y bwriad yn ddatblygiad economaidd addas i'r ardal.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- bod cwmni yn cyflogi nifer o bobl
 - bod y datblygiad wedi ei leoli o fewn ystâd ddiwydiannol

PENDERFYNWYD Caniatáu

Amodau :

1. 5 mlynedd,
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gymeradwywyd
3. Amod tir llygredig
4. Amod Dŵr Cymru

5. Cais rhif C17/1090/45/LL – Partington Marine Boatyard, Yr Harbwr, Pwllheli

Dymchwel ardal dan do storio cychod a gweithdy presennol yn dilyn difrod storm ac adeiladu gweithdy a storfa gychod newydd.

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd i adeiladu gweithdy a storfa gychod newydd yn lle gweithdy a storfa a ddifrodwyd mewn storm ddiweddar. Eglurwyd gan fod yr adeilad oedd ar y safle mewn cyflwr strwythurol peryglus roedd yr adeilad hwnnw eisoes wedi ei ddymchwel.

Nodwyd bod y safle o fewn ffin datblygu Pwllheli ac oddi fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol wedi ei leoli yn ardal harbwr allanol Pwllheli lle gwelir nifer o iardiau cychod a gweithdai. Amlygwyd bod y cais wedi ei gyflwyno at sylw'r Pwyllgor gan ei fod yn disgyn i'r categori datblygiad diwydiannol, masnachol neu adwerthu dros 500m2.

Ystyriwyd bod y defnydd, y dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ac na fyddant yn amharu ar fwynderau, cymeriad nac edrychiad y safle na'r ardal o'i gwmpas.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

PENDERFYNWYD Caniatáu – amodau:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Datblygiad i gydymffurfio gyda'r cynlluniau a gyflwynwyd.
3. Cytuno union liwiau'r deunyddiau allanol.
4. Dim dŵr wyneb a / neu ddraeniad tir i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus.

6. Cais rhif C17/1077/36/LL - Tir ger Ty'n Ffrwd, Pentrefelin, Criccieth

Cais ôl-weithredol i gadw mynedfa gerbydol

- a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn gais llawn ôl-weithredol ar gyfer cadw mynedfa gerbydol. Adroddwyd bod y fynedfa oddi ar ffordd ddosbarth 1, yr A497 ym Mhentrefelin.

Ni ystyriwyd bod y bwriad o greu'r fynedfa yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Amlygwyd bod nifer o'r gwrthwynebwyr wedi lleisio pryderon yn ymwneud â diogelwch ffyrdd, fodd bynnag nid oedd yr Uned Drafnidiaeth wedi codi unrhyw bryderon fyddai yn deillio o'r datblygiad. Atgoffwyd mai mynedfa ar gyfer cynnal a chadw tir amaethyddol oedd dan sylw gyda dwysedd defnydd isel. Nodwyd bod y fynedfa yn debyg iawn i fynedfeydd cyffelyb gerllaw

Amlygwyd pe byddai unrhyw geisiadau cynllunio am ddatblygiadau pellach yn y dyfodol yna byddai'r ceisiadau cynllunio hynny yn cael eu hystyried ar eu haeddiant eu hunain. Ystyriwyd bod y safle yn addas ar gyfer cael mynedfa amaethyddol ac nad oedd goblygiadau i'r bwriad o ran diogelwch ffyrdd. Ni ystyriwyd ychwaith y byddai'r bwriad o ystyried ei raddfa a'i leoliad yn debygol o amharu'n andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:-
- Yr ymgeisydd angen edrych ar ôl y tir ac i wneud hynny rhaid cael mynediad achlysurol ato
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), y pwyntiau canlynol:-
- Bod y cais yn ymddangos yn amlwg a syml, ond bod angen ystyried y cais yn fanylach
 - Bod y fynedfa wedi ei leoli ar ddarn o'r ffordd sydd â thro
 - Bod y fynedfa yn agos iawn at gyffordd eithaf prysur yn y pentref a safle bws. Ymddengys y rhain yn gymhlethdodau ar ddarn bach o ffordd
 - Derbyn bod y giât yn debyg i eraill yn yr ardal, ond eto, problemau yn codi gyda diogelwch

- Ni ellir agor y giât allan gan y byddai yn agor i'r ffordd ac ar draws y llwybr cyhoeddus
 - Ni ellir agor yn llawn i mewn i'r tir oherwydd agosatrwydd at yr afon - nid yw felly yn ymarferol
 - Pryderon mwyaf trigolion y pentref yw diogelwch ffyrdd - byddai'r fynedfa yn ychwanegu at y pryderon hynny
- ch) Mewn ymateb i sylwadau am y pryderon diogelwch ffyrdd, amlygodd Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth nad yw maint y llecyn tir yn ddigonol ar gyfer peiriannau amaethyddol mawr ac felly bod y cais wedi ei ystyried ar gyfer peiriannau llai megis cerbyd 4x4. Pwysleisiwyd mai defnydd achlysurol fyddai yn cael ei wneud o'r fynedfa ac nad oedd yn gwrthwynebu'r cais. Nid oedd rheswm i osod y giât yn nol
- d) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- Beth yw maint y llecyn tir – a yw yn dir amaethyddol o fewn y ffin datblygu?
 - A yw'r llecyn wedi ei gofrestru fel tir amaethyddol?
 - A yw hwn yn gais ar gyfer gosod mynedfa ar gyfer y dyfodol?
 - Rhaid cael mynedfa at y tir i'w drin
- e) Mewn ymateb i'r sylw ynglŷn â defnydd y tir, nodwyd nad oedd y tir yn cael ei gydnabod fel gardd na phlot ac roedd i'r tir ddefnydd amaethyddol ar hyn o bryd. Nodwyd ei bod yn gwbl resymol bod mynedfa ar gael i wasanaethu'r tir. Mewn ymateb i sylw ynglŷn â maint y llecyn a'i leoliad o fewn y ffin datblygu, amlygwyd nad oedd hyn yn ystyriaeth faterol i'r cais.

PENDERFYNWYD Caniatáu

1. **Unol a chynlluniau**
2. **Cyrbau isel yn unol â'r manylion a gyflwynwyd i gael eu gosod ar y safle o fewn 3 mis o ddyddiad caniatáu;**
3. **Giât i agor i mewn i'r safle yn unig a rhaid gosod strwythur pendant ar y fynedfa i sicrhau hyn o fewn tri mis o ddyddiad caniatáu**

7. Cais rhif C17/1101/13/LL – Clwb Rygbi Bethesda, Dol Dafydd, Station Road, Bethesda

Cais cynllunio llawn ar gyfer codi pum byngalo ar osod cymdeithasol a deuddeg tŷ ar osod cymdeithasol, a newidiadau i'r fynedfa a ffordd fynediad presennol

- a) Cyfeiriodd y Rheolwr Cynllunio at y ffurflen sylwadau hwyr gan amlygu bod y Gwasanaeth Cynllunio wedi derbyn cyngor gan Lywodraeth Cymru (Adran yr Economi a'r Seilwaith) yn mynegi na ellid caniatáu y cais cynllunio gan nad oedd yr ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth ddigonol (ar sail cyflwyno cais Departure from Standard i Lywodraeth Cymru) parthed y gwaith sydd angen ei wneud i'r gyffordd rhwng yr A5 a Ffordd y Stesion.
- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio y cais

PENDERFYNWYD gohirio

8. Cais rhif C17/1124/11/LL – Marketing Suite, Y Bae, Beach Road, Bangor

Diwygio amod 2 ar ganiatâd cynllunio C16/0229/11/LL er mwyn parhau i leoli'r caban marchnata dros dro am ddwy flynedd ychwanegol

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer diwygio amod ar ganiatâd cynllunio blaenorol (C16/0299/11/LL) er mwyn ymestyn cyfnod lleoli adeilad marchnata dros dro am ddwy flynedd ychwanegol. Eglurwyd bod dau gais estyniad amser eisoes wedi'i ganiatáu gyda'r diweddaraf gyda chaniatâd hyd 31/03/18.

Amlygwyd bod yr adeilad yn cael ei ddefnyddio fel canolfan gwerthu tai yn gysylltiedig â'r datblygiad preswyl Y Bae ym Mangor. Nodwyd bod y datblygiad tai wedi ei gwblhau ond bod dwy uned yn parhau ar y farchnad. Y gobaith yw cael estyniad amser o ddwy flynedd ychwanegol hyd nes bydd yr unedau i gyd wedi eu gwerthu.

Adroddwyd bod y caban wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Bangor ac o faint a lleoliad rhesymol. Ni ystyriwyd fod y caban, na'i ddefnydd achlysurol yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r preswylwyr cyfagos.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:-
- Mai pwrpas yr adeilad yw cynorthwyo gyda'r elfen marchnata a gwerthiant unedau Rhan 1 o'r datblygiad
 - Bod dwy uned yn parhau ar werth
 - Yr adeilad yn addas i bwrpas ac yn cael ei ddefnyddio i gyfarfod gyda phrynwyr posib
 - Nid yw yn creu effaith weledol andwyol
 - Bydd unrhyw sylwadau neu drafodaeth ar rhan 2 o'r datblygiad yn cael ei drin fel cais ar wahân
- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), y pwyntiau canlynol:-
- Nad yw'r caban marchnata yn cael ei ddefnyddio
 - Amheuaeth ei fod wedi bod ar gau ers 2 fis
 - Bod y ddwy uned sy'n parhau ar werth yn cael eu gwerthu drwy arwerthwyr tai lleol
 - Bod trigolion lleol yn amau mai at ddefnydd rhan 2 o'r datblygiad yn Y Bae yw'r cais am ymestyniad amser i'r caban
 - Mae'r adeilad yn ddiangen - nid oes pwrpas iddo bellach
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn groes i'r argymhelliad gan nad oedd pwrpas iddo.
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- Os mai dwy uned sydd yn parhau ar werth, pam bod angen cyfnod o ddwy flynedd ychwanegol
 - A fyddai modd ystyried cyfnod llai?
 - Beth petai'r cwmni yn apelio'r penderfyniad?
- dd) Mewn ymateb i'r sylw am gyfnod llai, adroddwyd bod y caban marchnata gyda chaniatâd cynllunio hyd ddiwedd Mawrth 2018. Petai dim caniatâd pellach, byddai'r adeilad yn cael ei symud. Os na fydda'r adeilad yn cael ei symud yna byddai camau gorfodaeth yn cael eu cymryd. Yng nghyd-destun apêl, nodwyd y byddai hawl gan y cwmni apelio'r penderfyniad. Nodwyd mai'r angen yw'r pryder amlycaf.
- e) Cynigiwyd ac eiliwyd cwtogi'r cyfnod i 6 mis o Fawrth 2018 ymlaen
- f) Amlygodd y Cyfreithiwr bod angen i'r cynigydd gwreiddiol ystyried y cynnig newydd, a phetai yn ei dderbyn yna byddai angen cysyniad yr eilydd a'r Pwyllgor i dynnu ei gynnig gwreiddiol yn ôl. Ar y sail yma, mi dynnodd y cynigydd gwreiddiol ei gynnig yn ôl. Cytunodd yr eilydd i wneud hyn.
- ff) Pleidleisiwyd i dynnu'r cynnig o wrthod yn ôl. Cytunodd y Pwyllgor i dynnu'r cynnig gwreiddiol yn ol.

- g) Cynigiwyd ac eiliwyd i gwtogi cyfnod yr angen am y caban marchnata o 2 flynedd i 6 mis.

PENDERFYNWYD: Caniatau – amodau

1. **Unol â'r cynlluniau**
2. **Rhaid symud yr uned ymhen chwe mis o 31.3.18**

9. Cais rhif C17/1144/39/LL - Tŷ Hir Caravan Park, Mynytho, Pwllheli

Gosod dwy garafán sefydlog ychwanegol i gynyddu niferoedd o 17 i 19 a chodi clawdd pridd

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer gosod dwy garafán sefydlog ychwanegol ar y safle ynghyd â thirlunio ychwanegol fyddai'n golygu adeiladu clawdd ac atgyfnerthu tyfiant presennol. Amlygydd bod dau gais cyffelyb eisoes wedi eu gwrthod yn ystod 2017. Nodwyd bod y safle sefydlog presennol gyda chaniatâd cynllunio ar gyfer 17 uned. Ceir hefyd gae i garafanau teithiol yn Tŷ Hir a awdurdodwyd trwy gais tystysgrif defnydd cyfreithlon yn 2013. Nodwyd bod y safle sydd o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig a Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ac yn cael ei gyflwyno i Bwyllgor ar gais yr aelod lleol.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad eglurwyd mai'r prif bolisi i'w ystyried wrth asesu egwyddor y datblygiad oedd polisi TWR 3 - rhan 3. Ategwyd bod y polisi yma yn gallu caniatau estyniadau bychain i arwynebedd y safle a / neu ail-leoli unedau o leoliadau amlwg i leoliadau llai amlwg yn ddarostyngedig i gydymffurfio gyda meini prawf penodol. Un o'r meini prawf yw nad yw'r gwelliannau yn cynyddu nifer y carafanau sefydlog neu'r unedau chalet ar y safle, oni bai, mewn amgylchiadau eithriadol, bydd y cynigion yn golygu ail-leoli parciau presennol sydd wedi eu lleoli o fewn yr Ardal Rheoli Newid Arfordirol. Nid yw'r polisi yn caniatau cynyddu nifer y carafanau sefydlog ar safleoedd oddi mewn i'r AHNE na'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Nodwyd bod y cais dan sylw yn un i gynyddu'r niferoedd o unedau ar y safle drwy ychwanegu dwy uned. Nid oedd y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TWR 3 o safbwynt safleoedd oddi fewn i'r Ardal Tirwedd Arbennig.

Cydnabuwyd bod y datblygiad yn dangos peth gwelliant i gyfleusterau'r safle sefydlog presennol a'r tirlunio ychwanegol yn gwella gwedd ac amgylchedd y safle. Er hynny, tynnwyd sylw at baragraffau 5.3. a 5.4 yr adroddiad ac amlygydd na fyddai unrhyw gynllun tirlunio na gwelliannau na amnewid unedau teithiol am rai statig yn dod dros y ffaith nad yw'r Polisi yn caniatau cynyddu niferoedd carafanau ar safleoedd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:-
- Dwy uned statig ychwanegol yn unig yw'r gofyn
 - Cydnabod cynnwys y polisiâu ac adroddiad ond bod posib gwirioneddol i addasu'r cais i gyd-fynd a'r polisi
 - Ychwanegwyd dwy garafán statig yn 2014, ond penderfynwyd peidio a chynyddu ymhellach - ni wyddent ar y pryd y byddi'r Cynllun Datblygu Lleol yn rhwystro cynnydd pellach mewn niferoedd
 - Diffyg efallai gan y swyddogion o rannu gwybodaeth am y newidiadau
 - Byddai'r ddwy uned ychwanegol wedu ei lleoli mewn safle diamlwg
 - Derbyn y posibilrwydd bod modd ail leoli'r unedau statig i waelod y safle neu gyfnewid statig gyda theithiol
 - Busnes lleol yn ymateb i'r galw
 - Gwneud y mwyaf o dwrsitiaeth er mwyn sicrahu ffyniant llwyddianus cefn gwlad
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), y pwyntiau canlynol:-
- Cyfeiriwyd at bwynt 3 o bolisi TWR 3

- Un safle sydd yma mewn dau gae – cynnig symud dwy uned o un cae i'r llall.
- Y safle yn daclus ac yn cael ei reoli yn dda
- Bod yr ymwelwyr yn cefnogi busnesau lleol
- Bod y busnes yn cael ei redeg gan deulu lleol
- Awgrym gohirio a chynnal ymweliad safle

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais

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

- Yr ymgeisydd efallai wedi cael ei gamarwain gydag addasiadu i'r Cynllun Datblygu Lleol newydd
- Byddai ymweld â'r safle yn fanteisiol
- Dim gwrthwynebiadau gan yr Uned Drafnidiaeth wedi ei derbyn
- Dim gwahaniaeth mawr rhwng 17 ac 19 uned

dd) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i gynnal ymweliad safle.

e) Pleidleisiwyd dros gynnal ymweliad safle. Disgynnodd y cynnig

f) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn unol â'r argymhelliad

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

- Wedi ei wrthod dwywaith y llynedd
- Wedi blynyddoedd o greu polisiâu newydd dim eisiau mynd yn groes ar y cyfle cyntaf
- Oni ddylid sicrhau bod amodau ceisiadau blaenorol yn cael eu gweithredu cyn cyflwyno cais o'r newydd
- Ar ba sail cafodd y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor? Angen rheswm cynllunio dilys i wneud hyn

Mewn ymateb i sylw ynglyn a dilysrwydd cyfnewid dwy uned statig gyda dwy uned deithiol nodwyd yn gyntaf bod y safle teithiol a'r safle sefydlog yn cael ei ystyried fel dau safle ar wahân fel a gyfeirir ato yn yr adroddiad. Ni fyddai cyfnewid unedau teithiol am rai sefydlog yn dderbyniol oherwydd bod y raddfa a gynnigir yn un am un ac nid yw hyn yn dderbyniol. Mewn amgylchiadau lle mae cyfnewid wedi ei gefnogi yn yn gorffennol mae'r raddfa amnewid yn llawer uwch ac mae gwelliant cynllunio pendant yn cael ei gynnig e.e. o safbwynt gwelliant trafnidiaeth

PENDERFYNWYD

Gwrthod –

Mae'r bwriad yn golygu cynyddu nifer carafanau sefydlog ar safle carafanau sefydlog presennol oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. Nid yw polisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn caniatáu cynyddu nifer y carafanau sefydlog neu'r unedau sialle ar safleoedd presennol oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017)

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 3.45pm.