
PWYLLGOR CYNLLUNIO 11-01-21

Yn bresennol: Cadeirydd: Y Cynghorydd Eric M Jones
Is Gadeirydd: Y Cynghorydd Gareth A Roberts

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Simon Glyn, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Owen ac Owain Williams

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd: Cyngorwyr Ioan Thomas a Menna Baines (Aelodau Lleol)

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyngorwyr Eirwyn Williams a Gruffydd Williams ynghyd ac Aelodau Lleol y Cyngorwyr Rheinallt Puw a Glyn Daniels

Estynnwyd cydymdeimlad dwys at y Cyngorydd Anne Lloyd Jones oedd wedi colli ei mam yn ddiweddar

Anfonwyd dymuniadau gorau at wellhad buan i'r Cyngorydd Eirwyn Williams oedd wedi derbyn llawdriniaeth yn ddiweddar

Llongyfarchwyd y Cyfreithiwr Rhun ap Iarll ar ei benodiad yn Bennaeth Cyfreithiol yng Nghyngor Sir Bwrdeistrefol Conwy. Diolchwyd iddo am ei gyngor a'i gefnogaeth i'r Pwyllgor Cynllunio a dymunwyd y gorau iddo yn ei swydd newydd.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cyngorydd Eric M Jones yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0811/14/LL) oherwydd ei fab oedd yn berchen yr eiddo

Y Cyngorydd Berwyn P Jones yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0538/03/LL) oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd *Adra*

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

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

Y Cyngorydd Ioan Thomas (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0811/14/LL)

Y Cyngorydd Menna Baines (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0804/25/LL)

c) Amlygodd y Cyfreithiwr bod yr Aelodau wedi derbyn e-bost gan unigolyn yn ymwneud a chais 5.3. Roedd yr e-bost yn rhannu gwybodaeth sensitif am gefndir y cais. Awgrymwyd i'r Aelodau fod yn ofalus i beidio cyfeirio at y wybodaeth yn ystod y drafodaeth.

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar yr 7fed o Ragfyr 2020 fel rhai cywir yn ddarostyngedig bod disgrifiad cais 5.3 Tir Gyferbyn Maes Bleddyn, Bethesda yn nodi 'Darparu 30 o unedau preswyl fforddiadwy' ac nid 'codi 30 tŷ yn cynnwys 15 tŷ fforddiadwy'.

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

5.1. Cais Rhif C20/0811/14/LL – Llanw, 6 Lôn Sydney, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1ET

Cais i ymestyn balconi presennol ar flaen yr eiddo

- a) Eglurodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd i ymestyn y balconi presennol oddeutu 2m o gwmpas edrychiad blaen ac ochr yr eiddo o gwmpas yr ystafell fwyta a'r llofa bresennol. Nodwyd y byddai'r balconi o wneuthuriad ffrâm ddur gyda phaneli gwydr a llawr o fordiau pren. Ategwyd bod yr eiddo yn dŷ unllawr ac wedi ei leoli ar lethr ar gyffordd o fewn ardal breswyl o fewn Tref Caernarfon. Mae ffordd gyhoeddus yn amgylchynu 3 ochr yr eiddo.

Amlygwyd bod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio.

Ystyriwyd fod y bwriad yn gweddu i'r safle ac i'r annedd o ran maint a dyluniad ac felly yn cydymffurfio a gofynion polisiau PCYFF 2, 3 a PS5. Ni ystyriwyd y byddai'n cael effaith sylweddol fwy ar unrhyw eiddo cyfagos na chael effaith andwyol sylweddol fwy ar fwynderau'r ardal. Y bwriad felly yn cydymffurfio a gofynion y polisiau lleol a chenedlaethol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Mai cais ydoedd i ymestyn balconi ac mai'r prif ystyriaethau fyddai i eraill golli preifatrwydd o ganlyniad i or-edrych – mynegwyd na fyddai gor-edrych ar eiddo cyfagos o'r eiddo yma
 - Bod golygfa dros y Fenai o'r eiddo ac felly priodol fyddai manteisio ar hynny
 - Yn gefnogol i'r argymhelliad
 - Bod angen eglurder ar y nodyn Dwr Cymru
- c) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â nodyn Dwr Cymru, nodwyd mai 'nodyn' oedd yma ac nid 'amod' ac mai nodyn cyffredinol ydoedd i godi ymwybyddiaeth yr ymgeisydd

ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

PENDERFYNWYD Caniatáu y cais

Amodau:

1. Unol a'r cynlluniau

Nodyn Dwr Cymru

5.2. Cais Rhif C20/0018/13/LL – Tir ger Llain y Pebyll, Bethesda, LL57 3NQ

Codi 7 annedd breswyl ar gyfer yr henoed ynghyd a llecynnau parcio a man troi

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd gyda sawl elfen i'r cais:-
- Darparu 5 byngalo 2 llofft ynghyd a 2 fflat 1 llofft rhent cymdeithasol fforddiadwy ar gyfer yr henoed.
 - Darparu llecynnau parcio a mynediad newydd oddi ar y gefnffordd i wasanaethu'r byngalos ar lain rhif 3 a 4.
 - Bydd gweddill yr anheddau yn cael eu gwasanaethu oddi ar y fynedfa a'r rhodfa bresennol sy'n gwasanaethu Stad Llain y Pebyll.
 - Darparu llecynnau/gerddi amwynder preifat o fewn y safle.
 - Darparu isadeiledd gan gynnwys storffeydd biniau/ailgylchu ar gyfer pob annedd.

Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli tu allan ond yn gyfochrog gyda ffin datblygu Bethesda fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017(CDLL). Er bod datblygiadau ar gyfer unedau fforddiadwy ac unedau marchnad agored wedi eu caniatáu'n ddiweddar ym Methesda nid yw'r angen lleol am dai newydd yn benodol i'r henoed wedi ei gwrdd.

Eglurwyd bod y cais wedi bod yn destun trafodaethau rhwng Tai Gogledd Cymru (y datblygwr) ac Uned Strategol Tai'r Cyngor. O ganlyniad penderfynwyd ei gynnwys ar y rhestr cynlluniau wrth gefn yn y Cynllun Rhaglen Trosglwyddo i dderbyn arian grant yn ddarostyngedig ar dderbyn caniatâd cynllunio a phenodi contractwr. O ystyried fod y bwriad yn ymateb i angen cydnabyddedig ac yn darparu cymysgedd briodol o unedau, ystyriwyd fod y bwriad yn gyfle i ddatblygu cynllun o ansawdd gan ddiwallu anghenion cydnabyddedig ac felly, yn unol â gofynion Polisi.

Ar sail asesiad mwynderau gweledol ystyriwyd bod y bwriad i ddatblygu stad fechan o dai newydd yn dderbyniol ac y byddai gosodiad, graddfa, dyluniad a deunyddiau'r tai yn dderbyniol o ystyried yr hyn sydd o'i amgylch. Ni ystyriwyd unrhyw bryderon yng nghyd - destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, bioamrywiaeth na materion archeolegol.

Ategwyd bod y bwriad yn cynnwys ymestyn y ffordd stad fabwysiedig bresennol i mewn i Stad Llain y Pebyll er mwyn gwasanaethu'r byngalos arfaethedig ar leiniau rhif 5, 6 a 7 yn unig gyda manau parcio cysylltiedig. Nodwyd y byddai'r byngalo a'r tŷ deulawr ar leiniau 1, 2, 3 a 4 yn cael eu gwasanaethu yn uniongyrchol oddi ar y gefnffordd gyfagos. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth na'r Uned Cefnffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cais ar sail creu mynediad o ffordd stad bresennol Llain y Pebyll nag o'r gefnffordd gyfagos.

Yn dilyn derbyn sylwadau cychwynnol yr Uned Iaith cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais ac yn seiliedig ar gynnwys y Datganiad roedd yr Uned yn cytuno gyda chynnwys y ddogfen sy'n cadarnhau mai effaith gadarnhaol caiff y datblygiad ar yr Iaith Gymraeg ym Methesda.

Ar sail yr asesiad a gwblhawyd ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i bolisiau lleol na chenedlaethol ac nad oedd unrhyw fater cynllunio perthnasol yn gorbwysu'r ystyriaethau polisi. I'r perwyl hwn ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Croesawu datblygiad ar gyfer pobl hŷn - byddai datblygiadau tebyg yn cael eu croesawu ar draws y Sir
 - Bod y datblygiad yn cadw pobl yn eu cynefin ac yn agos i'w teuluoedd
 - Bod y bwriad yn gorffwys yn daclus gyda'r stad gyfochrog
- ch) Mewn ymateb am gadarnhad bod y bwriad yn fforddiadwy, nodwyd bod y safle wedi ei ddynodi fel 'eithrio gwledig' ac mai tai fforddiadwy yn unig fyddai'n cael ystyriaeth. Bydd y tai yn cael eu darparu drwy Landlord Cymdeithasol gydag amodau yn cyfyngu defnydd fforddiadwy

Mewn ymateb i gwestiwn am gefndir i sylwadau'r Cyngor Cymuned ynglŷn â phryderon mynediad o'r gefnffordd A5, amlygwyd mai Uned Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru sydd wedi cyflwyno sylwadau ar y cais ac nid Uned Trafnidiaeth y Cyngor. Ategwyd bod yr Uned Cefnffyrdd wedi rhoi sicrwydd i'r Cyngor Cymuned eu bod yn fodlon bod y datblygiad yn dderbyniol ac na fyddai effeithiau annerbyniol ar y gefnffordd.

Mewn ymateb i sylwadau bod y fynedfa o gefnffordd yr A5 yn beryglus a'r awgrym o gael un fynedfa i'r datblygiad drwy ystâd Llain y Pebyll, amlygwyd bod gwahaniaeth lefel sylweddol rhwng blaen y datblygiad a chefn y datblygiad ac felly cynnwys dwy fynedfa oedd yr opsiwn orau.

Mewn ymateb i sylw bod y cynlluniau yn amlygu bod y ffordd drwy'r ystad yn debygol o gael ei hystyngi ac felly yn gwneud i rywun amau datblygiad pellach, cyfochrog i'r dyfodol, nodwyd mai llinellau yn amlygu draeniau oedd ar y cynlluniau ac nid ffordd. Nodwyd bod y draeniau yn mynd drwy'r ystâd gyda lled bwrpasol i sicrhau gwarchodaeth.

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol i'r toeau.
4. Cytuno gydag edrychiadau allanol y tai gan gynnwys y paneli solar.
5. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir o'r anheddau preswyl.
6. Amodau Priffyrdd yn ymwneud a darparu llecynnau parcio, ffordd y stad a llwybrau troed cysylltiedig.
7. Cyflwyno rhaglen o waith archeolegol i'w gytuno gyda'r ACLL cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.
8. Rhaid cyflwyno adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, yn unol ag amod 7 i'w gytuno yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 6 mis o gwblhau'r gwaith archeolegol.
9. Amodau'r Uned Bioamrywiaeth yn ymwneud a dim llystyfiant, coed na llwyni i'w clirio yn ystod y tymor nythu (1 Mawrth i 31 Awst); cyn i unrhyw waith ddechrau dylid cyflwyno cynllun i'w gymeradwyo gan yr ACLL i sicrhau na fydd ymlusgiaid yn cael eu niweidio yn ystod y gwaith adeiladu a bydd rhaid i'r cynllun hwn gael ei weithredu i lwyr foddhad yr ACLL; cyn i unrhyw waith ddechrau dylid cyflwyno Cynllun gwelliannau a Lliniaru Bioamrywiaeth i'w gytuno gyda'r ACLL a cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle rhaid cyflwyno Cynllun Difa Planhigion Ymledol Di-Cynhenid i'w gytuno gyda'r ACLL.
10. Amod cydymffurfio gyda mesurau lliniaru o fewn y ddogfen Adroddiad Gwerthuso Ecolegol Rhagarweiniol.

11. **Amod cydymffurfio ac argymhellion a mesurau lliniaru sydd wedi eu cynnwys yn yr Adroddiad Coed.**
12. **Amod Uned Gwarchod y Cyhoedd parthed ymgymryd ag archwiliad halogiad safle.**
13. **Amodau Llywodraeth Cymru parthed lleiniau gweledd, draenio ac ailwynebu'r pafin ger y safle.**
14. **Sicrhau/cytuno gyda chynllun tai fforddiadwy**
15. **bod yr unedau yn fforddiadwy ar gyfer trigolion 55+ mewn oed**

Nodiadau

1. **NODYN: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i arwyddo Cytundeb o dan Adran 38, Deddf Priffyrdd, 1980 gyda'r Cyngor os yw'n bwriadu i'r estyniad i ffordd Llain y Pebyll gael ei fabwysiadu.**
2. **NODYN: Tynnir sylw'r ymgeisydd i lythyr Dwr Cymru ddyddiedig 11.02.20 a'r angen i sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r cyngor a gynhwysir ynddo.**
3. **NODYN: Tynnir sylw'r ymgeisydd i lythyr Wales and West Utilities dyddiedig 14.02.20 a'r angen i sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r cyngor a gynhwysir ynddo.**
4. **NODYN: Tynnir sylw'r ymgeisydd o'r angen i gyflwyno system ddŵr cynaliadwy i'w gytuno gydag Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor**

5.3 Cais Rhif C20/0804/25/LL – 8, Llys Castan, Ffordd y Parc, Parc Menai, Bangor

Newid defnydd uned wag o swyddfa Dosbarth Defnydd B1 i ddeintyddfa Dosbarth Defnydd D1 (ail-gyflwyniad o'r cais a wrthodwyd o dan gyfeirnod C20/0351/25/LL)

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai ail-gyflwyniad ydoedd o gais a wrthodwyd ym Mehefin, 2020 ar gyfer newid defnydd o swyddfa (Dosbarth Defnydd B1) i ddeintyddfa (Dosbarth Defnydd D1) o fewn uned wag yn Llys Castan, Parc Menai.

Wrth ystyried egwyddor y defnydd arfaethedig amlygwyd y dylid sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio a'r holl feini prawf a gynhwysir ym Mholisi ISA 2 (cyfleusterau cymunedol) o'r CDLL. I bwrpas y polisi, cadarnhawyd fod cyfleusterau cymunedol yn cynnwys 'cyfleusterau a ddefnyddir gan gymunedau lleol at ddibenion iechyd... ac unrhyw gyfleuster arall sy'n cyflawni'r rôl o wasanaethu'r gymuned'.

Adroddwyd bod Polisi PS13 a Pholisi CYF1 o'r CDLL yn nodi y gwarchodir y safle a'r uned ar gyfer defnydd cyflogaeth yn Defnydd Dosbarth B1. Yn unol â Pholisi CYF5 (defnyddiau amgen o Safleoedd Cyflogaeth bresennol) adroddwyd mai mewn achosion arbennig yn unig y caniateir cynigion i ryddhau tir yn Nosbarth Defnydd B1, B2 neu B8 ar safleoedd cyflogaeth bresennol sydd wedi eu gwarchod yn unol â Pholisi CYF1 ar gyfer defnydd amgen a dim ond ble gellid cwrdd gydag un neu fwy o feini prawf y polisi:

- “Yn yr achos fod y safle yn wag ei fod yn annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr a chanolig ar gyfer defnydd gwreiddiol neu ddefnydd y warchodaeth, neu;
- Mae yna orddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau, neu;
- Mae'r defnydd cyflogaeth bresennol yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a'r amgylchedd, neu;

- Ni fyddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth safleoedd cyfagos, neu;
- Nid oes yna safle amgen arall ar gyfer y defnydd bwriedir, neu;
- Os yw'r safle yn cael ei ddefnyddio ar gyfer defnydd tymor byr (dros dro), bod yna fesurau adfer priodol mewn lle sydd i foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol.”

Amlygwyd bod gwybodaeth fanwl a helaeth wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd i gefnogi'r cais oedd yn cynnwys Datganiad Cynllunio, yn ogystal â Datganiad Cynllunio gan yr asiant, Datganiad Prawf Dilyniannol ynghyd a Dogfen Tystiolaeth Hygyrchedd y Safleoedd yn amlygu'r sylwadau isod:

- Mae cymuned Penrhosgarnedd yn agosach i safle'r cais nag eiddo deintyddion eraill ym Mangor.
- Mae cymuned Parc Menai yn agosach i safle'r cais nag eiddo deintyddion eraill ym Mangor.
- Mae staff/cymuned Ysbyty Gwynedd yn agosach i safle'r cais nag eiddo deintyddion eraill ym Mangor.
- Mae gwasanaeth bws rheolaidd gan gwmnïau amrywiol yn gwasanaethu busnesau eraill ym Mharc Menai.
- Mae rhwydwaith beics presennol ynghyd a llwybrau cyhoeddus yn gwasanaethu Parc Menai.
- Mae'r safle yn hygyrch yn ddaearyddol i ddefnyddwyr lleol a rhanbarthol sy'n defnyddio'r A55.
- Nodir bod y rhan helaeth o gleifion y cyfleuster presennol yn defnyddio car (gyda nifer ohonynt yn gleifion oedrannus a fyddai'n anghyfleus neu yn amhosibl defnyddio cludiant cyhoeddus). Ni fyddai'r sefyllfa yma yn newid gyda'r safle newydd hwn ym Mharc Menai. Os rhywbeth, fyddai'n agosach i nifer helaeth o gleifion sy'n defnyddio'r cyfleuster presennol ac sy'n teithio o'r gogledd, dwyrain ac o'r de i'w hapwyntiad.

Yn seiliedig ar y wybodaeth i gefnogi'r bwriad, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn tansilio gofynion ac amcanion cynaliadwy lleol a chenedlaethol perthnasol ac felly yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS4, PS5 a Pholisi TRA4 o'r CDLL.

Er gwaethaf y ffaith y cyflwynwyd gwybodaeth a thystiolaeth helaeth a mwy grymus i gefnogi'r cais diweddaraf hwn o'i gymharu â'r hyn a gyflwynwyd gyda'r cais blaenorol, ni ystyriwyd fod y wybodaeth a'r dystiolaeth yn goresgyn yr holl bryderon a amlygwyd. Yn benodol, nid oedd swyddogion yn ystyried bod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion maen prawf 1 o Bolisi ISA 2 sydd yn ymwneud gyda lleoli cyfleusterau cymunedol newydd. O dan yr amgylchiadau, ac er yn cydnabod natur arbenigol y cyfleuster arfaethedig, roeddynt yn argymhell gwrthod y cais.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:
- Ei fod yn ddeintydd gyda diddordeb arbenigol mewn deintyddiaeth gymhleth ac yn awyddus i greu practis deintyddol unigryw
 - Y bwriad fydd canolbwyntio ar gyfeiriadau cleifion gan ddeintyddion o Wynedd, Môn a Gogledd Cymru ar gyfer triniaeth ddeintyddol cymhleth ac arbenigol, yn ogystal â deintyddiaeth gyffredin o ansawdd uchel.
 - Ei uchelgais yw agor practis deintyddol pwrpasol fyddai'n darparu triniaeth gymhleth i gleifion lleol heb iddynt orfod cael eu cyfeirio at wasanaeth yn Lerpwl neu Fanceinion.
 - Bydd Ymgynghorydd Adferol Arbenigol hefyd wedi'i leoli yn y practis.
 - Bydd y ddeintyddfa wedi ei dylunio i fod y cyntaf o'i math yng Nghymru gyda systemau awyru pwrpasol i ganiatáu gofal deintyddol diogel

- Trafodwyd y prawf dilynnianol a'r camau oedd angen ei cwblhau er mwyn bodloni'r gwrthodiad gwreiddiol gyda'r Gwasanaeth Cynllunio. Ymgwymerwyd â'r broses yma, rhyw 12 mis yn flaenorol, drwy chwilio am adeilad addas ar-lein a gyda gwerthwyr tai masnachol. Wrth ehangu'r ymchwilio darganfuwyd 8 Llys Castan - adeilad addas ar gyfer practis modern.
- Bod dau bractis deintyddol BUPA eisoes yng Ngwynedd ar Barciau Busnes, un ym Mhenrhyndeudraeth wedi'i leoli yn yr un adeilad â swyddfa Galw Gwynedd y Cyngor
- Bod Swyddogion Cynllunio yn argymhell gwrthod y cais ar sail un rhan o bolisi ISA 2 ond ei fod wedi ymateb i hyn yn llawn.
- Nad yw'r swyddog wedi cyfeirio at baragraff esboniadol pwysig 6.1.20 sydd wedi'i gynnwys o dan bolisi ISA 2: *"Where a new facility is proposed outside a settlement, it must be demonstrated that the proposed location is the best available and is accessible to the local community"*.
- Bod y prawf dilynnianol wedi ei dderbyn gan y swyddog i ateb polisiâu eraill yn llwyddiannus gan ddangos nad oes unrhyw unedau addas arall o fewn y ffin datblygu
- Bod eu "datganiad hygyrchedd yn profi bod y safle ym Mharc Menai yn hawdd i'r cyhoedd gyrraedd ato, yn gyfleus i gymuned Penrhosgarnedd ac i staff dyddiol Ysbyty Gwynedd. Hwn fydd y Practis Deintyddol agosaf iddynt ar droed neu gyda beic.
- Bod y cynllun yn amlwg yn cwrdd â gofynion 'a new facility outside a settlement boundary', fel y nodir ym Mholisi ISA 2.
- Ei fod yn gofyn yn garedig i'r aelodau bleidleisio o blaid y cynllun arloesol, y cyntaf o'i fath yng Ngwynedd.
- Ei fod yn teimlo'n angerddol am gael y prosiect hwn yn lleol i gefnogi iechyd a lles ein cymunedau Cymreig am flynyddoedd i ddod, gan ganiatáu mynediad i gleifion i ofal deintyddol o ansawdd uwch ac arbenigol yng Ngogledd Cymru.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:

- Bod yr ymgeisydd wedi gosod gweledigaeth glir.
- Byddai'r gwasanaeth arbenigol yn gaffaeliad mawr i'r ardal - nid oes deintyddfa o'i math yng Ngwynedd a Môn
- Gyda deintydd ac ymgynghorydd adferol arbenigol ar y safle, bydd y ddeintyddfa yn llenwi 'bwlch'
- Ochr yn ochr bydd deintyddiaeth gyffredinol yn cael ei gynnig - cyfuniad o'r ddau wasanaeth yn gwneud y busnes yn unigryw
- Mai Cymro lleol sydd tu ôl i'r fenter
- Byddai'r ddeintyddfa yn creu cyflogaeth - yn gyfle i feithrin sgiliau a mentora deintyddion ifanc
- Byddai'r ddeintyddfa yn un ddwyieithog
- Bod yr Uned Cynllunio yn gwrthod y cais am un rheswm am nad yw'r lleoliad o fewn y ffin datblygu ac yn groes i bolisi ISA 2 sy'n ymwneud a chyfleusterau cymunedol – nodwyd bod Llys Castan o fewn 900m i'r ffin datblygu - onid yw hyn yn 'gyfagos'?
- Bod ISA 2 yn annog busnesau newydd ac yn anelu i warchod cyfleusterau gydag anghenion iechyd yn cael eu rhestru
- Bod y lleoliad yn hygyrch a'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth / tystiolaeth i brofi hyn
- Bod Parc Menai yn lleol i Benrhosgarnedd ac yn gyfleus at Ysbyty Gwynedd felly cyfiawnhad digonol dros 'adnodd iechyd' mewn 'cymuned leol'
- Bod mynedfa i'r ddeintyddfa yn hwylus a hawdd
- Yn gais cyffrous ac yn cynnig adnodd unigryw

- Yr ymgeisydd wedi goresgyn pob rheswm gwrthod heblaw un oherwydd geirfa annelwig
- Dylid cefnogi mentrau busnes lleol mewn cyfnod heriol
- Bod hyn yn gyfle i ddefnyddio uned wag at ddiben gwerth chweil

ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais yn groes i'r argymhelliad

- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod hwn yn gyfle unigryw ac y dylid croesawu gwasanaeth arbenigol lleol
 - Mai maer o hollti blew oedd yma dros eiriad polisi
 - Y safle yn hwylus ar lleoliad yn un addas
 - Bod nifer o unedau busnes gwag ym Mharc Menai
 - Bod gwir angen am ddeintydd lleol a gwasanaeth arbenigol lleol - prinder deintyddion yn yr ardal
 - Gwerthfawrogi gwaith y swyddogion i gadw at bolisiâu ond yn yr achos yma bod y dadleuon o blaid yn gryfach
 - Bod y gair 'cyfagos' yn anelwig o ran ei ddiffiniad / ystyr
 - Bod angen bod yn hyblyg - awgrym gosod amod nol i ddefnydd pwrpasol
 - Er dymuno gweld busnes o'r fath ar y stryd fawr, bod defnyddio uned wag ym Mharc Menai yn fantais dros orfod teithio allan o'r Sir am wasanaeth arbenigol
 - Bod hwn yn fusnes lleol yn cael ei redeg gan berson lleol
 - Pob lwc i'r fenter

PENDERFYNWYD: caniatáu yn groes i'r argymhelliad

Amodau:

1. **dechrau'r datblygiad o fewn 5 mlynedd**
2. **cario'r datblygiad allan yn unol gyda'r cynlluniau a gyflwynwyd**
3. **amod i sicrhau fod defnydd yr adeilad yn mynd yn ôl i'w ddefnydd gwreiddiol os daw defnydd y ddeintyddfa i ben yn y dyfodol.**

5.4 Cais Rhif 20/0538/03/LL – Ffordd Wynne, Blaenau Ffestiniog

Dymchwel adeilad presennol ac adeiladu 6 tŷ preswyl newydd

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer dymchwel adeilad gwag presennol a chodi 6 tŷ preswyl newydd. Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Blaenau Ffestiniog ac yn safle a ddefnyddiwyd yn flaenorol fel Canolfan Iechyd Amlbwrpas, ond sydd bellach yn wag ers i'r adnodd gael ei ail leoli i'r Ganolfan Iechyd newydd gerllaw. Amlygwyd bod sawl elfen i'r cais:-
- Darparu 4 tŷ 3 llofft (5 person) ynghyd a 2 dŷ 2 llofft (4 person)
 - Darparu isadeiledd i gynnwys ardaloedd gwanhad/cadw dŵr o fewn y safle, storfeydd biniau/ail-gylchu a sied ar gyfer pob tŷ, 12 llecyn parcio ar gyfer defnyddwyr/preswylwyr y tai newydd, codi ffens bren ar hyd ochrau a chefn y safle.
 - Darparu gerddi unigol i bob tŷ i gefn y safle.
 - Bwriedir dymchwel yr adeilad presennol a lleoli'r tai newydd fwy neu lai ar yr un ôl troed, maent i'w gosod fesul 3 tŷ pâr gydag edrychiadau allanol i gynnwys to llechi a'r waliau allanol i fod yn gymysgedd o rendr a chladin llechi.

Adroddwyd bod y bwriad yn golygu darparu 6 uned breswyl ac yn unol â gofynion Polisi TAI 15 dylai o leiaf 10% o'r unedau fod yn fforddiadwy. Cadarnhawyd bod *Adra* yn gysylltiedig gyda'r datblygiad a'u bwriad yw gosod y 6 uned ar lefelau rhent tai cymdeithasol. Ategwyd bod *Adra* yn y broses o wneud cais i'r cynllun gael ei gynnwys ar y rhaglen grant yng Ngwynedd gyda bwriad o brynu'r tai gan y datblygwr ar lefelau ACG am unedau fforddiadwy. Fel byddai'n arferol gyda chais ble nad Landlord Cymdeithasol Cofrestredig fel *Adra* yw'r ymgeisydd, ond yn nodi diddordeb i ddatblygu'r safle, ystyriwyd yn rhesymol i lunio cytundeb 106 er mwyn sicrhau fod y datblygiad yn cael ei drosglwyddo i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig gan sicrhau rheolaeth a fforddiadwyedd i'r dyfodol.

Nid oedd unrhyw wrthwynebiadau ar sail mwynderau gweledol, cyffredinol, preswyl na thrafnidiaeth. Ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i bolisiâu lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi. Ystyriwyd y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i gynnwys amodau priodol.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod yr ardal yn addas ar gyfer y bwriad
 - Bod angen lleol am dai
 - Bod dros 100 o dai haf ym Mlaenau Ffestiniog ac felly croesawu'r cais am dai i bobl leol.

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb o dan Adran 106 er mwyn trosglwyddo'r unedau i gymdeithas dai ac i'r amodau canlynol:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi fel deunydd toi
4. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer yr adeiladau i'w cytuno gyda'r ACLL.
5. Amodau Priffyrdd ar gyfer parcio/mynedfa.
6. Tirlunio meddal a chaled.
7. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00 - 18:00 yn yr wythnos, 08:00 - 12:00 ar ddydd Sadwrn a dim o gwbl yn ystod y Sul a Gwyliau Banc.
8. Cytuno manylion parthed enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.
9. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol yr holl unedau.
10. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu gan gynnwys gwaith dymchwel a threfniadau gwaith yn ystod adeiladu i'w gytuno gyda'r ACLL.
11. Sicrhau / cytuno ar gynllun tai fforddiadwy (safonol)

Nodyn:
SUDS
Dwr Cymru

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00am a daeth i ben am 12:45pm.

CADEIRYDD