
PWYLLGOR CYNLLUNIO 10/6/19

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Elwyn Edwards (Cadeirydd), Louise Hughes, Simon Glyn, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Eric M Jones, Huw G. Wyn Jones, Edgar Wyn Owen, Gareth A. Roberts, Eirwyn Williams a Gruffydd Williams

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau)

1. YMDDIHEURIADAU:

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Elin Walker Jones, Dilwyn Lloyd ac Owain Williams

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- (a) Datganodd yr Uwch Gyfreithiwr fuddiant personol, yn eitem 5.1 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C19/0014/19/LL), oherwydd bod perthynas agos iddo yn byw gyferbyn â'r safle.

Roedd y swyddog o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais.

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

- Y Cyngorydd Eric M Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio C19/0355/17/LL)
- Y Cyngorydd Peter Garlick (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio C19/0014/19/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.

3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 20 Mai 2019, fel rhai cywir.

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais Rhif C19/0014/19/LL - Tir ger Lôn Cefnwerthyd, Bontnewydd, Caernarfon, Gwynedd

Cais llawn i godi 29 uned breswyl ynghyd a thirlunio, parcio, creu mynedfa newydd ag ardal gyhoeddus agored

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan atgoffa'r aelodau fod y cais wedi ei ohirio ym Mhwyllgor 29.4.19 er mwyn derbyn rhagor o wybodaeth / cynlluniau diwygiedig fyddai'n cyfarch pryderon y Pwyllgor.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Bontnewydd ac wedi ei ddynodi yn benodol fel safle ar gyfer codi tai newydd yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL). Er gwybodaeth, rhoddwyd caniatâd blaenorol ar gyfer codi 26 tŷ ar y safle ac fe ystyriwyd fod cychwyn materol wedi digwydd i'r caniatâd hwn oedd yn golygu ei fod yn parhau yn 'fyw' gyda hawl cyfreithiol yn bodoli ar gyfer codi 26 tŷ newydd ar y safle. Erbyn hyn mae'n gais llawn ar gyfer 29 tŷ newydd.

Adroddodd y Rheolwr Cynllunio bod holl fanylion y cais wedi ei gynnwys yn yr adroddiad ond cyfeiriwyd yn benodol at ymatebion i bryderon oedd wedi eu codi gan yr aelodau yn ystod y Pwyllgor blaenorol yn ogystal a phryderon oedd wedi eu codi gan berchennog tŷ cyfagos. Cyfeirwyd hefyd at y sylwadau hwyr oedd wedi eu derbyn. Un o'r pryderon hynny oedd gosodiad plotiau 14, 15 ac 16 gyda chais i'r ymgeisydd ystyried newidiadau addas i'r rhan yma o'r safle er mwyn lleihau'r effaith niweidiol ar fwynderau eiddo cyfochrog (Tywyn) ar sail gor-edrych yn bennaf. Mewn ymateb i'r pryderon hyn derbyniwyd cynlluniau diwygiedig parthed y tri eiddo arfaethedig ac adroddwyd bod yr ymgeisydd wedi datgan ei fod wedi trafod y diwygiadau gyda pherchennog yr eiddo. Amlygwyd bod y cynllun diwygiedig yn dangos y pellteroedd a'r ffiniau rhwng y tai ac adeilad Tywyn a'r llinell gwelededd yn deillio o ffenestri cefn plotiau 14, 15 ac 16 tuag at Tywyn. Amlygwyd ac eglurwyd y newidiadau i ddyluniad y tai ar y plotiau yma er mwyn lleihau y nifer o agoriadau ar loriau cyntaf y tai er mwyn goresgyn pryderon. Ystyriwyd fod y diwygiadau yn gwneud y datblygiad yn fwy derbyniol ac yn cyfarch pryderon y cymydog a'r Pwyllgor o safbwynt effaith ar fwynderau'r eiddo cyfochrog.

Nodwyd bod y swyddogion cynllunio wedi ail ymgynghori ynglŷn â'r diwygiadau gyda'r cymydog, ac fe gyfeiriwyd at ei sylwadau yn y ffurflen sylwadau hwyr. Amlygwyd nad oedd y cymydog yn fodlon gyda'r addasiadau ac yn parhau i fynegi pryderon ynglŷn â goredrych. Roedd y swyddogion o'r farn na ellid ystyried unrhyw sail resymol a fyddai'n cyfiawnhau unrhyw bryderon pellach am effaith annerbyniol ar fwynderau'r eiddo cyfochrog o ganlyniad i ddyluniad diwygiedig a lleoliad plotiau 14, 15 ac 16.

Mewn ymateb i bryderon llifogydd yn lleol ac effaith posib y datblygiad ar y gymdogaeth o gofio fod yr ardal wedi dioddef effaith llifogydd yn y gorffennol, rhoddwyd ystyriaeth drylwyr i'r elfen yma er mwyn asesu yn llawn unrhyw effaith posib. Amlygwyd nad oedd unrhyw ran o safle'r cais ei hun wedi ei gynnwys o fewn y parth llifogydd ac felly nid oedd gofyn am Asesiad Effaith Llifogydd ffurfiol ar gyfer y safle yn yr achos yma. Er hynny, roedd trigolion lleol wedi amlygu pryder am effaith unrhyw rediad dwr ychwanegol yn yr ardal gan y bydd yn y pen draw yn arwain i mewn i Afon Beuno. Ategwyd y bydd angen sicrhau yn glir trwy wybodaeth a mesurau rheoli penodol na fydd y datblygiad yn amharu ar drigolion lleol o safbwynt effaith materion yn ymwneud â draenio'r safle. Yn dilyn trafodaethau gyda Phrif Beiriannydd Uned Draenio'r Cyngor adroddwyd y byddai gofod storio a threfn ddigonol ar gyfer gwaredu dŵr wyneb yn cael ei adeiladu. Cadarnhawyd na fydd y datblygiad yn cynyddu

risg llifogydd i lawr yr afon cyn belled â'i fod yn cael ei adeiladu a'i gynnal yn unol â'r manylion a gytunwyd.

Mewn ymateb i bryderon a godwyd gan y Pwyllgor ynglŷn â niferoedd tai ar y safle, ynghyd a'r gymysgedd a'r dwysedd, cynhaliwyd trafodaethau pellach gyda'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd a'r Uned Strategol Tai. Derbyniwyd ymateb yn cadarnhau'r angen presennol am unedau fforddiadwy yn ogystal â dwysedd a chymysgedd y datblygiad.

Mewn ymateb i bryder am y llecyn agored, adroddwyd bod cyfarfod wedi ei gynnal rhwng y datblygwr a'r Cyngor Cymuned i drafod opsiynau posib ar gyfer y safle. Nodwyd bod y datblygwr bellach yn cynnig gosod offer llai ymwithiol ar y safle ac y bydd yn trefnu gwaith cynnal a chadw'r safle trwy gytundeb rheoli. Cefnogwyd y cynnig gan y Cyngor Cymuned ac fe gadarnhawyd hyn trwy lythyr ffurfiol.

Yn ychwanegol, derbyniwyd cynllun yn dangos lleoliad presennol ac arfaethedig y bibell nwy ar y safle ynghyd a chadarnhad y bydd gwaith i newid ac ail-leoli'r bibell oherwydd ei chyflwr presennol gwael. Ategwyd bod bwriad i'r clawdd sydd o amgylch y safle gael ei warchod ac y gellid sicrhau hyn drwy amod. Tynnwyd sylw hefyd at sylwadau'r Uned Iaith.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, gan gynnwys gwrthwynebiadau, ystyriwyd bod y cais yn dderbyniol.

- (b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Nad oedd ganddo unrhyw wrthwynebiad i gael tai newydd ym Montnewydd
 - Bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno gwelliannau positif
 - Trigolion lleol angen tawelwch meddwl ynglŷn â dŵr wyneb a chynllun atal llifogydd
 - Yn siarad ar ran y cymydog, er bod y cynlluniau diwygiedig yn nodi ail-leoli plotiau 14, 15 a 16 i geisio goroesi pryderon preifatrwydd, nid oedd y cymydog yn ystyried bod hyn yn ddigonol. Awgrymodd, petai y beipen nwy yn cael ei hail-leoli, byddai modd symud y tai ymlaen rhyw 2m pellach ac yn ymateb i bryder y cymydog.
- (c) Mewn ymateb i sylwadau yr aelod lleol, nododd y Rheolwr Cynllunio bod Dŵr Cymrua chyrrff perthnasol eraill yn fodlon gyda datrysiad y dŵr wyneb ac yng nghyd-destun y bibell nwy, er yr angen i uwchraddio'r beipen ni fyddai hyn yn ychwanegu llawer o hyblygrwydd i ail-leoli tai os yn ei symud. Ategwyd bod y pryderon wedi eu cyfarch ac nad oedd sail resymol bellach i wrthwynebu y cais o ran goredrych.
- (ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- (d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- Enghraifft dda bod trafodaethau yn arwain at welliannau
 - Balch bod y Cyngor Cymuned wedi cael trafod y llecyn chwarae a chyrraedd cytundeb
- (dd) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â chyfnwid tŷ 13 ac 18 o ran maint er mwyn rhyddhau ychydig mwy o ofod i leihau pryderon goredrych, nodwyd bod angen ystyried llefydd pario a llefydd troi ac nad yw tŷ rhif 13 mewn gwirionedd llawer llai na tŷ 18.

PENDERFYNWYD caniatáu yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau perthnasol a'r holl adroddiadau
3. Deunyddiau/llechi
4. Tirlunio a ffiniau'r safle

5. Priffyrdd
6. Draenio
7. Bioamrywiaeth a rheoli effeithiau amgylcheddol
8. Archaeoleg
9. Cynllun Rheolaeth Adeiladu
10. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol oddi ar y tai fforddiadwy
11. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol oddi ar blotiau 14, 15, 16, 17 (gan gynnwys gosod ffenestri ychwanegol a ffenestri to)
12. Cytuno gwydr afloyw i ffenestr llofft sydd ar gefn plot 14 a chytuno dull agor
13. Enw Cymraeg i'r stad a'r tai
14. Manylion ac amserlen gosod offer o fewn y llecyn agored.
15. Cytuno ar drefniadau sicrhau tai fforddiadwy
16. Amseroedd gweithio ar y safle

2. Cais Rhif C19/0279/22/LL – Tal y Maes Mawr, Nebo, Caernarfon

Cais llawn i osod 4 pabell 'saffari', 1 adeilad 'sauna' ynghyd â gwaith cysylltiol

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

- (a) Nododd y Rheolwr Cynllunio bod asiant ar ran yr ymgeisydd wedi gwneud cais i ohirio'r drafodaeth er mwyn caniatáu i'r ymgeisydd gyflwyno cynlluniau diwygiedig a gwybodaeth ychwanegol mewn ymateb i'r pryderon a nodwyd yn yr adroddiad. Er hynny, nid oedd y swyddogion yn gweld yr angen i ohirio, nad oedd 'pre-app' wedi bod ac y byddai modd ail gyflwyno cais o'r newydd yn y dyfodol ac ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais. Nodwyd mai cais llawn ydoedd i osod 4 pabell saffari, codi adeilad cysylltiol i'w ddefnyddio fel 'sauna' ynghyd â gwaith cysylltiol eraill fyddai yn cynnwys creu ffordd fynediad, llecynnau parcio, llwybrau mynediad, tirlunio, cysylltiad gwasanaethau a gosod gwaith trin carthffosiaeth.

Ategwyd bod y safle wedi ei leoli ynghanol caeau amaethyddol y tu allan i unrhyw ffin datblygu ddiffiniedig yng nghefn gwlad agored o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig a Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Nantlle. Nodwyd bod mynediad tuag at y safle yn arwain trwy gwrtil preswyl yr ymgeisydd ar hyd ffordd fynediad preifat presennol sydd yn cefnu gyda thŷ preswyl ar wahân.

Amlygwyd bod yr ymgeisydd, wrth gyflwyno'r cais wedi nodi yn y Datganiad Cynllunio mai polisi TWR 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol oedd wedi cael ystyriaeth gan na fyddai'r pebyll yn barhaol am mai cysylltiad cyfyngedig fyddai gyda'r tir. Roedd y swyddogion cynllunio o'r farn mai polisi TWR 3 oedd yn fwyaf perthnasol gan fod elfennau mwy parhaol yn cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad. Ategwyd nad oedd gwybodaeth glir na chyfeiriad digonol wedi ei gyflwyno am yr hyn y bwriedir ei wneud gyda'r llwyfannau pren a beth fyddai'r camau tebygol i'w diogelu ar neu i'r ddaear.

Ystyriwyd fod y bwriad i osod cysylltiadau trydan a dŵr i'r pebyll unigol, creu ffordd fynediad, codi adeilad sauna (er ei faint bychan), llwybrau a lleiniau caled a gosod cyfres o oleuadau yn creu elfennau parhaol yn ogystal â gormodedd o fannau caled yn groes i Bolisi TWR 5. Mae rhan o baragraff 6.3.85 o eglurhad polisi TWR 5 yn nodi "*Dim ond cyfleusterau sylfaenol ar gyfer cysgu, eistedd a bwyta y dylent eu darparu, ac ni ddylid gosod gwasanaethau dŵr neu ddarpariaeth draenio ar gyfer toiledau, cawodydd ac ymolchi ynddynt. Mae hyn yn sicrhau nad yw'r strwythurau yn dod yn ddigon parhaol i gynyddu lefel yr effaith ar y dirwedd neu effaith adfer y safle pe bai angen symud y strwythurau*". Ni fyddai'n rhesymol nac yn ymarferol i osod cysylltiadau trydan, dŵr a charthffosiaeth ar ddechrau tymor gwyliau ac yna eu codi ar ddiwedd y tymor. Gyda'r elfennau hyn yn sefydlog neu'n barhaol, ni ellid cytuno gyda barn yr asiant mai Polisi TWR 5 yw'r polisi perthnasol ar gyfer ystyried y bwriad yma.

Rhodddwyd ystyriaeth i ofynion perthnasol polisi TWR 3 sydd yn datgan “*gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd (h.y. carafán sengl neu ddwbl), safleoedd siale gwyliau newydd neu lety gwersylla amgen parhaol yn...Ardaloedd Tirwedd Arbennig*”. Nodwyd nad yw polisi TWR 3 yn caniatáu datblygu safle llety gwersylla amgen parhaol ar safleoedd oddi mewn i Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Gan ystyried fod y bwriad yn un i greu safle parhaol newydd nid yw felly yn cydymffurfio gyda gofynion sylfaenol polisi TWR 3 o safbwynt creu safleoedd newydd oddi mewn i Ardal Tirwedd Arbennig.

Amlygwyd bod safle'r cais yn sylweddol o ystyried mai ond 4 pabell yw'r bwriad a phryder bod y llecynnau parcio yn orddarpariaeth heb angen. Ystyriwyd bod graddfa'r datblygiad yn ormodol o ran ei ehangder ac y byddai ei gyfyngu i ardal lai yn agosach at adeiladwaith presennol o bosib yn welliant o safbwynt mwynderau gweledol. Ategwyd bod maen prawf 2 o bolisi PCYFF 3 yn nodi'r angen i gynnig barchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol.

Tynnwyd sylw at bryderon a gyflwynwyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru o ran y bwriad i gael gwared ar ddŵr draenio budr i system garthffosiaeth breifat yn hytrach na chysylltu gyda'r brif system garthffos.

Tynnwyd sylw at sylwadau'r Uned Trafnidiaeth mewn ymateb i bryderon gan drigolion lleol am gynnydd mewn trafndiaeth ar rwydwaith ffyrdd gwledig presennol. Gyda 4 pabell yn unig wedi eu nodi ar y cynllun, nid oedd yr Uned Trafnidiaeth o'r farn y byddai cynnydd sylweddol yn nifer symudiadau i mewn ac allan o'r safle. Er hynny, roedd yr Uned Trafnidiaeth yn ystyried y ddarpariaeth parcio yn ormodol ac y byddai'n rhesymol gwneud cais i'r ymgeisydd ddiwygio'r cynllun i gyfleu'r niferoedd cywir.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei fod yn cynrychioli trigolion cymuned Nebo
 - Bod gormod o fannau parcio wedi eu nodi ar gyfer y bwriad
 - Nad oedd darpariaethau lleol ar gael ar gyfer y fenter – dim siop, llefydd bwyta
 - Rhwydwaith ffyrdd lleol yn gul a throellog ac felly anodd fyddai ymdopi gyda nifer ychwanegol o siwrnai
 - Y bwriad yn agos iawn at dai cyfagos fydd yn gorfod ymdopi gyda sŵn, llwch a llygredd goleuadau ac aflonyddwch diangen
 - Cynllun y pebyll yn agos at ei gilydd
 - Y safle wedi ei leoli ar foncen felly yn amlwg ar y dirwedd
 - Byddai'r effaith gyffredinol yn andwyol
 - Cais i'r Pwyllgor ddilyn argymhelliad y swyddogion a gwrthod y cais
- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Na fyddai'r lleiniau caled yn cael eu gosod yn barhaol - cael eu symud ar ddiwedd y tymor
 - Bod safleoedd carafanau yn darparu lleiniau caled, dwr a thrydan - hyn yn ddarpariaeth gyffredin.
 - Nid oedd y bwriad yn annhebygol i safleoedd carafanau teithiol
 - Bod posib gwneud addasiadau yng nghyd-destun llwybrau a goleuadau fel nad ydynt yn ymddangos yn ymwithiol
Y rhesymau uchod yn ymateb i resymau gwrthod 1 a 4 ac felly dim sail i wrthod
 - Bod hi'n bwysig ystyried graddfa'r lleoliad - bydd wedi ei farchnata ar gyfer teuluoedd
 - Ni fydd sŵn, ac nid yw Gwarchod y Cyhoedd wedi cyflwyno sylwadau ar y mater yma
 - Awgrymwyd y gellid gosod amod ar gyfer rhai o'r nodweddion ac o ganlyniad nid oedd rheswm gwrthod 3 yn sefyll
 - O ran cysylltu gyda charthffos, amlygwyd bod Dwr Cymru wedi mynegi na fyddai'n ymarferol cysylltu'r bibell - dim cyfiawnhad dros wneud hyn.

(ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais

- (d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â phenderfyniad mewn apêl ddiweddar o ran maint ac arwynebedd pebyll a sut oedd y cais hwnnw yn cymharu gyda'r cais dan sylw, nododd y Rheolwr Cynllunio ymysg pethau eraill nad oedd gan gais yr apêl unrhyw fwriad i gysylltu gwasanaethau ac felly yn wahanol i'r cais dan sylw.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais am y rhesymau canlynol;

1. Mae'r bwriad yn golygu creu safle llety gweryslla amgen sefydlog newydd oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. Nid yw polisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn caniatáu datblygu safleoedd llety gweryslla amgen sefydlog newydd oddi fewn i Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).
2. Mae polisi ISA 1 yn caniatáu cynigion dim ond pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli. Yn yr achos yma, ni chredir y byddai darparu gwaith trin carthffosiaeth breifat o fewn ardal sydd â system garthffosiaeth gyhoeddus yn dderbyniol ac felly ni chredir fod y bwriad yn bodloni gofynion perthnasol polisi ISA 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).
3. Mae maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 yn datgan y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo lleol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn neu ffurfiau eraill o aflonyddwch. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn fod y bwriad yn debygol o arwain at aflonyddu annerbyniol ar fwynderau tai lleol ag y byddai trwy hynny yn groes i ofynion polisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).
4. Mae gofynion perthnasol polisiau PCYFF 3 a PCYFF 4 yn nodi y bydd disgwyl i ddatblygiadau barchu cyd-destun safle a'i le yn y dirwedd ac yn integreiddio gyda'r hyn sydd o gwmpas. Credir fod y bwriad ar sail ehangder safle'r datblygiad arfaethedig gyfan yn ogystal â phresenoldeb, ffurf a graddfa nodweddion parhaol megis ffordd fynediad, llecynnau parcio, llwybrau mynediad, llwyfannau pren, adeilad sauna a chysylltiadau parhaol yn nodweddion annerbyniol sydd yn groes i ofynion perthnasol meini prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 3 yn ogystal â PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017) sydd yn datgan y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o gwmpas

3. Cais Rhif C19/0306/03/DA – 3 Pant yr Onnen, Ffordd Glanpwll, Rhiwbryfdir, Blaenau Ffestiniog

Diwygiad ansylweddol i ganiatâd rhif C13/0288/03/LL er mwyn adeiladu estyniad llai gyda gorffeniad rendr gwyn yn lle carreg naturiol fel y caniatawyd

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod y cais yn cael ei gyflwyno gerbron y Pwyllgor Cynllunio oherwydd bod gwraig yr ymgeisydd yn Gynghorydd. Amlygwyd bod y bwriad yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion perthnasol y polisiau lleol a chenedlaethol.
- (b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn unol ar argymhelliad

PENDERFYNWYD caniatáu y cais

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.

4. Cais Rhif C19/0355/17/LL – 7 Bedd Gwenan Estate, Llandwrog, Caernarfon

Cais ar gyfer addasu'r to ar flaen yr eiddo er mwyn creu estyniad i'r tŷ presennol

- (a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer ymestyn y tŷ deulawr presennol yn y cefn ac yn y blaen. Byddai'r estyniad yn golygu ailwampio mewnol gan symud ystafell wely bresennol i ofod yr estyniad newydd a chreu ystafell ymolchi ble roedd yr ystafell wely yn ogystal ag ychwanegu at faint ystafell wely bresennol ar y llawr cyntaf ynghyd ac ymestyn cyntedd presennol ar y llawr daear.

Eglurwyd bod y cais wedi ei ail gyflwyno o ganlyniad i wrthod cais blaenorol am yr un bwriad ac mai'r Aelod Lleol oedd yn cyflwyno'r cais i Bwyllgor gan ei fod o'r farn bod angen asesiad pellach ar y cynlluniau. Amlygwyd bod yr ymgeisydd wedi gwrthod cyfaddawdu a bod y swyddogion cynllunio, er yn ystyried bod y bwriad yn dderbyniol, yn awgrymu y byddai modd gwella'r dyluniad gan nad oedd graddfa'r cynllun dan sylw yn addas. Ystyriwyd bod yr estyniad yn creu nodwedd ddominyddol, bendrwm ac estron ar yr eiddo, na fyddai'n gwella cymeriad na pharchu ei gyd-destun safle o fewn yr ystâd. Ategwyd y byddai hyn yn groes i bolisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol

Eglurwyd bod yr eiddo wedi ei leoli o fewn un o'r lleiniau pellaf oddi wrth y fynedfa i mewn i'r stad, gyda'i osodiad er hynny, yn weladwy o'r fynediad. Er mai barn y swyddogion yw y byddai'r estyniad yn annerbyniol o agwedd weledol ni ystyriwyd y byddai yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r cymdogion nac yn achosi aflonyddwch annerbyniol arnynt. O safbwynt yr agwedd yma, ni ystyriwyd y byddai'n groes i ofynion perthnasol polisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad darllenodd yr Aelod Lleol lythyr ar ran yr ymgeisydd oedd yn methu a bod yn bresennol:-
Nodwyd,

- bod angen codi uchder y to er mwyn goresgyn diffyg uchder yn yr ystafell ymolchi.
- bod nifer o'r tai yn y stad ynteu wedi eu haddasu gan y datblygwr gwreiddiol neu wedi eu haddasu ar ôl newid dwylo.
- codi lefel y to sydd dan sylw ac nad oedd unrhyw ymgais i ymestyn
- prin fyddai'r newid i'w weld.
- er i'r swyddogion wrthod y cais, amlygwyd nad oedd gwrthwynebiad cyhoeddus i'r bwriad.

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

- Bod nifer o'r tai yn y stad wedi cael eu haddasu ac er i'r ymgeisydd gynllunio addasiadau tai rhif 11 ac 12 roedd yn difaru nad oedd wedi addasu ei dŷ yn gynharach
- Bod llythyrau wedi ei derbyn yn cefnogi'r cais
- Bod y stad yn daclus
- Nad oedd y bwriad yn groes i PCYFF 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol

- (c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais yn groes i'r argymhelliad oherwydd ystyriwyd bod y dyluniad yn dderbyniol.

- (ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod ambell i dŷ o fewn y stad eisoes wedi cael ei addasu
 - Bod y dyluniad yn welliant i dŷ plaen
 - Nad oedd gwrthwynebiadau lleol wedi ei derbyn

PENDERFYNWYD caniatáu y cais am y rheswm bod y dyluniad yn dderbyniol

Amodau:

1. 5 mlynedd
2. Unol gyda chynlluniau
3. Deunyddiau i gyd-weddu gyda'r deunyddiau presennol

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2:20pm

CADEIRYDD