PWYLLGOR CYNLLUNIO 16/01/17

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones – Cadeirydd**
Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Is-gadeirydd

Y Cynghorwyr: Endaf Cooke, Simon Glyn, Gwen Griffith, Sian Wyn Hughes (eilydd), Dyfrig Wynn Jones, Eric M. Jones, June Marshall, Michael Sol Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams a Hefin Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Roy Owen a R. H. Wyn Williams (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), A. Rhys Roberts (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Dafydd Gareth Jones (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff) Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau).

1. YMDDIHEURIADAU: Y Cynghorwyr W. Tudor Owen a John Wyn Williams.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

a) Datganodd y Cynghorwyr Anne Lloyd-Jones a Michael Sol Owen fuddiant personol, yn eitem 6.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0773/14/AM) oherwydd eu bod yn aelodau o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd.

Datganodd y Cynghorydd Eirwyn Williams fuddiant personol yn eitem 6.6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/1348/35/LL) oherwydd ei fod yn berchennog gwesty bach / B&B – tebyg i Min y Gaer.

Roedd yr Aelodau o’r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsant 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 Cynghorydd Endaf Cooke, (oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0773/14/AM);
- Y Cynghorydd Roy Owen, (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0773/14/AM);
- Y Cynghorydd Gwen Griffith, (oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1164/16/MW);
- Y Cynghorydd R. H. Wyn Williams (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1336/39/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.

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol o’r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 19 Rhagfyr 2016 fel rhai cywir.

5. GORCHYMYN CYNGOR GWYNEDD (GWAHARDDIAD A CHYFYNGIAD LLWYTHO A DADLWYTHO NWYDDAU) Y MAES YN NHREF CAERNARFON.

Cyflwynwyd adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio yn rhannu argymhellion y Gwasanaeth Trafnidiaeth i gwblhau proses statudol ar gyfer trefniadau llwytho a dadlwytho ar y Maes yng Nghaernarfon.

Awgrymodd y Pennaeth Rheoleiddio nad oedd digon o fanylder yn yr adroddiad i'r Pwyllgor ddod i gasgliad terfynol

Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais er mwyn derbyn mwy o fanylion.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

6. 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 C16/0773/14/AM - Cyn Safle Ysgol yr Hendre, Ffordd Eryri, Caernarfon

Datblygiad preswyl i fyny i 45 o dai (gan gynnwys tai fforddiadwy) ynghyd a chreu mynedfa newydd, uwchraddio'r fynedfa bresennol, darparu llecynnau mwynderau cyhoeddus, llecynnau parcio a thirlunio

Cadeiriwyd y drafodaeth ar y cais hwn gan yr Is-gadeirydd.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 26 Rhagfyr 2016 er mwyn diwygio cynnwys yr adroddiad i gynnwys sylwadau Dwr Cymru. Cais amlinellol ydoedd ar gyfer codi hyd at 45 o dai gan gynnwys tai fforddiadwy ar safle cyn Ysgol Gynradd yr Hendre, Caernarfon. Byddai materion fel tirweddu, edrychiadau, cynllun a graddfa yn cael eu cadw'n ôl ar gyfer eu hystyried eto mewn cais materion a gadwyd yn ôl. Y bwriad yw:

- adeiladu hyd at 45 o dai gyda bron i 50% yn dai fforddiadwy. Byddai'r tai hyn yn cynnwys tai rhent cymdeithasol a fydd yn cael eu darparu gan landlord cymdeithasol cofrestredig - CCG yn yr achos yma
- Creu mynedfa newydd oddi ar ffordd sirol ddi-ddosbarth (Ffordd Eryri) oddeutu hanner ffordd lawr y safle,
- Uwchraddio'r fynedfa bresennol,
- Darparu llecynnau mwynderol cyhoeddus, llecynnau parcio yn rhannol o fewn cwrtil y tai a rhannol y tu allan gan ddarparu parcio cymunedol a thirlunio cyffredinol

Nodwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ardal breswyl sefydledig ac oddi fewn i ffin datblygu Caernarfon fel y'i cynhwysir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) yn mesur oddeutu 1.4 ha sydd, erbyn hyn yn cynnwys llystyfiant a sylfeini'r hen ysgol gynradd.

Yng nghyd destun ystyriaethau cynllunio perthnasol, adroddwyd bod egwyddor o ddatblygu'r safle hwn ar gyfer anheddau preswyl wedi ei selio ym Mholisi C1, C3 a CH3 o GDUG. Amlygywd bod Polisi C1 yn datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Mae Polisi C3 yn caniatáu cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth, lle bynnag y bo modd, i ail-ddefnyddio

tir a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn ffiniau datblygu cyn belled fod y bwriad yn cyd-fynd a holl bolisïau perthnasol eraill y Cynllun.

Ystyriwyd bod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r polisïau perthnasol a hefyd, yn cymryd i ystyriaeth sylwadau'r Uned Strategaeth Tai y Cyngor (Tîm Opsiynau Tai) sydd wedi cadarnhau bod y math o dai a gynigiwyd, fel rhan o'r cais hwn, yn cyfarch anghenion ymgeiswyr sydd ar gofrestr tai cyffredin y Cyngor.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, nodwyd bod y safle wedi ei leoli ar gyrion stadau o dai sefydledig sydd o amrywiol ffurf, dyluniad, cynllun a maint gyda deunyddiau allanol amrywiol iddynt. Eglurwyd bod y safle ar hyn o bryd yn dirywio ar sail mwynderau gweledol a buasai caniatáu'r cais yn debygol o fod yn gam tuag at wella mwynderau gweledol y rhan yma o'r dref.

Nodwyd bod anheddau preswyl wedi eu lleoli i'r gogledd, de a gorllewin o'r safle. Er mai cynlluniau dangosol o leoliad y tai arfaethedig a gyflwynwyd gyda'r cais cyfredol, mae'n bosib lleihau ar unrhyw or-edrych, colli preifatrwydd a chreu strwythurau gormesol (sef, prif wrthwynebiadau trigolion cyfagos i'r cais amlinellol) drwy ail-ddylunio gosodiad rhai o'r tai arfaethedig fel nad ydynt yn achosi niwed sylweddol ac arwyddocaol i fwynderau trigolion lleol. Er bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn parthed aflonyddwch yn tanseilio mwynderau trigolion lleol, atgoffwyd y Pwyllgor bod y safle wedi ei leoli o fewn ardal breswyl sefydledig sydd o ddwysedd uchel ble mae aflonyddwch domestig eisoes yn rhan annatod o gymeriad yr ardal ynghyd a'r ffaith mai ysgol oedd yn bodoli ar y safle. Ni ystyriwyd felly y byddai lleoli hyd at 45 tŷ yn tarfu'n sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol trigolion lleol

Ategwyd bod y cynlluniau diweddaraf a gyflwynwyd yng nghyd-destun ffordd y stad a mannau parcio, wedi eu diwygio yn unol â gofynion yr Uned Drafnidiaeth ac, i'r perwyl hyn, bod y cynlluniau yn cydymffurfio a gofynion diogelwch priffyrdd.

Wrth ystyried materion addysgol cyfeiriwyd at y ddogfen berthnasol CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol sydd yn cynnig cyfarwyddyd i ymgeiswyr, ar gyfer datblygiadau preswyl ynglŷn â'r achosion pryd bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn argeisio cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau addysg leol. I'r perwyl hyn, dengys ystadegau mai capasiti Ysgol yr Hendre oedd 420 ac ym Medi, 2015 (y flwyddyn addysgol pryd cyflwynwyd y cais) nodwyd bod 345 yn mynychu'r ysgol (gyda'r ffigwr yn debygol o gynyddu i 382 ar gyfer Medi, 2016).

O ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd amlygwyd bod y bwriad yn dderbyniol

Diwygiwyd yr argymhelliad i ganiatáu y cais gydag amod ar gyfer sicrhau darpariaeth o dai fforddiadwy, gan nad oedd cytundeb 106 yn bosib gan mai'r Cyngor sydd berchen y safle ar hyn o bryd.

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

- Mai cais amlinellol ydoedd ar gyfer 22 uned fforddiadwy a 23 uned ar gyfer y farchnad agored
- Bod y datblygiad yn ymateb i'r angen lleol am dai fforddiadwy - rhestrau aros cyfredol uchel iawn ym mhedair ward Caernarfon
- Byddai'r datblygiad newydd yn cynnwys amrywiaeth o dai / unedau i geisio diwallu yr angen am dai fforddiadwy yn y dref
- Gyda'r tai marchnad agored, bydd CCG yn edrych i bartneru gyda datblygwyr lleol i dargedu gwerthu tai dau a tri llofft i bobl lleol am bris synhwyrol
- Asiantaethau perthnasol bellach yn cefnogi'r cais - newyddion da bod Dwr Cymru wedi tynnu eu pryderon yn ôl am y cais

- CCG mewn sefyllfa i brynu y safel erbyn diwedd y flwyddyn ariannol

(c) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-
- Bod y safle ar hyn o bryd yn edrych yn flêr
- Ei fod yn falch bod byngalos yn cael eu darparu ar gyfer yr henoed
- Y datblygiad yn ymateb i restrau aros uchel
  Ei fod yn ddiolchgar i bawb oedd wedi gweithio ar y cais

Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-
- Bod angen sicrhau bod y ffiniau rhwng y tai presennol a'r tai newydd yn ddigonol
- Angen codi ymwybyddiaeth y bydd cynnydd yn y llif traffig

(ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

Mewn ymateb i sylw nad oedd y datblygiad wedi ei gynnwys o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ac o ganlyniad, bod nifer y tai yn ychwanegol i gyfanswm Gwynedd, eglurwyd bod y datblygiad o fewn y ffin datblygu, ac er nad oedd wedi ei ddynodi yn y cynllun datblygu Unedol , bydd y tai yn cyfrannu at niferoedd y tai sydd eu hangen yng Nwynedd.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â rheolaeth y 23 tri fyddai yn cael eu gwerthu ar y farchnad agored, nodwyd mai tai marchnad agored fydd y rhain a bod yr ymgeisydd wedi datgan y byddant yn cydweithio gyda datblygwr perthnasol ar gyfer eu darparu am bris rhesymol.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglyn a chysondeb gwybodaeth o ran maint y safle, cadarnhawyd bod y safle yn mesur oddeutu 1.4ha.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â rhoi amod cynllunio ar gyfer darparu tai fforddiadwy yn hytrach na chael cytundeb 106, amlygwyd na fyddai'r Cyngor, sydd yn berchen y tir, yn gallu gwneud cytundeb gyda nhw eu hunain ac felly nid oedd cytundeb 106 yn opsiwn yn yr achos yma.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Amodau amser.
2. Deunyddiau allanol gan gynnwys llechi.
3. Tirlunio
4. Priffyrdd.
5. Dwr Cymru.
6. Bioamrywiaeth.
7. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir.
8. Rhaglennu gwaith archeoleg.
9. Darpariaeth o dai fforddiadwy

2. **Cais rhif C16/1164/16/MW Chwarel Penrhyn, Bethesda**

Cais o dan Ddeddf yr Amgylchedd 1995 i benderfynu ar amodau dan adolygiad cyfnodol.
Caniatadau Cyf - C96A/0020/16/MW, C08A/0039/16/MW, C12/0874/16/MW, C15/1344/16/MW

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff ar gefndir y cais. Eglurwyd bod y chwarel yn un o'r rhai pwysicaf yng Ngwynedd gyda 300 acer o dir wedi ei leoli gyferbyn a'r Parc Cenedlaethol gyda dynodiadau amgylcheddol o bwys o gwmpas y safle sef, Ardal Cadwraeth Arbennig a safle o werth gwyddonol arbennig.

Nodwyd yr angen i'r Pwyllgor ystyried dau beth;

i) Pwysleisiwyd mai nid cais am ganiatad cynllunio oedd gerbron y Pwyllgor, ond cais i adolygu rhestr amodau ar 4 caniatad dilys ar y safle gyda'r bwraid eu cyfuno o dan un atodlen gyflawn o amodau cynllunio. Amlygwyd mai y drefn gyda chwareli yw mai cyfrifoldeb gweithredwr y chwarel yw creu atodlen o amodau cynllunio er mwyn i'r Cyngor eu hystyried. Nodwyd bod hyn yn cael ei wneud bod 15eg mlynedd sydd yn gyfle i adoygu y sefyllfa, cael gwared o amodau amherthnasol, adolygu y gwaith a bod y safle yn cael ei adfer, sicrhau dilyniant i'r gwaith, ei fod yn gynaladawy ynghyd a ystyriaethau archaeolegol ac amgylcheddol.

   Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno atodlen amodau gyda'r cais a bod cytundeb rhwng y Cyngor a'r chwarel mai y bwriad yw codi'r safonau i adlewychu anghenion cynllunio ac angehnion amgylcheddol fodern. Amlygywd bod sawl mater i'w ystyried gyda'r cais e.e, ffrwydro, swn, llwch ac effaith ar fwynderau pobl lleol a bod polisi C17 o'r CDU yn ystyried ceisiadau o adolygiadau o ganiatadau cynllunio mwynau.

   Adroddodd y swyddog ei fod yn fodolon gyda'r cais a bod datganiad amgylcheddol sylweddol wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn ystyried lleoliad y safle a'r effaith ar yr ardal o'r gwmpas..

ii) Ystyried gwyro llwybr cyhoeddus. Eglurwyd bod gorchymyn a ganiatawyd 15 mlynedd yn ol i gau a gwyro llwybr yn dod i ben mis yn y mis nesaf a bod y chwarel yn awyddus i gau y llwybr am 17 mlynedd pellach gan ystyried materion iechyd a diogelwch o'r cyhoedd yn croesi llwybrau hawlio y llwybr. Y bwriad yw rhoi y llwybr yn ol mewn 17 mlynedd, ond nodwyd bod trafodaethau yn cael eu cynnal gyda'r cwmni i sefydlu llwybr o'r newydd fyddai yn cysylltu tir agored y mynydd gyda Lon Las Ogwen.

   Tynnwyd sylw at yr amodau cynlluniau manwl oedd wedi eu rhestru fel atodiad i'r adroddiad

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

- pwysig cael amodau i warchod y safle
- chwarel hynaf a mwyaf o ran maint yng Nghymru
- y chwarel o fudd economaidd i Ddyffryn Ogwen
- angen gwarchod yr henebion (tynnwyd sylw at yr adroddiad Archaeoleg)
- cynnig yr angen i CADW roi statws statudol i'r henebion
- angen gwarchod yr Ardal Cadwraeth Arbennig ac atal defaid rhag pori yma
- cynnig amod i sicrhau mewnbwn y gymuned drwy barhau gyda'r Pwyllgor Cyswllt
- y chwarel bellach yn creu effaith ar dai Mynydd Llandygai
- cytuno bod angen un cynllun gydag amodau cadarn

(c) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â'r Pwyllgor Cyswllt, nodwyd nad oedd angen amod penodol i hyn ond ei fod yn cael sylw yn y cytundeb 106 a derbyniwyd bod angen adolygu'r cytundeb yma. Er hynny, ychwanegwyd bod y Pwyllgor Cyswllt yn un llwyddiannus gyda threfniadau cydweithio da wedi eu sefydlu gyda'r chwarel i, ac awgrymwyd cynllunio ymlaen i'r blynyddoedd nesaf yn hytrach na gosod amod.

(ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i dderbyn yr amodau

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

- angen ystyried y Ddeddf Llesiant
- angen sicrhau defnydd o'r Iaith Gymraeg ar arwyddion y chwarel
- rhaid ystyried diogelwch unigolion gan sicrhau nad ydynt yn mynd ar draws gwaith dydd i ddydd y chwarel - hanfodol nad yw'r lloriau yn dod i gyswllt gydag unigolion sydd yn defnyddio'r hawliau tramwy gan ystyried yn ofalus lleoliad y llwybrau cyhoeddus
- rhaid gwarchod henebion – pwysig eu bod yn cael eu parchu – hen hanes yma. Cynnig eu bod yn cael eu ffensio i mewn
- angen gosod ffens o amgylch yr Ardal Cadwraeth Arbennig ac atal defaid rhag pori arno
- wrth gysylltu'r llwybr newydd gyda Llon Las Ogwen rhaid sicrhau bod yr un newydd yn agor cyn i'r hen lwybr gau
- angen sicrhau bod yr amodau yn cael eu parchu

(dd) Mewn ymateb i sylw ynglŷn ag arwyddion Cymraeg, amlygwyd y gellid cyfleu'r neges yma i berchnogion y chwarel

Mewn ymateb i sylw am gadw at yr amodau, nodwyd nad oedd modd rheoli hyn ac nad oedd rhaid i'r chwarel gadw atynt, ond ei fod o ddiddordeb i'r chwarel ymateb i ofynion diogelwch.

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â gwarchod yr henebion, cytunwyd bod angen i'r chwarel fod yn fwy rhagweithiol a bod amod 41 wedi ei gynnwys ar gyfer hyn.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol â'r argymhellion

1) Awdurdodi Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio, Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd i ymestyn Gorchymyn Cau a Chreu Llwybrau Cyhoeddus 2002 ar gyfer llwybrau cyhoeddus Rhifau 46 a 50.

2) Awdurdodi Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio, Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd i benderfynu ar y cynllun amodau o dan ddirprwyaeth.

- Hyd y Cyfnod Gweithio 31 Rhagfyr 2032
- Gwaith a Ganiateir a Chydymffurfiad gyda'r Manylion / Cynlluniau a Gyflwynwyd.
- Darpariaeth ar gyfer dargyfeirio Llwybrau Cyhoeddus Rhifau 46 a 50,
- Oriau Gweithio ar wyneb y graig,
- Dulliau gweithio a chyfyngiadau chwythu,
- Adfer a chynllun manwl creu ac adfer cynefinoedd yn unol â manylion y cais,
- Cynllun adfer ar gyfer y safle beiriannau erbyn 31 Rhagfyr 2030,
- Adolygiad o'r gwaith bob pum mlynedd,
- Rheoli goleuadau allanol,
- Rheoli cyfyngiadau sŵn yn ystod y dydd a'r nos,
- Rheoli llwch ffo a darparu a chynnal gorsaf dywydd,
- Cadw pridd a deunydd adfer,
- Cyfyngu ar hawliau datblygu a ganiateir,
- Cyfyngu ar glirio llystyfiant ar rai adegau penodol o'r flwyddyn oni bai y gellir profi'n ysgrifenedig na fyddai'r gwaith yn amharu ar adar ac ymlusgiaid,
- Diweddaru monitro cen,
- Cynllun rheoli cynefin gweundir ar gyfer yr ardal iawndal ecolegol yn unol â'r manylion a gyflwynwyd,
- Gwaith adfer ar y ffrwd i'w wneud yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd,

- Ffensio i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac â Chyfoeth Naturiol Cymru,
- Monitro'r llif yn y ffrwd fel rhan o'r adolygiad blynyddol ac asesu sut y mae'n gweithio, asesu hydroleg Gwaun Gynfi ac a oes angen unrhyw waith cynnal a chadw, ei gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac â Chyfoeth Naturiol Cymru.
- Monitro cynefin Gwaun Gynfi,
- Cofnodi a lliniaru archeolegol,
- Arolwg a monitro rhywogaethau ymwthiol,
- Ffensio'r nodweddion archeolegol i'r gogledd o wyneb y chwarel (corlan sawl adran)

(rhestr manylach o'r amodau cynlluniau wedi eu rhestru fel atodiad i'r adroddiad)

3. **Cais rhif C16/1269/41/LL – Uned 1-2 Parc Amaeth, Llanystumdwy**

Cais i estynnu adeilad presennol er mwyn darparu lle storio

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi ei fod yn gais llawn ar gyfer codi estyniad ar ochr orllewinol uned gynhyrchu bresennol (cynllun diwygiedig i'r un a ganiatawyd yn flaenorol - C14/0812/41/AM). Diben yr estyniad newydd fydd sicrhau gofod ychwanegol ar gyfer gwasanaeth paratoi cigoedd ffres Bwydlyn, sy'n rhan o gwmni Harlech Frozen Foods Cyf. Adroddwyd y byddai gwaith cynhyrchu'n parhau yn yr adeilad gwreiddiol tra bydd yr estyniad yn cynnig gofod ychwanegol ar gyfer prosesu ynghyd a gofod storio a chyfleusterau cefnogol.

Nodwyd y byddai'r estyniad yn creu 995m2 ychwanegol o arwynebedd llawr drwy ymestyn yr adeilad presennol gan gadw at ddefnyddiau tebyg i'r adeilad gwreiddiol gyda tho crib a waliau o gladin proffil. Byddai'r estyniad dau fetr yn is na'r adeilad gwreiddiol, ond yr arwynebedd yn fwy na'r gwreiddiol o 470m2 fydd yn golygu bod arwynebedd llawr yr uned mwy neu lai'n treblu.

Cyfeiriwyd at y polisïau perthnasol gan dynnu sylw yn arbennig at bolisi D8 - ehangu mentrau presennol. Er bod y datblygiad yn ymddangos yn un cymharol fawr, nodwyd bod y datblygiad yn gwbl addas ar gyfer y lleoliad ac yn cyfrannu tuag at gynaladwyedd economaidd y busnes sydd yn dderbyniol o safbwynt polisïau perthnasol y CDU.

Nodwyd nad oedd gwrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r cais

(b) Roedd yr Aelod Lleol wedi ymddiheuro na fyddai yn bresennol, ond wedi dymuno nodi ei fod yn gefnogol i'r cais.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

1. Amser 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Lliw allanol i'w gytuno.
4. Amod Dŵr Cymru

4. Cais rhif C16/1332/38/LL Wanganui, Ger Pennant, Llanbedrog

Dymchwel tŷ presennol a chodi tŷ newydd yn ei le

(a) Ymhelaethodd y Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi'r bwriad o ddymchwel tŷ presennol ac adeiladu tŷ annedd newydd ynghyd a gwaith cysylltiol i hynny. Lleoliwyd y safle o fewn ffin ddatblygu Llanbedrog - o fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Ceir mynediad i'r safle ar hyd ffordd breifat oddi ar y ffordd ddosbarth 2 gerllaw'r safle.

Nodwyd y byddai'r tŷ arfaethedig yn un deulawr ac wedi ei leoli ar safle'r tŷ presennol. (sydd mewn cyflwr gwael ar hyn o bryd). Bydd dwy ystafell wely i'r tŷ sydd o ddyluniad eithaf sgwâr o ran edrychiad. Bydd y waliau allanol yn cael eu gorffen mewn byrddau pren a byddai'r to yn un eithaf fflat gyda pheth goleddf iddo. Bydd dau lecyn parcio o fewn cwrtil yr eiddo.

Tynnwyd sylw at y polisïau perthnasol yn yr adroddiad

Amlinellwyd bod y bwriad wedi ei gyflwyno fel cais i ddymchwel tŷ presennol a chodi tŷ newydd, fodd bynnag nodywd nad oedd polisi penodol o ran dymchwel a chodi tŷ newydd o fewn ffiniau datblygu yn CDUG. Ategwyd bod polisi C1 yn datgan mai 'o fewn ffiniau datblygu trefi a Phentrefi...y bydd prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd' gyda pholisi CH4 hefyd yn berthnasol gan ddatgan mewn egwyddor y caniateir cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi ac sydd o fewn ffiniau datblygu pentrefi os gellid cydymffurfio â holl bolisïau perthnasol y Cynllun a'r meini prawf perthnasol.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, mae dyluniad yr eiddo arfaethedig yn un cyfoes a chydnabuwyd y byddai gwahaniaeth barn debygol am ddyluniad cyfoes Ystyriwyd bod y bwriad yn cynnig tŷ o faint, graddfa a ffurf fyddai ar y cyfan yn cyd-fynd â chyd-destun y safle. Gyda mwyafrif o'r ffenestri gydag edrychiad deheuol ystyriwyd na fyddai hyn yn creu effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl cymdogion ac ni ystyriwyd fod y bwriad yn golygu gorddatblygiad o'r safle nac yn achosi niwed arwyddocaol o ran sŵn traffig.

Eglurwyd bod llwybr cyhoeddus yn rhedeg gerllaw'r safle a bod yr Uned Llwybrau yn awyddus i sicrhau fod llwybr cyhoeddus rhif 12 Llanbedrog yn cael ei ddiogelu yn ystod ac ar ddiwedd y datblygiad. Nodwyd, gan fod y llwybr yn agos iawn i'r datblygiad ac y gallai gwaith adeiladu amharu ar y llwybr ystyriwyd mai priodol fuasai gosod amod i sicrhau bod y llwybr yn cael ei ddiogelu.

Ystyriwyd fod y bwriad i adeiladu tŷ newydd ar y safle yn dderbyniol o safbwynt y polisïau perthnasol ac yn cydymffurfio gyda'r polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a nodwyd yn yr adroddiad.

(b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais yn unol â'r argymhelliad

(c) Mewn ymateb i sylw nad oedd polisiau ar gyfer 'dymchwel ac ail godi' tai ac o'r awgrym y dylid datblygu polisi i warchod hyn o ran safbwynt niweidio'r amgylchedd, nodwyd y byddai materion fel hyn yn cael ei drafod o dan bolisïau amgylcheddol, ond derbyniwyd y safbwynt bod angen polisi i warchod adeiladu tu fewn i'r ffin datblygu. Awgrymwyd y byddai yn fater fydd angen ei graffu i'r dyfodol.

Mewn ymateb i sylw mai cais i adeiladu tŷ o'r newydd oedd yn cael ei gyflwyno, nodwyd bod gwasanaethau eisoes yn gwasanaethu'r adeilad presennol a gyda'r safle o fewn ffin datblygu'r pentref, buasai adeiladu tŷ o'r newydd yn dderbyniol.

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

- nad oedd y dyluniad yn gweddu cymeriad ac ardal Penllyn – rhaid ystyried dyluniad sydd yn cydymdeimlo a'r ardal o gwmaps y datblygiad
- gall osod cynsail i eraill gyflwyno cynlluniau cyfoes
- nid yw addas ar gyfer y stryd – yn creu effaith ar y tai eraill
- bod y dyluniad yn un i'w groesawu – dim angen cadw at gynlluniau traddodiadol
- rhaid ystyried materion cynaladwyedd, cynlluniau ecogyfeillgar a defnyddio deunyddiau naturiol a symud ymlaen gyda'r oes
- croesau'r fenter

Mewn ymateb i’r sylwadau, nododd yr Uwch Reolwr bod y dyluniad yn un oedd yn mynd i hollti barn, ond nodwyd bod cymysgedd o wahanol ddyluniadau eisoes o fewn yr ardal. Derbyniwyd bod y dyluniad yn un cyfoes

PENDERFYNWYD caniatáu y cais yn unol â’r argymhelliad

Amodau:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau.
3. Cytuno gorffeniadau allanol.
4. Amod Dŵr Cymru.
5. Diogelu’r llwybr cyhoeddus rhif 12 Llanbedrog gerllaw.
6. Cwblhau’r llefydd parcio a throi yn unol â'r cynllun a'u bod yn weithredol cyn i’r eiddo gael ei feddiannu am y tro cyntaf.
7. Tirlunio.
8. Tynnu hawliau datblygu ganiateir ar gyfer ffenestri ychwanegol.

Nodyn:-

1. Sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru ar angen i gydymffurfio gyda’r canllawiau a gynhwysir ynddynt.
2. Tynnu sylw’r ymgeisydd y byddai’n briodol i ddefnyddio enw Cymraeg ar gyfer yr eiddo o ystyried hunaniaeth diwylliannol amlwg yr ardal.

5. Cais rhif C16/1336/39/LL – Amhywel, Lon Pont Morgan, Abersoch

Adeiladu ty newydd dwy loft a gwaith cysylltiedig

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais llawn ydoedd i adeiladu tŷ annedd deulawr modern a ddyluniwyd i gynnwys dwy ystafell wely, dwy ystafell ymolchi, stydi ac ystafell fyw / cegin. Cyflwynwyd hefyd fanylion tirlunio bwriadedig ynghyd a manylion trefniadaeth parcio a throi ar gyfer dau gerbyd ger mynedfa gerbydol newydd. Adroddwyd bod cais blaenorol ar gyfer datblygu tŷ ar y safle hwn wedi ei wrthod yn 2013 ac, yn ogystal, fe wrthodwyd apêl yn erbyn y penderfyniad hwnnw. Eglurwyd bod y cynllun newydd a gyflwynwyd yn sylweddol wahanol i’r cynllun a ystyriwyd yn flaenorol.

Disgrifiwyd y tŷ arfaethedig fel un gyda tho fflat a thyfiant arno (to “gwyrdd”) wedi’i osod ar ddau lefel. Byddai angen codi lefel y tir ger y ffordd er mwyn creu safle gwastad ar gyfer parcio a throi. Byddai angen gostwng lefel y tir ar waelod y safle er mwyn gosod yr adeilad i mewn i'r llethr. Yn sgil hyn byddai lefel to’r rhan uchaf o’r tŷ 0.3m yn is na brig to tŷ Carrog (drws nesaf), ac 1.2m yn is na brig to’r cynllun a wrthodwyd yn 2013.

Bydd waliau ochr yr adeilad yn cael eu gorchuddio gyda cherrig tra byddai’r edrychiad blaen a chefn wedi eu gorchuddio gan gladin pren, gyda ffenestri sylweddol yn wynebu’r môr.

Nodwyd bod y Cyngor Cymuned yn gwrthwynbeu’r cais oherwydd gorddatblygiad ar safle cyfyng ac amlwg ynghyd a phryder am ddiogelwch mynediad. Eglurwyd hefyd, er bod y safle o fewn yr ANHE ei fod yn safle mewn-lenwi o fewn ffin datblygu pentref Abersoch ac wedi’i amgylchynu gan ddatblygiadau preswyl eraill. Yn ogystal, fe ystyriwyd y byddai y deunyddiau naturiol a ddewiswyd fel gorffeniadau yn gweddu gyda'r tirlun mewn modd anymwthiol. Nid oedd yr Uned AHNE o'r farn y byddai'r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar yr AHNE ac felly, ysytiwyd bod y cynnig yn gyson gyda pholisiau perthnasol.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol ynghyd a'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, awgrymwyd bod yr holl bryderon wedi eu datrys a bod y cynllun bellach yn addas a derbyniol ar gyfer y safle a'i fod yn cydymffurfio gyda'r polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a nodwyd yn yr adroddiad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y pwyntiau canlynol:-
- er penderfyniad yr apêl, bod y cynllun eto yn agos i'r lon ac yn parhau yn adeilad dau lawr
- bod y datblygiad yn atal goleuni o'r de ac yn goredrych ar dŷ Carrog
- bod cymdogion yn colli preifatrwydd
- y byddai yn anodd plannu 2m o dyfiant ar y llethr i osgoi goredrych - yr angen am blannu yn cyfaddef goredrychiad posib
- byddai modd ychwanegu at y datblygiad i'r dyfodol

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:-
- bod y datblygiad dipyn yn llai na'r cynlluniau gwreiddiol
- bod gwell defnydd yn cael ei wneud o'r safle a bod y tirlunio yn elfen holl bwysig
- mai ty un llawr yn wynebu'r môr oedd y bwriad - wedi ei osod yn y graig
- bod y ffiniau yn parhau'r un fath
- bod y safle eisoes o ddefnydd preswyl
- bod y dyluniad yn adlewyrchu'r tirlun ac yn toddi i mewn i'r olygfa o'r traeth
- bod swyddog yr ANHE yn awgrymu na fyddai yn creu effaith weledol ar yr ANHE

(ch) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Ei fod yn gwrthwynebu y cais
- bod y Cyngor Cymuned yn gwrthod y cais a bod cynlluniau blaenorol wedi ei gwrthod sawl gwaith gan y Pwyllgor ac ar apêl
- bod y safle yn gyfyng iawn - gardd fechan ydyw ac felly amhosib rhoi ty ar y safle
- bod yr angen am dai wedi ei ddiwallu yn Abersoch
- 60% o dai yn Abersoch yn dai haf – nid oes angen mwy
- angen cysondeb – cais cynllunio tebyg gan drigolion cyfagos wedi ei wrthod
- angen gwarchod yr ANHE
- Llwybr yr Arfordir yn mynd tu hwnt i'r adeilad
- bloc ydyw ac nid ty – nid yw yn gwarchod golygfeydd o'r traeth
- y dyluniad yn un estron
- byddai yn amharu ar yr arfordir
- erfyn ar y pwyllgor i wrthod y cais difrifol yma.

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau nododd yr Uwch Reolwr bod dau bryder amlwg wedi codi o'r drafodaeth - maint ac edrychiad y dyluniad a'r effaith ar fwynderau trigolion cyfagos.
Awgrymwyd ymweld â'r safle

Cynigwyd ac eiliwyd i ymweliad a'r safle

PENDERFYNWYD gohirio'r cais a chynnal ymweliad safle

6. Cais rhif C16/1348/35/LL Min y Gaer, Criccieth

Ail gyflwyniad o gais a wrthodwyd o dan C16/0711/35/LL ar gyfer newid defnydd i lety aml feddiannaeth

(a) Ymhelaethodd y Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y cais yn ymwneud a newid defnydd tŷ gwesty presennol i lety amlfeddiannaeth 10 ystafell wely.

Disgrifiwyd yr eiddo fel adeilad par oedd wedi ei leoli o fewn ffiniau Criccieth, ac oedd wedi gweithredu tan yn ddiweddar fel tŷ gwesty, 10 ystafell wely. Nodwyd bod fflatiau hunangynhaliol hefyd ar y llawr islawr ac nad oedd bwriad gwneud unrhyw newidiadau allanol i'r adeilad.

Adroddwyd bod y cais blaenorol o dan C16/0711/35/LL wedi ei wrthod gan nad oedd tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn dangos bod yr eiddo wedi ei farchnata'n aflwyddiannus am bris rhesymol a theg fel llety gwyliau am gyfnod parhaol o 12 mis.

Tynnwyd sylw at y polisiau perthnasol yn yr adroddiad gan gyfeirio at bolisi CH11 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd sydd yn ymwneud a throsi adeiladau o fewn ffiniau datblygu pentrefi a chanolfannau lleol ar gyfer defnydd preswyl; mae'n caniatáu cynigion os gellir cydymffurfio a meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, ardrawiad ar lety gwely a gwasanaeth cymunedol a meddiannaeth y tŷ.

Amlygwyd bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn oedd yn cyfeirio at effaith y newid mewn defnydd ar fwynderau'r ardal a thrigolion cyfagos o'i gymharu â'r defnydd presennol. Mewn ymateb, er y byddai natur defnydd yr adeilad yn wahanol (defnydd preswyl llawn amser yn hytrach na defnydd gwyliau) ni ystyriwyd na fydd y defnydd bwriedig fel llety amlfeddiannaeth yn debygol o fod yn ddefnydd dwysach na'r defnydd gwyliau; gan fod potensial i bob ystafell fod yn llawn drwy'r adeg gan bobl ar eu gwyliau ar hyn o bryd.

Ategwyd bod 6 llecyn parcio presennol o flaen yr adeilad; ac ystyriwyd oherwydd natur y llety amlfeddiannaeth sy'n destun y cais; agosatrwydd y safle i ganol y pentref a meysydd parcio cyhoeddus; fod y ddarpariaeth yma yn ddigonol.

Ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisiau perthnasol, a bod y wybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno gyda'r cais i ddangos bod yr eiddo wedi ei farchnata am gyfnod digonol i gydymffurfio gyda gofynion polisi CH11 o'r CDUG.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:-
- na fyddai unrhyw newid i ddefnydd yr adeilad
- y bwriad yw paratoi cartref i staff / nyrsys Cartref Gofal cyfagos drwy gynnig lle addas iddynt fyw o dan yr un to
- ni fydd dim mwy o bobl yn aros yn yr adeilad i'r hyn sydd yn cael ei ganiatau
- nid yw y sefyllfa ddim gwahanol i'r sefyllfa bresennol o ran preifatrwydd

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

(ch) Mewn ymateb i gwestiwn cadarnhawyd mai i Gartref Gofal The Pines y byddai'r nyrsys yn gweithio

(d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- angen ystyried beth fuasai yn digwydd petai yr adeilad yn cael ei werthu
- beth fuasai yn digwydd petai'r cartref gofal yn cau

(dd) Mewn ymateb i'r sylwadau, amlygodd yr Uwch Reolwr nad oedd yr Adran Cynllunio yn gallu rheoli defnydd yr adeilad na gosod amod i wneud hynny. Nodwyd nad oedd unrhyw amheuaeth bod angen y math yma o lety yng Nghriccieth. Cadarnhawyd na fyddai unrhyw fwriad newid defnydd yr adeilad.

PENDERYFNYWD caniatau y cais yn unol a'r argymhellaid

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau

Nodyn Dwr Cymru

7. Cais rhif C16/1501/40/LL - Tir ger The Warehouse, Ystâd Ddiwydiannol Y Ffor, Y Ffor, Pwllheli, Gwynedd, LL536UW

Gosod mast monopole 17.5 medr o uchel ynghyd a gosod cyfarpar cysylltiedig yn cynnwys 3 antena, 3 caban offer ac 1 caban mesurydd

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd i osod tŵr telathrebu 17.5m gyda 3 antenna ar ei ben, 3 cabinet offer, 1 cabinet mesurydd a datblygiad cysylltiol ar y llawr oedd yn cynnwys codi ffens 2.1m o uchder oddi amgylch yr offer. Byddai'r tŵr yn un o ddur galfanedig - yn strwythur main a syml sydd yn annhebygol o gael effaith amlwg hir dymor ar fwynderau gweledol yr ardal leol. Nodwyd y byddai'r cabanau o faint amrywiol, lliw gwyrdd.

Nodwyd bod y safle wedi ei leoli yng nghefn uned ddiwydiannol ar ystâd ddiwydiannol ar gyrion pentref Y Ffor. Nodwyd nad oedd gwrthwynebiadau wedi eu derbyn.

Cyfeiriwyd at bolisi CH20 – Offer telathrebu yn yr adroddiad ac yng nghyd destun mwynderau gweledol nodwyd gyda'r math yma o ddatblygiad, mae'n anorfod y byddai'r strwythur arfaethedig yn rhannol weladwy o fannau cyhoeddus oherwydd yr angen iddo fod mewn lleoliad weddol agored er mwyn sicrhau y byddai'n gweithio i'w gapasiti llawn. Er hynny, ystyriwyd yn yr achos yma bod y lleoliad yn addas ar gyfer y bwriad a bod rhai polion trydan / ffôn eraill yn bresennol yn y cyffiniau.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, awgrymwyd bod y bwriad i godi mast telathrebu yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau perthnasol fel y nodwyd yn yr adroddiad.

(b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

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

- rhaid rhoi ystyriaeth i gael gormod o fastiau / polion mewn un ardal
- yn adnodd angenrheidiol ar gyfer ffonau symudol

(ch) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chais i'r dyfodol gan y Swyddfa Gartref o ran gosod tyrrau telathrebu ar gyfer gwasanaethau awgrymwyd y byddai modd argymell bod y tyrrau yn cydgysylltu gyda'r holl gwmnïau ffonau symudol.

PENDERFYNWYD caniatau'r cais.

Amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Tynnu'r mast a'r offer cysylltiol ac adfer y tir os ydi'r defnydd yn dod i ben.
4. Mast i fod o orffeniad galfanedig.
5. Cabinets a ffens i fod o liw gwyrdd.

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

CADEIRYDD