

PWYLLGOR CYNLLUNIO 28/9/15

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

Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Simon Glyn, Gwen Griffith, Dyfrig Wynn Jones, Eric M. Jones (eilydd), June Marshall, W. Tudor Owen, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams, Owain Williams ac Eurig Wyn.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Aled Ll. Evans a Sion Wyn Jones (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Glyn Llewelyn Gruffydd (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr) a Bethan Adams (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Endaf Cooke, Dilwyn Lloyd (eilydd), John Pughe Roberts a'r Cynghorwyr D. Gwynfor Edwards a Sian Gwenllian (Aelodau lleol).

1. CYHOEDDIADAU'R CADEIRYDD

Estynnwyd croeso i aelod newydd o'r Pwyllgor, y Cyngorydd Simon Glyn a oedd yn mynychu ei gyfarfod cyntaf.

Cyfeiriwyd at y diweddar Gynghorydd Robert J. Wright a nodwyd y rhoddir teyrnged iddo yng nghyfarfod y Cyngor ar 8 Hydref 2015.

Safodd yr aelodau fel arwydd o barch.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

- Y Cyngorydd Michael Sol Owen, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/0282/45/LL);
- Y Cyngorydd Aled Ll. Evans, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C15/0421/41/LL a C15/0751/41/LL);
- Y Cyngorydd Eirwyn Williams, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/0429/35/LL);
- Y Cyngorydd Sion Wyn Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/0757/18/LL);
- Y Cyngorydd Elwyn Edwards, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/0517/04/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. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 7 Medi 2015 fel rhai cywir.

4. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu.

Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisiau.

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C13/1298/11/AM – Tir ger Lôn Pobty, Lôn Pobty, Bangor

Cais llawn ar gyfer codi adeilad deulawr sy'n darparu 18 uned hunan gynhaliol ar gyfer myfyrwyr, torri coed wedi eu gwarchod gan orchymyn gwarchod coed, newidiadau i'r fynedfa gerbydol bresennol ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerddwyr, a thirlunio.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod safle'r cais wedi ei leoli o fewn ardal breswyl ar gyrion Dinas Bangor.

Tynnwyd sylw at dablau yn yr adroddiad a oedd yn dangos y sefyllfa ddiweddaraf (Medi 2015) o ran datblygiadau llety myfyrwyr pwrpasol preifat ym Mangor. Nodwyd bod y wybodaeth yn amlygu nad yw holl anghenion llety ar gyfer myfyrwyr yn cael ei gyfarch o fewn llety myfyrwyr pwrpasol. Cyfeiriwyd at benderfyniad apêl cais i ddarparu llety myfyrwyr ar gyn safle Jewson, Bangor lle nododd yr Arolygydd bod 'angen amlwg am ddarparu mwy o lety i fyfyrwyr ym Mangor'.

Ystyrir bod angen clir yn bodoli ar gyfer datblygiadau llety myfyrwyr pwrpasol, gyda datblygiadau o'r math yma gyda'r potensial i gael effaith positif ar y farchnad dai lleol gan y gall ryddhau tai amlfeddiannaeth ar gyfer eu defnyddio gan aelwydydd lleol sydd angen tai o'r fath, a ddarparu cyfleusterau safonol i fyfyrwyr sydd wedi ei reoli mewn modd ffurfiol.

Nodwyd yr argymhellir yn yr adroddiad i'r Pwyllgor ddirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 yn ymwneud â chyfraniad ar gyfer gwella a chynnal llecyn chwarae agored. Adroddwyd er sicrhau cysondeb yng nghyswllt ceisiadau llety pwrpasol myfyrwyr ni ystyrir ei bod yn rhesymol gofyn am gyfraniad o'r math yma gan y credir bod darpariaeth chwaraeon y Brifysgol yn ymateb i'r angen yma ar hyn o bryd.

Cyfeiriwyd at wrthwynebiadau a dderbyniwyd ar sail diogelwch ffyrdd, mynediad a chynnydd mewn traffig. Nodwyd bod y bwriad yn golygu gwella'r fynedfa bresennol a darperir 4 llecyn parcio ynghyd â lle ar gyfer troi cerbydau o fewn cwrtill yr adeilad. Ychwanegwyd yn dilyn derbyn cynllun diwygiedig yn dangos gosodiad y ffyrdd a phalmentydd cyfagos nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad.

Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda Chynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei bod yn byw yn yr adeilad rhestredig gyferbyn â'r safle a'i bod yn siarad ar ran y gymuned;
 - Bod y gymuned leol yn ceisio dod i arfer efo'r datblygiad llety myfyrwyr ar hen safle'r Santes Fair a byddai'r datblygiad yma yn ddatblygiad yn rhy bell;
 - Bod nifer o geisiadau ar gyfer y safle wedi eu cyflwyno dros y blynyddoedd gyda'r cais diwethaf yn 1990 wedi ei wrthod ar apêl oherwydd pryderon diogelwch o ran mynediad a'r effaith ar osodiad yr adeilad rhestredig;

- Bod y Datganiad Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn nodi mai o Lôn Bopty fyddai mynediad i'r safle ond Bishops Mill Road sef lôn sengl serth gydag un man troi fyddai'r lôn mynediad;
- Y byddai'r newidiadau i'r fynedfa yn Lôn Bopty yn gwella gwelededd fymryn ond ni fyddai'n gwella mynediad i'r safle;
- Nad oedd y bwriad yn cydymffurfio â pholisi CH33 na D19 o'r CDUG;
- Y defnyddir cerbydau llai i gasglu gwastraff ar hyd y lôn oherwydd ei fod yn gul;
- Byddai'r datblygiad yn effeithio ar osodiad yr adeilad rhestredig;
- Effeithir ar breifatrwydd a distawrwydd trigolion os caniateir y cais;
- Nad oes llawer o olau naturiol ar Lôn Bopty yn bresennol a byddai'r datblygiad yn ychwanegu at hyn;
- Bod Gorchymyn Gwarchod Coed ar goed ar y safle;
- Bod ystlumod a dallneidr yn bresennol ar y safle;
- Ni fyddai'r datblygiad yn diwallu anghenion yr ardal.

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

- Bod safle'r datblygiad oddi mewn i'r ffin datblygu;
- Bod angen am lety myfyrwyr fel y nodir ym mhenderfyniad apêl yr Arolygydd yng nghyswllt cais 110-114 Stryd Fawr, Bangor;
- Bod y nifer unedau wedi gostwng o 32 i 18 uned;
- Diwygiwyd dyluniad yr adeilad;
- Y byddai'r adeilad wedi ei leoli digon pell o'r adeilad rhestredig;
- Bod yr Uned Drafnidiaeth yn fodlon efo'r gwelliannau bwriadedig i'r fynedfa;
- Y diwigwyd y cais gwreiddiol i sicrhau bod y datblygiad yn dderbyniol.

(ch) Nododd aelod ei bod wedi derbyn e-bost gan yr Aelod Lleol oedd yn nodi ei fod yn croesawu'r datblygiad ar safle'r hen Santes Fair ond ei fod yn gwrthwynebu'r datblygiad hwn oherwydd y straen ar y gymuned o ran parcio a threfniadau casglu sbwriel. Roedd o'r farn nad oedd angen mwy o ddarpariaeth i fyfyrwyr yn yr ardal yma.

Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:

- bod tystiolaeth glir o ran yr angen am lety myfyrwyr pwrpasol;
- bod y cynllun wedi ei addasu a'i leihau'n sylweddol o'r bwriad gwreiddiol.

Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais.

(d) Mewn ymateb i sylw gan aelod parthed yr angen am lety myfyrwyr pwrpasol, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod diffyg darpariaeth o oddeutu hanner gan y Brifysgol.

Gwnaed cynnig gan aelod y dylid gohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn cynnal ymweliad safle gan fod ceisiadau cynllunio blaenorol ar y safle wedi eu gwrthod oherwydd mynediad i'r safle.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.

2. Cais rhif C14/1222/30/LL – Bryn Gwynt, Anelog, Aberdaron

Defnyddio safle carafanau eithriedig Clwb Gwersylla a Charafanau fel safle annibynnol ar gyfer lleoli 10 o garafanau teithiol tymhorol a 5 pabell.

(a) Adroddwyd y derbyniwyd cais gan Asiant yr ymgeisydd i ohirio trafod y cais er mwyn cynnal trafodaethau pellach.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

3. Cais rhif C15/0282/45/LL – Villa Fioretta, Yr Ala, Pwllheli

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

Adeiladu tŷ annedd gyda modurdy cysylltiol a ffurfio mynedfa a llefydd parcio a throi ynghyd a gwaith cysylltiol.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle o fewn parth llifogydd C1. Adroddwyd y derbyniwyd asesiad canlyniadau llifogydd diwygiedig yn dilyn derbyn cadarnhad gan Ymgynghoriaeth Gwynedd bod cwrs dŵr ar y safle dal yn weithredol. Nodwyd mai'r bwriad bellach oedd adlinio'r cwrs dŵr oddeutu 5 metr ymhellach draw tuag at ffin orllewinol y safle gyda'r cwrs dŵr newydd yn gadael y safle yn y lleoliad presennol yn dilyn pryder Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC).

Tynnwyd sylw y derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth yn nodi nad oedd pryderon bioamrywiaeth.

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 ei werthfawrogiad o waith y swyddogion a'i obaith y byddai'r Pwyllgor yn caniatáu'r cais.
- (c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Y dylid sicrhau yn dilyn pryderon CNC bod y cwrs dŵr yn gadael y safle yn y lleoliad presennol;
 - Ei fod yn ddigon rhesymol i amodi y dylid defnyddio bricsen lliw addas yn hytrach na coch ar y plinth gan ei fod ddim yn nodweddiadol o'r ardal a bod angen i'r adeilad gydweddu â phensaernïaeth yr ardal;
 - Bod yr amodau a argymhellir o ran gosod sgrin preifatrwydd 1.7 metr o uchel ar ochr orllewinol a dwyreiniol y balconi ar bob adeg a dim gosod ffenestri ychwanegol i'r rhai a ddangosir ar y cynlluniau yn holl bwysig er cyfarch y pryderon o ran preifatrwydd;
 - Ei fod yn hanfodol fod lefel llawr gorffenedig y tŷ ddim is na 4.717mAOD oherwydd lleoliad y safle;
 - Y byddai adlinio'r cwrs dŵr yn diogelu tai o gwmpas y safle o ystyried y risg llifogi.

- (ch) Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Mewn ymateb i ymholiad gan aelod parthed adlinio'r cwrs dŵr, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu byddai rhaid i'r ymgeisydd wneud cais ffurfiol tu allan i'r drefn gynllunio er mwyn gwneud hyn, ond ni ragwelir unrhyw broblem.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol gyda'r cynlluniau diwygiedig dderbyniwyd 24 Gorffennaf 2015.
3. Llechi ar y to.
4. Cytuno gorffeniad waliau allanol, gan gynnwys lliw'r fricsen.
5. Sgrin preifatrwydd 1.7 metr o uchel i'w osod ar ochr orllewinol a dwyreiniol y balconi ar bob adeg.
6. Dim gosod ffenestri ychwanegol i'r rhai ddangosir ar y cynlluniau.

7. Tirlunio.
8. Lefel llawr gorffenedig i fod ddim is na 4.717mAOD.
9. Y llefydd parcio a throi i fod yn weithredol cyn i'r eiddo gael ei feddiannu am y tro cyntaf.
10. Amodau Dŵr Cymru ynglŷn â draeniad dŵr wyneb, dŵr budr a draeniad tir.
11. Oriau adeiladu i'w gyfyngu i 08.00 - 18.00 Llun i Gwener, 08.00 - 13.00 Dydd Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gŵyl Banc oni bai y cytunir yn wahanol ymlaen llaw gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Nodyn – Angen ail leoli'r cwrs dŵr cyn i weddill y datblygiad gychwyn.

4. Cais rhif C15/0421/41/LL – Llety Plu, Llangybi, Pwllheli

Estyniad i fodurdy presennol (diwygiad i gynllun a wrthodwyd dan gais rhif C15/0012/41/LL).

'Roedd aelodau'r Pwyllgor wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 7 Medi 2015 er mwyn cynnal ymweliad safle.

Nodwyd yr ystyrir y byddai estyniad pellach i'r modurdy yn creu adeilad a fyddai o raddfa a dyluniad estron i'r lleoliad o safbwynt adeilad atodol o'r fath ac fe fyddai'n or-ddatblygiad anghydnaws o'r safle.

Tynnwyd sylw bod lleoliad y cais oddi mewn Ardal Gadwraeth Llangybi a ni ystyrir y byddai graddfa, maint na ffurf yr estyniad yn gyson gydag adeiladau na phatrwm yr ardal gadwraeth.

Nodwyd fod y bwriad yn groes i bolisiau B4, B22 a B24 o'r CDUG.

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

- Ei fod yn gwerthfawrogi'r ymweliad safle;
- Bod disgrifio'r datblygiad fel 'gor-ddatblygiad estron' yn mynd braidd dros ben llestri;
- Bod arwynebedd y tŷ yn ddigonol i dderbyn maint yr estyniad i'r modurdy;
- Nad oedd gwrthwynebiad wedi dod i law gan gymdogion;
- Y cwrtil eisoes wedi ei ymestyn;
- Pwrpas yr adeilad yw darparu mwy o le i'r ymgeisydd gadw offer a hen beiriannau;
- Na fyddai'r datblygiad yn effeithio ar yr ardal gadwraeth;
- Gobeithio y caniateir y cais.

Cynigwyd a eiliwyd i wrthod y cais.

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

- Nad oedd gwrthwynebiad wedi ei dderbyn i'r bwriad ac mai mater o farn ydoedd o ran ei faint;
- Nad oedd arwydd i ddynodi'r llwybr a oedd yn rhedeg heibio'r safle fel llwybr cyhoeddus ac os caniateir dylid sicrhau bod arwydd o'r fath yno;
- Bod y llwybr cyhoeddus ddim yn hygyrch i bobl anabl yn bresennol a byddai'r estyniad arfaethedig yn nes at y llwybr;
- Bod yr ymgeisydd angen adeilad o'r maint yma ar gyfer adfer hen gelfi a oedd yn holl bwysig er parhau a gwarchod traddodiad;
- Pryder o ran maint yr adeilad wedi cwblhau'r estyniad arfaethedig;

- Bod estyniad mawr wedi ei ganiatáu yn barod a byddai'r estyniad arfaethedig yn orddatblygiad.

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:-

- Bod ceisiadau cynllunio blaenorol wedi eu cefnogi a gwelir ymgais dameidiog i greu estyniad sydd yn cynyddu;
- Bod yr estyniad a ganiatawyd o dan gais C13/0162/41/LL yn golygu y byddai cyfanswm arwynebedd llawr y modurdy yn 62m² a thybir y byddai'n ddigonol ar gyfer y defnydd sydd yn is-wasanaethol i ddefnydd yr eiddo;
- Na fyddai'r estyniad arfaethedig yn cyd-fynd â'r ardal gadwraeth gan y byddai'n hynod weledol;
- Bod angen i estyniadau fod yn gymesur â'r adeilad gwreiddiol ag yn parchu'r lleoliad;
- Bod arwyddion i ddynodi'r llwybr cyhoeddus wedi bod yn bresennol yn y gorffennol a chynhelir trafodaethau efo'r Uned Hawliau Tramwy o ran os byddai'r datblygiad yn amharu ar y llwybr.

(d) Pleidleisiwyd ar y cynnig i wrthod y cais ond fe syrthiodd y cynnig.

Gwnaed, ac eiliwyd cynnig i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddogion oherwydd bod yr effaith weledol yn dderbyniol.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau
3. Llechi
4. Deunyddiau i gyd-weddu
5. Dim defnydd busnes o'r adeilad yn ei gyfanrwydd
6. Cadw'r llwybr cyhoeddus yn glir

5. Cais rhif C15/0429/35/LL – Llwyn Madyn, Muriau, Cricieth

Estyniad llawr cyntaf gan gynnwys codi lefel y to creu balconi a newidiadau i'r ffenestri (ail-gyflwyniad yn dilyn gwrthod cais C14/1152/35/LL).

'Roedd aelodau'r Pwyllgor wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 27 Gorffennaf 2015 er mwyn cynnal ymweliad safle.

Nodwyd byddai'r estyniad bwriadedig yn creu tŷ a fyddai'n sylweddol fwy na'r eiddo presennol mewn stad dai a ddominyddir gan fyngalos a byngalos gromen, felly ni ystyrir y byddai maint, swmp ac uchder yr adeilad ar ei newydd wedd yn parchu graddfa, gwedd na ffurf ddatblygedig y drefwedd gyfagos ac y byddai'n creu nodwedd amlwg ac anghydnaws yn y stad gweddol unfurf.

Nodwyd yr ystyrir y byddai'r dyluniad a gynigir, oherwydd ei uchder a'i swmp, yn creu elfen ymwthiol a fyddai'n dominyddu'r olygfa yn y rhan hon o'r stad ac y byddai'n ymwthiad annerbyniol ac anghydnaws yn y patrwm anheddol lleol.

- (b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Ei fod yn gwerthfawrogi'r ymweliad safle;
 - Nad oedd gwrthwynebiad gan y Cyngor Tref nac ychwaith trigolion cyfagos i'r bwriad;
 - Y nodir yn yr adroddiad bod y safle wedi ei leoli mewn safle amlwg ar gyffordd rhwng dwy ffordd gyhoeddus ond nad oedd llawer o bobl yn teithio ar y lôn felly ni fyddai effaith gweledol;
 - Dim ond oddeutu 1 medr yn uwch na'r tŷ cyfagos byddai'r datblygiad wedi ei orffen.

Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddogion oherwydd bod yr effaith weledol yn dderbyniol.

- (c) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y prif sylwadau canlynol:
- Bod croesdoriad o dai gwahanol yn y stad;
 - Bod estyniadau wedi eu hadeiladu ar dai eraill yn y stad;
 - Nad oedd y Cyngor Tref nac ychwaith trigolion cyfagos yn gwrthwynebu'r bwriad;
 - Na fyddai goredrych o gefn yr estyniad a byddai'n cydweddu i'r stad;
 - Ni fyddai llawer o wahaniaeth o ran uchder yr estyniad a'r tŷ cyfagos;
 - Bod angen cadw cymeriad y stad felly dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion.
- (ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio er bod dyluniad yr estyniad o ansawdd, ystyrir y byddai'n creu nodwedd amlwg ac anghydnaws yn y stad gweddol unffurf.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau
3. Llechi
4. Deunyddiau i'w cytuno
5. Tynnu PD ffenestri ychwanegol
6. Oriau adeiladu i'w gyfyngu i 08.00 - 18.00 Llun i Gwener, 08.00 - 13.00 Dydd Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gŵyl Banc oni bai y cytunir yn wahanol ymlaen llaw gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol

6. Cais rhif C15/0751/41/LL – Fferm Bryn Bachau, Chwilog

Gosod system ynni ffotofoltaidd (pv) ar ddaear hyd at 4.42 MW ar 14.22 o dir amaethyddol a gwaith cysylltiol gan gynnwys dau adeilad is-orsaf a ffensys diogelwch a strwythurau trawsnewid.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle yng nghefn gwlad agored yn y dirwedd donnog sydd rhwng ucheldiroedd canol Llŷn â Bae Ceredigion gyda chloddiau a gwrychoedd o amgylch caeau'r safle a chaeau eraill yr ardal.

Nodwyd yr ystyrir bod egwyddor y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisiau C1, C27 a C28 o'r CDUG ac yn cyd-fynd gyda Pholisi Strategol 9 ar gyfer darparu ynni o ffynonellau adnewyddadwy.

Amlygwyd gwrthwynebiad a dderbyniwyd oddi wrth berchennog ffermdy cyfagos yn bennaf ar sail yr effaith ar y tirlun a'r golygfeydd o'i eiddo. Wrth dderbyn ei fod yn bosibl bydd rhannau o'r safle yn weladwy o'r eiddo, oherwydd ffurf y tir, tyfiant presennol a phellter yr

eiddo o'r safle, dros 360m, ni chredir bydd y datblygiad yn ormesol i breswylwyr y ffermdy ac na fyddai'r effaith ar y tirlun mor niweidiol i gyfiawnhau gwrthod y cais.

Tynnwyd sylw at gynllun lleoli'r paneli solar a rannwyd gyda'r aelodau yn y cyfarfod ynghyd â sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd gan nodi bod y Swyddog Coed wedi adnabod bod helygen lwyd hynafol yn tyfu ar y safle ac argymhellir gosod amod bod rhaid amddiffyn y goeden yn ystod y datblygiad.

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 gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod eu fferm deuluol gyfagos i safle'r cais a tra'n gefnogol i ddatblygiadau solar eu bod o'r farn y dylid eu gosod ar doeau adeiladau yn hytrach nac ar y tir;
 - Nad oedd y Cyngor Cymuned yn ymwybodol o'u pryderon;
 - Y dylai'r aelodau wedi ymweld â'r safle;
 - Bod cae rhif 2 wedi ei leoli ar fryn sydd yn edrych i lawr ar y fferm;
 - Nad oedd plannu coed yn ymateb priodol o ran sgrinio;
 - Eu pryder o ran graddfa a maint y datblygiad a fyddai'n gyfystyr â 15 cae pêl droed;
 - Byddai'r tir yn ddiwydiannol yn hytrach na amaethyddol os caniateir y cais;
 - Y byddai effaith ar fwynderau'r ffermdy oherwydd llacharedd yn ogystal â'r risg o gynyddu damweiniau.
- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd cynrychiolydd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod yr adroddiad yn arfarniad helaeth o'r cais a chytunir efo'r casgliadau;
 - Na fyddai effaith gweledol sylweddol o ganlyniad i'r datblygiad;
 - Bod y tir lle bwriedir lleoli'r datblygiad yn dir amaethyddol dosbarth 4 a 5 felly ni chollir tir amaethyddol gwerthfawr;
 - Nad oedd y bwriad yn groes i unrhyw bolisi;
 - Y parchir barn y gwrthwynebydd ond bod y materion perthnasol wedi eu hystyried yn yr asesiad;
 - Y byddai rhai rhannau o'r datblygiad i'w weld o fannau eraill ond y gwnaed ymgais i ddethol y caeau byddai'n effeithio lleiaf a bwriedir cyfoethogi'r cysgod aeddfed o goed a gwrychoedd ar hyd ffin orllewinol y datblygiad;
 - Y derbyniwyd llythyr o gefnogaeth gan gynrychiolwyr Hafan y Môr ac os caniateir y cais fe gynhelir trafodaethau â'r cwmni yng nghyswllt bodloni eu hanghenion ynni gwyrdd.

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

- (ch) Nodwyd y sylwadau canlynol o blaid yr argymhelliad::
- Bod y cais yn cyrraedd y gofynion a'i fod yn hynod bwysig cynnal diwydiant yng nghefn gwlad gan ddod i gyfaddawd o ran gwarchod y dirwedd a ffyniant economaidd;
 - Bod effaith gweledol yn orddrychol;
 - Bod ffordd yr ariannir datblygiadau ynni adnewyddol yn newid diwedd mis heblaw bod datblygiad wedi derbyn caniatâd cynllunio;
 - Er yn cydymdeimlo efo'r gwrthwynebydd yn gefnogol i'r bwriad gan fod safle'r cais wrth ymyl is orsaf drydan;
 - Bod darpar brynwr posib yn lleol i'r ynni a gynhyrchir;
 - Bod datblygiadau ynni adnewyddol yn bwysig o ystyried ein gorddibyniaeth ar olew a nwy;
 - Bod astudiaethau niferus rhyngwladol yn dangos nad oes effaith ar dwristiaeth.

(d) Nodwyd y sylwadau canlynol yn groes i'r argymhelliad:

- O ystyried bod safle'r cais wedi ei leoli wrth ymyl Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llŷn a'r Sarnau, a fyddai'n bosib lleihau'r datblygiad?
- Y nodir na welir y datblygiad llawer o'r briffordd ond nodwyd hyn yn ogystal wrth ystyried cais Parciau Farm, Griffiths Crossing, Caernarfon sydd yn weladwy o'r briffordd;
- Ni fyddai'r datblygiad yn creu cyflogaeth leol;
- Effaith ar y ffermdy cyfagos yn annerbyniol;
- Ddim yn cydweld efo ynni gwyrdd a'r ffordd yr ariannir;
- Y byddai effaith gweledol o ganlyniad i'r datblygiad;
- Nad oedd asesiad ardrawiad effaith ynni o'r math hwn ar y dirwedd wedi ei wneud fel y gwnaed yng nghyd-destun tyrbinau gwynt ac felly bod peryg gosod cynsail i geisiadau'r dyfodol heb wybod yr effaith;
- Amheuaeth o ran maint y datblygiad a'r effaith y gallai gael ar dwristiaeth.

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

- Rhoddwyd ystyriaeth i ddynodiadau bioamrywiaeth wrth asesu'r cais a bod yr hyn a welir yn dderbyniol gyda dim ond cipolwg o'r datblygiad i'w weld oherwydd y dirwedd donnog a'r coed;
- Nad oedd Canllawiau Cynllunio Atodol wedi eu llunio ar gyfer ynni solar fel a greuwyd ar gyfer ynni gwynt ar y tir ond comisiynwyd cwmni Gillespies yn ddiweddar i asesu sensitifrwydd a chapasiti'r dirwedd i ymdopi gyda mathau penodol o ddatblygiadau;
- Bod tystiolaeth gadarn o'r capasiti ar gyfer datblygiadau o'r fath a'r CDUG yn cefnogi datblygiadau solar sydd yn llai na 5 MW;
- O ran ceisiadau o'r fath yn y dyfodol, bod angen dod i benderfyniad ar y cais hwn drwy ystyried y tystiolaeth presennol a byddai ystyriaethau o ran effaith gronns datblygiadau o'r math yma i'w wneud efallai pan ddaw ceisiadau eraill gerbron;
- Bod ymgais i liniaru'r effaith weledol.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. 5 mlynedd
2. Cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau
3. Rhaid lleoli'r paneli yn y lleoliadau a ddangosir ar y cynlluniau neu fel y cytunwyd mewn ysgrifen gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
4. Cytuno deunyddiau/lliwiau'r fframiau a'r gorchudd di-llacharedd.
5. Cytuno ar ddeunyddiau/lliwiau'r ffens a'r polion camerâu
6. Cytuno a chwblhau cynllun tirlunio a chynllun rheolaeth tirlunio
7. Cytuno a gweithredu Cynllun Rheolaeth Dŵr Wyneb a Chynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol.
8. Cytuno a gweithredu Cynllun Rheolaeth Bioamrywiaeth ac Asesiad Risg Biddiogelwch.
9. Cytuno a gweithredu cynllun rheoli llif traffig gwaith
10. Cytuno a gweithredu Rhaglen Waith Archeolegol
11. Dylid gosod unrhyw geblau trydan o'r datblygiad i'r cysylltiad trydanol o dan ddaear, a'i gytuno yn gyntaf gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
12. O fewn 25 mlynedd i gwblhau'r datblygiad neu o fewn 12 mis i'r paneli solar a ganiateir drwy hyn beidio cael ei ddefnyddio ar gyfer cynhyrchu trydan, rhaid eu tynnu'n barhaol oddi ar y tir ac adfer y safle yn ôl i'w gyflwr gwreiddiol.
13. Amodau safonol Dŵr Cymru
14. Cytuno deunyddiau allanol yr holl adeiladau.
15. Amodau Priffyrdd.

16. Rhaid gyrru manylion system goleuo'r safle, gan gynnwys math, union leoliad, lefel goleuedd a'r modd o ddiogelu rhag llygredd neu orlif golau i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am gymeradwyaeth ysgrifenedig ac i fod yn gwbl weithredol cyn fo'r datblygiad a ganiateir trwy hyn yn cael ei gwblhau a'r safle yn dod yn weithredol.
17. Gwarchod coeden helygen lwyd hynafol sydd ar y safle

7. Cais rhif C15/0757/18/LL – Llain y Rhos, 2 Parc y Wern, Bethel

Codi estyniad ar ochr yr eiddo.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y bwriad wedi ei ddiwygio ers ei gyflwyniad gwreiddiol trwy ddileu ffenestri a oedd i'w cynnwys ar dalcen cefn yr estyniad a chynnwys ffenestri 'velux' yn eu lle o fewn y to newydd, newidir hefyd osodiad mewnol llawr cyntaf yr estyniad trwy ddileu un ystafell wely ond bod arwynebedd llawr yr estyniad arfaethedig yn aros yr un peth.

Nodwyd y cyfeiriwyd at bryder am raddfa a swmp yr estyniad arfaethedig o'i gymharu â'r eiddo presennol yn ymateb ffurfiol y Gwasanaeth i ymholiad cyn cyflwyno cais a bod angen lleihau maint yr estyniad arfaethedig er mwyn bodloni gofynion polisïau perthnasol. Ychwanegwyd bod y bwriad fodd bynnag wedi ei gyflwyno yn yr un ffurf a'r ymholiad cyn cyflwyno cais (heb unrhyw newid) ac ystyrir fod y bwriad yn ymddangos yn nodwedd anghydweddol gyda'r eiddo presennol.

Cydnabyddir fod datblygiadau gymharol debyg o fewn yr ardal leol, ond ni chredir fod y sefyllfa yr un peth sef natur a ffurf yr eiddo presennol a'i berthynas gyda'r eiddo sydd yn gyfochrog. Nodwyd fod y bwriad yn annerbyniol o ran Polisi B23 CDUG gan y byddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol drwy or-ddatblygu'r safle.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd partner yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
 - Ei bod hi a'i phlant yn byw mewn tŷ rent a'u bod yn dymuno byw efo'i phartner a'i blant yn y tŷ dan sylw;
 - Nad oedd tŷ ym Methel yn diwallu eu hanghenion felly estyniad i'r tŷ yw'r unig opsiwn;
 - Bod ei theulu yn rhan o'r gymuned ac eisiau parhau i fod;
 - Bod llythyr o gefnogaeth wedi ei dderbyn gan eu cymdogion;
 - Bod Cyngor Cymuned Llanddeiniolen yn cefnogi'r cais.
- (c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
 - Bu trafodaeth cyn cyflwyno'r cais ond parhawyd gyda cais ar gyfer estyniad o'r maint yma gan dyma fyddai'n diwallu eu hanghenion teuluol;
 - Nad oedd y tŷ wedi ei leoli mewn man sensitif a bod ceisiadau am dai wedi eu caniatáu yn y gorffennol yng nghefn gwlad agored;
 - Cymdogion, Cyngor Cymuned Llanddeiniolen a'r gymuned yn gefnogol i'r bwriad;
 - Bod tŷ 4 llofft ym Methel costio oddeutu £230,000 ac felly estyniad oedd yr unig opsiwn;
 - Bod angen cefnogi pobl ifanc er mwyn eu galluogi i aros yn eu cymunedau;
 - Bod addasiad i'r cynllun gwreiddiol o ran lleoliad ffenestr ar gefn yr estyniad arfaethedig oherwydd pryderon goredrych;
 - Y gellir sicrhau cynnal yr Iaith Gymraeg yn y pentref drwy ganiatáu'r cais;
 - Ei fod yn deall barn y swyddogion ond bod angen bod yn hyblyg i anghenion lleol.

Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddogion.

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

- Nad oedd y bwriad yn or-ddatblygiad;
- Bod y dyluniad yn dderbyniol a byddai'r estyniad yn gweddu;
- Cyfle i gefnogi'r Aelod Lleol a phobl ifanc lleol drwy ganiatáu'r cais;
- Cydnabod bod yr estyniad yn fawr o gymharu â'r tŷ gwreiddiol ond ni fyddai estyniad llai yn diwallu anghenion y teulu;
- Bod dwysedd uchel o dai yn yr ardal yn barod a ni fyddai'r estyniad yn amharu;
- Amgylchiadau arbennig i ganiatáu'r cais gan y collir teulu o'r ardal os gwrthodir y cais;
- Bod polisiau yn erbyn pobl leol;
- Ni ddylid ystyried materion personol a byddai caniatáu'r estyniad yn gwneud gwerth yr eiddo allan o gyrraedd unigolion yn y dyfodol.

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:-

- Nad oedd cyfiawnhad caniatáu'r cais o ran pwy sydd yn byw yn yr eiddo;
- Mai materion dyluniad pur oedd o dan sylw;
- Bod y polisiau yn gefnogol i ddatblygiadau oedd yn cyrraedd y meini prawf gofynnol a bod angen i'r estyniad barchu maint a graddfa'r eiddo presennol.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. 5 mlynedd
2. Yn unol gyda'r cynlluniau
3. Tynnu PD ffenestri ychwanegol
4. Llechi
5. Deunyddiau i'w cytuno

8. Cais rhif C15/0760/20/LL – Laurence House, Stad Tafarngrisiau, Y Felinheli

Codi estyniadau i greu fflat hunan gynhaliol ychwanegol.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai'r bwriad oedd codi dau estyniad, un ar edrychiad ochr ac un ar edrychiad cefn yr adeilad i ddarparu ystafell wely i'r fflat llawr gwaelod presennol, a galluogi i ran arall o'r llawr gwaelod ffurfio fflat ar wahân.

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 o ran y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd:-

- Bod yr arglawdd yn aros;
- Nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad;
- Y byddai lle ar gyfer parcio 2 gar ychwanegol a darperir lle troi;
- Bod yr estyniad yn fach a byddai 3 medr yn is na thai Tafarn Grisiau felly ni fyddai effaith ar olau haul ar y tai gyda'r nos.

(c) Nodwyd nad oedd gan yr Aelod Lleol wrthwynebiad i'r bwriad.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. 5 mlynedd

2. Cwblhau yn unol â'r cynlluniau
3. Cytuno deunyddiau allanol
4. Llechi ar y to crib
5. Rhaid cwblhau'r llecynnau parcio cyn meddiannu'r uned byw ychwanegol a ganiateir drwy hyn.

Nodyn Dwr Cymru, Wal Gydrannol

9. Cais rhif C15/0517/04/LL – Coed y Foel Uchaf, Frongoch

Codi tyrbin gwynt gyda mesur o 30.5m i'r hwb (48.01m i frig y llafn), blwch rheoli a gwaith cysylltiedig (ail gyflwyniad o gais a dynnwyd yn ôl).

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle wedi ei leoli ar dir uchel gerllaw ffordd yr A4212 sydd yn rhedeg fel prif gyswllt rhwng tref Y Bala a phentref Trawsfynydd.

Nodwyd byddai'r strwythur arfaethedig yn uchel ac o waith dyn (manmade) ac yn sefyll yn arunig ar dir uchel gyda'r safle i'w weld o amryw o safbwyntiau yn yr ardal gyfagos a thu hwnt, byddai'r tyrbin i'w weld yn arbennig o weladwy wrth deithio ar hyd y A4212 i lawr y dyffryn i gyfeiriad y safle o'r gorllewin. Byddai hyn oherwydd ei leoliad uchel a chwbl amlwg ar y nenlinell o olygfeydd o bell ac agos oddi fewn ac oddi allan y Parc Cenedlaethol. Ystyrir y byddai'r effaith ar fwynderau gweledol yr ardal yn sylweddol, er bod peilonau trydan wedi eu lleoli i de'r safle, ni ystyrir y byddai hyn yn lleddfu effaith niweidiol y datblygiad ar gymeriad gwledig a thirwedd yr ardal gan ei fod yn strwythur sylweddol ac yn un symudol sydd yn sefyll yn arunig.

Tynnwyd sylw bod safle'r cais yn agos at ffin Parc Cenedlaethol Eryri a bod gwrthwynebiad Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri i'r datblygiad yn nodi y byddai effaith ar olygfeydd o fewn ffiniau'r Parc. Ystyrir oherwydd amlygrwydd y datblygiad o fewn y tirlun ac o ardal eang iawn o du fewn y Parc y byddai'n amharu'n sylweddol ar fwynhad defnyddwyr y Parc Cenedlaethol.

Yn ogystal, nodwyd nad oedd swyddogion wedi'u hargyhoeddi fod y bwriad yn weithgaredd arallgyfeirio dilys a bod hyn wedi ei gefnogi gan benderfyniadau apêl diweddar am dyrbeini ar safleoedd eraill o fewn y Sir.

Nodwyd yr ystyrir nad yw'r bwriad yn cwrdd â gofynion y polisïau perthnasol a byddai'r tyrbin yn cael effaith sylweddol arwyddocaol ar nodweddion a chymeriad arbennig y Parc Cenedlaethol.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd cefnogwr i'r cais y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod safle'r cais yn lled-ddiwydiannol gyda dwy res o beilonau ar y safle sydd yn dalach na'r tyrbin gwynt;
 - Byddai'r tyrbin ond yn amlwg o'r lôn am 1.5 milltir wrth deithio i gyfeiriad Bala;
 - Mai byr yw'r cyfnod twristiaeth a bod y ddadl o ran effaith ar dwristiaeth yn amwys;
 - Y bwriedai'r ymgeisydd roi cyfraniadau ariannol i wahanol endidau cymunedol am gyfnod o 20 mlynedd ac os yn bosib dylid gosod amod i'r perwyl hwn.
- (c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Mai gwrthwynebiad gan swyddog Parc Cenedlaethol yr Eryri yn hytrach na chyfarfod o'r Awdurdod a dderbyniwyd;
 - Mai mater o farn oedd o ran effaith ar yr olygfa;

- Bod dwy res o beilonau yn yr ardal gyda rhai mor uchel â 47 medr felly ni fyddai'r tyrbîn yn cael mwy o effaith ar y dirwedd;
- Bod Cyngor Cymuned Llandderfel yn gefnogol i'r cais;
- Nad oedd Cyfoeth Naturiol Cymru na CADW yn gwrthwynebu'r bwriad;
- Nad oedd datblygiadau tyrbînau gwynt yn effeithio ar dwristiaeth;
- Bod 3 tyrbîn wedi eu caniatáu eisoes wrth lan yr afon;
- Bod cyfraniadau ariannol i'r gymuned wedi eu cynnig;
- Bod y 'feed-in tariff' ar gyfer datblygiadau ynni adnewyddadwy yn dod i ben ond ei fod yn gobeithio y byddai'r Llywodraeth yn ail feddwl;
- Gofyn i'r Pwyllgor gefnogi'r cais.

(ch) Yng nghyswllt y sylwadau uchod, pwysleisiodd yr Uwch Gyfreithiwr na ddylid rhoi ystyriaeth i gyfraniadau ariannol gan y delir â hyn tu allan i'r drefn gynllunio, nac ychwaith y mater 'feed-in tariff'. Dylid asesu'r cais gan ystyried y manylion gerbron.

Cynigwyd a eiliwyd i gynnal ymweliad safle.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.

10. Cais rhif C15/0783/42/MG – Safle Capel Caersalem, Lon Terfyn, Morfa Nefyn

Materion a gadwyd yn ôl ar gyfer adeiladu 4 tŷ.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod caniatâd amlinellol wedi ei roi o dan gais C06D/0703/42/AM, ar gyfer datblygiad trigiannol o 4 tŷ annedd gydag un ohonynt yn fforddiadwy ond nad oedd y llain fforddiadwy wedi ei bennu hyd yma.

Nodwyd mai materion yn ymwneud â maint, ymddangosiad a thirlunio yr ystyrir fel rhan o'r cais hwn.

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

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Unol gyda'r cynlluniau.
2. Lleiniau gwelededd 2.4m x 45m.

Nodiadau Priffyrdd o ran hawl o dan Adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd 1980 i gario allan gwaith ger y briffordd a chymryd gofal i atal dŵr wyneb o'r cwrtîl arllwys i'r briffordd.

Rhaid cydymffurfio gyda'r amodau ar ganiatâd amlinellol C06D/0703/42/AM.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 y.h. a daeth i ben am 3.55 y.h.