PWYLLGOR CYNLLUNIO 30/11/15

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Michael Sol Owen – Cadeirydd**
Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones – Is-gadeirydd

Y Cynghorwyr: Endaf Cooke, Simon Glyn, Gwen Griffith, June Marshall, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams, John Wyn Williams (eilydd), Owain Williams ac Eurig Wyn.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorydd Jason Humphreys (Aelod lleol).

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

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Elwyn Edwards a Dyfrig Wynn Jones a'r Cynghorwyr Aled Ll. Evans, Charles Wyn Jones, Ioan C. Thomas a R. H. Wyn Williams (Aelodau Lleol).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

- Y Cynghorydd Eirwyn Williams, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/0847/35/LL);
- Y Cynghorydd Jason Humphreys, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.7 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/0748/44/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 diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 9 Tachwedd 2015 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 C15/0759/41/LL – Tir Fferm Rhosgyll Fawr, Chwilog

Gosod fferm solar ffotofoltaidd (pv) ar y tir gyda chapasiti o 5mw ar 9.05 ha o dir amaethyddol ynghyd a chyfarpar cyswllt, trac mynediad, compownd adeiladu, ffens ddiogelwch a gwelliannau tirweddu.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda Chynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) ynghyd â Pholisi

Strategol 9 ar gyfer darparu ynni o ffynonellau adnewyddadwy am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

Derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu oddi wrth dai cyfagos yn bennaf ar sail yr effaith ar y tirlun a'r golygfeydd o'i eiddo, tra'n cydnabod y byddai'n bosibl bod rhannau o'r safle yn weladwy o'r eiddo, oherwydd ffurf y tir, tyfiant presennol a phellter yr eiddo o'r safle, ni chredir byddai'r datblygiad yn ormesol i breswylwyr ac na fyddai'r effaith ar y tirlun mor niweidiol i gyfiawnhau gwrthod y cais.

Nodwyd y derbyniwyd gwrthwynebiadau hefyd ar sail effaith y datblygiad ar ddiogelwch priffyrdd. Ystyrir mai ond yn ystod y cyfnod adeiladu y byddai cynnydd mewn llif traffig. Ychwanegwyd bod y datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor gan yr Uned Drafnidiaeth ond eu bod yn nodi'r angen i gytuno Cynllun Rheoli Trafnidiaeth cyn dechrau'r datblygiad.

Cyfeiriwyd at wrthwynebiadau a dderbyniwyd o ran pryder effaith y datblygiad ar fioamrywiaeth a phresenoldeb rhywogaethau a warchodir yn yr ardal. Nodwyd nad oedd gan yr Uned Bioamrywiaeth na Chyfoeth Naturiol Cymru wrthwynebiadau i'r agwedd hon o'r cais o sicrhau mesurau lliniaru a rheolaethol priodol ar gyfer y safle a'i gyffiniau a fydd yn amddiffyn buddiannau nodweddion bioamrywiaeth.

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

- Y byddai'r datblygiad yn cynhyrchu ynni adnewyddol glân wedi ei gynhyrchu'n lleol ar gyfer oddeutu 1,300 o dai;
- Bwriedir plannu coed ychwanegol i gryfhau'r gwrychoedd presennol ynghyd â phlannu blodau gwyllt, gosod bocys nythod i adar ac ystlumod a chychod gwenyn;
- Bod gosodiad y paneli solar wedi ei ddiwygio er ceisio ymateb i wrthwynebiad;
- Bod defnydd pori yn parhau ar y safle;
- Y byddai'r datblygiad yn rhoi incwm sefydlog i'r busnes gan warchod ei ddyfodol;
- Cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus a derbyniwyd 22 ffurflen adborth a dim ond 3 o'r rhain oedd yn erbyn y datblygiad;
- Gofyn i'r Pwyllgor ganiatáu'r cais.

(c) Adroddwyd nad oedd gan yr Aelod Lleol wrthwynebiad i'r cais.

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

(ch) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Y dylid gohirio'r cais oherwydd y nifer cynyddol o geisiadau am ddatblygiadau solar, yr angen i sefydlu maint priodol ar gyfer datblygiadau o'r math yma gan ystyried pwysigrwydd twristiaeth i Wynedd a'r effaith ar harddwch yr ardal;
- Bod cynghorau yn Lloegr yn gwrthod datblygiadau o'r fath a fyddai'n hagru'r dirwedd;
- Pryder o ran effaith gronnol datblygiadau o'r fath ar y dirwedd a'r effaith economaidd o ganlyniad;
- Bod y datblygiad oddi mewn i'r polisïau cyfredol ond yn anghyfforddus nad oedd Canllawiau Cynllunio Atodol. O ganlyniad dylai'r Cyngor osod moratoriwm ar geisiadau am ddatblygiadau solar er mwyn deall yr oblygiadau ac adnabod rhinweddau'r datblygiadau;
- Yn gefnogol i ddatblygiadau ynni adnewyddadwy;
- Yr angen i sicrhau bod y mesurau lliniaru o ran bioamrywiaeth yn bresennol ar gyfer oes y datblygiad;
- Yr angen i ffermwyr arallgyfeirio gan fod eu cymhorthdal yn lleihau;
- Bod twristiaeth yn bwysig i'r ardal ond yr angen i edrych ar ôl y bobl gynhenid er mwyn cadw'r iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig yn fyw.

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:-
- Penderfynir ar geisiadau yn unol â'r polisïau cyfredol. Nodwyd y comisiynwyd cwmni *Gillespies* yn ddiweddar i asesu sensitifrwydd a chapasiti'r dirwedd i ymdopi gyda mathau penodol o ddatblygiadau;
- Nad oedd tystiolaeth i gyfiawnhau gwrthod ar sail effaith ar dwristiaeth;
- Bod y gwasanaeth wedi bod yn mapio datblygiadau ffermydd solar ynghyd â datblygiadau domestig ar draws Gwynedd. Ystyrir y darlun presennol pan ystyrir effaith cronnol datblygiadau solar o ran capasiti y dirwedd i ymdopi efo datblygiadau pellach;
- Cyflwynwyd Cynllun Bioamrywiaeth fel rhan o'r cais ac argymhellir amod yn nodi y cwblheir y datblygiad yn unol â'r cynllun.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Amser cychwyn y datblygiad
2. Cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau
3. Rhaid lleoli'r paneli yn y lleoliadau a ddangosir ar y cynlluniau neu fel y cytunwyd mewn ysgrifen gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
4. Caniatâd 30 mlynedd, datganiad dull i glirio'r safle ac atgyweirio'r tir.
5. Cytuno deunyddiau/lliwiau'r fframiau a'r gorchudd di-llacharedd.
6. Cytuno ar ddeunyddiau/lliwiau'r ffens a'r polion camerâu
7. Cytuno a chwblhau cynllun tirlunio a chynllun rheolaeth tirlunio
8. Cytuno a gweithredu Rhaglen Waith Archeolegol.
9. Dylid gosod unrhyw geblau trydan o'r datblygiad i'r cysylltiad trydanol o dan ddaear.
10. Cytuno unrhyw systemau goleuo'r safle.
11. Amodau Priffyrdd – Cynllun rheoli trafnidiaeth.
12. Cwblhau'r datblygiad yn unol â'r Cynllun rheoli bioamrywiaeth a'r cynllun monitro.
13. Cytuno a gweithredu Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol.
14. Dim gwaith clirio llystyfiant yn ystod y tymor nythu adar.
15. Cytuno deunyddiau allanol yr holl adeiladau.

2. Cais rhif C15/0847/35/LL - Cilan, Ffordd Caernarfon, Cricieth

Codi estyniad deulawr cefn i annedd.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 9 Tachwedd 2015 er mwyn cynnal ymweliad safle. 'Roedd aelodau'r Pwyllgor wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

Nodwyd nad oedd y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisïau B22, B23 na B24 o'r CDUG oherwydd ei faint sylweddol, swmp, lleoliad, ffurf, graddfa a dyluniad y bwriad a'i effaith annerbyniol ar fwynderau personol trigolion eiddo cyfagos oherwydd cysgodi a goredrych.

(b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Ei fod yn ddiolchgar bod aelodau'r Pwyllgor wedi ymweld â'r safle;
- Mai cais ar gyfer ymestyn ydoedd i alluogi teulu lleol i barhau i fyw yn eu cartref;
- Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad gan gymdogion;
- Bod y Cyngor Tref yn cefnogi'r cais;
- Gofyn i'r Pwyllgor gefnogi'r cais.

Cynigwyd i wrthod y cais a nodwyd bod posibilrwydd y gellir rhoi estyniad i'r tŷ mewn ffurf wahanol heb effeithio ar fwynderau cymdogion. Ychwanegwyd y dylai'r ymgeisydd a'r Gwasanaeth Cynllunio drafod cynlluniau amgen derbyniol os gwrthodir y cais. Eiliwyd y cynnig.

(c) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Bod amgylchiadau'r teulu wedi newid a byddai'r estyniad yn diwallu eu hanghenion;
- Bod y ffenestr lle nodir y byddai goredrych yn angenrheidiol;
- Nad oedd hawl i oleuni yn ddadl gwrthod;
- Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan gymdogion a byddai unrhyw ddarpar brynwyr yn y dyfodol yn ymwybodol o'r sefyllfa;
- Bod yr estyniad bwriedig o ran arwynebedd yn dderbyniol;
- Bod gosodiad y tŷ mwy i fewn na'r tai cyfagos;
- Ni fyddai goredrych i 1 Rhes Victoria gan fyddai'r estyniad yn ymestyn yn ôl dros yr ardd;
- Os gwrthodir y cais bod lle i drafod efo'r ymgeisydd ffurf derbyniol o ran estyniad;
- Y dylid caniatáu'r cais i alluogi'r teulu i aros yn yr ardal er mwyn sicrhau parhad cymunedau Cymreig.

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:-

- Wrth ystyried ceisiadau fe ystyrir os oes effaith cysgodi annerbyniol ar eiddo cyfagos;
- Y byddai'r estyniad efo arwynebedd llawr o $84m^2$;
- Y byddai'r ffenestr newydd yn edrych i mewn i gwrtil cefn 1 Rhes Victoria sydd yn fan preifat;
- Bod rhaid ystyried mwynderau preswyl i'r dyfodol pan asesir ceisiadau;
- Y byddai'r estyniad bwriedig reit wrth ymyl ffin tŷ drws nesaf gan effeithio'n annerbyniol ar fwynderau;
- Bod rhaid i ddatblygiadau barchu ei gyffiniau o ran graddfa a maint;
- Parodrwydd i drafod efo'r ymgeisydd yng nghyswllt cynlluniau amgen i ddiwallu'r anghenion.

(d) Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol i **wrthod y cais**:

O blaid y cynnig i wrthod y cais, (6) Y Cynghorwyr: Gwen Griffith, Anne T. Lloyd Jones, June Marshall, Michael Sol Owen, Hefin Williams a John Wyn Williams.

Yn erbyn y cynnig i wrthod y cais, (7) Y Cynghorwyr: Endaf Cooke, Simon Glyn, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Gruffydd Williams, Owain Williams ac Eurig Wyn.

Atal, (0)

(dd) Gwnaed, ac eiliwyd cynnig i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddogion oherwydd na fyddai effaith ar fwynderau tai cyfagos, ni ystyrir bod yr estyniad yn ymwthiol nac yn ormesol a bod y bwriad yn cydymffurfio â Pholisi B22, B23 a B24 o'r CDUG.

Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod parthed peidio ystyried beth ddigwyddith yn y dyfodol, nododd yr Uwch Gyfreithiwr bod ystyried effaith datblygiadau ar fwynderau tai cyfagos yn elfen i'w ystyried wrth asesu cais pe derbynnir gwrthwynebiadau neu beidio.

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

O blaid y cynnig i ganiatáu'r cais, (7) Y Cynghorwyr: Endaf Cooke, Simon Glyn, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Gruffydd Williams, Hefin Williams ac Owain Williams.

Yn erbyn y cynnig i ganiatáu'r cais, (6) Y Cynghorwyr: Gwen Griffith, Anne T. Lloyd Jones, June Marshall, Michael Sol Owen, John Wyn Williams ac Eurig Wyn.

Atal, (0)

PENDERFYNWYD yn groes i argymhelliad y swyddogion i ganiatáu'r cais.

Amodau:

1. Amser
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Llechi
4. Deunyddiau i weddu

3. Cais rhif C15/0915/18/LL - Cil Fynydd, Penrhos, Bethel

Cais i estynnu a trosi modurdy cysylltiol i anecs ynghyd a chodi modurdy newydd.

(a) Adroddwyd y derbyniwyd cais gan yr ymgeisydd a'r aelod lleol i ohirio trafod y cais er mwyn galluogi'r ymgeisydd i fanteisio ar yr hawl i siarad.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

4. Cais rhif C15/0922/23/LL - Tir ger Cil y Bont, Crawia, Llanrug

Newid defnydd safle Clwb Carafan presennol i safle ar gyfer 12 carafán teithiol, codi adeilad toiledau gyda threfniadau draenio cysylltiedig.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y datblygiad bwriedig yn dderbyniol ar sail ei raddfa a gosodiad ac y byddai tirlunio presennol a bwriedig o gymorth i sicrhau na fyddai effaith niweidiol gormodol ar fwynderau gweledol yr ardal gyfagos.

Tynnwyd sylw nad oedd yr Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r cais gan gadarnhau fod yr hyn a fwriedir yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion safonau cyfredol.

Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

(b) Nodwyd bod yr aelod lleol yn gefnogol i'r cais.

Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais.

(c) Mewn ymateb i sylw gan aelod parthed nifer cynyddol o geisiadau am feysydd carafanau teithiol, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu wrth ystyried ceisiadau yn unol â'r polisïau rhoddir ystyriaeth os all ardal benodol y cais ymdopi efo datblygiadau. Ychwanegwyd nad oedd llawer o ddatblygiadau tebyg yn yr ardal gyfagos ac nad oedd effaith weledol sylweddol.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Deunyddiau/llechi
4. Tirlunio
5. Cyfyngu defnydd y safle i deithiol yn unig ac ond ar gyfer 12 uned teithiol ar y lleiniau a ddangosir
6. Cyfyngu'r tymor
7. Cadw cofrestr
8. Dim storio unedau teithiol ar unrhyw ran o'r safle

9. Gwaith i'r fynedfa cyn dechrau ar weddill y bwriad/dod a'r safle i ddefnydd

Nodyn: Cyfarwyddyd i ddilyn cyngor a gyflwynwyd gan y Swyddog Carafanau.

5. Cais rhif C15/0954/39/LL - Roslyn, Lon Rhoslyn, Abersoch

Newid defnydd gweddill yr adeilad i ffurfio rhan o siop bresennol ynghyd a chreu cyfleusterau cysylltiol fel storfa, swyddfa a lle bwyta staff ynghyd a mân newidiadau allanol yn cynnwys ffenestr ychwanegol ar edrychiad cefn a chau ffenestri ar yr edrychiad ochr.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod yr eiddo wedi ei leoli mewn safle canolog ac amlwg yng nghanol ardal siopa Abersoch.

Nodwyd yr ystyrir fod egwyddor y bwriad o greu estyniad i'r siop bresennol yn y pentref yn dderbyniol, ni fyddai'n niweidio'r strydlun na mwynderau gweledol yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) nac ychwaith yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol.

Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

(b) Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Nododd aelod bod gwaith adnewyddu wedi cychwyn ar yr eiddo a'i fod ar ddallt bod yr uned yn cael ei hysbysebu fel 2 uned gan arwerthwr tai. Mewn ymateb, nododd yr Uwch Gyfreithiwr y dylid ystyried y cais gerbron am 1 uned ac nad oedd bwriad yr ymgeisydd i lesu rhan o'r siop yn ystyriaeth.

Ychwanegodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu yr argymhellir amod i gyfyngu defnydd yr eiddo fel un uned manwerthu yn unig. Nododd i ymateb i bryderon lleol yr argymhellir amod i sicrhau na ddefnyddir y drws sy'n wynebu Lôn Rhoslyn ar gyfer dosbarthu a derbyn nwyddau nag ar gyfer mynediad i gwsmeriaid i'r siop er mwyn sicrhau mwynderau cymdogion cyfagos.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau diwygiedig.
3. Unrhyw addasiadau allanol i gael ei gorffen i gydweddu gyda'r eiddo presennol.
4. Y safle i gael ei defnyddio fel un uned manwerthu yn unig.
5. Gosod caead ar ochr fewnol y ffenestri llawr daear ar yr edrychiad gogleddol sy'n wynebu Lôn Rhoslyn. Y caeadau i fod yn eu lle tra mae'r defnydd fel siop yn parhau a dim byd i'w arddangos rhwng y caead a gwydr y ffenestr.
6. Dim defnyddio'r drysau sy'n wynebu Lôn Rhoslyn ar gyfer dosbarthu a derbyn nwyddau nag ar gyfer mynediad ar gyfer cwsmeriaid i'r siop.
7. Dim cadw gwastraff a biniau yn y cwrtil yn wynebu Lôn Rhoslyn.

6. Cais rhif C15/0960/14/LL - Bloc A, Doc Fictoria, Caernarfon

Newid defnydd rhan o'r ail lawr o Bloc A i 6 uned breswyl ynghyd â newid llawr gwaelod Bloc C i faes parcio ar gyfer 23 o geir.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod egwyddor y datblygiad hwn yn dderbyniol gan fod defnydd cymysg eisoes wedi ei sefydlu ar y safle.

Nodwyd bod yr ymgeisydd yn datgan y byddai'n anymarferol darparu tai fforddiadwy fel rhan o'r cynnig diweddaraf hwn gan y byddai'n rhaid i ddarpar berchnogion yr unedau gyfrannu at gostau rheoli'r safle ynghyd a chymryd i ystyriaeth natur deiliadaeth yr unedau presennol sydd yn Noc Fictoria. Credir o ran hyfywdra'r datblygiad nad oedd yn briodol cynnwys elfen fforddiadwy yn y datblygiad.

Adroddwyd bod yr aelod lleol yn gefnogol i'r cais.

Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

(b) Gwnaed, ac eiliwyd cynnig i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddogion oherwydd y byddai caniatáu yn gosod cynsail peryglus o ran cynyddu'r nifer o dai haf mewn safle a ddynodwyd ar gyfer defnydd arall.

Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod angen penderfynu ar geisiadau ar sail y dystiolaeth a gyflwynwyd. Ychwanegodd os oedd yr aelodau o'r farn nad oedd gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno yng nghyswllt darpariaeth tai fforddiadwy y gellir gofyn am eglurhad pellach gan yr ymgeisydd.

Gwnaed gwelliant i ohirio'r cais er mwyn derbyn cyfiawnhad pellach yng nghyswllt darpariaeth tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad. Eiliwyd y gwelliant.

(c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Y gwnaed addewid o dai fforddiadwy pan ddatblygwyd y safle fel rhan o'r cynlluniau gwreiddiol ond nad oedd y rhain wedi eu gwireddu;
- Bod angen am unedau fforddiadwy;
- Pryder y nodir nad yw'r datblygiad yn hyfyw i gynnal tai fforddiadwy o ystyried bod y CDUG yn nodi'r angen am elfen o dai fforddiadwy mewn datblygiadau o'r math yma;
- Bod eithrio datblygiadau o'r fath rhag darparu elfen fforddiadwy yn beryglus gan fyddai unrhyw ddatblygwr yn gallu cyfiawnhau peidio cynnwys elfen fforddiadwy oherwydd y codir ffi am gynnal a chadw;
- Yr angen am ddarpariaeth fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad neu os nad oedd yn hyfyw, yr angen am swm ariannol i ddiwallu anghenion tai fforddiadwy ar safle arall.

(ch) Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod rhai amgylchiadau lle nad oedd yn hyfyw cynnwys elfen fforddiadwy mewn datblygiadau ond bod angen i'r ymgeisydd ei dystiolaethu.

Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod parthed y llefydd parcio ychwanegol, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu y credir eu bod ar gyfer y safle yn ei gyfanrwydd yn hytrach na'n benodol i'r datblygiad yma. Nododd aelod nad oedd darpariaeth parcio ar gyfer y feddygfa a leolwyd ar y safle a byddai'r llefydd parcio ychwanegol i'w gefnogi.

Pleidleisiwyd ar y gwelliant.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn derbyn cyfiawnhad pellach yng nghyswllt darpariaeth tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad.

7. Cais rhif C15/0748/44/LL - Cyn Hamdden Caravan Premises, Stryd Madog, Porthmadog

Trosi ac ehangu cyn safle trwsio carafanau i leoliad gwerthu ceir, canolfan MOT a modurdy trwsio cerbydau.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 19 Hydref 2015 er mwyn cynnal ymweliad safle. 'Roedd aelodau'r Pwyllgor wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

Tynnwyd sylw y derbyniwyd sylwadau hwyr gan asiant yr ymgeisydd yn cynnig lleihau uchder yr adeilad ar y blaen o gwmpas 400mm a newidiadau o ran trefniadau parcio a goleuo'r safle i leddfu pryderon gwrthwynebwyr.

Nodwyd bod defnydd tir cymysg yn ardal y cais sy'n amrywio o ddefnydd preswyl i safleoedd gwaith ac o ystyried bod y datblygiad arfaethedig ar safle oedd wedi ei ddefnyddio yn y gorffennol ar gyfer cadw a thrwsio carafanau, ni ystyrir y byddai newid arwyddocaol yn effeithiau'r defnydd arfaethedig ar fwynderau'r ardal.

Nodwyd yn dilyn derbyn sylwadau gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yr argymhellir gosod amodau pe caniateir y cais i gyfyngu oriau gweithredu ar y safle. Ychwanegwyd nad oedd cyfyngiad amser mewn lle ar ddefnydd blaenorol y safle a byddai'r amodau yn rhoi mwy o reolaeth i'r safle.

Adroddwyd mai'r argymhelliad bellach oedd dirprwyo'r hawl i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i ymdrin â'r cynlluniau diwygiedig ac i amodau perthnasol fel y nodwyd yn yr adroddiad.

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

- Ei fod yn ddiolchgar bod aelodau'r Pwyllgor wedi ymweld â'r safle;
- Y cyflwynwyd Cynllun Rheoli Traffig diwygiedig gan yr ymgeisydd a oedd yn ei farn yn waeth na'r gwreiddiol;
- Bod goryrru ar y stryd ynghyd a phroblemau parcio. Byddai'r datblygiad yn ychwanegu at y broblem;
- Ei fod yn gefnogol i fusnesau lleol;
- Ei fod yn erbyn y datblygiad gan ei fod yn ei ystyried yn or-ddatblygiad ar safle bach gan y byddai'r busnes yn gweithredu fel canolfan MOT a gwerthu ceir.

(c) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol yng nghyswllt rheolaeth traffig, nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth bod cryn drafodaethau wedi eu cynnal yng nghyswllt problemau goryrru yn yr ardal gyda gwelliannau wedi eu gwneud ond gellir edrych ar ffyrdd pellach i arafu traffig. Nodwyd na fyddai'r bwriad yn golygu cynnydd traffig i'r gwaeth.

Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Nododd yr eilydd i'r cynnig, welliant i ddiwygio amod 7 i 'gyfyngu oriau gweithredu'r uned gwerthu ceir i 08:00 - 19:00 pob diwrnod' yn hytrach na dan 18:00. Roedd y cynigydd yn derbyn y gwelliant.

Cadarnhaodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu y dylai amod 8 yn yr adroddiad nodi 'Cyfyngu oriau goleuo - dim goleuo rhwng 18:30 a 07:30' yn hytrach na 07:70.

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

- Byddai llif traffig yn cynyddu o ganlyniad i'r datblygiad a dylid gosod amodau mwy caeth pe caniateir y cais
- Pryder o ran goryrru yn yr ardal;
- Bod angen ystyried sylwadau'r aelod lleol a'r Cyngor Tref;
- Bod lleoliadau arall mwy addas ar gyfer y datblygiad;

- Ei fod yn bwysig cefnogi busnes newydd;
- Ei fod yn safle delfrydol ar gyfer y busnes teuluol sydd yn gweithredu yn unol â safonau;
- Bod yr ymgeisydd yn buddsoddi'n sylweddol ar y safle ac y byddai'r datblygiad yn creu swyddi newydd;
- Bod yr amodau amser yn galluogi gwell rheolaeth o'r safle.

(d) Mewn ymateb i sylwadau pellach gan aelodau parthed rheolaeth traffig, nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth os ystyrir newid rheolaeth traffig yn yr ardal y byddai rhaid mynd trwy broses ymgynghori statudol. Ychwanegodd y byddai hyn yn cynnwys trafodaethau efo'r aelod lleol.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i ymdrin â'r cynlluniau diwygiedig ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:

Amodau:

1. Amser 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Cytuno gorffeniad a lliw allanol.
4. Amodau Dŵr Cymru
5. Amodau Priffyrdd / Parcio (i'w cytuno)
6. Cyfyngu oriau gweithredu'r ganolfan MOT / adeilad trwsio cerbydau i 08:00 - 18:00 Llun i Gwener, 08:-13:00 Dydd Sadwrn, ar gau Dydd Sul ac ar wyliau banc
7. Cyfyngu oriau gweithredu'r uned gwerthu ceir i 08:00 - 19:00 pob diwrnod
8. Cyfyngu oriau goleuo - dim goleuo rhwng 18:30 a 07:30

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 3.00pm.