PWYLLGOR CYNLLUNIO 28/11/16

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 Charles Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Gareth Thomas a R. H. Wyn Williams (Aelodau lleol).

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

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr W. Tudor Owen a John Wyn Williams.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) Datganodd y Cynghorwyr Anne Lloyd-Jones a Michael Sol Owen fuddiant personol, yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1021/08/LL) oherwydd eu bod yn aelodau o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd.

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 Sian Wyn Hughes, (oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1089/42/LL);
- Y Cynghorydd Dyfrig Wynn Jones, (oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0823/13/LL);
- Y Cynghorydd Eirwyn Williams, (oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0941/35/LL);
- Y Cynghorydd Gareth Thomas, (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1021/08/LL);
- Y Cynghorydd Charles Wyn Jones (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1108/23/AM);
- Y Cynghorydd R. H. Wyn Williams (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1226/39/LL);
- Y Cynghorydd Dilwyn Lloyd (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.7 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1250/17/LL).

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

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol o’r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 7 Tachwedd 2016 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 C16/1089/42/LL – Tir rhan o Fferm Bryn Rhydd, Edern

Adeiladu adeilad newydd i gynhyrchu hufen ia, siop/caffi hufen ia a chynnyrch lleol, adnodd addysgiadol, newidiadau i fynedfa, gwaith allanol cysylltiedig â mynedfa amaethyddol newydd.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 7 Tachwedd 2016 er mwyn cynnal ymweliad safle. ‘Roedd rhai o’r aelodau wedi ymweld â’r safle cyn y cyfarfod.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Nodwyd ni ystyrir bod dymuniad yr ymgeisydd i leoli’r busnes ar dir o fewn ei berchnogaeth mewn cyrraedd hwylus i’r fferm, yn ddigon i gyfiawnhau’r lleoliad. Nid oedd y Cyngor wedi ei argyhoeddi fod gwir angen sefydlu busnes cymysg o’r fath ar safle’r cais heb anghenion lleoli arbennig nac amgylchiadau eithriadol i gyfiawnhau caniatáu’r cais yng nghefn gwlad. Ychwanegwyd nad oedd yn ymddangos bod unrhyw ystyriaeth wedi ei roi i geisio darganfod adeilad/safle tir brown addas o fewn ffin y pentref neu mewn safle gwahanol. Nodwyd nad yw’r bwriad i godi adeilad busnes cymysg o’r fath ar dir gwyrdd yn cydymffurfio ac egwyddorion lleoli busnesau polisïau C1, CH37, D5, D7, D8, D13 na D30 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG).

Credir y byddai adeiladu adeilad newydd mewn lleoliad ynysig a datgymalog o’r fath yn cael effaith andwyol ar ffurf a chymeriad y pentref a’r dirwedd, oedd wedi ei ddynodi’n Ardal Gwarchod y Dirwedd.

Nodwyd nad oedd y buddion o ran twf economaidd, mentrau gwledig a chyflogaeth yn gorbwyso’r niwed sy’n debygol o gael ei achosi i gymeriad y dirwedd ac edrychiad yr ardal, a’r angen i sicrhau bod y datblygiad newydd wedi ei leoli mewn lle cynaliadwy. Ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisïau’r CDUG ac nad oedd dewis ond i argymell gwrthod y cais.

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

- Bod y cais a sylwadau ychwanegol yr asiant yn dangos pa mor bwysig oedd y cais i’r busnes hufen ia a busnes fferm presennol;
- Bod prisiau llaeth yn ansefydlog a bod y datblygiad yma er mwyn datblygu’r busnes hufen ia ymhellach ac i gadw’r fferm yn hyfyw;
- Bod y bwriad yn creu swyddi o safon i bobl leol;
- Deall bod pryder o ran lleoliad ond nid oedd yn bosib lleoli’r cais ar y fferm;
- Y byddai ysgolion yn elwa o ddefnyddio’r adnodd addysgiadol;
- Y byddai’n darparu adnodd o safon i dwristiaid yn ogystal ac i bobl leol;
- Eu bod yn barod i weithio efo’r Gwasanaeth Cynllunio i wneud y bwriad yn dderbyniol gydag amodau perthnasol;
- Eu bod efo gweledigaeth glir ac yn frwdfrydig;
- Bod llwyddiant a dyfodol Glasu, swyddi presennol, swyddi newydd a’u bywoliaeth o’r fferm yn dibynnu ar y penderfyniad felly gofynnir i ganiatáu’r cais.

(c) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn) a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddi:-

- Y byddai’r bwriad yn sicrhau dyfodol i’r fferm deuluol;
- Y byddai adeilad pwrpasol yn galluogi cynhyrchu a storio mwy o gynnyrch hufen ia;
- Dim lle o fewn ystâd ddiwydiannol Nefyn a ni fyddai ystâd o’r fath yn addas ar gyfer y fenter a oedd yn cynnwys adnodd addysgiadol a thwristiaeth;
- Nid oedd yn bosib lleoli’r cais ar y fferm;
- Nid yw'r safle yn ynysig - tai gerllaw i’r llecyn ac roedd yr ymgeisydd yn barod i negodi o ran y tirlunio;
- Yr adnodd addysgiadol unigryw sydd ynghlwm a'r cais i’w groesawu;
- Ni fyddai’r bwriad yn creu cystadleuaeth efo’r siop bentref;
- Bod y cwmni yn cydweithio gyda chwmnïau bach, artisan drwy werthu eu cynnyrch yn lleol;
- Nid oedd lleoliad ar gyfer y busnes ar gael o fewn ffin datblygu’r pentref;
- Y gellir gosod amod na fyddai’r adeilad i’w drosi i dŷ yn y dyfodol;
- Dim ond 3 gwrthwynebiad a dderbyniwyd gyda 2 lythyr o gefnogaeth ac roedd Cyngor Tref Nefyn yn gefnogol i’r bwriad;
- Nid oedd yr Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu’r cais;
- Bod y fenter yn creu gwaith yn lleol.

(ch) Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod y Cyngor yn cefnogi mentrau busnes os yw lleoliad y cais yn dderbyniol. Nodwyd bod lleoliad y cais tu allan i’r ffin datblygu ac nid oedd y Cyngor wedi ei argyhoeddi bod cyfiawnhad o ran anghenion lleoli arbennig yng nghefn gwlad. Amlygwyd bod gosodiad mewnol yr adeilad yn dangos bod yr elfen cynhyrchu yn is-wasanaethol a ni ellir amodi i glymu’r hyn a werthir yn y siop/caffi felly ni fyddai rheolaeth o ran defnydd yn yr hir dymor. Nododd ei fwriad pe byddai’r Pwyllgor yn penderfynu caniatáu’r cais, i gyfeirio’r mater i gyfnod cnoi cil.

Nododd y Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth bod y bwriad i wahodd ysgolion a cholegau i ymweld â’r busnes ynghyd â’r elfen siop/caffi yn golygu na fyddai 8 man parcio yn ddigonol ac fe fyddai angen ail-ystyried y ddarpariaeth parcio.

(d) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Bod angen edrych ar y cais o safbwynt gwrthrychol, roedd mwy na hanner yr adeilad yn siop ac ni fyddai rheolaeth yn y dyfodol o ran beth a werthir;
- Bod y cais wedi ei leoli o fewn Ardal Gwarchod y Tirlun;
- Pe caniateir fe osodir cynsail;
- Byddai’n haws cefnogi’r cais heb yr elfen manwerthu gan fod busnesau yn gallu bod yn fyrhoedlog a ni ellir gosod amod o ran defnydd i’r dyfodol;
- Bod y bwriad yn groes i 8 polisi o’r CDUG ac nid oedd y ddarpariaeth parcio yn ddigonol;
- Ei fod yn gynllun da ond roedd y lleoliad ddim yn gywir;
- Bod pwynt gwerthu unigryw arbennig i’r lleoliad a bod yr adnodd addysgiadol i’w groesawu;
- Bod cysylltiad *3 phase* trydanol ar y safle;
- Os caniateir y gellir gosod amod tirlunio i’w wneud yn llai amlwg yn y dirwedd;
- Bod cyfle i gefnogi pobl cefn gwlad;
- Bod y fenter yn enghraifft ardderchog o adnabod bwlch yn y farchnad a’i wneud i safon uchel;

- Ei fod yn bwysig cefnogi'r teulu a oedd yn gweithio'n galed i wneud y fenter yn llwyddiant. Yn adnodd i'r gymuned mae'n perthyn iddi a bod llwyddiant busnes yn dibynnu ar gefnogaeth leol a phenderfyniad y Pwyllgor i gefnogi;
- Bod nifer o siediau amaethyddol yn yr ardal felly ni fyddai'r adeilad yn anghyffredin yn y lleoliad;
- Nid oedd lle ar ystâd ddiwydiannol nac ychwaith adeilad addas arall ar gyfer y busnes;
- Y dylid cefnogi teulu lleol a oedd yn creu cyflogaeth leol.

(dd) Pleidleisiwyd ar y cynnig i wrthod y cais, fe ddisgynnodd y cynnig.

Gwnaed, ac eiliwyd cynnig i ganiatáu'r cais oherwydd nad oedd lleoliad arall addas ar gael a bod modd rhoi cryn bwysau ar y budd economaidd.

Pleidleisiwyd ar y cynnig i ganiatáu'r cais ac fe gariwyd.

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

Rhesymau:
Dim lleoliad arall addas ar gael.
Fod modd rhoi cryn bwysau i'r budd economaidd.

Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ei fwriad, yn unol â Rheolau Gweithdrefn y pwyllgor hwn, i gyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil gan ddod ag adroddiad pellach gerbron y pwyllgor yn amlygu'r risgiau ynghlwm â chaniatáu'r cais.

2. Cais rhif C16/0823/13/LL - Austin Taylor Communications Ltd, Bethesda

Newid defnydd cyn ffactori'n gyfleuster masnachwr adeiladu gan gynnwys cownter masnachu, storfeydd a menter dosbarthu.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi ni fwriedir gwneud unrhyw newidiadau strwythurol i'r adeilad ar wahân i rai addasiadau i ffenestri a drysau er hwylustod a diogelwch. Nodwyd bod safle'r cais wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Bethesda ond nid oedd wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Amlygwyd bod rhan fwyaf o safle'r cais wedi ei leoli o fewn parth llifogydd C2.

Nodwyd bod y datblygiad yn cwrdd â holl feini prawf polisïau C3 a C4 o'r CDUG gan ei fod yn ail-ddefnyddio safle a ddefnyddiwyd o'r blaen o fewn ffin datblygu bresennol gan gadw ac ail-ddefnyddio adeiladau presennol at ddefnydd sy'n addas i'r lleoliad.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd. Adroddwyd y derbyniwyd cadarnhad gan Adran Priffyrdd Llywodraeth Cymru eu bod yn fodlon i'r Cyngor benderfynu ar y cais ynghyd â chadarnhad gan Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) nad oedd ganddynt wrthwynebiad o ran materion llifogydd. Nodwyd bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi asesu'r Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais a'u bod o'r farn nad yw natur na graddfa'r datblygiad yn debygol o gael effaith niweidiol ar yr iaith Gymraeg. O ganlyniad, roedd yr argymhelliad wedi newid i'r hyn a nodwyd yn yr adroddiad a bellach argymhellir caniatáu'r cais efo amodau.

(b) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nododd ei fod yn croesawu'r datblygiad a'i fod yn falch bod yr adeilad yn dod yn ôl i ddefnydd.

Nododd aelodau eu cefnogaeth i'r cais a fyddai'n ddefnydd cydnaws i'r lleoliad.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Amser
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Rhaid cyflwyno a chytuno archwiliad desg i asesu'r risg o lygredd. Pe byddai'r archwiliad desg yn dangos fod angen gweithrediad pellach, bydd angen cytuno unrhyw fesurau rhagofalus ac/neu adferol cyn dechrau'r datblygiad.

3. Cais rhif C16/0941/35/LL - Ynys Hir, Morannedd, Cricieth

Diwygiad i ganiatâd C15/0711/35/LL ar gyfer codi tŷ newydd.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio ar gyfer codi tŷ annedd o dan gyfeirnodau C14/0702/35/LL a C15/0711/35/LL gyda'r gwaith adeiladu wedi cychwyn ond bod oediad ar hyn o bryd.

Nodwyd bod y cynlluniau gerbron yn dilyn lleoliad, ol-troed, maint a chynllun llawr y caniatadau. Eglurwyd bod y dyluniad gerbron yn wahanol i'r caniatadau blaenorol gyda tho mansard yn hytrach na tho pits traddodiadol. Nodwyd bod toeau amrywiol iawn i'w gweld o fewn stad Morannedd ac fe ystyrir bod y dyluniad ac edrychiad allanol y bwriad yn cydweddu gyda chymeriadau'r tai presennol o fewn y stad.

Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol o safbwynt colli preifatrwydd, golau na chysgodi. Nodwyd bod pryderon gwrthwynebwyr wedi derbyn ystyriaeth lawn.

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

(b) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn).

Mewn ymateb i sylw gan yr aelod lleol, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu y cynghorwyd yr ymgeisydd i oedi â'r gwaith, ond os oedd yr ymgeisydd wedi parhau efo'r gwaith adeiladu, ei fod yn gwneud hynny ar risg ei hun.

Nododd aelodau eu cefnogaeth i'r cais a oedd yn welliant o ran gweledeedd oherwydd bod lefelau (llawr a chrib) y tŷ oddeutu 2 medr yn is na'r caniatadau presennol.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd
2. Llechi ar y to
3. Tynnu hawliau dirprwyedig a ganiateir gan gynnwys ffenestri
4. Amodau dŵr Cymru

4. Cais rhif C16/1021/08/LL - Meusydd Llydain, Bryniau Hendre, Penrhyndeudraeth

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

Cais diwygiedig i C16/0314/08/LL ar gyfer codi 9 tŷ sy'n cynnwys 3 tŷ farchnad agored a 6 tŷ fforddiadwy ynghyd â gwaith draenio, gwaith tir a chreu mynedfeydd.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y 6 tŷ fforddiadwy ar dir sydd y tu allan ond yn ymylu a'r ffin datblygu tra bod y 3 tŷ marchnad agored yn bennaf o fewn y ffin.

Nodwyd bod nifer o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn cyfeirio at bryderon yn ymwneud a'r ffordd gyfagos ag effaith y datblygiad ar ddiogelwch y ffordd a symudiadau ar ei hyd. Cydnabyddir fod y ffordd yn gul mewn mannau ond o ystyried fod rhan o'r safle wedi ei ddefnyddio yn y gorffennol fel gwaith argraffu masnachol ni ystyrir y byddai effaith ychwanegol annerbyniol yn deillio o'r bwriad.

Adroddwyd yn dilyn derbyn sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth y diwygiwyd y cais i ddarparu trefn newydd i fynedfeydd y tai marchnad agored gan gynnwys darparu troedffordd newydd ar hyd blaen y safle a threfniant mewnol y stad. O ganlyniad, roedd yr Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda'r hyn a gynigir.

Derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Strategol Tai bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn gyson gyda'r wybodaeth i law am yr angen lleol am unedau fforddiadwy. Credir fod y cymysgedd o dai a gynigir yn briodol ar gyfer diwallu galw cyffredinol am dai fforddiadwy.

Nodwyd y byddai angen sicrhau bod unedau a oedd yn diwallu gwahanol ddeiliadaeth (h.y. tai marchnad agored a thai fforddiadwy) yn cael eu datblygu ar y cyd ac nad oes posibilrwydd mai dim ond y tai marchnad agored fydd yn cael eu datblygu. Yn yr achos yma, roedd Cartrefi Cymunedol Gwynedd (CCG) yn bartneriaid yn y cynllun ac fel sydd yn arferol mewn achosion ble nad ydyw Cymdeithas Tai yn berchen y tir neu'n ymgeisydd (pan yr ystyrir y cais), mi fyddai angen llunio Cytundeb 106 safonol i sicrhau fod y tai yn cael eu trosglwyddo i'r Gymdeithas i sicrhau fod yr unedau yn dod ar gael i ddiwallu angen lleol.

Tynnwyd sylw y derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd ynglŷn â chasgliadau'r asesiad ieithyddol a gyflwynwyd gan ddatgan: "*Ar y cyfan, ni chredir fod natur na graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg. Mae'r cais yn golygu bydd 6 o'r 9 tŷ arfaethedig yn rai fforddiadwy, fe ddylai ddiwallu anghenion lleol ar gyfer tai a helpu cadw'r boblogaeth bresennol yn y gymuned*".

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

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

- Ei fod yn ddatblygiad tai cymysg gyda 3 tŷ marchnad agored a 6 tŷ fforddiadwy ar gyfer CCG;
- Bod y tai marchnad agored wedi eu lleoli tu fewn i'r ffin datblygu a'r tai fforddiadwy ar safle eithriedig wrth ymyl y ffin;
- Bod prinder tai fforddiadwy yng Ngwynedd ac fe fyddai'r bwriad yn cynorthwyo'r Cyngor i gyrraedd eu targedau o ran darparu tai fforddiadwy;
- Nid yw darparu tir ar gyfer tai fforddiadwy yn hawdd ac er bod safleoedd posib eraill ym Mhenrhyndeudraeth nid ydynt yn cael eu rhyddhau neu eu cynnig ar gyfer tai fforddiadwy;
- Bod problem llifogydd ym Mhorthmadog yn golygu ni ellir darparu tai yno ac felly mae Penrhyndeudraeth wedi ei glustnodi gan y Cyngor ar gyfer tai ychwanegol yn y dyfodol;
- Bod yr angen am dai fforddiadwy wedi ei brofi ac fe dderbyniwyd ymholiadau gan bobl leol ar gyfer y tai marchnad agored;
- Y byddai'n gyfle i wella edrychiad y safle hyll hwn;
- Y gwneir gwaith i ledu'r lôn.

(c) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-

- Bod or-ddatblygu yn ardal safle'r cais;
- Bod y tai marchnad agored yn rhannol o fewn y ffin datblygu gyda 1 tŷ rhannol tu allan;

- Ei bryder o ran mynediad gan nad oedd lle i droi car yng nghwrtil y tai marchnad agored;
- Bod y lôn yn gul, prysur ac yn weledol gyfyng;
- Y cyfeirir at greu mynedfa newydd i'r tŷ presennol ond ni chyflwynwyd cynlluniau;
- Bod y datganiad ieithyddol a gyflwynwyd yn eithriadol o wan;
- Pryder y caniateir i symud y ffin datblygu ychydig ac effaith y tai ychwanegol o Borthmadog.

(ch) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod y gwrthwynebiadau yng nghyswllt effaith ar fwynderau preswyl, y lon gul a phryderon trafnidiaeth ac fe ddylid ystyried cynnal ymweliad safle.

Mewn ymateb i sylw gan aelod, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod 2 o'r tai marchnad agored yn gyfan gwbl o fewn y ffin a bod y mwyafrif o'r tŷ marchnad agored tu mewn i'r ffin datblygu felly ystyrir ei fod tu mewn i'r ffin.

Nododd aelodau eu pryderon os trosglwyddir y 6 tŷ fforddiadwy i gymdeithas tai na fyddai polisi gosod y gymdeithas tai yn lleol i'r ardal benodol. Mewn ymateb, nododd yr Uwch Gyfreithiwr pan fod cymdeithas dai yn bartner efo datblygwr bod y Cyngor yn ymgymryd ac ymddiried yn y cymdeithasau y byddent yn gweithredu yn unol â'u polisi gosod. Ychwanegwyd y gellir gofyn i'r Uned Strategol Tai am fwy o wybodaeth.

Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais er mwyn cynnal ymweliad safle ac i dderbyn mwy o wybodaeth am bolisi gosod CCG a chadarnhad gan yr Uned Strategol Tai am yr angen.

Awgrymodd aelod y dylid ystyried rhoi amod gosod lleol ar y tai fforddiadwy fel y rhoddwyd ar ganiatâd stad Bryn Garmon, Abersoch lle'r oedd rhaid i unrhyw denant fod yn byw llai na chwe milltir o'r safle.

Nododd aelod y dylid ail-edrych ar y fynedfa.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

5. Cais rhif C16/1108/23/AM - Tŷ'r Ysgol, Llanrug

Cais amlinellol i godi 2 dŷ a chreu mynedfa gerbydol newydd.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle tu fewn i ffin datblygu'r pentref a gan mai cais amlinellol ydoedd yr unig faterion yr ystyrir yw'r egwyddor o ddatblygu'r safle, mynediad a lleoliad y tai o fewn y safle.

Adroddwyd y derbyniwyd gwrthwynebiadau yn codi pryder am greu mynedfa ychwanegol yn agos i'r ysgol, colled o le ar ochor y lon i barcio a chasglu plant a hefyd effaith y datblygiad yma ar gynllun arall a ganiatawyd a oedd yn cynnwys cylchfan a mesuriadau rheoli traffig newydd. Tynnwyd sylw nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad ond eu bod yn gofyn am amodau i sicrhau fod ceir yn gallu mynd i mewn ac allan o'r safle mewn gêr blaen a hefyd darparu'r lle parcio a throi cyn meddiannu'r tai ac ystyrir fod hyn yn creu sefyllfa dderbyniol.

Ychwanegwyd y derbyniwyd gwrthwynebiadau yn cyfeirio at golli preifatrwydd. O'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno, ystyrir fod y safle yn gallu darparu dau dŷ heb achosi gor-edrych a cholli preifatrwydd gyda defnydd o driniaethau ffin addas a dylunio gofalus a phriodol i'r safle.

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

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

- Bod y safle o fewn y ffin datblygu ac roedd angen lleol am y math o dai;
- Nid oedd tystiolaeth y byddai'n amharu ar fwynderau;
- Gofyn am gefnogaeth y Pwyllgor.

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

- Bod Pennaeth yr ysgol bellach yn derbyn y byddai'r effaith ar yr ysgol yn fach;
- Y byddai'n ddelfrydol cadw'r sefyllfa'r 'run fath ar gyfer stad Glan Ffynnon ond nid oedd yn bosib;
- Bod yr amodau yn cyfarch y gwrthwynebiadau ac yn cynnig ffordd ymlaen.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Amser cychwyn y datblygiad a chyflwyno materion a gadwyd yn ôl.
2. Deunyddiau a gorffeniadau.
3. Mynediad a pharcio.
4. Tirweddu – cadw'r coed onnen bresennol lle sy'n bosib, gwaredu'r safle o goed ymledol a phlannu coed cynhenid.
5. Cyflwyno cynllun draenio tir cyn cychwyn unrhyw waith ar y safle.
6. Dŵr Cymru – dŵr wyneb.
7. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.
8. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol a ganiateir.
9. Angen cadw'r wal ffin garreg naturiol.
10. Cwblhau gwaith clirio'r safle tu allan i'r tymor nythu adar.
11. Darparu blychau nythu i adar.

6. Cais rhif C16/1226/39/LL - Castellmarch, Abersoch

Sefydlu safle carafanau teithiol i 15 carafán.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad a thu mewn i Ardal Gwarchod y Dirwedd a'r Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli. Nodwyd bod y safle yn cael ei ddefnyddio ers sawl blwyddyn ar gyfer lleoli 5 carafán deithiol gyda chlybiau carafán ble nad oes angen caniatâd cynllunio ffurfiol.

Nodwyd oherwydd graddfa'r cais a'i leoliad ynghyd â'i nodweddion naturiol presennol ni ystyrir fod y safle yn ymwthiol yn y dirwedd ac ni ystyrir ei fod yn debygol o gael effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau gweledol Ardal Gwarchod y Dirwedd.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd. Nodwyd bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi asesu'r Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol ac yn nodi nad oedd natur a graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg. O ganlyniad, roedd yr argymhelliad wedi newid i'r hyn a nodwyd yn yr adroddiad a bellach argymhellir caniatáu'r cais efo amodau.

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

(b) 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 yn safle carafanau yn bresennol;
- Nad oedd yn or-ddatblygiad;
- Y dylai'r iaith fod yn rhan o bolisïau;
- Bod y bwriad yn rhoi dilyniant i'r teulu a oedd yn rhan o'r gymdeithas leol;
- Bod yr ymgeisydd yn barod i dderbyn awgrymiadau ychwanegol o ran tirlunio.

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

Nododd aelod na ofynnwyd i'r Uned AHNE am sylwadau ar y cais, er yn cydnabod bod y safle tu allan i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn (AHNE), roedd polisi B8 o'r CDUG yn gwarchod golygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau a gyflwynwyd.
3. Nifer o unedau ar y safle ar unrhyw un adeg i'w cyfyngu i 15.
4. Amodau cyfnod gosod carafanau/cyfnod gwyliau/symud y carafanau pan ddim mewn defnydd.
5. Dim storio ar y tir.
6. Rhestr cofnodi.
7. Tirlunio.
8. Diogelu llwybr cyhoeddus 43 a 43A Llanengan.
9. Dŵr wyneb a / neu ddraeniad tir ddim i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus.

Nodiadau:
1. Copi o sylwadau Dŵr Cymru.
2. Copi o sylwadau'r Uned Rheoli Risg Llifogydd ac Erydiad Arfordirol.

7. Cais rhif C16/1250/17/LL - Fferm Tanyffordd, Cilgwyn, Carmel, Caernarfon

Codi adeilad amaethyddol aml bwrpas.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd i godi adeilad amaethyddol aml bwrpas ar gyfer storio offer, peiriannau, gwair/bwyd a rhoi lloches i anifeiliaid ar dir ger Fferm Tanyffordd sydd wedi ei leoli ar gyrion pentref Carmel.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd yn cefnogi'r cais a oedd yn cadarnhau pryderon y swyddogion.

Nodwyd bod polisi D9 o'r CDUG yn gefnogol i godi adeiladau ac adeiladwaith ar gyfer dibenion amaethyddol os ydynt yn amlwg yn rhesymol angenrheidiol at ddiben amaethyddiaeth ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol ynghlwm a'r polisi.

Amlygwyd y caniatawyd estyniad i stablau o dan gyfeirnod C11/0511/17/LL i greu sied amaethyddol. O gynnal archwiliad safle, ymddengys fod yr hyn a godwyd ar y safle yn fwy ac o ffurf wahanol i'r hyn a ganiatawyd a bod sied sylweddol wedi ei chodi yn hytrach na'r estyniad fel y caniatawyd. Nid oedd ychwaith yn ymddangos fod defnydd y sied mewn cysylltiad â gwir ddefnydd amaethyddol fel yr awgrymwyd ar yr adeg.

Nodwyd o ystyried maint y daliad, ni chredir fod gwir gyfiawnhad i godi sied amaethyddol newydd o ystyried fod modd defnyddio'r sied bresennol (a oedd yn anawdurdodedig yn ei

ffurf bresennol o safbwynt maint/dyluniad a'i ddefnydd) yn ogystal â siediau eraill oedd eisoes wedi eu codi ar y safle.

Nodwyd bod lleoliad y sied arfaethedig yn amlwg o fewn y dirwedd leol oherwydd ei ffurf a maint a'i lleoliad dyrchafedig, credir felly y byddai hyn yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal gyfagos gan gynnwys ardal Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Dyffryn Nantlle sydd yn groes i ofynion perthnasol polisïau B12, B22 a B23.

(b) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:

- Bod yr ymgeisydd yn rhentu tir yn ychwanegol i safle'r cais;
- Yr angen am sied bwrpasol i fab yr ymgeisydd er mwyn iddo allu paratoi defaid i'w arddangos mewn sioeau amaethyddol;
- Mai amaeth oedd yr unig opsiwn o ran bywoliaeth mewn ardaloedd yng Ngwynedd;
- Y dylid cefnogi'r ymgeisydd.

Nododd yr aelod lleol nad oedd yn teimlo ei fod wedi derbyn gwrandawiad teg. Mewn ymateb, nododd y Cadeirydd ei bod yn gwerthfawrogi ei gyflwyniad.

(c) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:-

- Mai prin iawn oedd yr achosion lle nad oedd y Cyngor yn cefnogi cais am sied amaethyddol;
- Ni dderbyniwyd tystiolaeth bod yr ymgeisydd gyda thir ychwanegol nac fod angen y sied ar gyfer paratoi defaid i'w arddangos;
- Credir bod yr adeiladau presennol yn cyfarch yr angen felly nid oedd cyfiawnhad am sied arall;
- Nid oedd y Cyngor yn ymwybodol o'r tir a rentir.

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod parthed yr achos gorfodaeth, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod ymchwiliad gorfodaeth gan nad oedd defnydd amaethyddol i'r sied ac nid oedd ei ffurf yr un fath ar hyn a ganiatawyd.

Nododd aelod gan na dderbyniwyd tystiolaeth i gyfiawnhau'r angen am y siediau y dylid ystyried gohirio'r cais er mwyn rhoi cyfle i'r ymgeisydd gyflwyno mwy o wybodaeth.

Mewn ymateb i sylw gan aelod, nododd yr Uwch Gyfreithiwr yn unol â'r Cod Ymddygiad nad oedd yn briodol i aelodau'r Pwyllgor drafod y cais efo'r ymgeisydd ac fe gynghorir yr aelodau i awgrymu i'r ymgeisydd eu bod yn cysylltu efo'r aelod lleol neu'r Gwasanaeth Cynllunio.

Cynigwyd ac eiliwyd gwelliant i ohirio'r cais er mwyn rhoi cyfle i'r ymgeisydd gyflwyno mwy o wybodaeth.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 3.10pm.

____

CADEIRYDD