PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 17 HYDREF 2016

Yn bresennol: Y **Cynghorydd Anne Lloyd Jones (Cadeirydd)**

Y Cynghorwyr: Endaf Cooke, Gwen Griffith, Siân Wyn Hughes (Eilydd), Eric Merfyn Jones, June Marshall, Michael Sol Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams a John Wyn Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorydd Anwen J. Davies, Lesley Day, Gweno Glyn, E. Selwyn Griffiths, Gareth Wyn Griffith, Elfed Williams ac R H Wyn Williams (Aelodau lleol).

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

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Elwyn Edwards a Simon Glyn.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

- Y Cynghorydd Gruffydd Williams yn eitem 5.1 ar y rhaglen (cais rhif C16/0310/46/LL) oherwydd ei fod yn canlyn gyda chwaer yr ymgeisydd
- Y Cynghorydd June Marshall yn eitemau 5.3 a 5.4 ar y rhaglen (ceisiadau rhifau C13/0156/11/LL ac C16/0440/11/CR) oherwydd ei bod yn ffrindiau gydag amryw o'r cymdogion
- Y Cynghorydd W. Tudor Owen yn eitemau 5.5 a 5.6 ar y rhaglen (ceisiadau rhifau C15/0808/20/LL a C15/0807/20/CR) oherwydd ei fod yn Aelod o Ymddiriedolaeth Harbwr Caernarfon
- Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones yn eitem 5.12 ar y rhaglen (cais rhif C16/0744/17/LL) oherwydd ei bod yn Aelod o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd
- Y Cynghorydd Michael Sol Owen yn eitem 5.12 ar y rhaglen (cais rhif C16/0744/17/LL) oherwydd ei fod yn Aelod o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd
- Y Cynghorydd John Wyn Williams yn eitem 5.12 ar y rhaglen (cais rhif C16/0744/17/LL) oherwydd ei fod yn Aelod o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd

Roedd yr Aelodau o'r farn eu bod yn fuddiant oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr yn ystod y drafodaeth ar yr eitem a nodir.

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

- Y Cynghorydd Anwen Davies (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais rhif C16/0410/33/LL)
- Y Cynghorydd Lesley Day (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.3 a 5.4 ar y rhaglen, (ceisiadau rhifau C13/0156/11/LL a C16/0440/11/CR)
- Y Cynghorydd Gareth Wyn Griffith (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.5 a 5.6 ar y rhaglen (ceisiadau rhifau C15/0808/20/LL, C15/0807/20/CR)

- Y Cynghorydd Elfed Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.7 ar y rhaglen (cais rhif C16/0329/18/LL)
- Y Cynghorydd Selwyn Griffiths (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.9 a 5.10 ar y rhaglen (ceisiadau rhifau C16/0704/44/LL a C16/0732/44/LL)
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.11 ar y rhaglen (cais rhif C16/0743/42/LL)
- Y Cynghorydd Eric M. Jones (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.12 ar y rhaglen (cais rhif C16/0744/17/LL)
- Y Cynghorydd Gweno Glyn (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.13 ar y rhaglen (cais rhif C16/0849/32/LL)
- Y Cynghorydd R H Wyn Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.14 ar y rhaglen (cais rhif C16/0931/39/LL)

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

(c) Datganodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu buddiant personol yn Eitem 5.7 ar y rhaglen (cais rhif C16/0329/18/LL) oherwydd bod ei chefnder sy'n byw gyferbyn a'r safle wedi gwrthwynebu'r cais.

Roedd y swyddog o'r farn ei fod yn fuddiant oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar yr eitem a nodir.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 26 Medi 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 C116/0310/46/LL – Penclawdd, Llangwnnadl

Estyniad i safle carafanau teithiol yn cynnwys ymestyn tir a chynyddu nifer o 8 i 22 uned deithiol ynghyd a chodi bloc cyfleusterau newydd

Adroddodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu yn dilyn paratoi'r adroddiad bod asiant yr ymgeisydd wedi gwneud cais am ohirio cymryd penderfyniad ar y cais er mwyn cyflwyno mwy o wybodaeth.

Penderfynwyd: Gohirio'r cais.

2. Cais rhif C16/0410/33/LL – Tir Glanrhyd, Mynydd Nefyn

Adeiladu sied i storio deunyddiau a pheiriannau mewn cysylltiad â busnes adeiladu.

(a) Atgoffwyd y Pwyllgor gan y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y cais wedi ei ohirio o gyfarfod blaenorol yng Ngorffennaf 2016 er mwyn rhoddi cyfle i'r ymgeisydd geisio rheoleiddio defnydd y sied a'r iard bresennol, sy'n cael eu defnyddio ar gyfer defnydd

busnes adeiladydd yn hytrach nac i ddefnydd amaethyddol fel y'i caniatawyd yn wreiddiol. Nodwyd bod yr ymgeisydd bellach wedi sefydlu ac awdurdodi defnydd y sied a'r iard bresennol, trwy gyflwyno cais am dystysgrif defnydd cyfreithlon fel iard adeiladydd a ganiatawyd ar 19.09.16

Nodwyd y bwriad i godi sied 225m² i gefn iard bresennol ger eiddo Glanrhyd, Mynydd Nefyn i storio deunyddiau a pheiriannau mewn cysylltiad â busnes adeiladu'r ymgeisydd. Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol. Byddai'r sied wedi ei gorffen gyda tho bocs proffil gwyrdd tywyll a muriau byrddau coed.

Saif y safle yng nghefn gwlad o fewn Ardal Gwarchod y Tirlun ac yn agos i'r AHNE gyda ffordd sirol ddi-ddosbarth yn gwasanaethu'r safle.

Ceir un sied bresennol ar y safle a ganiatawyd yn 2003 ar gyfer defnydd amaethyddol. Byddai'r sied arfaethedig wedi ei lleoli ymhellach yn ôl i gefn yr iard ac yn weladwy o'r ffordd sirol, rhwng y sied bresennol a chytiau cwrtil yr eiddo.

Tynnwyd sylw bod hanes cynllunio, ymholiadau, polisïau ac ymateb i'r ymgynghoriadau i gyd wedi eu nodi yn yr adroddiad.

(b) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) gan nodi bod yr ymgeisydd erbyn hyn wedi cael tystysgrif gyfreithiol yn datgan bod y defnydd fel sied/gweithdy ac iard adeiladydd wedi digwydd ers dros ddeng mlynedd. Nodwyd ymhellach y byddai'r bwriad yn rhoi cyfle i deulu ifanc aros yng nghefn gwlad ac yn hwb i'r ysgol leol a'r economi.

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

(ch) Nododd Aelod bod unrhyw ddatblygiadau busnes i'w croesawu yng nghefn gwlad.

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

1. **5 mlynedd**
2. **Unol â'r cynlluniau**
3. **Sied i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r busnes presennol yn unig**
4. **Gorffeniad**
5. **Tirlunio ger y fynedfa yn y tymor plannu nesaf.**

3. Cais rhif C13/0156/11/LL – 7 Glandwr Terrace, Bangor

Dymchwel estyniad cefn presennol ynghyd a chodi estyniad rhannol ddeulawr a rhannol unllawr ar gefn yr eiddo, ynghyd a darparu drysau ffrenig a chodi ffens 1.8m newydd ger yr hawl tramwy.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod yr eiddo yn dy tri llawr ac yn dy pen o fewn rhesdai o saith sydd wedi eu rhestru (Gradd II). Nodwyd mai'r bwriad ydoedd dymchwel rhan o'r rhan cefn deulawr presennol ac ail-godi rhannau newydd a bwriad i ddymchwel yr adeilad unllawr ac ail godi estyniad unllawr yn ei le. Bu i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle ym mis Mehefin. Nodwyd nad oedd addasiadau mewnol yn ffurfio rhan o'r cais a chyfeiriwyd at y manylion llawn o fewn yr adroddiad gerbron y Pwyllgor. Cyfeiriwyd at wybodaeth hwyr oedd wedi ei dderbyn gan yr asiant yn cyflwyno adroddiad gan beiriannydd strwythurol er mwyn cyfiawnhau'r gwaith dymchwel.

Nodwyd bod y safle o fewn ffiniau datblygu dinas Bangor gyda ffordd ddi-ddosbarth yn rhedeg gerllaw a ffordd fynedfa i'r cefn gyda hawl tramwy drosto a hawl tramwy preifat ar hyd blaen y teras ac ar hyd ochr y safle.

Ar sail y wybodaeth ym mharagraffau 5.3 - 5.7 ni ystyrir bod yr estyniad yn ormodol o ran maint, nac ei fod yn cael effaith ormesol ar unrhyw eiddo cyfagos. Ni ystyrir y byddai'r ffenestri newydd i'r llawr cyntaf yn yr estyniad yn achosi unrhyw or-edrych i eiddo arall a'r bwriad o doeau llechi a'r deunyddiau i'r waliau allanol yn dderbyniol.

Yn dilyn cyfnod ymgynghori derbyniwyd sawl gwrthwynebiad ac fe ymatebwyd iddynt o fewn yr adroddiad ac fel y nodir ym mharagraffau 5.12 - 5.14.

Ystyrir y byddai'r egwyddor o ddymchwel ar y raddfa sy'n cael ei ddangos fel rhan o'r cais ac wedyn ymestyn / ail-godi'r estyniad cefn yn dderbyniol o safbwynt polisïau lleol a chenedlaethol ond oherwydd anghytundeb barn rhwng yr ymgynghorwyr statudol a swyddogion ystyriwyd y byddai'n ddefnyddiol derbyn cyfiawnhad am y gwaith a chadarnhad o resymau clir dros ddymchwel rhannau o'r adeilad.

Tynnwyd sylw bod yr asiant wedi cyflwyno adroddiad gan beiriannydd strwythurol i gyfiawnhau'r dymchwel ond ni ystyrir bod y dystiolaeth yn rhoi eglurhad digonol am gyflwr y waliau a pham nad oes modd eu cynnal fel ag y maent. Felly, derbyniwyd dau set o wybodaeth wahanol gan yr asiant - y cyntaf yn ymdrin â materion cynaladwyedd ac egni a'r ail ar ffurf adroddiad peirianyddol ond nad oedd yn glir o'r adroddiad a dderbyniwyd os yw'r waliau yn berygl neu os mai ddim diogon da i gynnal yr estyniadau sydd yn cael eu cynnig ydynt. Nid oedd y swyddogion cynllunio felly wedi eu hargyhoeddi yn llwyr fod y wybodaeth a gyflwynwyd yn rhoi cyfiawnhad digonol dros y dymchwel.

Pe byddai'r cyfiawnhad yn dderbyniol, ystyrir bod y maint, dyluniad a deunyddiau'r estyniad newydd, gan gynnwys y ffens newydd yn dderbyniol ac yn unol â'r polisiau perthnasol. Fodd bynnag, ni ystyrir ei fod yn dderbyniol yn ei ffurf bresennol gan nad oes gwybodaeth gadarn wedi ei gyflwyno i gyfiawnhau'r gwaith dymchwel a pham na all yr adeilad rhestredig gael ei addasu fel y mae. Yn sgil hyn, argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd gwrthod y cais.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd y gwrthwynebydd ei fod yn croesawu argymhelliad yr Adran Cynllunio i wrthod y cais gan nodi'r prif bwyntiau canlynol:

- Bod Rhes Glandwr wedi cael ei gydnabod o bwysigrwydd cenedlaethol trwy gael ei ddynodi yn rhestredig (Gradd II) ac nad oedd rhestru yn golygu eiddo crand ond adeiladau gostyngedig fel Rhes Glandwr i sicrhau cynrychiolaeth gywir o hanes cenedlaethol
- Bod Rhes Glandwr yn enghraifft dda o gynrychioli amser neu gyfnod o gyfoeth cynyddol yn gysylltiedig gyda masnachu morol a diwydiant llechi
- Bod y teras yn gwneud cyfraniad arwyddocaol i gymeriad Garth a gosodiad y Pier
- Nad oedd angen nac unrhyw reswm i ddymchwel rhan o rif 7 gan fod y strwythur wedi bod ddigon mawr ers cenedlaethau
- Ei fod yn bwysig i gadw blaen yr adeilad gan fo holl eiddo Rhif 7 wedi cael ei restru nid y blaen yn unig

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

- Bod y bwriad arfaethedig yn helpu i greu cartref priodol ar gyfer anghenion y perchnogion ar gyfer y presennol a'r dyfodol
- Bod cyflwr yr adeilad allanol presennol yn ddifrifol ac yn bochio
- Nid oes sylfeini priodol ac nad yw'r waliau yn ddiogel

- Nid yw'r estyniad yn addas i bwrpas heb wariant sylweddol na ellir ei gyfiawnhau
- Nad yw'r bwriad yn golygu dymchwel sylweddol oddeutu 20% ac nid yw yn effeithio ar ei gymeriad
- Bod y bwriad yn cynnig ateb addas, a'i fod yn ddyluniad da sy'n gweddu i adeilad rhestredig a'r cyd-destun ehangach
- Nad oedd rhesymau cadarn i wrthod y cais ac erfyniwyd ar i'r Pwyllgor fynegi cefnogaeth o blaid y bwriad i'r Arolygwr Cynllunio

(ch) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ac roedd yn gefnogol i'w wrthod am y rhesymau canlynol:

- Bod teuluoedd wedi cynnal eu cartrefi yn ofalus ac maent yn gydnaws gyda'r dyluniad traddodiadol
- Bod prif nodweddion y teras wedi aros yn gyfan
- Ers cyflwyno cais cynllunio gwreiddiol bod CADW wedi cydnabod bod Rhes Glandwr o bwysigrwydd cenedlaethol
- Bod CADW hefyd wedi argymell mewn termau cryf y dylid clustnodi rhannau o ward y Garth gan gynnwys Rhes Glandwr ar gyfer statws ardal gadwraeth
- Bod y cynigion yn cynnwys newidiadau sylweddol i gefn yr eiddo, gan gynnwys dymchwel cyfran sylweddol o'r eiddo a'i ddisodli gyda strwythur mwy ar ol-troed mwy o faint a fyddai'n ymestyn y tu hwnt i'r llinell bresennol talcen y teras
- Bod cynigion i newid y llinell doeau
- Nad oedd unrhyw gyfiawnhad cadarn ynghylch y newidiadau a chyfeiriwyd at bolisïau penodol Cyngor Gwynedd a pholisïau cenedlaethol yn hyn o beth
- Byddai'r bwriad yn effeithio'n andwyol ar gysondeb presennol cefn pob un o'r 7 eiddo yn y teras
- Nad oedd yr estyniad arfaethedig yn cynnig gostyngiad derbyniol ac nad oedd yn gydnaws a chynllun yr ardd ac roedd yr Aelod o'r farn y byddai'n creu effaith niweidiol i'r adeilad rhestredig
- Byddai'r ffens yn ddolur llygaid ac yn rhwystro'r golygfeydd a mynediad i risiau'r traeth sydd wedi eu lleoli ar dalcen yr eiddo
- Erfyniwyd am gymeradwyaeth y Pwyllgor i wrthod y cais

(d) Mewn ymateb i sylwadau wnaed, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod y cais yn dyddio'n ôl i 2013 a phryd hynny nid oedd yr eiddo wedi ei restru. Derbyniwyd sylwadau gan gyrff statudol i'r cais rhestredig ac felly fod hyn yn hynod bwysig yng nghyd-destun y cais. Roedd o'r farn y gall bod 20% o waith dymchwel ar adeilad rhestredig yn cael ei ystyried yn sylweddol ac er derbyniwyd adroddiad hwyr gan beiriannydd strwythurol roedd y swyddogion cynllunio, yn dilyn asesiad pellach, yn parhau o'r farn nad oedd y wybodaeth yn cyfiawnhau'r angen am y gwaith dymchwel ar adeilad rhestredig.

(dd) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

(e) Nodwyd y pwyntiau canlynol o blaid i wrthod y cais:

- bod Rhes Glandwr yn rhan bwysig o hanes Bangor ac yn sicr ar gyfer dynodiad safle byd-eang o ran diwydiant llechi
- bod y rhesdai i gyd yn rhestredig a'u cefnau'r un mor bwysig â thu blaen yr adeiladau
- pwysigrwydd i gadw strwythur yr adeiladau fel ag y maent
- bod rhaid cymryd sylw o sylwadau a dderbyniwyd gan gyrff statudol sy'n arbenigo yn y maes

(f) Nododd Aelod nad oedd yn gefnogol i wrthod y cais oherwydd y risg nad oedd yr adeilad yn ddiogel y dylid ei ddymchwel a'i ail-adeiladu ac felly'n anodd ei wrthod gan nad oedd yn groes i'r polisi.

(ff) Mewn ymateb i ymholiad ynglŷn â gohirio i dderbyn mwy o wybodaeth, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio nad oedd cynnwys yr adroddiad peiriannyddol yn cyfiawnhau dymchwel ac felly nad oedd rheswm i'w ohirio unwaith eto.

Penderfynwyd: Gwrthod oherwydd ni chyflwynwyd gwybodaeth gadarn i gyfiawnhau'r gwaith a pham na all yr adeilad rhestredig presennol gael ei addasu yn ei ffurf bresennol yn unol â'r cyngor a geir yng Nghylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth a Phennod 6 a Pholisi Cynllunio Cymru.

4. Cais rhif C16/0440/11/CR – 7 Glandwr Terrace, Bangor

Dymchwel estyniad cefn presennol ynghyd a chodi estyniad rhannol deulawr a rhannol unllawr ar gefn yr eiddo.

(a) Adroddodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod y cais gerbron yn destun yr un safle a'r cais blaenorol yn eitem 3 ond y tro hwn yn gais adeilad rhestredig i ddymchwel rhan o estyniad deulawr cefn presennol ynghyd a'r adeilad allanol unllawr cefn, ac ymestyn y rhan deulawr presennol ac adeiladu estyniad unllawr newydd ar yr un safle, ynghyd a chodi ffens ar hyd ochr y tŷ. Nodwyd bod apêl wedi ei chofrestru oherwydd nad oedd penderfyniad wedi ei gymryd ynghylch yr adeilad rhestredig ac felly esboniwyd nad y Pwyllgor Cynllunio fyddai gyda'r hawl i wneud penderfyniad ffurfiol ond yn hytrach yr Arolygaeth Gynllunio. Fodd bynnag, eglurwyd byddai'n ofynnol i'r Pwyllgor Cynllunio roi arweiniad i'r swyddogion cynllunio o ba fath o benderfyniad fyddent wedi ei gymryd pe byddai'r cais ger eu bron a hynny er mwyn gallu delio gyda'r apêl ar ran y Cyngor. Yn dilyn derbyn cadarnhad y Pwyllgor fe fyddai'r swyddogion cynllunio wedyn yn darparu datganiad apel i'w gyflwyno i'r Arolygaeth Gynllunio.

Tynnwyd sylw bod manylion y cais yn debyg i'r cais blaenorol yn eitem 3 a chyfeiriwyd at gynnwys y disgrifiad o'r cais a'r ymatebion llawn o fewn yr adroddiad ger bron.

Ategwyd bod yr asiant wedi cyflwyno adroddiad peiriannyddol strwythurol yn hwyr i'r Adran Gynllunio ac yn sgil pryderon ynglŷn â chasgliadau'r adroddiad a diffyg eglurdeb llawn os oes modd cynnal neu gryfhau'r waliau heb orfod eu dymchwel ac os ydi'r adroddiad yn seiliedig ar gyflwr y waliau fel ag y maent yn bresennol neu ar gyflwr y waliau ar gyfer cynnal estyniad newydd. O ganlyniad eglurwyd nad oedd y swyddogion cynllunio wedi eu hargyhoeddi bod yr ymateb yn lleddfu'r pryderon sydd yn cael eu nodi yn yr adroddiad yn llawn. Fe fwriedir hefyd cyflwyno'r adroddiad peiriannyddol i'r Arolygaeth Gynllunio er mwyn ffurfio rhan o'r wybodaeth apel.

Nodwyd ymhellach bod yr egwyddor yn gallu bod yn dderbyniol ond ar hyn o bryd nad oedd y wybodaeth angenrheidiol yn dderbyniol er mwyn dod i gasgliad bod yr holl fwriad yn dderbyniol.

Er mwyn galluogi swyddogion i ymdrin â'r apel gofynnwyd i'r Pwyllgor gadarnhau ei safiad ynglyn a'r cais ac i awdurdodi swyddogion i gyflwyno achos yr apel ar ran y Cyngor. Argymhellwyd bod y Pwyllgor yn dirprwyo'r hawl i swyddogion i ymdrin â'r apel am ddiffyg penderfyniad ac ymdrin ag unrhyw wybodaeth a ddaw i law yn ystod yr apel ac i gadarnhau mai barn y Pwyllgor fyddai argymell gwrthod y cais oherwydd diffyg cyfiawnhad clir dros y gwaith dymchwel.

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

- Bod CADW wedi cydnabod bod Rhes Glandwr o bwysigrwydd cenedlaethol ac sydd wedi ei restru ym Mai 2013 ac wedi argymell mewn termau cadarn y dylai rhan o ward Garth gan gynnwys Rhes Glandwr gael ei glustnodi ar gyfer Statws Ardal Gadwraeth
- Bod CADW wedi datgan bod y teras o ddiddordeb hanesyddol arbennig gyda'i gysylltiad â gweithgareddau'r môr a'r diwydiant llechi gogledd orllewin Cymru
- Bod Rhes Glandwr wedi ei leoli o fewn treftadaeth y bae sef Safle Treftadaeth enwebedig lle mae Porth Penrhyn yn rhan ohono ac fe nodwyd bod Rhes Glandwr i'w weld yn glir oddi yno
- Bod yn rhaid cymryd i ystyriaeth polisiau perthnasol Cyngor Gwynedd ynghylch adeiladau rhestredig a chyfeiriwyd at y polisiau hyn
- Pryder bod dros oddeutu chwarter o 7 Rhes Glandwr yn cael eu dymchwel ac nad oedd unrhyw ffordd y gall dymchwel ac adeiladu estyniad ar ol-troed gwahanol yn cael ei weld fel gwelliant i'r teras
- Dywed CADW bod y berthynas at risiau'r traeth yn rhan hanfodol o'i ddyluniad a ffurfwedd
- Bod y mynediad i'r blaendraeth yn dyddio o gyfnod cyn 1948 ac yn rhan o gwrtil ac felly ddim yn gwneud synnwyr i'w gau
- Bod arbenigwyr megis Cymdeithas Fictoraidd a Chymdeithas Henebion yn glir iawn yn ei safbwynt i wrthod dymchwel unrhyw ran o'r strwythur yn yr un modd a rhai o drigolion ward y Garth gan gynnwys gweddill trigolion Rhes Glandwr
- Pryderwyd am osod cynsail i ganiatáu'r cais sy'n adeilad rhestredig ac mewn perygl o wneud holl adeiladau rhestredig yn fregus
- Erfyniwyd i'r Pwyllgor Cynllunio wrthod y caniatâd

(c) Cynigwyd, eiliwyd a phleidleisiwyd o blaid argymhelliad y swyddogion

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i swyddogion i ymdrin â'r apêl am ddiffyg penderfyniad ac ymdrin ag unrhyw wybodaeth ddaw i law yn ystod yr apêl ac i gadarnhau mai barn y Cyngor ar hyn o bryd fyddai i argymell gwrthod y cais oherwydd ni chyflwynwyd gwybodaeth gadarn i gyfiawnhau'r gwaith dymchwel a pham na all yr adeilad rhestredig presennol gael ei addasu yn ei ffurf bresennol yn unol â'r cyngor a geir yng Nghylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth.

5. Cais rhif C15/0807/20/CR – Menai Marina, Hen Gei Llechi, Y Felinheli

Cais ôl-weithredol i gadw pontŵn o fewn y cei

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais ôl-weithredol oedd gerbron i gadw pontŵn o fewn y cei wedi ei leoli ar wal ogleddol yr harbwr ac wedi ei gysylltu mewn 3 lleoliad a fyddai'n gadael i'r pontŵn godi gyda'r llanw. Nodwyd bod y safle yn rhan o'r marina presennol gyda wal yr harbwr wedi ei restru fel adeilad rhestredig Gradd II.

Tynnwyd sylw at y gwrthwynebiadau ac yr adroddiad peiriannyddol a oedd yn datgan na fyddai gosod y pontwn yn debygol o gael unrhyw effaith andwyol o safbwynt strwythur peiriannyddol yr harbwr.

Yn dilyn penderfyniad y pwyllgor ym mis Medi 2016 rhoddwyd cyfle i'r gwrthwynebwyr gael amser i ddarparu a chyflwyno adroddiad peirianyddol eu hunain, ac nid yw'n ymddangos o'r adroddiad hwnnw fod cyflwr y wal mewn cyflwr drwg nag ychwaith o dan unrhyw fygythiad gan y pontwn. O fewn casgliad yr adroddiad awgrymir gosod amod i fonitro'r wal yn rheolaidd fel mesuriadau lliniaru teg. Yn ogystal derbyniwyd barn Ymgynghoriaeth Gwynedd ar yr adroddiad a chadarnhawyd fod yr adroddiad wedi ei gwblhau gan gwmni cydnabyddedig ac fod yr argymhellion yn deg. Ni ystyrir felly fod cynnwys yr adroddiad newydd gan y gwrthwynebwyr wedi cyflwyno tystiolaeth newydd ac felly nid yw'r argymhelliad wedi newid o'r argymhellion blaenorol.

Eglurwyd fod y cais bellach yn destun apel am ddiffyg penderfyniad ac er mwyn galluogi swyddogion i ymdrin â'r apel gofynnwyd i'r Pwyllgor gadarnhau ei safiad ynglyn a'r cais ac i awdurdodi swyddogion i gyflwyno achos yr apel ar ran y Cyngor. Argymhellwyd bod y Pwyllgor yn dirprwyo'r hawl i swyddogion i ymdrin â'r apel am ddiffyg penderfyniad ac i gadarmhau mai barn y Pwyllgor fyddai argymell caniatáu'r cais gydag amod a nodyn i fonitro cyflwr y wal.

(b) Ar ran trigolion yr ardal, gwrthwynebai'r aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y cais ac fe nodwyd y prif bwyntiau canlynol:

- Pwysigrwydd bod aelodau'r Pwyllgor yn ymwybodol o holl gynnwys yr adroddiad peiriannyddol
- Bod amryw o bobl yn gwrthwynebu'r cais
- Bod y wal dros 100 mlwydd oed ac ni wyddys beth yw cyflwr y wal
- Er y cyflwynwyd gwahanol adroddiadau ni theimlwyd bod arolwg iawn wedi ei wneud o'r wal
- Nad oedd trigolion yr ardal yn gwrthwynebu'r pontwns i gyd ond yn gwrthwynebu'r math yma sydd yn cael ei gysylltu hefo bracedi i'r wal
- Derbyniwyd e-bost gan asiant yr ymgeisydd yn datgan y byddai'n fodlon tynnu'r pontwn yn ystod y gaeaf o 1 Tachwedd i 1 Mawrth ac yn ogystal yn barod i ymgymryd ag ymchwiliad gweledol blynyddol
- Dylid sicrhau bod yr amod yn datgan monitro rheolaidd
- Pryderwyd am ddiogelwch y cyhoedd pe byddai unrhyw drafferth gyda'r pontwn

(c) Mewn ymateb, cydnabyddai'r Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio pryderon yr aelod a'r trigolion lleol ond tynnwyd sylw bod y cais yn nwylo'r Arolygaeth Cynllunio. Atgoffwyd bod y cais i mewn ers dros 12 mis ac wedi cael ei ohirio sawl gwaith i dderbyn adroddiadau. Yn deillio o'r holl adroddiadau, mynegwyd nad oedd sylw yn datgan bod y datblygiad yn mynd i waethygu'r sefyllfa o safbwynt hygrededd strwythurol wal yr harbwr. Pwysleisiwyd wrth y Pwyllgor i ymdrin â'r cais yn seiliedig ar gynnwys y dystiolaeth oedd gerbron.

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i gynnig argymhelliad y swyddogion cynllunio.

(d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pryderon canlynol:

- Y dylai unrhyw ddatblygiad fod yn gynaliadwy a bod yn rhaid i'r datblygiad weithio ond yn yr achos hwn ni wyddys faint fyddai oes y wal
- Teimlwyd bod y Pwyllgor ar dir sigledig gyda'r cais o ystyried cynnwys adroddiad ARUP
- Nododd sawl Aelod nad oeddynt wedi eu hargyhoeddi y byddai'r datblygiad yn gynaliadwy
- Pryderwyd am ddiogelwch y cyhoedd

(dd) Mewn ymateb i bryderon amlygwyd uchod, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod yr adroddiadau yn datgan na fyddai'n debygol y byddai

effaith ychwanegol ar strwythur y wal yn sgil y pontwn. Nodwyd ymhellach, y derbyniwyd cadarnhad y byddai'r ymgeisydd yn tynnu'r pontwn dros gyfnod y gaeaf.

(d) Tra'n deall y pryderon, eglurodd yr Uwch Gyfreithiwr bod cyfrifoldebau sifil tu allan i'r drefn gynllunio yn syrthio ar y tir feddianwyr a bod y Pwyllgor yn gwneud penderfyniadau ar ochr cynllunio yn seiliedig ar y dystiolaeth sydd gerbron. Tra bo'r adroddiadau yn arwynebol, 'roedd tystiolaeth gerbron yn datgan nad oes effaith i'w weld ar hyn o bryd ac ychwanegwyd ni ellir darogan be all ddigwydd mewn blynyddoedd.

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i swyddogion i ymdrin â'r apel am ddiffyg penderfyniad ac i gadarmhau mai barn y Pwyllgor fyddai argymell caniatáu'r cais yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd a nodyn i fonitro cyflwr y wal yn rheolaidd.

6. Cais rhif C15/0807/20/CR – Menai Marina, Hen Gei Llechi, Y Felinheli

Cais ôl-weithredol i gadw pontwn o fewn y cei

(a) Adroddodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod y cais gerbron yn gais rhestredig ôl-weithredol i gadw pontwn o fewn y cei ac yn yr un modd a'r cais blaenorol yn eitem 5, a gan fod y cais hon hefyd yn destun apel am ddiffyg penderfyniad, gofynnwyd i'r Pwyllgor am yr hawl i swyddogion weithredu ar ran y Cyngor drwy gadarnhau ei safiad ynglyn a'r cais. Argymhellwyd felly bod y Pwyllgor yn dirprwyo'r hawl i swyddogion i ymdrin â'r apel am ddiffyg penderfyniad ac i gadarmhau mai barn y Pwyllgor fyddai argymell caniatau'r cais gydag amod a nodyn i fonitro cyflwr y wal.

(b) Nododd yr Aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) nad oedd yr adroddiad yn glir o safbwynt diogelwch y wal a'r angen. Pe byddir yn caniatau'r cais bod nodyn i'w gynnwys bod yr ymgeisydd yn monitro'r wal yn rheolaidd

(c) Cynigwyd ac eiliwyd argymhelliad y swyddogion cynllunio.

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i swyddogion i ymdrin â'r apel am ddiffyg penderfyniad ac i gadarnhau mai barn y Pwyllgor fyddai argymell caniatau'r cais yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd ynghyd a nodyn i fonitro cyflwr y wal yn rheolaidd.

7. Cais rhif C16/0329/18/LL – Tir Gyferbyn Swyddfa Bost, Clwt y Bont, Caernarfon

Codi tri ty annedd deulawr ar wahân a datblygiadau cysylltiedig.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y cais hwn wedi bod gerbron y Pwyllgor Cynllunio dwywaith yn barod gydag ymweliad safle wedi'i gynnal. Esboniwyd y bwriad i godi tri thŷ ar safle tir llwyd o fewn ffin ddatblygu Clwt y Bont. Defnyddiwyd y safle yn y gorffennol fel safle parcio yn bennaf ar gyfer y Swyddfa Bost dros y ffordd (sydd yn awr ar gau). Ymddengys i'r safle cael ei greu trwy fewnlenwi deunydd yn y gorffennol i greu platfform gwastad oddeutu 60m x 30m gyda llethrau serth yn disgyn o'r tir ar dair ochr.

Cyfeiriwyd at faterion yn ymwneud a mwynderau fel y gwelir ym mharagraffau 5.11 i 5.23 o'r adroddiad lle ystyrir materion megis yr effaith weledol, yr effaith ar breifatrwydd, pryderon ynghylch tir ansefydlog a materion bioamrywiaeth a daethpwyd i'r casgliad bod y datblygiad a gynigir yn dderbyniol o safbwynt y materion hyn yn ddarostyngedig i'r amodau a gynigir yn Rhan 7 yr adroddiad.

O ystyried fod hwn yn safle tir llwyd, o fewn y ffin ddatblygu nodwyd bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle'n cael ei gefnogi gan y Cynllun Datblygu Unedol. Fodd bynnag mae Polisi CH4 yn datgan y dylid sicrhau bod cyfran o'r unedau a fwriedir eu hadeiladu o fewn pentrefi

yn rhai fforddiadwy oni bai na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle. Gwelir cyfeiriad manwl o'r mater ym mharagraffau 5.1 i 5.8 o'r adroddiad.

Darparwyd Cyfrifiadau Hyfywdra gyda'r cais sy'n dangos na fyddai'r cynllun yn hyfyw gydag elfen fforddiadwy yn rhan ohono. Nodwyd bod Uned Eiddo'r Cyngor wedi cytuno bod y costau adeiladu a gyflwynwyd yn rhai rhesymol a bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi defnyddio'r fethodoleg safonol y maen nhw, a chynghorau eraill, yn ei ddefnyddio at ddibenion asesu hyfywdra cynigion ac yn cytuno na fyddai'r cynllun yn hyfyw petai gofyn i un o'r tai fod yn uned fforddiadwy.

Yn dilyn y drafodaeth yn y Pwyllgor diwethaf cadarnhaodd yr Uned Polisi eu cyfrifiadau ac maent yn credu, wrth ystyried y dystiolaeth sydd gerbron, na fyddai'n rhesymol gwrthod y cais ar sail y diffyg darpariaeth fforddiadwy. Nodwyd bwysigrwydd, oherwydd cyfyngiadau'r safle o safbwynt mynediad priffyrdd, nad yw'n bosibl datblygu'r safle i'w lawn botensial, mae'n safle ddigon mawr i gynnwys o bosib pump neu chwech uned ac yr adeg honno mae'n sicr y byddai elfen fforddiadwy yn dod yn fwy hyfyw. Ond o ystyried cyfyngiadau'r safle ac yng ngolwg y dystiolaeth sydd gerbron, ni chredir bod cyfiawnhad gofyn i un o'r tai fod yn fforddiadwy ar gynllun o'r raddfa hon. Ystyrir bod y datblygiad a gynigir yn dderbyniol mewn egwyddor a gan nad ydyw'n debygol o achosi effaith andwyol annerbyniol ar fwynderau y dylid caniatáu'r cais.

(b)Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) am y rhesymau canlynol:

- Nad oedd prisiau'r tai yn fforddiadwy i bobl leol o ystyried cyflogau isel yr ardal
- Nad oedd cyfeiriad am gost prynu'r safle
- Pryder am ddwysedd adeiladu'r safle
- Bod ffigyrau ac astudiaethau manwl am brisiau tai ond eto cyfeirir ym mharagraff 5.6 nad oedd yn bosib cael gwybodaeth benodol ar gyfer ardal Clwt y Bont a Deiniolen a chwestiynwyd felly sut y gellir asesu'r cais yn llawn
- Bod sgrap yn cynnwys hen geir, bysiau, a.y.b. wedi eu claddu ar y tir ac y byddai'n rhaid i unrhyw ddarpar ddatblygwr orfod tyllu i lawr a thynnu tunelli o rwbel oddi yno
- Y byddai'r gwaith adeiladu yn cael effaith ar fwynderau trigolion cyfagos i'r safle
- Y byddai traffig cynyddol ar lon gul a phryderwyd am ddiogelwch plant yn enwedig nad oedd llefydd addas i loriau droi
- Aflonyddwch yn cynnwys sŵn, llwch a thywyllu tai'r trigolion
- Tra bo'r Adran Gynllunio yn datgan na ddylid ystyried effeithiau negyddol ar drigolion tra bo'r adeiladu yn digwydd, teimlai'r aelod os yw'r Cyngor yma o ddifri yn ei ymgyrch i weithredu egwyddorion Ffordd Gwynedd dylai pob penderfyniad gael ei wneud gyda thrigolion Gwynedd yn ganolog i bopeth, yn hyn o beth felly'r unig benderfyniad ydoedd gwrthod y cais
- Bod safleoedd eisoes wedi derbyn caniatadau yng Nghlwt y Bont sydd yn ymateb i anghenion Deiniolen a Chlwt y Bont

(c) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio y gohiriwyd cymryd penderfyniad ar y cais yn flaenorol er mwyn derbyn mwy o fanylion ynglyn a thai fforddiadwy a chyfeiriwyd at y paragraffau penodol yn yr adroddiad. Cydnabuwyd bod trigolion yn ymwybodol o hanes y safle a bod y costau datblygu yn adlewyrchu'r math yma o safle. Cadarnhawyd bod y cais wedi ei wirio gan Uned Eiddo ac Uned Polisi ar y cyd y Cyngor ac nad oedd cyfiawnhad yn yr achos yma i fynnu tai fforddiadwy. Yn ogystal, roedd tystiolaeth bod angen tai cyffredinol ac felly dim tystiolaeth i wrthod y cais. Derbyniwyd y sylw bod angen ystyried mwynderau preswyl y trigolion ac fe gaiff hyn ei gyfarch yn amod 6 o'r caniatâd cynllunio i ddatblygu'r safle a bod y cais yn cydymffurfio gyda'r polisiau perthnasol.

(ch) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatáu'r cais.

(d) Nodwyd y pwyntiau canlynol yn erbyn caniatau'r cais :

- Ffordd yn gul
- Effeithio ar fwynderau'r ardal
- Tai fforddiadwy

(dd) Nodwyd y pwyntiau canlynol o blaid y cais:

- Nad oedd y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu'r cais
- Nad oedd gwrthwynebiad o Adran Trafnidiaeth y Cyngor mewn perthynas â chynnydd yn y traffig

(e) Mewn ymateb i ymholiadau ychwanegol gan Aelodau unigol, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:

- bod natur rwystredig rhwydwaith ffyrdd yn gyfyngedig i ddwysedd y tai a dyna'r rheswm pam na ellir cael rhagor o dai ar y safle
- byddai amodau o fewn y caniatâd i gyfarch pryderon cynnydd y traffig
- byddai amod ynglyn a'r dull adeiladu ac y gellir cynnig amod archwiliad o'r safle yng nghyd-destun llygredd y tir
- o safbwynt diogelwch, byddai'r gwaith adeiladu yn cael ei gyfarch o fewn rheoliadau adeiladu

Penderfynwyd: Caniatáu yn unol â'r amodau canlynol:

1. **Amser**
2. **Cydymffurfio gyda chynlluniau**
3. **Toeau llechi**
4. **Rhaid cyflwyno a chytuno manylion y deunyddiau allanol**
5. **Amod Dwr Cymru**
6. **Rhaid cyflwyno a chytuno "Cynllun Dulliau Adeiladu" (Construction Method Statement) a fydd yn cynnwys**
    - **Manylion unrhyw waith peirianyddol yn ymwneud a newid lefelau tir**
    - **Cynlluniau ar gyfer yr ymdriniaeth o ffiniau'r safle**
    - **Cynllun gwaredu llysiau'r dial**
    - **Cynllun tirlunio a phlannu coed gan gynnwys manylion rheolaeth y nodweddion hyn yn yr hirdymor**
7. **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.**
8. **Dim gwaith clirio'r safle yn ystod y tymor nythu adar**
9. **Amodau priffyrdd**
10. **Rhaid codi ffens briodol o amgylch gardd y tŷ de ddwyreiniol.**
11. **Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir.**

8. Cais rhif C16/0848/00/LL – Toiledau Abermaw, Marine Parade, Abermaw

Cais i drosi cyfleusterau cyhoeddus diddefnydd i dy annedd, i gynnwys codi uchder y to presennol a newidiadau allanol.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi'r bwriad i drosi cyn cyfleusterau cyhoeddus diddefnydd i dy annedd wedi ei leoli ynghanol tref arfordirol Abermaw gyda'r ysgol gynradd i'r dwyrain o'r safle. Saif cae chwarae'r ysgol ar derfyn cefn a gogleddol safle'r cais. Ceir palmant a ffordd sirol ddi-ddosbarth i orllewin y safle gyda'r promenâd a thraeth ar draws y ffordd. Defnyddiwyd yr adeilad fel toiledau cyhoeddus cyn eu cau yn 1997 a'u gwerthu gan y Cyngor yng Ngorffennaf 2015. Ceir cymysgedd o ddefnyddiau tir yn lleol sydd yn cynnwys tai preswyl, gwestai a'r ysgol gynradd. Nodwyd bod y safle o fewn ffin datblygu tref Abermaw ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Mawddach. Derbyniwyd sawl ymateb i'r ymgynghoriad gyda'r cynnig yn bodloni gofynion trafnidiaeth, Dwr Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru. Fe godwyd nifer o wrthwynebiadau gan y cyhoedd gan gynnwys ystyriaethau megis agosatrwydd yr adeilad at gae chwarae'r ysgol, diffyg tir mwynderol o amgylch yr adeilad, bod yr adeilad yn anaddas i'w drosi a bod safon y dyluniad yn annerbyniol ynghyd a materion eraill a'u trafodir yn yr adroddiad. 'Roedd hefyd gohebiaeth yn croesawu'r datblygiad fel gwelliant i gyflwr blêr presennol y safle.

O safbwynt y penderfyniad cynllunio, nodwyd pwysigrwydd i gofio bod y bwriad yn ymwneud a throsi adeilad presennol i annedd o fewn ffin ddatblygu Canolfan Leol fel y'i diffinnir gan y Cynllun Datblygu Unedol. Tynnwyd sylw at bolisi CH11 o'r Cynllun sy'n ymwneud yn benodol a chynigion i drosi adeiladau o fewn ffiniau datblygu ar gyfer defnydd preswyl. Rhoddwyd ystyriaeth i feini prawf y polisi hwnnw yn yr adroddiad ac fe gredir bod y cynnig yn cwrdd â phob un o'r meini prawf hynny. Nodwyd bod polisi C4 hefyd yn gefnogol i addasu adeiladau gweigion at ddefnyddiau priodol newydd.

O safbwynt mwynderol, mae'r safle'n sefyll ar ben ei hun, ac o bellter digonol oddi wrth unrhyw eiddo preswyl eraill i beidio â chael effaith uniongyrchol arnynt. Ystyrir yn ogystal y byddai adfer ac ail ddefnyddio'r adeilad yn cynnig y cyfle i'w dacluso a'i atal rhag dirywio ymhellach a thrwy hynny fe ellir gwarchod a gwella ansawdd a chyflwr y safle ac amddiffyn mwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol.
Nodwyd bod hwn yn gais i ail-ddatblygu adeilad sydd o fewn ffin ddatblygu at ddefnydd sy'n briodol ar gyfer y lleoliad ac felly argymhellwyd i gymeradwyo'r cais gydag amodau fel y rhestrir yn yr adroddiad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd y gwrthwynebydd ar ran corff llywodraethol a rhieni Ysgol y Traeth eu bod yn gwrthwynebu'r cais yn seiliedig ar:

1. Mwynderau - byddai newid yr adeilad yn amharu ar fwynderau plant i chwarae gan fod cefn yr adeilad yn ffinio hefo maes chwarae'r Ysgol
2. Dyluniad – nad oedd y cynnig yn parchu'r ardal o ran ei raddfa gan y byddai'n uwch na'r adeilad presennol ac allan o gymeriad
3. Deunyddiau – nad yw'r cynnig yn gwarchod cymeriad gweledol yr ardal gan bo'r ymgeisydd yn defnyddio dur ac nid llechi gleision ar y to o ystyried bod yr Ysgol, gwesty a thai cyfagos hefo toeau llechi o ansawdd uchel
4. Ail-gartrefi – bod y cais yn arwain at gynnydd yn y nifer o ail-gartrefi mewn cymuned lle maent eisoes yn ffurfio cyfran uchel o'r stoc dai
5. Risg o Lifogydd – bod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi dynodi'r ardal yn fregus uchel o ran llifogydd a chyfeiriwyd at yr effaith difrifol o lifogydd 2014 yn ardal Abermaw

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

- Bod cynnwys llythyr ei Phensaer yn lliniaru mwyafrif o'r pryderon
- Ei bod yn gweithio dros Gymru gyfan a'r prif fwriad ydoedd prynu'r eiddo iddi fyw ynddo ac nad oedd bwriad i wneud elw ohono
- Ei bod wedi cynnal trafodaethau helaeth gyda'r Adran Gynllunio wrth ddatblygu'r cynlluniau er mwyn sicrhau bod yr holl faterion cynllunio wedi derbyn sylw llawn

- Bod y deunyddiau i'w defnyddio ar yr adeilad wedi eu hawgrymu gan yr Adran Gynllunio, fel rhan o'r broses gynllunio
- Ei bod wedi cysylltu gyda Phennaeth Ysgol y Traeth ac yn barod i barhau gydag unrhyw drafodaethau pellach
- Ei bod wedi ymrwymo i brynu trwydded parcio fel rhan o Gynllun Parcio'r Cyngor er mwyn sicrhau unrhyw bryderon parcio
- Ei bod yn ymwybodol bod yr eiddo yn cefnu ar gaeau chwarae, fel roedd y Cyngor ar adeg gwerthu'r eiddo a dyna pam nodwyd gan y Cyngor nad oedd modd rhoi ffenestri mwy o faint yng nghefn yr eiddo, a'i bod wedi ffocysu'r dyluniad i gydweddu gyda'r ardal leol
- Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan y Cyngor Tref na Chyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â llifogydd ond fe wnaed newidiadau bychan i'r dyluniad drwy godi lefel y llawr
- Tra'n cydnabod bod yr adeilad yn fach roedd yn ddigon o faint ar gyfer ty un llofft
- Dymunir trawsnewid adeilad diddefnydd ac yn ddolur llygaid yn dy annedd rhag iddo fynd i gyflwr gwaeth a dirywiad pellach
- Ei bod yn fwy na bodlon cwrdd â thrigolion lleol i sicrhau bod pawb yn hapus gyda'r gwaith adeiladu a'i bod yn dymuno bod yn rhan o'r gymuned

(ch) Mewn ymateb i bryderon amlygwyd gan y gwrthwynebydd, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu eu bod wedi derbyn ystyriaeth lawn ac wedi eu nodi yng nghynnwys yr adroddiad. Nodwyd ymhellach bod y bwriad arfaethedig yn gwneud defnydd da o'r adeilad.

(d) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatáu'r cais.

(dd) Mewn ymateb i sylwadau wnaed gan Aelodau unigol, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu:

- O safbwynt pryder ynglyn a llifogydd, bod lefel llawr yr eiddo i fod o faint penodol ac y byddai hyn yn destun amod priodol. Nid oedd gwrthwynebiad gan Cyfoeth Naturiol Cymru.
- Na fyddai'r adeilad yn gallu dygymod gyda tho llechi a'r bwriad ydoedd ei gadw mor debyg i'r hyn sydd ar yr eiddo'n barod

Penderfynwyd: Caniatáu yn unol a'r amodau canlynol:

1. **Cychwyn y datblygiad o fewn 5 mlynedd o ddyddiad caniatáu**
2. **Unol a chynlluniau a gyflwynwyd;**
3. **Deunyddiau i'w cytuno yn ysgrifenedig cyn cychwyn datblygu;**
4. **Lefel llawr gorffenedig y datblygiad ddim is na 6.53 Uwchlaw Seilnod Ordnans;**
5. **Dim ffenestri ar edrychiad cefn/gorllewinol yr adeilad, a dim i'w gosod yn y drychiad hwn yn y dyfodol;**
6. **Dim cynnydd net o ddŵr wyneb i gael ei waredu i'r garthffos gyhoeddus**
7. **Tynnu hawliau datblygu caniataol**

9. Cais rhif C16/0704/44/LL – Tir Cyfochrog cyn Storfa Spar, Morfa Bychan

Cais ar gyfer codi 2 dy.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi'r prif elfennau yn ymwneud a'r cais. Nodwyd mai cais llawn oedd gerbron i godi 2 fyngalo

dormer o fewn safle a fu yn y gorffennol yn gweithredu fel maes parcio ffurfiol ynghlwm a siop gyfagos a chyn hynny, yn safle modurdy. Tynnwyd sylw bod y cynlluniau manwl yn dangos y bydd i'r ddau eiddo, 3 ystafell wely ag yn mesur cyfanswm arwynebedd llawr o oddeutu 190m² ag yn 7m o uchder i'w grib. Yn allanol, gorffennir waliau'r adeiladau gyda gorffeniad wedi ei chwipio a thoeau o lechen naturiol.

Saif y safle o fewn ffin datblygu'r pentref ag yn safle sydd eisoes wedi ei ddatblygu gyda thai preswyl presennol i ochr a chefn y safle, ffordd gyhoeddus heibio blaen y safle a ffordd yn arwain at stad o dai preswyl heibio'r ochr gyda siop yr ochr arall i'r ffordd yma.
Cyflwynir y cais i bwyllgor am benderfyniad oherwydd fe dderbyniwyd 3 gwrthwynebiad yn groes i'r argymhelliad. Cyfeiriwyd at y pryderon sydd wedi eu datgan a'u nodi o fewn yr adroddiad.

Fe welir o'r adroddiad fod asesiad llawn wedi ei wneud o'r holl faterion perthnasol gan gynnwys cydymffurfiaeth gyda pholisiau yn ogystal a'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd. Ni ystyrir fod y bwriad yn anerbyniol a'i fod yn addas i'w safle, yn gweddu gyda edrychiadau cyffredinol o fewn yr ardal ag yn gwneud defnydd da o safle gwag presennol. Argymhellwyd i ganiatau'r cais yn unol a'r amodau fel a nodir.

(b)Nododd yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) nad oedd ganddo wrthwynebiad i'r cais gan nodi'r prif bwyntiau canlynol:

- Lleihad yn y traffig i'r briffordd gan y defnyddiwyd y tir fel maes parcio yn y gorffennol
- Gwell defnydd o'r tir o'i ddatblygu

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

Penderfynwyd: Caniatáu yn unol â'r amodau canlynol:

1. **Amser**
2. **Cydymffurfio gyda chynlluniau**
3. **Deunyddiau/llechi**
5. **Priffyrdd**
6. **Draenio**
7. **Manylion lefelau lloriau gorffenedig**
8. **Nodyn wal rannol**
9. **Gwydr afloyw**
10. **Cynnal archwiliad llygredd o'r safle.**
11. **Tynnu hawliau i gynnwys ffenestri ychwanegol**
12. **Gwarchod gosodiad y ffenestri velux ar y toeau cefn**

10. Cais rhif C16/0732/44/LL – Llain 59 Tan y Foel, Borth y Gest

Ail gyflwyniad a diwygiadau o geisiadau a wrthodwyd o dan C15/1033/44/LL, C16/0144/44/LL a C16/0313/44/LL ar gyfer codi ty, 3 lloft.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai ail gyflwyniad o gais llawn oedd gerbron a wrthodwyd yn flaenorol ar gyfer codi ty ar wahân gyda modurdy integredig a mynedfa gerbydol newydd. Cyflwynwyd cais diwygiedig sydd bellach yn cynnwys 3 ystafell wely. Diwygiwyd y cais trwy leihau maint cyflawn yr adeilad arfaethedig yn ogystal a dileu rhai nodweddion. Nodwyd bod y cynllun presennol yn dangos lled adeilad yn 10.7m o'i gymharu a 11.6m a 12.3m fel a wrthodwyd yn flaenorol a'r uchder hefyd yn lleihau i 6.7m o'r 6.9m a'r 7.6m blaenorol.

Nodwyd bod yr egwyddor o godi ty yn dderbyniol gan fod y safle o fewn ffin datblygu pentref Borth y Gest a bod caniatâd amlinellol wedi ei roi yn y gorffennol i godi ty newydd.
Tynnwyd sylw bod diwygiadau cyson wedi ei wneud o ganlyniad i'r gwrthodiadau blaenorol mewn ymateb i bryderon yr awdurdod cynllunio.

Cydnabyddir fod pryderon wedi eu hamlygu ynglŷn â'r cais yma sydd yn gyson gyda gwrthwynebiadau a gyflwynwyd gyda'r ceisiadau blaenorol. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol a gyflwynwyd.

Credir fod y bwriad bellach yn dderbyniol ar sail y diwygiadau a wnaed a'r lleihad ym maint yr adeilad arfaethedig a'i fod yn safle sydd eisoes wedi ei ystyried yn addas ar gyfer datblygiad preswyl trwy ganiatáu cais cynharach.
Argymhellwyd bod y cais yn cael ei ganiatáu yn unol â'r amodau sydd wedi eu nodi yn yr adroddiad.

(b) Nododd yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y pwyntiau canlynol:

- Ei fod yn gwrthwynebu'r cais blaenorol oherwydd maint y ty ond oherwydd diwygiad i leihad yn y maint, nid oedd o'r farn y gallasai ei wrthwynebu
- Tra'n derbyn bod pryderon yn lleol ynglyn ag ansawdd y tir roedd y pryderon hyn wedi eu cyfarch yng nghynnwys yr adroddiad gerbron
- Bod y tir yn serth tu ol i'r safle a rhaid sicrhau cyn cychwyn y datblygiad na fyddai unrhyw lithriad yn y tir
- Na ellir ei wrthod oherwydd bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r polisiau perthnasol
- Yn falch o weld bod amod 9 (tynnu hawliau PD) yn cael ei gynnwys yn yr amodau er mwyn sicrhau na fyddai'r safle yn cael ei ehangu wedi derbyn caniatâd cynllunio

(c) O safbwynt gwarchod y tir yng nghefn y safle, cadarnhaodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu y byddai modd rhoi amod i dynnu sylw'r ymgeisydd o'r pryder drwy reoliadau adeiladu.

Penderfynwyd: Caniatáu yn unol â'r amodau canlynol:

1. **Amser**
2. **Cydymffurfio gyda chynlluniau**
3. **Deunyddiau/llechi**
4. **Cyflwyno a chytuno ar Gynllun Rheoli Adeiladu**
5. **Gwarchod coed**
6. **Priffyrdd**
7. **Gwydr afloyw**
8. **Lefelau llawr gorffenedig**
9. **Tynnu hawliau PD**
10. **Nodyn Deddf Wal Rannol**

Nodyn: i dynnu sylw'r ymgeisydd i'r posibilrwydd o fod angen wal gynnal i'r cefn

11. Cais rhif C16/0743/42/LL – Glan y Mor, Nefyn

Adeiladu estyniad deulawr i'r ochr ac adeiladu porth i'r blaen.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y cais ar gyfer codi estyniad deulawr ar ochr tŷ presennol gyda phorth ar ei flaen i gymryd lle estyniad unllawr to fflat a phorth presennol. Bwriedir dymchwel y strwythurau hyn a chodi estyniad

newydd er mwyn darparu gofod byw ychwanegol. Byddai to'r estyniad wedi ei gamu i lawr o frig to'r tŷ ac wedi ei orffen gyda llechi naturiol.

Nodwyd bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu ac mewn lleoliad agored ac amlwg ar draeth Nefyn ac o fewn yr Arfordir Treftadaeth a Thirwedd Hanesyddol Gofrestredig Llyn. Mae'r eiddo wedi ei gysylltu ar yr ochr ddeheuol gydag eiddo Hendafarn sy'n adeilad rhestredig Gradd II. Yn agos iawn ar yr ochr arall, sef yr ochr ogleddol, saif tŷ Hafod y Môr.

Tynnwyd sylw at y sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori yn Rhan 4 yr adroddiad ac fe nodwyd bod y cyrff statudol yn fodlon gyda'r cynnig er y rhoddwyd peth ystyriaeth i faterion bioamrywiaeth a llifogydd. Fe dderbyniwyd gwrthwynebiadau gan y cyhoedd, megis :

- Yr effaith weledol, yn enwedig ar yr adeilad rhestredig gyda'r defnydd o ddeunyddiau amhriodol fel ffenestri UPVC
- Pryder am fynediad i gynnal a chadw talcen eiddo Hafod y Môr sydd gyfochrog

Tynnwyd sylw bod gan yr eiddo sy'n destun i'r cais gymeriad pensaernïol diddorol a nodweddion unigryw yn perthyn i'r prif wyneb. Ystyrir bod graddfa, maint, ffurf a dwysedd yr estyniad arfaethedig yn dderbyniol ac yn gweddu i'r eiddo presennol. O ystyried bod estyniad to fflat eisoes ar y safle, ni chredir y byddai codi estyniad deulawr yn ei le yn cael effaith arwyddocaol ar olygfeydd y cyhoedd o'r safle nac yn debygol o gael effaith andwyol ar gymeriad y tirweddau sydd wedi' eu dynodi.

Nid oedd yn glir o'r cais beth a fwriedir fel gorffeniad allanol ar gyfer waliau'r estyniad ond o ystyried sensitifrwydd y safle, credir y dylid gosod amod er sicrhau gorffeniad priodol, megis rendr gwyn, yn y lleoliad hwn.

O safbwynt yr adeilad rhestredig sydd ynghlwm, ni fyddai'r estyniad yn cyffwrdd yr adeilad hwnnw nac yn golygu bod nodweddion hanesyddol pwysig yn cael eu colli. Fe fyddai'r dyluniad arfaethedig yn sicrhau bod yr estyniad yn ymddangos yn israddol i Glan y Môr, heb fod yn ymwthiol ar yr eiddo ei hun na'r adeilad rhestredig cysylltiol.

O safbwynt yr effaith ar fwynderau'r cymdogion yn Hafod y Môr, byddai'r estyniad newydd wedi ei godi mwy neu lai'n union ar ôl troed yr estyniad presennol felly ni chredir y byddai'r bwriad yn or-ddatblygiad o'r cwrtil. Nid oes unrhyw ffenestr ar dalcen Hafod y Môr ac felly nid oes pryder ynghylch preifatrwydd ychwaith. Er gwaetha sylwadau'r perchnogion nid yw materion yn ymwneud a threfniadau mynediad i gynnal a chadw eiddo preifat yn ystyriaethau cynllunio.

Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn polisïau'r cynllun datblygu, ystyrir fod yr estyniad deulawr arfaethedig yn dderbyniol ac argymhellwyd i ganiatáu'r cais yn unol â'r adroddiad.

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

- Bod yr ymgeisydd yn Gymraeg ac wedi prynu'r eiddo ar gyfer dychwelyd yn ol i'r ardal
- Bod yr eiddo wedi bod yn wag ers nifer o flynyddoedd ac wedi dirywio a'u bod yn awyddus i'w adnewyddu yn fewnol ac allanol gan gynnwys to newydd ac estyniad bychan sydd yn llai na 10% o arwynebedd y llawr
- Byddai'r estyniad yn gweddu gyda phensaerniaeth yr eiddo a'r eiddo gyferbyn
- Bwrideir rhoi to llechi Cymreig ar yr estyniad a'r deunyddiau yn gweddu gyda'r eiddo
- Bod trafodaethau wedi digwydd gyda'r Adran Gynllunio cyn cyflwyno'r cais er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth gydag unrhyw awgrymiadau ac wedi eu cynnwys yn y cais
- Bod bwriad i ddefnyddio busnesau lleol ar gyfer y gwaith adnewyddu

- Bwriedir cynyddu'r bwlch rhwng Glan y Môr a Hafod y Môr i oddeutu 6"
- Byddai'r gwelliannau o fudd i'r eiddo ac i eiddo cyfagos

(c) Nododd yr aelod lleol (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y prif bwyntiau canlynol:

- Bod ganddo bryderon o safbwynt tir lithriad ond yn dilyn trafodaeth gyda'r swyddogion cynllunio roedd y pryder wedi ei liniaru bellach
- Gofynnwyd a fyddai modd gosod amod ar gyfer cladio'r eiddo mewn carreg ac wedyn ei wyngalchu er mwyn iddo weddu'n well hefo gweddill y tai cyfagos

(d) Mewn ymateb, esboniodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu y byddai'n anodd cladio'r eiddo gyda charreg ond gellir gosod amod i gytuno gyda'r ymgeisydd i ddefnyddio rendrad bras a fyddai'n ymdebygu i garreg.

(dd) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatáu'r cais yn amodol i ychwanegu amod ar orffeniad y rendr.

Penderfynwyd: Caniatáu yn unol â'r amodau canlynol:

1. **5 mlynedd**
2. **Unol â'r cynlluniau**
3. **Llechi i gydweddu**
4. **Cytuno ar orffeniad rendr sy'n ymdebygu i garreg i flaen ac i ran o ochr yr estyniad**

Nodyn: Copi o sylwadau CNC

12. Cais rhif C16/0744/17/LL – Tir i'r Gogledd-ddwyrain o Y Garreg, Groeslon

Oherwydd bod y Cadeirydd yn datgan diddordeb yn y cais hwn ac yn absenoldeb yr Is-gadeirydd o'r cyfarfod, cynigwyd ac eilwyd i'r Cynghorydd Gwen Griffith gymryd y gadair, ac fe adawodd y Cadeirydd y Siambr yn ystod y drafodaeth.

Cais llawn i godi 5 ty preswyl deulawr, ynghyd ac addasu mynedfa a ffordd gerbydol bresennol, darparu llecynnau parcio a thirlunio.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi'r prif elfennau sy'n berthnasol i'r cais. Esboniwyd mai cais llawn oedd gerbron i godi 5 tŷ preswyl deulawr gyda newidiadau i fynedfa a ffordd stad bresennol ac wedi ei gyflwyno ar ran Cartrefi Cymunedol Gwynedd sydd yn darparu'r tai mewn ymateb i alw yn lleol am dai 2 lofft.

Byddai'r tai o ran maint, yn mesur cyfanswm o 79m² fesul uned ac wedi eu gosod fel dau set o dai pâr ag un ty ar ben ei hun. Mae gerddi ffurfiol yn cael eu darparu gyda llecynnau parcio. Yn ogystal, fe welir fod rhan o'r ffordd stad a'r fynedfa bresennol yn cael ei addasu yn bennaf trwy ei lledu. Nodwyd y byddai llecynnau parcio ar wahân i'r tai arfaethedig yn cael eu darparu ar ran o'r safle ar gyfer trigolion presennol Y Garreg a'u hymwelwyr.

Cyflwynwyd y cais i'r pwyllgor oherwydd bod y nifer o dai a fwriedir yn fwy na'r hyn a ellir ei benderfynu o dan y drefn dirprwyedig. Nodwyd bod y safle yma oddi mewn i ffin datblygu pentref Y Groeslon ag yn dir sydd wedi ei ddatblygu eisoes. Ar sail hyn yn unig, credir fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor. Cydnabuwyd bod pryderon wedi eu hamlygu ynglŷn â'r cais yma a rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol a gyflwynwyd.

Nodwyd bod y cynnig yma yn cael ei gyflwyno ar ran Cartrefi Cymunedol Gwynedd ar gyfer diwallu angen lleol am dai, rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol a

bod y cynnig yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau a chanllawiau sefydledig. Argymhellwyd bod y cais yn cael ei ganiatáu yn unol â'r amodau fel y nodir.

(b) Nododd yr aelod lleol (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ei fod yn gefnogol i'r cais am y rhesymau canlynol:

- bod tai'n bodoli ar y safle'n barod ac yn addas ar gyfer tai
- bod galw am y math yma o dai yn lleol

ond mynegodd bryder a oedd y garthffosiaeth yn addas ar gyfer cynnydd yn y defnydd.

(c)Mewn ymateb i'r pryder, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu nad oedd Dwr Cymru yn gwrthwynebu'r cais ac yn awgrymu amodau safonol ac felly derbynnir bod digon o gapasiti ar gyfer cynnydd yn nefnydd y garthffosiaeth.

(ch) Mewn ymateb i sylwadau wnaed gan Aelodau unigol, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu a'r Uwch Gyfreithiwr fel a ganlyn:

- ni roddir cytundeb 106 ar dai Cartrefi Cymunedol Gwynedd a bod y tai yn fychan ac yn cwrdd ag anghenion tai fforddiadwy
- pe byddai'r tai yn cael eu rhoi ar y farchnad agored rhywbryd yn y dyfodol, bod gofynion statudol yn cyfarch unrhyw bryderon pe byddai'r Gymdeithas Dai yn mynd i drafferthion. Penderfynwyd oddeutu 12 mis yn ol ar falans bod y risg o ryddhau'r tai heb 106 i Gymdeithasau Tai yn hynod isel.

(e) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatáu'r cais.

Penderfynwyd: Caniatáu yn unol â'r amodau canlynol:

1. **Amser**
2. **Cydymffurfio gyda chynlluniau;**
3. **Deunyddiau waliau allanol i'w cytuno;**
4. **Llechi a'r doeau'r anheddau a samplau i'w cyflwyno cyn cychwyn datblygu;**
5. **Cyflwyno manylion tirlunio i'w cyflwyno er cymeradwyaeth;**
6. **Cyfnod gweithredu cynllun tirlunio;**
7. **Amodau Dwr Cymru**
8. **Amodau Priffyrdd**
9. **Bioamrywiaeth**
10. **Tynnu PD**
11. **Cyfyngu amser gweithio**
12. **Amodau Uned Draenio Tir**
13. **Cyflwyno a chytuno ar driniaethau ffin**

13. Cais rhif C16/0849 / 32/LL – Crugeran, Sarn

Adeiladu ddofednod rhydd a gwaith cysylltiedig.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais hwn i greu uned ar gyfer dofednod rhydd h.y. "free range poultry unit", ynghyd a gwaith cysylltiedig. Byddai'r bwriad yn cynnwys codi sied a phedair storfa porthiant a chreu trac mynediad er cysylltu'r datblygiad gydag iard y fferm. Byddai'r sied yn mesur 135 medr o hyd gyda'r uchder i grib y to yn 6.8 medr. Fe fyddai 6 ffan yn ymwthio i fyny o'r to rhyw fetr yn ychwanegol. Fe

fyddai gan y sied arwynebedd llawr o 2630 m^2 a gall gadw hyd at 32,000 o ieir dodwy. Bwriedir i waliau allanol a tho'r sied fod yn shitiau bocs proffil o liw gwyrdd 'juniper' a byddai'r storfeydd porthiant yn mesur oddeutu 3 medr mewn diamedr ac yn 6.8 medr o uchder.

Nodwyd y byddai gwaith cloddio a mewnlenwi yn cymryd lle er mwyn creu platfform gwastad ar gyfer yr adeilad a gosodir llawr caled o amgylch yr uned. Bwriedir plannu coed ar yr ochr ddwyreiniol fel sgrin. Bwriedir defnyddio'r fynedfa ffordd bresennol ond bydd trac yn cael ei greu o'r adeiladau fferm at safle'r uned ddofednod. Tynnwyd sylw at fanylion eraill ynghylch sut bydd yr uned yn gweithredu yn rhan 1 yr adroddiad.

Nodwyd bod y safle yng nghefn gwlad oddi fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd a Thirwedd Hanesyddol Gofrestredig Llyn ac Enlli. Mae oddeutu 1km o'r AHNE. Byddai'r uned wedi ei lleoli tua 260 medr oddi wrth adeiladau fferm bresennol Crugeran ac mae'r tai annedd agosaf oddeutu 350 medr i ffwrdd yn Nhre'r Ddol.

Cyfeirwyd at yr ymatebion i'r ymgynghoriad yn rhan 4 yr adroddiad ac ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau yn ystod y cyfnod ymgynghori er i'r Uned AHNE ddatgan pryder ynghylch yr effaith weledol o rai mannau yn yr AHNE. Derbyniwyd hefyd sawl gohebiaeth yn cefnogi'r cynllun gan y byddai'n hwb economaidd i'r gymuned leol.

Nodwyd bod polisïau'r cynllun datblygu'n gefnogol o godi adeiladau ar gyfer dibenion amaethyddol os ydynt yn rhesymol angenrheidiol. Yn yr achos hwn mae'r ymgeiswyr yn bartneriaeth deuluol sydd yn rhedeg fferm Crugeran, sy'n fferm 190 hectar sy'n canolbwyntio ar eidion, defaid a grawn. Y bwriad yw arallgyfeirio i ddofednod rhydd a derbynnir bod diben amaethyddol dilys ar gyfer y datblygiad newydd.

Fe fyddai'r adeilad yn cael ei leoli ar ben ei hun oddeutu 260 medr oddi wrth yr adeiladau presennol ar y daliad. Fe fyddai hyn yn cyfrannu at fioddiogelwch y fferm trwy wahanu'r elfen ieir o weddill y fferm, ac mae'r lleoliad yn un llai amlwg yn weledol na safleoedd agosach at y fferm bresennol. Nodwyd bod dyluniad y sied o fath amaethyddol cyffredin dim ond iddo fod yn sylweddol hirach. Wedi dweud hynny, o ystyried y dyluniad, deunyddiau a'r lliwiau arfaethedig ynghyd a ffurfiant y tir a'r bwriad i blannu sgrin o goed ni chredir bydd yn sefyll allan fel nodwedd estron yn y dirwedd.

Tynnwyd sylw bod rhai tai yng nghyffiniau'r safle a thra bod potensial ar gyfer effeithiau niweidiol megis sŵn, arogleuon a llwch fe dderbyniwyd ymateb hwyr gan yr Uned Gwarchod y Cyhoedd yn cadarnhau, o dderbyn gwybodaeth ychwanegol briodol, y gellid rheoli'r materion hyn trwy amodau.

Cyfeiriwyd at faterion eraill o fewn yr adroddiad megis trafnidiaeth, bioamrywiaeth, archeoleg a llifogydd a chredir bod hwn yn ddatblygiad sy'n cwrdd â pholisïau'r cynllun datblygu.

Tynnwyd sylw at y sylwadau hwyr a dderbyniwyd ar y daflen a gyflwynwyd i'r Pwyllgor.

Yn sgil hyn, gofynnwyd am yr hawl i weithredu ar y cais ac er mwyn i swyddogion allu ei ganiatáu wedi trafodaethau pellach gyda Gwarchod y Cyhoedd er sicrhau amodau priodol er mwyn rheoli unrhyw effeithiau niweidiol posib.

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

- Y byddai'r fenter yn creu 2 swydd llawn amser ychwanegol
- Oherwydd bod y diwydiant amaethyddol wed bod mor ansefydlog yn y blynyddoedd diwethaf ar yr ochr farchnad, y byddai'r fenter yn lleihau'r risg i'r busnes ffermio deuluol presennol

- Y byddai'r fenter newydd yn cryfhau'r busnes i oroesi unrhyw broblemau i'r dyfodol
- Bod y fenter newydd yn un cyffrous i'r ardal
- Y byddai'r teulu yn fodlon cyd-drafod gyda'r swyddogion perthnasol ynglyn ag amodau

(ch) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) am y rhesymau canlynol:

- Yn croesawu mentergarwch a fyddai yn rhoi cyfleon i bobl leol
- Er bod amheuaeth wedi codi ynglyn ag arogl, cadarnhawyd mai ffarm y teulu yw'r ty agosaf ac fel rhan o'r ffarm ceir busnes hunan arlwyo 5* yno ac felly fe fyddir yn sicrhau na fyddai risg o arogl nac ychwaith i drigolion yr ardal
- Bod y teulu yn fwy na pharod i drafodaethau ynglyn ag amodau o safbwynt lliwiau'r biniau porthi, tyfiant, a.y.b. a fyddai'n lliniaru unrhyw bryderon a godwyd
- Nad oedd unrhyw wrthwynebiadau gan y cyrff statudol

(d)Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais gyda amodau perthnasol.

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

- Falch o weld teulu yn mentro ac yn creu cyfleon gwaith i bobl mewn ardal lle mae gwaith yn brin
- Cefnogol i'r cais a'i weld yn gweddu i'r amgylchedd
- Bod y cyfarpar yn fodern ac y byddai'n lliniaru unrhyw risg o arogl
- Gofynnwyd a fyddai modd gosod amod i blannu coed wedi lled-aeddfedu i leihau effaith ar yr AHNE

Penderfynwyd: Caniatáu yn unol â'r amodau canlynol:

1. **Cychwyn o fewn 5 mlynedd.**
2. **Unol a'r cynlluniau.**
3. **To a waliau allanol yr uned dofednod i fod o liw gwyrdd tywyll.**
4. **Cytuno lliw ar gyfer y biniau porthiant.**
5. **Defnydd amaethyddol o'r adeilad yn unig.**
6. **Cwblhau'r cynllun tirlunio yn unol gyda'r manylion a gyflwynwyd.**
7. **Cytuno unrhyw gynllun goleuo.**
8. **Lefelau sŵn neu unrhyw amod perthnasol arall sy'n ymateb i faterion a godwyd gan Gwarchod y Cyhoedd.**
9. **Plannu coed wedi lled-aeddfedu fel rhan o'r tirlunio**

Nodiadau-

1. **Yr angen i gael caniatâd i gwlfyrtio'r cwrs dŵr.**

14. Cais Rhif C16/0931/39/LL – Blaen y Wawr, Lon Engan, Abersoch

Cais diwygiedig - adeiladu pwll nofio awyr agored, ystafell beiriannau i'r pwll nofio ynghyd a strwythur cegin haf yn cynnwys popty Pizza a bbq gydag echdynnydd mecanyddol, terasau, thirlunio a ffens derfyn.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod cais blaenorol wedi ei wrthod a chyflwynwyd cais diwygiedig ar gyfer adeiladu pwll nofio awyr agored, ystafell beiriannau i'r pwll nofio, pwmp gwres ynghyd a strwythur cegin haf yn

cynnwys popty “pizza a bbq” a gwaith tirlunio yng nghefn yr ardd. Nodwyd bod y safle ar lain cornel gyda thai preswyl cyfagos a’i fod o fewn ffin ddatblygu Abersoch.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr yn nodi bod cynllun diwygiedig wedi ei dderbyn sy’n dangos gwelliannau priffyrdd i gornel Lon Engan na chyflwynwyd gyda’r cais yn wreiddiol mewn ymgais i wella gwelededd y ffordd ar gyfer holl ddefnyddwyr y ffordd ac nid yn unig yr eiddo hwn. Nodwyd bod yr ymatebion i’r ymgynghoriad wedi eu nodi yn yr adroddiad a thynnwyd sylw penodol at y gwrthwynebiadau sydd wedi eu derbyn.

Nodwyd bod y gardd yn eithaf helaeth ac ystyrir bod maint yr adeilad a gynigir yn dderbyniol o safbwynt maint y cwrtil yn ei gyfanrwydd. Yn yr un modd, cadarnhawyd bod maint y pwll nofio yn dderbyniol. Ni ystyrir y byddai unrhyw effaith ar yr AHNE gan y byddai’r datblygiadau wedi eu suddo i’r tirwedd.

Gwrthodwyd y cais blaenorol oherwydd pryderon mwynderau tai cyfagos ond ystyrir bod y cais diwygiedig yn welliant a’r pryderon wedi eu goresgyn. Derbyniwyd pryder gan gymdogion ynglyn a lleoliad y teras, y pwll nofio ac adeilad mor agos iddynt ond gan fod y rhain wedi eu lleoli ar hyd y ffin byddai’n anodd ei wrthod ar sail effaith ar fwynderau preswyl cyfagos a chyfeiriwyd at y manylion llawn ym mharagraffau 5.6 i 5.8 o’r adroddiad.

Ystyrir bod y gwrthwynebiadau wedi derbyn ystyriaeth lawn a’r pryderon wedi eu goresgyn a bod y cais yn cydymffurfio a’r polisiau perthnasol ac felly argymhellwyd i’w ganiatáu yn unol ag amodau perthnasol ynghyd ag amod ychwanegol gan yr Adran Briffyrdd er sicrhau gwella’r gwelededd.

(b) Nododd yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn) y prif bwyntiau canlynol:

- Yn dilyn derbyn y cynllun diwygiedig a’r newidiadau i wella gwelededd a diogelwch i’r gornel bod rhai o’r pryderon wedi eu goresgyn a hyderir y bydd y gwelliant hwn yn cael ei gwblhau’n fuan
- Gofynnwyd a fyddai modd sicrhau bod y ffens derfyn yn un cadarn ac yn ogystal rhoi amod i gyfyngu defnydd o gerddoriaeth hyd at 11.00 p.m. er sicrhau mwynderau preswylwyr a chymdogion cyfagos

(c) Mewn ymateb, esboniodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu nad oedd yn bosibl gosod amodau o’r math uchod ynglyn a defnydd cerddoriaeth oherwydd bod gan unigolion hawl i ddefnyddio gardd i gymdeithasu. Pwysleisiwyd nad oedd y ty yn enfawr a phe byddai pryder o aflonyddwch / niwsans yn codi byddai modd ymdrin â’r pryder bryd hynny.

Penderfynwyd: Caniatáu yn unol â’r amodau canlynol:

1. **5 mlynedd**
2. **Unol a’r cynlluniau**
3. **Llechi**
4. **Gorffeniad i gydweddu’r tŷ**
5. **Tirlunio yn y tymor plannu nesaf**
6. **Gwaith gwelliannau priffyrdd i’w cwblhau cyn dechrau ar unrhyw waith pellach sy’n destun y caniatâd hwn**
7. **Unrhyw amodau Priffyrdd perthnasol sy’n seiliedig ar y cynllun diwygiedig**
8. **Cytuno ar y math o ffens, yr amserlen ar gyfer ei gosod, a’i gadw felly wedi hynny**

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 4.30 pm.

CADEIRYDD