PWYLLGOR CYNLLUNIO 19/12/16

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

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman (Eilydd), Endaf Cooke, Simon Glyn, Gwen Griffith, Dyfrig Wynn Jones, Eric M. Jones, Michael Sol Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, a Hefin Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorydd Gareth Thomas, (Aelod lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Glynda O'Brien (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr June Marshall, Tudor Owen, Gruffydd Williams, Aled Evans (Aelod Lleol), Sian Wyn Hughes (Eilydd) a'r Cynghorydd Gwen Griffith (ar gyfer yr Ymweliad Safle a gynhaliwyd cyn y prif gyfarfod).

CYHOEDDIADAU'R CADEIRYDD

(a) Cyfeiriodd y Cadeirydd at anhwylder diweddar y Cynghorydd Tudor Owen a dymunwyd gwellhad llwyr a buan iddo.
(b) Y byddai'r Is-gadeirydd yn cymryd y Gadair yn Eitemau 5.1 a 5.3 ar y rhaglen oherwydd ei bod yn datgan buddiant ac y byddai'n gadael y Siambr yn ystod y trafodaethau ar yr eitemau hyn.
(c) Y byddir yn newid trefn y rhaglen ac yn ymdrin ag Eitemau 5.6 yn gyntaf ac ymlaen i Eitemau 5.1 a 5.3 wedi hynny.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) Datganodd yr aelodau canlynol fuddiant personol am y rhesymau a nodir:

- Y Cynghorwyr Stephen Churchman, Anne Lloyd-Jones, Michael Sol Owen a John Wyn Williams yn eitemau 5.1 a 5.3 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C16/1021/08/LL; C16/0773/14/AM) oherwydd eu bod yn aelodau o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd
- Y Cynghorydd Dyfrig Wynn Jones yn eitemau 5.4 a 5.5 (ceisiadau cynllunio rhifau C16/090/33/LL; C16/1239/41/LL) oherwydd bod teulu ei wraig yn cadw maes carafanau yn Pen Llŷn

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 Gareth Thomas (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C16/1021/08/LL);
- Y Cynghorydd Endaf Cooke (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0773/14/AM);

- Y Cynghorydd Eric M. Jones, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.8 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1353/17/HT);
- Y Cynghorydd John Wyn Williams, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.9 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1367/25/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 28 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 C16/1021/08/LL – Meysydd Llydain, Bryniau Hendre, Penrhyndeudraeth

Oherwydd bod y Cadeirydd yn datgan diddordeb yn y cais hwn bu i'r Cynghorydd Elwyn Edwards, Is-gadeirydd y Pwyllgor, gymryd y gadair.

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

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y gohirwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 28 Tachwedd 2016 er mwyn cynnal ymweliad safle a derbyn gwybodaeth bellach ynglyn gosodiad y tai a'r math yma o dai sydd eu hangen yn yr ardal. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y prif gyfarfod.

'Roedd y cais ar gyfer codi 9 tŷ newydd sydd yn cynnwys 3 tŷ marchnad agored a 6 tŷ fforddiadwy ynghyd â gwaith draenio, gwaith tirlunio a chreu mynedfeydd. Tynnwyd sylw bod y cais wedi ei ddiwygio o'r cais gwreiddiol drwy ail-gynllunio trefniant mynedfeydd i'r 3 tŷ marchnad agored. Fe wnaed y newidiadau i'r mynedfeydd o ganlyniad i drafodaethau gyda'r Uned Trafnidaeth sydd wedi awgrymu y dylid creu mwy o le parcio a throi o fewn safleoedd y tai. Byddai peth gwaith lledu yn cael ei gynnal ar hyd y ffordd ddi-ddosbarth gyfagos er mwyn hwyluso symudiadau cerbydol ar hyd y ffordd yma tra bydd palmant newydd yn cael ei ddarparu ar hyd blaen y tai marchnad agored.

Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol a'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus a oedd wedi eu nodi yn yr adroddiad, a hefyd ar y ffurflen sylwadau ychwanegol.

Cadarnhawyd bod egwyddor y bwriad yn dderbyniol ar y safle ac nid oedd gan swyddogion wrthwynebiad o safbwynt effaith ar fwynderau gweledol na phreswyl. O safbwynt materion trafnidiaeth a mynediad, derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau a phryderon wedi eu derbyn oedd yn ymwneud a'r ffordd cyfagos ag effaith y datblygiad ar ddiogelwch y ffordd a symudiadau ar ei hyd. Cydnabyddwyd bod y ffordd yn gul ond rhaid cofio bod gwelliannau yn cael eu cynnig fel rhan o'r cais ac hefyd fod rhan o'r safle wedi ei ddefnyddio yn y gorffennol fel gwaith argraffu masnachol a'r tebygolrwydd y byddai gwaith cyffelyb yn gallu ail-dechrau ar y safle heb yr angen am ganiatad cynllunio, ac o bosib hefo llawer mwy o drafnidiaeth yn mynd a dod o'r safle.

Nid oedd gan swyddogion wrthwynebiad o safbwynt bioamrywiaeth na choed.

O safbwynt materion tai fforddiadwy nodwyd bod y datblygiad yn ei gyfanrwydd yn dangos fod dapariaeth fforddiadwy yn cael ei gynnig fel rhan o'r cais sef 6 uned fforddiadwy o'r 9 tŷ a gynigir. O'r ymateb a dderbyniwyd gan Uned Strategol Tai nodwyd bod angen cydnabyddedig am yr unedau fforddiadwy. Gohirwyd y cais yn flaenorol i dderbyn mwy o wybodaeth am drefniant gosodiad tai Cartrefi Cymunedol Gwynedd sydd yn bwriadu cymryd drosodd y 6 tŷ fforddiadwy pe caniateir y cais hwn. Derbyniwyd ymateb gan CCG yn datgan bod y polisi gosod yn unol a pholisi tai gosod cyffredin Cyngor Gwynedd.

O ran y galw presennol, cyfeiriwyd at y canfyddiadau ym mharagraff 5.24 o'r adroddiad sy'n amlinellu tarddiad yr ymgeiswyr.

Bydd angen sicrhau bod y tai marchnad agored a'r tai fforddiadwy yn cael eu datblygu ar y cyd ac nad oedd posibilrwydd mai dim ond y tai marchnad agored fydd yn cael eu datblygu. Cadarnhawyd bod CCG yn bwriadu bod yn bartneriaid yn y cynllun ac fel sy'n arferol yn y math hwn o ddatblygiad fe lunir cytundeb 106 i sicrhau bod y tai yn cael eu trosglwyddo i CCG fydd yn sicrhau bod yr unedau ar gael i ddiwallu angen lleol. Golygai'r bwriad bod cymysgedd da o dai sydd yn eithaf anghyffredin o weld tai marchnad agored a tai fforddiadwy yn dod yn rhan o'r un cynllun a bod hyn i'w groesawu.

Ystyrir bod y bwriad yn ei gyfanrwydd yn dderbyniol ac y byddai'n ddatblygiad sy'n ymateb i angen cydnabyddedig i unedau arfaethedig ar y safle hwn. Credir bod y materion amlygwyd gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod blaenorol wedi eu profi i raddau derbyniol ac yn bodloni gofynion y polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol. O ystyried yr holl faterion perthnasol amlygwyd yn yr adroddiad, argymhellwyd i ddirprwyo'r hawl i'r swyddogion Cynllunio ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i gwblhau Cytundeb 106 perthnasol ac i'r amodau cynllunio perthnasol.

(b) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) bod ganddo bryderon ynglŷn â'r cais hwn fel a ganlyn:

- Bod yr ardal wedi gweld cryn ddatblygiadau diweddar o stadau ynghyd a datblygiadau o dai unigol
- Prif wrthwynebiad ydoedd pryder ynglŷn â cheir yn gorfod bacio allan o'r tai marchnad agored i ffordd sy'n eithriadol o brysur
- pryder am fynediad i'r tir amaethyddol ac y byddir wedi croesawu gweld cynlluniau yn ogystal
- O'r 3 tŷ marchnad agored, bod un ohonynt yn rhannol tu allan i'r ffin ddatblygu
- Yn dilyn cryn drafodaethau yn ymwneud â'r Cynllun Datblygu Unedol bod 190 o dai ychwanegol i'w datblygu yn ardal Penrhyndeudraeth ac nad yw'r safle wedi ei ddynodi yn y Cynllun
- Tra'n derbyn bod angen tai fforddiadwy ym Mhenrhyndeudraeth ni dderbynnir bod angen am dai ychwanegol
- Bod dwyster y nifer tai yn ormod i'r safle bach hwn

(c) Mewn ymateb i'r pryder ynglyn â diogelwch y ffordd, cadarnhaodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth bod y gofod parcio i'r tai marchnad agored yn eithaf sylweddol a bod lle i droi a bacio o fewn y cwrtil. Yn anffodus ei fod yn dangos ar y cynllun bod y ceir yn wynebu ymlaen sydd yn rhoi argraff nad oedd modd troi ar y safle. Nodwyd ymhellach bod modd darparu lle ar y cwrtil ac y byddai hyn yn goresgyn unrhyw bryderon diogelwch ffyrdd.

(ch) Cynigiwyd ac eilwyd i wrthod y cais oherwydd pryder am ddiogelwch y ffordd trwy i'r ceir fod yn gorfod bacio dros palmant ac allan i'r ffordd cyfagos.

(d) Ymatebodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio a'r Uwch Gyfreithiwr i ymholiadau Aelodau fel a ganlyn:

- O safbwynt gwahaniaeth maint rhwng y tai marchnad agored a'r tai fforddiadwy, cadarnhawyd bod raid i dai fforddiadwy fod o faint penodol yn unol a chanllaw atodol y Cyngor ac yn y cyswllt hwn bod y cymysgedd o dai yn adlewyrchu'r angen
- Ynglyn a bwriadau'r Gymdeithas Tai o'r tai fforddiadwy, eglurwyd bod Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn rhan o bartneriaeth y cynllun ac oherwydd nad ydynt yn berchen y tir rhaid sicrhau cytundeb 106 i sicrhau bod y tirfeddiannwr yn trosglwyddo'r tai i CCG
- Yng nghyd-destun hawl i ddiddymu cytundeb 106 ymhen 5 mlynedd, yn dechnegol fe fyddai modd i CCG ddiddymu'r cytundeb ond ni welwyd hyn yn digwydd yn y gorffennol. Derbyniwyd eglurhad ynglyn a phwrpas Cymdeithas Tai sef i ddarparu tai a bod ganddynt reolau statudol i'w dilyn. O safbwynt y polisi gosod nodwyd mai Cyngor Gwynedd sydd yn yn dal y rhestr aros am dai.
- Nad oedd y cais yn or-ddatblygiad ac yn sgil diwygio'r cynllun gwreiddiol o 14 i 9 tŷ roedd dwysedd y safle yn dderbyniol ac yn diwallu'r angen am dai fforddiadwy
- Yng nghyd-destun y tŷ sydd tu allan i'r ffin ddatblygu, bod mwyafrif ohono tu fewn i'r ffin ac roedd y cais gerbron yn galluogi gosodiad gwell o fewn y safle

(dd) Nodwyd y pwyntiau canlynol o blaid yr argymhelliad i'w ganiatau:

- Tra'n deall bod elfen o bryder ynglyn â diogelwch ffordd, teimlwyd bod y mater wedi cael ei gyfarch ac nad oedd modd gwrthod cais yn seiliedig ar fethiant cerbyd i facio i'r ffordd.
- Bod argyfwng am dai yng Ngwynedd ac roedd y cynllun gerbron yn cyfarch yr angen am dai marchnad agored a thai fforddiadwy
- Bod oddeutu 2,000 unigolyn yn disgwyl am dŷ cymdeithasol ac y byddai cynllun o'r fath yn cael ei groesawu mewn sawl cymuned yng Ngwynedd

(e) Pleidleiswyd i wrthod y cais ond fe syrthiodd y cynnig hwn.

(f) Pleidleiswyd i roi hawl i'r swyddogion Cynllunio ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd ddiwygio'r cynllun i sicrhau bod gofod digonol o flaen y tai marchnad agored i fedru parcio a throi cerbydau o fewn y safle heb orfod bagio i'r briffordd, ac fe gariwyd y cynnig hwn.

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd:

(a) ddiwygio'r cynllun er sicrhau gofod digonol o flaen y tai marchnad agored i gerbydau fedru parcio a throi o fewn y safle;

(b) gwblhau cytundeb 106 er mwyn sicrhau fod y tai sydd i'w codi tu allan i'r ffin yn cael eu trosglwyddo i gymdeithas tai ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Deunyddiau allanol gan gynnwys llechi
4. Tirlunio
5. Priffyrdd
6. Dwr Cymru

7. Bioamrywiaeth
8. Coed
9. Tynnu hawliau PD
10. Cyflwyno a chytuno ar Gynllun Rheolaeth Adeiladu

2. Cais rhif C16/0677/11/LL – 146-152 Stryd Fawr, Bangor

Codi adeilad 4 llawr i ddarparu 2 siop a 15 uned byw i fyfyrwyr.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle yn ffurfio rhan o gwrtil tŷ tafarn Varsity ac sydd yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel gardd gwrw. Roedd wedi ei leoli ar ran o'r Stryd Fawr ym Mangor, rhwng tŷ tafarn a neuadd snwcer.

Cyfeirwyd at y polisiau perthnasol a'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus o fewn yr adroddiad.

Nodwyd bod y safle o fewn ffin ddatblygu'r Ddinas ac yn safle eithaf amlwg ar y stryd fawr. Cydnabyddir bod rhai yn pryderu am y nifer o lety preifat sydd wedi eu hadeiladu yn bwrpasol yn ardal Bangor a bod awgrym bod nifer o ystafelloedd sydd ar gael yn wag. Ond o edrych ar y ffigyrau sydd ar gael ymddengys mai canran weddol isel o'r ddarpariaeth sydd ar gael sydd yn cael ei ddiwallu i'r math yma o unedau ar hyn o bryd. Ni ystyrir y byddai'n rhesymol i wrthod y bwriad ar sail diffyg angen am y math yma o lety.

Tynnwyd sylw bod y bwriad yn ymwneud a darparu 2 uned fasnachol ar lawr gwaelod yr adeilad a'u mhaint yn eithaf bychan. Byddai'r datblygiad yn ymddangos yn naturiol o ran ei leoliad ar y stryd fawr. Ystyriwyd bod y datblygiad yn dderbyniol yn ei gyfanrwydd ac yn ategu patrwm y strydlun mewn modd derbyniol.

Derbynbiwyd sawl gwrthwynebiad i'r bwriad yn wreiddiol ar sail yr uned ddeulawr i gefn y safle ond bellach roedd yr adeilad hwn wedi ei dynnu allan o'r cais. Ystyriwyd bod y cynlluniau diwygiedig wedi ymateb i'r gwrthwynebiadau mewn modd boddhaol trwy sicrhau digon o bellter rhwng cefn tai Lon Pobty a'r datblygiad newydd. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol o safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl oherwydd natur defnydd presennol y safle a'r ardal o'i amgylch.

Yn dilyn rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys y llythyrau o wrthwynebiadau a'r sylwadau a dderbyniwyd, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol.

(b) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais.

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

- Bod y cais yn gwbl addas ar gyfer y safle ac nad oedd unrhyw sail cynllunio i'w wrthod
- Anfodlonrwydd o eiriad yr Uned Polisi ar y Cyd ym mharagraff 5.18 sef "bod canran gymharol isel o siaradwyr Cymraeg ym Mangor …." Teimlwyd bod y geiriad yn rhoi camargraff o Fangor ac er bod y ganran yn isel o'i gymharu â gweddill Gwynedd roedd y nifer o siaradwyr Cymraeg yn weddol uchel o'i gymharu â gweddill Cymru
- Er mai cais am unedau manwerthu sydd wedi ei gyflwyno pryderwyd y byddai'r unedau yn cael defnydd fel swyddfeydd ar gyfer y busnes lletya fel sydd wedi digwydd gyda sawl cais cyffelyb yn y gorffennol. Gofynnwyd am eglurhad pellach ar ddefnydd o unedau o'r fath i gyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio
- Ategwyd y pryder uchod yn enwedig gan nad oedd swyddfeydd yn cyfrannu tuag at economi'r ardal.

Penderfynwyd: Caniatau – amodau

1. **Amser**
2. **Yn unol â'r cynlluniau**
3. **Deunyddiau**
4. **Llechi**
5. **Cynllun Rheolaeth Myfyrwyr (cytundebau lletya).**
6. **Cyfleusterau parcio yn unol â'r cynlluniau.**
7. **Siopau o fewn dosbarth defnydd A1 yn unig**

3. Cais rhif C16/0773/14/LL – Cyn Safle Ysgol yr Hendre, Ffordd Eryri, Caernarfon

Oherwydd bod y Cadeirydd yn datgan diddordeb yn y cais hwn bu i'r Cynghorydd Elwyn Edwards, is-gadeirdd y Pwyllgor, gymryd y gadair.

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

(a) Adroddodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu bod yr Adran wedi derbyn sylwadau hwyr oddi wrth Dŵr Cymru a olygai y byddent yn ymgymryd â gwelliannau i'r gwaith trin dŵr i greu capasiti ychwanegol er mwyn ymdopi a'r dŵr aflan fydd yn deillio o safle'r cais. O ganlyniad felly, gofynnwyd i'r Pwyllgor am ohiriad tan fis Ionawr er mwyn diwygio cynnwys yr adroddiad.

Penderfynwyd: Gohirio'r cais.

4. Cais rhif C16/1090/33//LL – Plas yng Ngheidio, Boduan

Cynyddu nifer o unedau teithiol o'r 11 ganiatawyd i 19 (8 ychwanegol) a chodi adeilad golchi

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y bwriad ar gyfer cynyddu niferoedd carafanau teithiol o 11 i 19 sef 8 yn ychwanegol ar faes carafanau presennol yngyd ag adeiladu adeilad golchi, ardal chwarae newydd a ffensio rhan o'r cae.

Atgoffwyd y Pwyllgor y bu iddynt ymweld a'r safle yn 2015. Cyfeiriwyd at y polisiau cynllunio perthnasol ynghyd a'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan yr Uned Drafnidiaeth na'r Uned Bioamrywiaeth. Derbyniwyd un llythyr o wrthwynebiad ar sail cyflenwad dŵr gan fod eiddo'r cais ag eiddo'r gwrthwynebydd yn rhannu un bibell ddŵr. Erbyn hyn deallir bod Dŵr Cymru yn datgan nad oes gwrthwynebiad bellach yn ddarostyngedig i gynlluniau sydd ar y gweill i ddatrys y broblem drwy gyflenwi dŵr o gyfeiriad arall. Nodwyd y byddai'n briodol rhoi amod ychwanegol ynglŷn â chyflenwad dŵr a fyddai'n datgan bod y mater wedi ei ddatrys i foddhad yr Adran Gynllunio cyn i'r unedau newydd fynd ar y safle.

I gloi, nodwyd bod y bwriad yn dderbyniol ac nad oedd unrhyw wrthwynebiad arall yn datgan i'r gwrthwyneb ac argymhellwyd i'w ganiatau yn ddarostyngedig i'r amodau a nodir yn yr adroddiad.

Penderfynwyd: Caniatau yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau.
3. Nifer o unedau ar y safle ar unrhyw un adeg i'w cyfyngu i 19 carafán deithiol a 2 'pod'.
4. Cyfyngu i dymor gwyliau
5. Unedau gwyliau yn unig a chadw cofrestr
6. Dim storio carafanau ar y tir.
7. Tirlunio
8. Cynnal a chadw'r tirlunio tra bydd y defnydd carafanau yn bodoli
9. Waliau allanol yr adeilad golchi i gydweddu.
10. To'r adeilad golchi i gydweddu.
11. Angen cysylltu i'r brif bibell ddŵr cyn i'r datblygiad a ganiateir drwy hyn gael ei ddefnyddio am y tro cyntaf
12. bod y broblem o gyflenwad dŵr i'w ddatrys i foddhad yr Adran Gynllunio cyn i'r unedau fynd ar y safle

5. Cais rhif C16/1090/33/AM – Swn y Don, Afonwen, Chwilog, Pwllheli

Diwygiad i gais a wrthodwyd o dan C16/0470/41/LL ar gyfer creu safle carafanau teithiol newydd 17 uned, codi bloc toiledau a gosod tanc septig a darparu llecynnau pasio

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi ei fod yn gais diwygieidig ar gyfer maes carafanau i 17 carafan deithiol a chodi adeilad unllawr i gynnwys toiledau/adnoddau ymolchi, symud dwy garafan statig o'u lleoliad presennol i leoliad newydd, a thri llecyn pasio o fewn ymylon y ffordd sy'n arwain at y safle.

Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol ynghyd a'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus o fewn yr adroddiad.

O safbwynt mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl, nodwyd nad oedd y safle o fewn unrhyw ddynodiad tirlun ffurifol, er bod y safle o fewn lleoliad gweddol agored ac yn agos i'r arfordir. Ni chredir y byddai unrhyw effaith andwyol ar fwynderau cyffredinol na phreswyl yr ardal ac felly ni fyddai'n annerbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi B23.

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad, nodwyd bod y ffordd ddi-ddosbarth is-safonol gul yn arwain oddi ar y briffodd gyfagos ac roedd yr Uned Trafnidiaeth yn gwrthwynebu'r cais blaenorol oherwydd pryder am safon a chulni'r ffordd fynediad oddi ar y briffordd. Bellach, nodwyd bod y cais yn dangos bwriad i ddarparu mannau pasio yn wasgaredig ar hyd y ffordd ac felly roedd y cais yn dderbyniol gan yr Uned Trafnidiaeth yn ddibynnol ar gytundeb rhwng yr Uned a'r ymgeisydd i gynnal y gwaith cyn cychwyn unrhyw ddatblygiad.

Ar ôl ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol yn seiliedig ar faterion a nodir yn yr adroddiad a chydymffurfiaeth â gofynion y polisiau perthnasol. Argymhellwyd i ganiatau'r cais.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, gofynnodd yr ymgeisydd i'r Pwyllgor gefnogi ei gais er mwyn cynnal y teulu ac i'w cadw yn lleol i'r dyfodol. Roedd hybu'r iaith Gymraeg yn bwysig iddynt fel teulu a sicrhawyd bod yr arwyddion ar y safle yn ddwyieithog.

(c) Cynigiwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais.

Penderfynwyd: Caniatau'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. **Amser**
2. **Cydymffurfio gyda chynlluniau**
3. **Deunyddiau**
4. **Tirlunio**
5. **Priffyrdd**
6. **Rheoli defnydd y safle fel maes teithiol/gosodiad/tymor/dim storio**

6. Cais rhif C16/1240/41/LL – Safle Hen Gapel Moriah, Llanystumdwy

Cais i godi porth ar yr annedd presennol ynghyd a chodi modurdy gydag ystafell chwaraeon uwchben

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod y cais yn ymwneud a chodi porth ar yr annedd presennol ynghyd a chodi modurdy ar wahân gydag ystafell chwaraeon uwchben o fewn y cwrtil. Nodwyd bod yr eiddo wedi ei leoli mewn Ardal Gadwraeth ynghanol pentref Llanystumdwy ger yr Afon Dwyfor ac i'r dwyrain ohono mae pont rhestredig Gradd II. Tynnwyd sylw bod yr holl bolisïau ynghyd ag ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus wedi eu nodi yn yr adroddiad. O safbwynt dyluniadau, nodwyd bod yr eiddo presennol yn adeilad trawiadol gyda codiad y to yn eithaf serth. Roedd y swyddogion cynllunio o'r farn bod codiad to y modurdy yn gweddu gyda'r eiddo presennol ynghyd a'r deunyddiau allanol. O safbwynt mwynderau gweledol, er bod y modurdy yn sylweddol o ran maint ac uchder, ni fyddai'n ymddangos yn ormesol o'i gymharu â'r eiddo preswyl presennol. Ystyriwyd y byddai newid maint a dyluniad y modurdy fel ei fod yn llai gyda pits to gwahanol yn achosi mwy o effaith weledol gan y byddai yn gwrthdaro yn erbyn dyluniad penodol yr eiddo presennol. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol annerbyniol ar fwynderau'r ardal leol.

Tynnwyd sylw bod y safle mewn parth llifogydd ond bod posib rheoli'r risg o lifogydd mewn modd derbyniol. Eglurwyd ymhellach bod y datblygiad islaw lefel y ffordd ac yn ddigon pell oddi wrth unedau preswyl cyfagos ac felly ni ystyrir y byddai'n effeithio arnynt. Derbyniwyd a thynnwyd sylw at bryderon a gwrthwynebiadau a nodwyd yn y ffurflen sylwadau hwyr a oedd yn bennaf yn ymwneud ag uchder a maint y modurdy, effaith ar y bont rhestredig Gradd II, effaith ar ddiogelwch ffyrdd o'r fynedfa o'r briffordd ac i lawr y trac mynediad. Sicrhawyd bod yr holl faterion uchod wedi derbyn ystyriaeth ac asesiad gofalus ynghyd a chadarnhad gan swyddogion yr Uned Trafnidiaeth nad oedd ganddynt wrthwynebiad o ran diogelwch ffyrdd a'i fod yn cydymffurfio â'r polisiau priodol. Yn ychwanegol, nid oedd gan y Swyddog Cadwraeth unrhyw wrthwynebiad. Ystyriwyd felly bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r holl bolisiau perthnasol ac argymhelliad y swyddogion Cynllunio ydoedd caniatau yn ddarostyngedig i'r saith amod a nodwyd yn yr adroddiad.

(b) Nododd y gwrthwynebydd, oherwydd bod trefn y rhaglen wedi ei ddiwygio, nad oedd wedi cael amser i ddarparu ei sylwadau oherwydd nad oedd wedi derbyn y wybodaeth gyflawn tan fore'r cyfarfod.

Mewn ymateb, esboniodd yr Uwch Gyfreithiwr bod disgwyl i siaradwyr fod yn barod i gyflwyno pan oedd y cyfarfod yn cychywn a nad oedd yn bosibl gohirio'r drafodaeth gan fod y cais wedi agor a'i gyflwyno.

Felly, yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd y gwrthwynebydd ei fod dan anfantais oherwydd hyn ac thrwy'r holl broses gan nad oedd ganddo'r wybodaeth gyflawn ac fe amlygodd y prif bwyntiau canlynol:

- Bod yna bwynt golygfa unigryw ar ben y rhodfa ar draws Afon Dwyfor ac yn caniatáu i olygfeydd gael eu gweld tua'r de a thua'r gorllewin tuag at y pentref
- Pe byddir yn caniatau'r cais hwn, bydd yr olygfa yn cael ei golli am byth
- Bod yr olygfa yn cael ei fwynhau gan lawer o bobl megis cerddwyr cŵn, pobl leol, pentrefwyr, twristiaid a bod pobl yn stopio yno a'i fod yn gyrchfan o fewn y pentref
- Nad oedd rhan fwyaf o bobl yn awyddus i weld yr adeilad hwn yn cael ei adeiladu i'r raddfa hon yn enwedig yr uchder
- Nad oedd gwrthwynebiad i'r ymgeisydd godi modurdy ond byddai'n well pe byddai'n adeilad unllawr i osgoi rhwystr i'r golygfeydd prydferth ac ysblennydd
- Os nad yw aelodau'r pwyllgor yn gyfarwydd â'r safle awgrymwyd y byddai'n ddoeth gohirio'r cais a mynd i ymweld â'r safle
- Bod elfen diogelwch yn flaenoriaeth uchel yn enwedig gan fod aelodau o'r teulu yn defnyddio'r rhodfa i feicio, chwarae a sglefr fyrddio a gall y plant gael eu harsylwi o'r tŷ
- Bod cynnig cynllunio blaenorol yn 2000 ar gyfer adeilad o faint unllawr na fyddai'n rhwystro'r golygfeydd

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol mewn perthynas â'r gwrthwynebiadau:

- Maint ac edrychiad – cymerwyd amser a gofal gyda'r pensaer i sicrhau bod y modurdy arfaethedig yn cydweddu gyda'r tŷ annedd. Bod pits y to yn seiliedig ar Eglwys y pentref sydd wedi ei lleoli yn uniongyrchol ar draws yr afon er mwyn cadw nodweddion pensaernïol sy'n bodoli eisoes o fewn y pentref. O ran cynigion blaenorol, ni gyflwynwyd cais am fodurdy llai a dyma'r tro cyntaf i gais gael ei gyflwyno
- Effaith posibl i fynediad cerbydau – bod defnydd traffig ar y fynedfa presennol wedi gostwng yn aruthrol ers i'r caffi gau a'i drosi i ddefnydd preswyl. Bellach, dim ond ychydig o ddefnydd a wneir o'r fynedfa hon yn ddyddiol felly mae'r pryderon a godwyd yn anghymesur. Fodd bynnag, mae man pasio ar y tro o'r ffordd fynediad a oedd ar gael pan oedd defnydd i'r caffi ond bellach wedi tyfu'n wyllt gyda mieri ac fe fyddai'r ymgeisydd yn fwy na pharod i'w glirio ei hun
- Cyfyngu ar yr olygfa o ben y fynedfa - bod golygfeydd presennol eisoes wedi eu difetha oherwydd bodolaeth strwythur concrid hyll sydd wedi ei leoli ar waelod y ffordd. Dylai unrhyw un sydd am weld yr olygfeydd o ben y ffordd fynedfa gael eu hannog i gerdded ychydig o gamau i lwybr troed y bont lle gellir gweld golygfeydd gwirioneddol eiconig yn ddiogel

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod yr Adran wedi rhoi ystyriaeth fanwl i'r dyluniad o safbwynt effaith weledol a pharch i'r lleoliad sensitif.

(d) Cynigiwyd ac eilwyd argymhelliad y swyddogion cynllunio i'w ganiatau.

(dd) Mewn ymateb i ymholiad gan aelod ynglyn ag uchder y to, esboniwyd bod lefel y to yn is na'r ffordd gyhoeddus.

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn unol a'r amodau canlynol:

1. 5 mlynedd
2. Sicrhau cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd.
3. Llechi ar y to
4. Gorffeniad i gydweddu a'r annedd bresennol
5. Defnydd fel modurdy yn unig/dim defnydd preswyl/cysgu atodol
6. Rhaid cwblhau'r gwaith torri i mewn i do'r annedd presennol rhwng dechrau mis Hydref a diwedd mis Ebrill o fewn unrhyw flwyddyn.
7. Cyn cychwyn unrhyw waith yn ymwneud a'r bwriad yma, rhaid cyflwyno a chytuno manylion gosod blwch ystlumod a'i osod yn ei le cyn cychwyn gwaith torri i mewn i'r to.

Nodyn Dwr Cymru

7. Cais rhif C16/1306/11/LL – 205-207 Stryd Fawr, Bangor

Newid defnydd swyddfeydd ar y lloriau cyntaf, ail a trydydd er mwyn darparu 7 uned byw.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd i newid defnydd swyddfeydd sydd wedi eu lleoli ar y lloriau cyntaf, ail a thrydydd er mwyn creu saith fflat hunangynhaliol ynghyd a chreu siop ar y llawrg waelod. Saif yr adeilad ar ddiwedd teras sy'n ffurfio rhan o'r Stryd Fawr ym Mangor, gyda'r edrychiad ochr yn wynebu llecyn eistedd o flaen y Gadeirlan. Nodwyd bod yr adeilad yn nodweddiadol oherwydd ei leoliad a'i ffurf "ar gornel".

Cyfeiriwyd at y polisiau cynllunio perthnasol ynghyd a'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus.

Esboniwyd mai'r bwriad ydoedd creu unedau byw ond nid unedau ar gyfer myfyrwyr a chyfeiriwyd at y polisi C15 sy'n caniatau ceisiadau ar gyfer trosi lloriau uwchben siopau ac unedau masnachol yn fflatiau. Ni ystyrir y byddai'r newidiadau allanol yn niweidiol i'r adeilad presennol na gosodiad yr ardal gadwraeth nac ychwaith yr adeiladau rhestredig cyfagos. Ystyriwyd byddai sicrhau defnydd newydd i'r adeilad yn gallu cyfrannu mewn modd positif i edrychiad a chymeriad yr adeilad a'r ardal o'i gwmpas.

Yn dilyn rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol a'r sylwadau a dderbyniwyd, argymhelliwyd i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau a nodir yn yr adroddiad.

(b) Nodwyd y pwyntiau canlynol o blaid yr argymhelliad:

- Croesawir y cais yn wyneb y ffaith bod yr hen adeilad wedi dirywio a'i fod yn rhan bwysig o'r strydlun
- Croesawu'r bwriad o unedau o'r fath ar gyfer pobl Bangor

(c) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais.

Penderfynwyd: Caniatau'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. Amser
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Deunyddiau

8. Cais rhif C16/1353/17/HT – Tir Masnachwyr Glo MGW, 127-136 Iard Llifon, Groeslon, Caernarfon

Gosod twr 18m “lattice” gyda 3 antenna, 1 lloeren cyfathrebu ar ei ben, a 2 gabinet offer, 1 cabinet mesur a datblygiad cysylltiol sy’n cynnwys ffens 2.1m o uchder.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle wedi ei leoli ar gyrion pentref Groeslon, oddi mewn i safle sydd wedi ei sefydlu fel iard lo/adeiladu ers nifer o flynyddoedd.

Cyfeiriwyd at y polisiau cynllunio perthnasol ynghyd a’r ymatebion i’r ymgynghoriadau cyhoeddus o fewn yr adroddiad, a’r sylwadau hwyr a nodwyd ar y ffurflen sylwadau ychwanaegol

Ystyriwyd bod egwyddor y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol gan ei fod yn gwneud defnydd da o ran o safle sydd eisoes wedi ei ddatblygu a’i fod trwy hynny yn cydymffurfio a gofynion cyffredinol polisi C3.

Tynnwyd sylw at polisi CH20 ynghyd a’r 4 maen prawf pendol ynghlwm i’r polisi gan nodi bod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a’r gofynion. O safbwynt mwynderau gweledol nodwyd y byddai’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.

Ni ystyrir y byddai’r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol o safbwynt sŵn a chredwyd bod y safle, i ffwrdd o dai preswyl ac o fewn safle sydd eisoes wedi ei ddablygu, yn lleoliad addas ar gyfer y math yma o ddatblygiad. Argymhelliwyd i’w ganiatau gydag amodau perthnasol.

(b) Nododd yr Aelod lleol (a oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn) gefnogaeth i’r bwriad ac roedd o’r farn bod y lleoliad yn addas. Nodwyd ymhellach bod y Cyngor Cymuned yn gefnogol.

(c) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau’r cais.

(ch) Mewn ymateb i ymholiad gan Aelod, esboniodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu mai diben y mast ydoedd ar gyfer ffônau symudol, gwasanaethau brys ac i gyflenwi unrhyw fylchau ar gyfer y rhwydwaith cyfathrebu.

Penderfynwyd: Caniatáu’r cais yn ddarostyngedig i’r amodau canlynol:

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. **Amod lliw y mast a’r antena/lloeren**
5. **Amod lliw y cabinet a’r ffens**

9. Cais rhif C16/1367/25/LL – Ty Woodlands, Parc Menai, Bangor

Codi estyniad 4 llawr ochr, estyniad cefn a ochr i’r is-lawr a creu maes parcio newydd.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y bwriad ar gyfer ymestyn yr adeilad presennol er mwyn darparu warws, ehangu’r swyddfeydd presennol, creu cyfleusterau cyfarfodydd ac ystafell cyfarpar er mwyn i’r busnes presennol ehangu ar y safle yn hytrach na ail leoli. Nodwyd bod safle’r cais wedi

ei ddynodi o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) fel Safle Cyflogaeth i'w Warchod ac o fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd a Thirwedd Hanesyddol Gofrestredig.

Cyfeiriwyd at y polisiau cynllunio perthnasol ynghyd a'r ymatebion i'r ymgynhgoriadau cyhoeddus.

Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor yn ddarostyngedig i gydymffurfio â pholisiau perthnasol.

Tynnwyd sylw bod y safle wedi ei leoli ar dir sydd ar lefel is na'r masnachwr adeiladu cyfagos, y lonydd stad a safle'r Bookpeople gerllaw. Roedd yr estyniad ochr ogleddol a'r estyniad cefn yn adlewyrchiad o'r adeilad presennol. Er hynny, tynnwyd sylw y byddai'r estyniad ochr ddeheuol o ddyluniad modern gyda defnydd o wydr, to fflat ac ystafell cyfarpar fychan ar ei ben.

Cyflwynwyd cynllun tirweddu ac ail blannu gyda'r cais er mwyn lleihau effaith y bwriad ac i liniaru'r golled o goed. Roedd hyn yn hanfodol er mwyn sicrhau na fydd yr estyniad newydd na'r adeilad presennol yn cael ad-drawiad annerbyniol ar y tirlun lleol nac ar edrychiad y parc busnes.

O safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl, lleolir yr annedd breswyl agosaf oddeutu 100m i'r dwyrain gyda choedlan ac adeilad masnachwr adeiladu wedi eu lleoli rhyngddynt. Credwyd na fyddai'r bwriad yn creu cynnydd sylweddol mewn trafnidiaeth / symudiadau i mewn ac allan o'r safle a fyddai'n achosi effaith andwyol ar fwynderau preswyl yr eiddo.

Roedd y swyddogion cynllunio o'r farn bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion polisiau perthnasol ac argymhellwyd i'w ganiatau yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

(b) Nododd yr Aelod Lleol (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) gefnogaeth i'r cais yn benodol oherwydd pwysigrwydd ar gyfer creu gwaith yn lleol.

(c) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais.

Penderfynwyd: Caniatau'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. Amser
2. Yn unol â'r amodau.
3. Deunyddiau
4. Amodau Bioamrywiaeth - cwblhau'r gwaith yn unol â'r adroddiad ecolegol, adroddiad coed a'r cynllun plannu coed.
5. Cwblhau'r maes parcio newydd cyn defnyddio'r estyniad.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2.40 p.m.

CADEIRYDD