PWYLLGOR CYNLLUNIO 04/04/16

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

Y Cynghorwyr:, Elwyn Edwards, Simon Glyn, Gwen Griffith, Eric M. Jones, June Marshall, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams, Eurig Wyn a John Wyn Williams

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Sian Gwenllïan, Gareth A Roberts a Stephen Churchman, (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Rhys Roberts (Swyddog Prosiect Llwybr Arfordir), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

1. YMDDIHEURIADAU: Y Cynghorwyr Dyfrig Jones ac W Gareth Roberts (Aelod Lleol)

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:
- Y Cynghorydd Sian Gwenllian, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth A Roberts, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/113/11/AM);
- Y Cynghorydd Stephen Churchman, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/1296/36/LL)
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.3 ar y rhaglen, (cais rhif C16/0034/42/LL)
- Y Cynghorydd John W Williams, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.5 ar y rhaglen, (cais rhif C16/0154/25/LL)
- Y Cynghorydd Michael Sol Owen, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.8 ar y rhaglen, (cais rhif C14/1118/45/LL)

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

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 14 Mawrth 2016, fel rhai cywir yn ddarostyngedig ar gynnwys enw'r Cynghorydd Gwen Griffith ar y rhestr presenoldeb yn y fersiwn Saesneg.

5. CYNNIG I GREU LLWYBR CYHOEDDUS YNG NGHYMUNED Y FELINHELI O DAN ADRAN 26 DEDDF PRIFFYRDD 1980, DROS DDARN O DIR SYDD YN RHAN O EIDDO I WESTY PORT DINORWIG, Y FELINHELI I HWYLUSO PROSIECT LLWYBR ARFORDIR CYMRU A BUDDIANNAU TRIGOLION YR ARDAL.

a) Cyflwynwyd adroddiad yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio yn gofyn i'r Pwyllgor gymeradwyo bwriad i baratoi Gorchymyn Creu Adran 26 i'w gyflwyno i'r Arolygaeth Gynllunio benderfynu os bydd y Cyngor yn derbyn gwrthwynebiad i'r gorchymyn na ellir ei ddatrys. Nodwyd bod gan Awdurdodau Lleol ddisgresiwn o dan Adran 26 Deddf Priffyrdd 1980 i lunio Gorchymyn Creu os ydynt yn ystyried bod angen llwybr troed mewn ardal ddynodedig.

Adroddodd Swyddog Prosiect Llwybr yr Arfordir bod nifer o drafodaethau wedi eu cynnal gyda'r tirfeddiannwr presennol ynglŷn â mabwysiadu darn o dir ar gyfer mynediad cyhoeddus drwy ardal y Marina dros yn agos i 8 mlynedd. Eglurwyd bod amgylchiadau a chymhlethdod perchnogaeth eiddo wedi golygu bod y broses hyd yma wedi bod yn araf ac ar adegau yn rhwystredig iawn. Bellach, mae cynllun Llwybr yr Arfordir yn agos i gyrraedd y nod ag eithr y llain 8m yma.

Y dymuniad yw ceisio sicrhau hawliau mynediad cyhoeddus drwy gytundeb ond gan nad yw cytundeb wedi ei gyrraedd, er gwaethaf yr holl ymdrechion, y dewis bellach yw dilyn trefn gorchymyn A26 er mwyn cael symud ymlaen i gwblhau Llwybr yr Arfordir.

Nodwyd bod y bwriad yn cael ei gefnogi gan Gyfoeth Naturiol Cymru gan ei fod yn rhan allweddol o'r Llwybr Arfordir Cenedlaethol gyda chyllid wedi ei glustnodi i wneud y gwaith angenrheidiol i greu'r llwybr. Byddai cwblhau'r llwybr troed yn dod â manteision sylweddol o ran darparu cyswllt deniadol, diogel a chyfleus i ddefnyddwyr y Llwybr Arfordir ynghyd a budd o ran hamdden a mwynhad i'r gymuned leol fydd yn cynnwys rhieni gyda phramiau, defnyddwyr cadair olwyn ag ati.

b) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y sylwadau canlynol:
- Bod y cynllun yn un cymhleth a sawl rhwystr yn ystod y daith wedi ei goresgyn
- Bod swyddogion wedi bod yn gweithio yn ddygn iawn i geisio Llwybr Arfordir
- Bod lleoli Llwybr yr Arfordir wrth yr arfordir yn gaffaeliaid ac o fudd economaidd i Felinheli a Bangor. Amlygwyd bod nifer o fusnesau bychain wedi agor yn ardal y Doc ac y byddai cwblhau'r llwybr cyhoeddus yn hwb pellach i'r economi leol.
- Creu Gorchymyn yw'r opsiwn gorau i symud ymlaen
- Opsiwn amgen wedi ei ystyried ond nid yn addas o ran diogelwch ffyrdd
- Cefnogol i'r cais ac yn gofyn am gefnogaeth y Pwyllgor i'r gorchymyn

c) Cynigiwyd ac eiliwyd i gymeradwyo Gorchymyn Creu Adran 26 yn unol ag argymhelliad y swyddogion cynllunio.

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- Cefnogol i'r gwaith ac angen dod i gytundeb er mwyn cwblhau y llwybr
- Y Llwybr Arfordir yn bwysig i hybu twristiaeth i'r ardal
- Croesawu'r datblygiad

PENDERFYNWYD
- **Cyflwyno Gorchymyn Creu Adran 26 er mwyn sicrhau mynediad cyhoeddus dros 8m o dir ym mherchnogaeth Gwesty Plas Port Dinorwig, Y Felinheli.**
- **Os derbynnir gwrthwynebiad sydd ddim yn cael ei dynnu'n ôl bod y cyngor yn ei gyflwyno i'r Arolygaeth Gynllunio am ddyfarniad**

6. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C13/1143/11/AM – Tir yn Pen y Ffridd, Bangor

Cais amlinellol i godi hyd at 366 o unedau byw, gyda datblygiadau cysylltiol gan gynnwys ffordd fynedfa, llecynnau parcio ag adnoddau cysylltiol.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a gyflwynwyd

(a) Ymhelaethodd Uwch Reolwr, Gwasanaeth Cynllunio ac Amgylchedd ar gefndir y cais, gan amlinellu bod y cais wedi ei gyflwyno yn wreiddiol i'r Pwyllgor Cynllunio Rhagfyr 2015. Penderfyniad y pwyllgor hwnnw oedd i wrthod y cais, yn groes i argymhellion swyddogion, ar sail

  i. y byddai'n cael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg,
  ii. bod diffyg tystiolaeth yn adrodd sut y byddai'r isadeiledd yn gallu ymdopi,
  iii. nad oedd tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno yn dangos fod ysgolion lleol yn gallu ymdopi
  iv. nad oedd tystiolaeth ddigonol yn dangos fod y rhwydwaith priffyrdd yn ddigonol.

O ganlyniad i benderfyniad y Pwyllgor, cyfeiriwyd y mater i gyfnod cnoi cil yn unol â rheolau sefydlog y Pwyllgor.

Mewn ymateb i'r pryderon a godwyd gan y pwyllgor cynllunio am yr agweddau uchod cyflwynwyd adroddiad yn ymateb yn benodol i'r materion hyn. Amlygwyd bod oediad i'r ymateb oherwydd bod gwybodaeth ychwanegol wedi ei gyflwyno gan wrthwynebydd, a'r ymgeisydd, a bod penderfyniad wedi ei wneud gan y gwasanaeth i ail ymgynghori yn ffurfiol ar y wybodaeth ychwanegol yma. Nodwyd bod yr adroddiad cnoi cil yn cynnwys asesiad o'r holl wybodaeth a gyflwynwyd yng nghyd-destun y 4 rheswm gwrthod a roddwyd gan y Pwyllgor yn y cyfarfod yn Rhagfyr 2015. Cyfeiriwyd hefyd at yr adroddiad cynllunio llawn oedd yn Atodiad 1 oedd yn cynnwys asesiad o'r holl ystyriaethau cynllunio yng nghyd-destun y polisïau cynllunio perthnasol.

(b) Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu dinas Bangor, ac wedi ei ddynodi'n benodol ar gyfer tai yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009) a bod yr egwyddor o dai ar y safle felly'n dderbyniol.

(c) O safbwynt y 4 rheswm gwrthod a roddwyd gan y Pwyllgor yn y cyfarfod yn Rhagfyr 2015 cadarnhaodd yr Uwch Reolwr :

  i. Roedd asesiad trylwyr wedi ei gynnal o'r holl wybodaeth a gyflwynwyd yng nghyd-destun yr effaith bosib ar yr iaith Gymraeg. Roedd y wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd ar sail Datganiad o Effaith Ieithyddol a Chymunedol yn unol â gofynion polisïau cynllunio'r Cyngor ac ar sail y dystiolaeth roedd y datblygiad yn unol â'r polisïau cynllunio perthnasol
  ii. Nid oedd gan Dŵr Cymru na Chyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio ac felly roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt materion isadeiledd.
  iii. Roedd materion addysg o ran materion capasiti wedi cael eu hasesu'n unol a gofynion y Canllaw Cynllunio Atodol perthnasol oedd yn cynnwys mewnbwn gan Adran addysg y Cyngor. Yn sgil hyn datblygwr yn rhoi cyfraniad ariannol o £907,018 drwy drefniant cytundeb 106 er mwyn diwallu'r anghenion addysg a fuasai'n deillio o'r datblygiad. Roedd y datblygiad felly'n unol a'r polisïau perthnasol o safbwynt materion addysg.
  iv. Roedd tystiolaeth sylweddol wedi ei gyflwyno ac wedi ei asesu yng nghyd-destun materion trafnidiaeth ac yn sgil hyn nid oedd Uned Drafnidiaeth y Cyngor yn gwrthwynebu'r cais.

(ch) Cyfeiriodd yr Uwch Reolwr hefyd at faterion argaeledd / angen tai oedd wedi ei gynnwys yn yr adroddiad cnoi cil er nad oedd hyn yn rheswm gwrthod. Pwysleisiodd fod yr wybodaeth o

ran angen yn bwysig yng nghyd-destun y cais yma oedd yn darparu 366 o dai gyda (110 yn dai fforddiadwy), ac yn profi fod tystiolaeth gadarn fod angen am dai yn yr ardal.

(d) Pwysleisiwyd nad oedd tystiolaeth gadarn i wrthod y cais, ac ar sail y wybodaeth a'r dystiolaeth a gyflwynwyd a'r ymatebion a dderbyniwyd, roedd y cais yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol. Tynnwyd sylw at y risgiau i'r Cyngor o wrthod y cais a hefyd i'r opsiynau oedd yn agored i'r Pwyllgor wrth benderfynu ar y cais. Amlygwyd bod risgiau sylweddol ynghlwm â gwrthod y cais gyda risgiau ariannol yn gysylltiedig â phob un o'r rhesymau gwrthod, oherwydd buasai apêl yn erbyn gwrthodiad yn debygol o olygu cais llwyddiannus am gostau yn erbyn y Cyngor gan nad oes tystiolaeth i gefnogi'r rhesymau gwrthod.

Argymhellwyd yn seiliedig ar y dystiolaeth , i ganiatáu y cais yn ddarostyngedig i gwblhau cytundeb 106 ar gyfer tai fforddiadwy a chyfraniad ariannol tuag at addysg, gydag amodau perthnasol fel sydd wedi eu hamlinellu yn yr adroddiadau.

Nododd yr Uwch Reolwr hefyd os oedd y Pwyllgor yn bwriadu gwrthod y cais yna buasai disgwyl i'r cynigydd a'r eilydd gynrychiol'r Cyngor i amddiffyn apêl yn erbyn y gwrthodiad, yn unol a'r trefniadau arferol.

(dd) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a oedd yn gwrthwynebu y cais:

- Bod y datblygiad yn un dadleuol
- Bod y datblygiad yn rhy fawr ac yn ddiangen
- Yn bentref newydd ar drothwy cymuned sydd eisoes mewn bodolaeth - angen datblygu a buddsoddi yn y cymunedau hyn ac nid adeiladu o'r newydd
- Datblygiadau mawr cyfagos llai na 1km o'r safle. Dros 250 o dai ar werth ym Mangor ar hyn o bryd felly nid oes angen mwy.
- Os caniatáu, beth fydd y goblygiadau? Ni all isadeiledd lleol presennol ymdopi gyda maint y datblygiad ac mae ysgolion lleol yn llawn. Nid yw'r cyfraniad addysg yn ddigonol
- Dyletswydd y Cyngor yw gwarchod yr Iaith Gymraeg a'r hunaniaeth ddiwylliannol
- Penrhosgarnedd yn ardal Gymraeg – unig ran bellach lle siaredir Cymraeg yn gyson - y datblygiad yn sicr o greu effaith niweidiol yma
- Cyngor Dinas yn gwrthwynebu ynghyd a nifer o drigolion lleol

(e) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

(f) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y prif sylwadau canlynol yn cefnogi'r cais:

- Rhaid ystyried bod angen tai newydd o safon ym Mangor i ddenu pobl i weithio yn yr ardal ac i annog pobl ifanc i aros yn lleol
- Angen amod i'r bwriad ddatblygu gam wrth gam fel nad ydyw yn ormesol
- Croesawu 110 o dai fforddiadwy
- Bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu
- Bod angen cydymffurfio a pholisïau Gwynedd
- Bod y tai ar gael i Gymry eu prynu
- Nid oes tystiolaeth ddigonol bod tai myfyrwyr yn dychwelyd i ddefnydd teuluoedd
- Croesawu'r datblygiad - o fudd i bobl Bangor.

(ff) Gwnaed awgrym gan un aelod i ystyried moratoriwm, sef gohirio penderfyniad dros dro hyd nes bydd gwell trefn o ddadansoddi data wedi cael ei sefydlu. Awgrymwyd bod angen gwell methodoleg wrth asesu asesiadau iaith ac asesiadau cyfraniadau addysg a derbyn adroddiad manylach ar sut cafodd y wybodaeth ei bwyso a'i fesur. Amlygwyd bod hyn yn fater arwyddocaol o safbwynt hunaniaeth a dyfodol yr iaith Gymraeg.

Mewn ymateb i'r sylw, nododd yr Uwch Gyfreithiwr nad oedd gan y Pwyllgor hawl i wneud cais am foratoriwm na hawl i wneud cais i addasu polisiau. Eglurwyd, petai y cais yn cael ei ohirio, y tebygolrwydd yw y byddai'n cael ei gyfeirio at apêl yn erbyn diffyg penderfyniad.

Amlygodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod Polisiau Cenedlaethol a Lleol ynghyd a Chanllawiau Atodol yn gosod rheolau pendant ar y drefn cynllunio ac ategwyd bod y wybodaeth a gyflwynwyd wedi ei asesu yn drylwyr a'r holl gasgliadau wedi eu cynnwys yn yr adroddiad o fewn cyd-destun polisiau Gwynedd. Yng nghyd-destun cyfraniadau addysgol, adroddwyd bod canllawiau a fformiwla cenedlaethol ar gyfer adnabod symiau ariannol sydd yn gyfatebol i'r angen. Ategwyd bod yr Adran Addysg wedi cael eu cynnwys yn y trafodaethau. Pwysleisiwyd mai polisiau cyfredol Gwynedd sydd wedi cael eu hystyried wrth asesu materion addysg ac iaith, ac bod Cyngor Gwynedd yn mynd tu hwnt i'r hyn sy'n ofynnol yn genedlaethol wrth asesu materion ieithyddol.

(g) Nodwyd y prif sylwadau canlynol yn gwrthwynebu'r cais

- Bod y datblygiad yn rhy fawr ac yn fygythiad i un o gadarnleoedd yr iaith Gymraeg ym Mangor
- Nad yw'r tir wedi ei glustnodi ar gyfer ei ddatblygu yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac felly nid yw'r angen yn bodoli mwyach
- Er bod cynnig i adeiladu gam wrth gam, ni fyddai hyn yn hyfyw – cysur ar bapur yn unig ydyw
- Ffolineb fyddai dibynnu ar asesiadau

Mewn ymateb i sylw am y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, nododd yr Uwch Gyfreithiwr nad oedd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi bod drwy'r broses Archwiliad Cyhoeddus eto, ac felly ni ellid rhoi fawr ddim o bwysau i'r mater yng nhyd-destun y cais

(ng) Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol i ganiatáu y cais:

O blaid (4) Y Cynghorwyr Gwen Griffith, Anne Lloyd Jones, June Marshall a Michael Sol Owen

Yn Erbyn (10) Y Cynghorwyr Elwyn Edwards, Simon Glyn, Eric M. Jones, Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams, John Wyn Williams ac Eurig Wyn

Atal (0)

(h) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

(i) Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol i wrthod y cais:

O blaid (10) Y Cynghorwyr Elwyn Edwards, Simon Glyn, Eric M. Jones, Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams, John Wyn Williams ac Eurig Wyn

Yn Erbyn (3) Y Cynghorwyr Gwen Griffith, Anne Lloyd Jones a June Marshall

Atal (0)

PENDERFYNIAD gwrthod yn groes i argymhelliad y swyddogion.

Rheswm:
Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi'i argyhoeddi yn llawn fod y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno yn profi na fydd yna effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg ac felly

ystyrir fod y cais yn groes i Bolisiau A2 ag A3 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (Tachwedd 2009) a pholisi a chyngor cenedlaethol a gynhwysir yn NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg ag o fewn pennod 4.13 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8 Ionawr 2016).

Nodir yng nghyd-destun apel posib yn erbyn y gwrthodiad mai'r Cynghorydd John Wyn Williams oedd y cynigydd a'r Cynghorydd Simon Glyn oedd yr eilydd.

2. Cais rhif C15/1296/36/LL - LLYSTYN CANOL, GARNDOLBENMAEN,

Gosod tyrbin gwynt fferm 85kw ar dwr 25m cyfanswm uchder 37m at frig y llafn

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd i godi tyrbin gwynt 85kw ar dŵr 25m gyda chyfanswm uchder o 37m at ei frig (gan gynnwys y llafnau) ar dir amaethyddol rhwng pentrefi Bryncir a Garndolbenmaen. Eglurwyd bod lleoliad y tyrbin o fewn oddeutu 260m i eiddo preswyl Llystyn Ganol ac o fewn 150m i'r tyrbin presennol sydd ar y tir. Amlygwyd bod ffin Parc Cenedlaethol Eryri wedi ei leoli oddeutu 440m i gyfeiriad y dwyrain o'r safle.

Cafodd y cais ei sgrinio yn ffurfiol ar gyfer Asesiad Effaith Amgylcheddol dan Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru a Lloegr) 1999 (fel y'i diwygiwyd) ac ni ystyriwyd bod effaith y datblygiad arfaethedig ar yr amgylchedd yn ddigon sylweddol i gyfiawnhau cyflwyno datganiad amgylcheddol gyda'r cais hwn.

O ran egwyddor y datblygiad, nodwyd bod hyn yn dderbyniol a bod polisiau cynllunio cenedlaethol perthnasol ynghylch datblygiadau ynni adnewyddadwy wedi eu hystyried ynghyd a pholisi C26..

Yng ngyd destun mwynderau cyffredinol a phreswyl amlygwyd bod pellter sylweddol rhwng safle'r tyrbin arfaethedig ag unrhyw dŷ preswyl cyfagos (ar wahan yn amlwg i eiddo'r ymgeisydd). Asesiwyd y asesiad swn a gyflwynwyd gyda'r cais gan Uned Gwarchod y Cyhoedd a cadarnhawyd na fyddai lefelau swn y tyrbin arfaethedig ynghyd a swn y tyrbin presennol yn codi'n uwch na lefelau swn priodol. O ganlyniad, awgrymwyd cynnwys amod yn sicrhau na fyddai lefelau swn yn newid i raddau annerbyniol gan amharu ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal gyfagos nac o safbwynt taflu cysgod.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned AHNE nad oedd unrhyw bryderon am effaith y datblygiad arfaethedig o safbwynt golygfeydd i mewn ag allan o'r AHNE. Mewn ymateb i wrthwynebiadau'r Parc Cenedlaethol, Cymdeithas Eryri, Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig ac aelodau o'r cyhoedd sydd yn nodi y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar osodiad y Parc a bod effaith cronnol annerbyniol o ystyried tyrbin arall ar y safle ag ar diroedd eraill gerllaw, nodwyd na fyddai'r bwriad yn debygol o niweidio nodweddion a chymeriad arbennig y Parc trwy ymwthio yn sylweddol yn weledol ac/neu drwy leoli ansensitif ac anghydnaws o fewn y dirwedd.

O ystyried yr holl sylwadau a dderbyniwyd yn ogystal â pholisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ategwyd na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau'r ardal leol gan gynnwys y tirlun yn gyffredinol nag edrychiadau i mewn ag allan o'r Parc Cenedlaethol gerllaw.

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

- Nad oedd ganddo wrthwynebiad i'r cais a bod manylion yr adroddiad yn gywir
- Bod y tyrbin ychydig yn fwy na'r un sydd eisoes ar y safle, ond yn cydweddu yn dda i'r cefndir
- Bod y Parc Cenedlaethol yn gwrthod pob tyrbin sydd yn agos at eu ffiniau

- Bod y cais yn unol â pholisiau cyfredol
- Nad oedd gwrthwynebiad gan drigolion lleol – dim gwrthwynebiadau / sylwadau wedi dod i law
- Yr ymgeisydd yn cadw ffarm draddodiadol ac angen arallgyfeirio

Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion cynllunio.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â pha bwyslais sydd yn cael ei roi ar sylwadau'r Parc Cenedlaethol fel bod modd eu diystyru, nodwodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu fod y sylwadau hyn wedi eu hasesu yn llawn yn yr adroddiad ac yng nghyd destun sylwadau CNC sydd ddim yn gwrthwynebu er gwaethaf lleoliad y Parc.

(c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Bod y tyrbin bwriadedig mewn safle llai amlwg na llawer
- Cefnogol i ynni adnewyddol
- Croesawu arallgyfeirio o ystyried y bydd taliadau sylfaenol yn lleihau ac yn dod i ben yn 2020

Penderfynwyd caniatáu y cais.

Amodau
1. Amser – cychwyn gwaith o fewn 2 flynedd
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Caniatâd am gyfnod o 25 mlynedd
4. Lliw/gorffeniad
5. Sŵn
6. Dadgomisiynu
7. Archeoleg
8. Bioamrywiaeth
9. Ceblau tanddaearol yn unig
10. Cyflwyno manylion unrhyw offer neu beirianwaith
11. amod cynllun cwtogi ar gyfer gwarchod ystlumod

3. Cais rhif C16/0034/42/LL - FRON HYFRYD, MYNYDD NEFYN,

Adeiladu estyniad unllawr a phorth i'r tŷ, trosi modurdy presennol yn uned wyliau hunangynhaliol ac adeiladu stablau

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a gyflwynwyd

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bwriad i adeiladu estyniad unllawr a phorth i'r tŷ, trosi'r modurdy presennol yn uned wyliau hunangynhaliol ynghyd ag adeiladu stablau. Nodwyd bod y safle yn gorwedd yng nghefn gwlad ac oddi fewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn, ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli.

Amlygwyd bod ardal Mynydd Nefyn yn nodweddiadol yn cynnwys tai ac adeiladau cysylltiol sydd wedi eu lleoli yn wasgaredig o fewn yr ardal ac i'w gweld o ardal eithaf eang. Heb amheuaeth, mae'r ardal yn un sydd yn weladwy yn y tirlun. Er hynny, nodwyd, er bod safle yn weladwy nid yw hyn yn gwneud pob datblygiad yn anghywir ac os bydd datblygiadau o ddyluniad a gorffeniad addas gallant fod yn dderbyniol. Ar Fynydd Nefyn mae nifer o'r tai wedi eu paentio yn wyn ac ystyriwyd felly y byddai'n rhesymol rhoddi amod i gytuno gorffeniad y rendr allanol ar gyfer yr estyniadau ar gyfer y bwriad dan sylw. O ystyried ei leoliad ystyriwyd mai lliw gwyn fyddai'r mwyaf addas gan y byddai hyn yn sicrhau cysondeb gyda thai eraill yn y cyffiniau. Byddai'r stablau siâp 'L' wedi eu lleoli yng nghornel cae gyda

chlawdd tua'r gogledd a'r dwyrain ac roedd bwriad hefyd i dirweddu o gwmpas y stablau. Roedd y cynnig i wared ar y garafán sefydlog bresennol hefyd yn welliant sylweddol i'r safle.

Tynnwyd sylw at hanes cynllunio'r safle ac at gais ôl-weithredol (C09D/0039/42/LL) i gadw modurdy ynghyd a newid defnydd rhan o gae i ddefnydd anheddol yn gysylltiedig â'r tŷ a pharhau i gadw carafán sefydlog a sied ar y tir. Cafodd y cais ei wrthod ar apel yn 2010 ac un o'r rhesymau oedd bod maint ac uchder y modurdy fel yr oedd wedi ei adeiladu yn creu perthynas anfoddhaol rhwng y modurdy ar tŷ annedd yn sgil agosatrwydd y ddau at ei gilydd. Roedd yr Arolygydd hefyd yn ystyried bod y bwriad yn ei gyfanrwydd yn cael effaith ar harddwch naturiol yr AHNE. Bu i lefel to y modurdy gael ei leihau wedi hynny ac bu i gais pellach (C10D/0183/42/LL) gael ei gyflwyno a'i ganiatau er mwyn ymestyn cwrtil y ty annedd ac adeiladu clawdd newydd ynghyd a chadw sied a charafan. Roedd gwelliannau yn cael eu dangos mewn ymateb i bryderon yr Arolygydd ar yr apel.

O ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol ynghyd a sylwadau a dderbyniwyd nid yw y bwriad yn annerbyniol nac yn groes i ofynion y polisïau perthnasol.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Eu bod yn ddiolchgar o gefnogaeth y swyddogion
- Eu bod yn berchnogion newydd ar Bryn Hyfryd
- Eu bod yn derbyn sylwadau'r gwrthwynebwyr ond eu bwriad yw gwella'r safle a chadw cymeriad y bwthyn traddodiadol.
- Ni fydd maint y garej yn cynyddu
- Bydd y garafán yn cael ei symud yn gyfan gwbl
- Bod cynllun y stablau wedi ei addasu a bod bwriad i dirweddu drwy osod gwrych

(c) Nododd yr Aelod Lleol (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):
- Ei fod wedi galw y cais i mewn o flaen y Pwyllgor
- Bod angen ystyried blaenoriaethau ac egwyddorion yr ANHE - pryder nad oes blaenoriaeth ddigonol yn cael ei roi i warchod ac ystyried prydferthwch a harddwch naturiol yr ardal
- Addasiadau ansensitif yn creu effaith ar gefn gwlad
- Effaith gronnol yr holl ychwanegiadau ar osodiad yr ANHE
- Bod sawl llwybr cyhoeddus yn mynd heibio i'r safle
- Siomedig nad oedd ymgynghoriad gyda CADW
- Cyngor Tref wedi gwrthod y cais
- Angen sicrhau bod y sefyllfa yn cael ei rheoli yn dilyn hanes nifer ceisiadau ar y safle yn y gorffennol

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod yr addasiadau i'r modurdy wedi eu gweithredu yn unol a gofynion yr Arolygydd a bod rheolaeth y safle wedi ei wireddu.

Mewn ymateb i awgyrm y gall y garafan static ddychwelyd i'r safle, amlygwyd y bydd modd gosod amod penodol yn nodi na chaniateir lleoli carafán o fewn y cwrtil eiddo ac felly y'r ymgeisydd yn colli yr hawl i osod y garfan yn ôl.

(d) Cynigwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle.

PENDERFYNWYD trefnu ymweliad safle.

4. Cais Rhif C16/0073/30/LL - BODRYDD, RHOSHIRWAUN, PWLLHELI,

Creu safle carafanau teithiol 12 llain gan gynnwys gwelliannau ffyrdd

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a gyflwynwyd

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais a nodi'r bwriad i sefydlu safle carafanau teithiol newydd ar gyfer lleoli 12 o garafanau ynghyd â gwneud gwelliannau ffyrdd. Byddai'r 12 carafán deithiol yn cael eu lleoli ger ffiniau'r cae ac wedi ei gosod ar lleiniau caled o wyneb llechi man. Ategwyd bod bwriad hefyd gwneud gwelliannau i ddau gilfan anffurfiol ar y ffordd a bydd tanc septig newydd i wasanaethu'r bwriad hefyd yn cael ei osod. Defnyddir y safle ers sawl blwyddyn ar gyfer lleoli 5 carafán deithiol gyda chlybiau carafán ble nad oes angen caniatâd cynllunio ffurfiol. Deallir bod darpariaeth ymolchi, golchi a chyfleusterau ailgylchu yn barod ar y safle.

Mae polisi D19 yn caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol ac unedau teithiol newydd os cydymffurfir â'r cyfan o'r meini prawf perthnasol. Lleolir y safle yng nghefn gwlad ac oddi fewn i Ardal Gwarchod y Dirwedd a'r Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Ni ystyriwyd fod y safle wedi ei leoli mewn man ymwthiol yn y dirwedd, gan ei fod yn weddol guddiedig wedi ei amgylchynu gyda gwrychoedd presennol a ffiniau aeddfed. Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, eglurwyd bod rhai tai annedd i'w cael yn y cyffiniau er hyn ni ystyriwyd y byddai safle o 12 carafan deithiol yn golygu gôr ddatblygu safle.

O safbwynt agosrwydd at y rhwydwaith ffyrdd, lleoli'r y safle oddeutu 850 medr oddi wrth ffordd sirol trydydd dosbarth. Nid oes angen gwneud unrhyw addasiadau i'r fynedfa fel rhan o'r cais ond amlygywd y bydd amod i sicrhau bod y gwaith o wella'r cilfanau yn cael ei wneud cyn bod y defnydd fel safle carafanau yn dechrau. Ystyriwyd hefyd na fydd ychwanegiad mewn traffig yn cael niwed arwyddocaol ar fwynderau lleol.

Er bod ambell faes carafannau teithiol arall yn y cyffiniau, nid yw'r bwriad yn mynd tu hwnt i allu rhesymol y cyffiniau i gynnwys datblygiad o'r fath wrth ystyried effaith gronnol safleoedd presennol yn yr ardal.

Nodwyd , gan fod y bwriad yn ymwneud a datblygiad twristiaeth a fydd yn creu deg neu fwy o unedau gwyliau, bod gofyn i Ddatganiad Ieithyddol a Chymunedol gael ei baratoi er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg. Cadarnhawyd bod datganiad ieithyddol wedi ei gynnwys fel rhan o'r cais a bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi ymateb gan nodi na fyddai natur na graddfa'r datblygiad yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg.

(b) Nodwyd nad oedd gan yr Aelod Lleol wrthwynebiad i'r cais

(c) Yn manteisio ar ei hawl i siarad, nododd asiant ar ran yr ymgeisydd:

- Bod 5 llain ar gyfer carafanau eisoes ar y safle - cais i gynyddu i 12 llain
- Bod yr adnoddau a'r cyfleusterau sydd ar y safle yn gallu ymdopi a'r ychwanegiadau heb unrhyw addasiadau pellach
- Bydd dau fae pasio yn cael eu creu ermwyn gwella diogelwch y ffordd
- Hawliau pysgota gan y fferm ac felly adnodd i ddenu ymwelwyr i hybu yr economi leol
- Bod y datblygiad yn gwarchod swyddi lleol

(ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatau y cais

(d) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â'r nifer o geisiadau cynllunio oedd yn berthnasol i'r eiddo dan sylw, nodwyd nad oedd y ceisiadau blaenorol yn berthnasol i'r cais carafanau. Amlygwyd mai ceisiadau oeddynt i wella'r tŷ ac adnoddau'r fferm ac felly nid oedd pryder am orddatblygu y safle.

Mewn ymateb i gwestiwn pellach ynglŷn â phwy sydd yn rhoi arweiniad ar y nifer o feysydd carafanau yng nghefn gwlad ac ar hyd yr arfordir, nodwyd bod y polisi perthnasol yn gofyn

ystyried unrhyw effaith cronnol ac fod hyn yn cael ei wneud ar gyfer pob cais o'r fath.Amlygywd hefyd bod gwaith diweddar ar gapasiti y tirwedd gan cwmni Gillespies yn ogystal a Land Map yn cael eu defnyddio ar gyfer asesuceisiadau cynllunio.

- Gwnaed sylw nad oedd sylwadau wedi eu cyflwyno gan y Cyngor Cymuned

(dd) Penderfynwyd caniatau y cais yn unol a'r argymhelliad diwygiedig,

PENDERFYNWYD caniatáu y cais

Amodau:
1. **Unol â chynlluniau a gyflwynwyd.**
2. **Nifer o unedau ar y safle ar unrhyw un adeg i'w cyfyngu i 12.**
3. **Amodau cyfnod gosod carafanau/cyfnod gwyliau/symud y carafanau pan ddim mewn defnydd.**
4. **Dim storio ar y tir.**
5. **Rhestr cofnodi.**
6. **Tirlunio.**
7. **Cwblhau'r mannau pasio cyn dechrau ar y defnydd a ganiateir**

Nodiadau:
1. **Nodiadau priffyrdd.**
2. **Copi o sylwadau safonol Cyfoeth Naturiol Cymru.**

5. Cais rhif C16/0154/25/LL - The Book People Ltd, Fford y Parc, Parc Menai, Bangor

Estyniad 75,000 troedfedd sgwâr i'r warws presennol

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer ymestyn warws llyfrau 'The Book People' ym Mharc Menai er mwyn creu storfa ychwanegol atodol i'r warws presennol.

Nodwyd bod safle'r estyniad wedi ei leoli ar dalcen gorllewinol yr adeilad presennol ac yn cynnwys llecyn o dir gwastad o wyneb llechi a greuwyd pan godwyd yr adeilad gwreiddiol yn 2002.

Amlygwyd bod egwyddor o ymestyn ac ehangu mentrau cymdeithasol wedi ei selio ar bolisi D8 o CDUG sydd yn datgan y bydd cynigion o'r fath yn cael eu cymeradwyo os gellid cydymffurfio gyda nifer o ganllawiau sydd yn datgan nad yw'r defnydd presennol yn achosi difrod arwyddocaol i'r ardal, bod y bwriad wedi ei leoli o fewn y datblygiad presennol, bod y bwriad yn ategol i'r gwaith presennol ac na fydd graddfa'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r amgylchedd a'r rhwydwaith ffyrdd lleol. Nodwyd bod manylion y bwriad wedi ei gynnwys yn y cais gwreiddiol yn 2002 ar gyfer codi'r adeilad presennol sydd yn cadarnhau bwriad yr ymgeisydd i ehangu'r fenter.

Cadarnahwyd y byddai'r estyniad yn adlewyrchiad o'r adielad presennol ac wedi ei sgrinio yn sylweddol gan goedlan sefydlog . Gan fod y estyniad o'r un edrychiad ac o'r un uchder ni fydd gwahaniaeth sylweddol nac arwyddocaol yn nhrawiad yr estyniad ar fwynderau gweledol. Nodwyd hefyd bod y safle wedi ei leoli o fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd yn CDUG yn ogystal a bod o fewn Tirwedd Hanesyddol Cofrestredig. Nodwyd, oherwydd bod y safle eisoes wedi ei ddynodi ar gyfer defnyddiau diwydiannol o safon uchel, ni fyddai yn cael effaith sylweddol bellach ar osodiad a chymeriad y tirlun hanesyddol. Amlygywd bod y safle nepell i'r de o ardal gadwraeth Stad y Faenol ynghyd a wal restredig gradd II y stad sydd wedi ei leoli i'r dwyrain o'r safle – er hynny ni ystyriwyd y byddai unrhyw effaith negyddol sylweddol ar osodiad nac integredd yr ardal gadwraeth na'r wal restredig o

ystyried lleoliad a dyluniad yr estyniad ynghyd a sgrinio a tirweddu sydd yn lleihau yr adrawiad ar yr amgylchedd lleol.

Amlygwyd nad oedd Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cytuno i'r cais yn wreiddiol gan nad oedd digon o wybodaeth wedi ei gyflwyno i ymateb yn llawn iddo. Gwnaed cais i'r ymgeisydd am wybodaeth ychwanegol yn ymwneud a chynllun goleuo ac asesiad risg bioamrywiaeth ac effaith y datblygiad ar rywogaethau gwarchodedig. Er nad oedd ymateb ysgrifenedig wedi ei dderbyn ar ôl ymgynghori pellach gyda Cyfoeth Naturiol Cymru, cynigiwyd bod modd gosod amodau priodol i reoli'r sefyllfa os oedd sylwadau CNC yn gofyn am hyn.

Yn unol â gofynion perthnasol cyflwynwyd Datganiad Ieithyddol a Chymunedol gyda'r cais a cyfeiriwyd at yr ymateb yn y sylwadau ychwanegol a ddosbarthwyd.

Wrth ystyried yr asesiad ac yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffarfiol gan Cyfoeth Naturiol Cymru, ystyriwyd bod y cais yn dderbyniol ar sail graddfa, lleoliad, dyluniad, ffurf, deunyddiau, diogelwch ffyrdd, parcio, mwynderau gweledol a phreswyl ac yn cydymffurfio gyda pholisiau a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

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

- Ei fod yn gefnogol i'r cais
- Bod y safle eisoes wedi ei glustnodi ar gyfer estyniad i'r busnes presennol
- Dyma'r cyflogwr mwyaf o fewn Parc Britannia, Parc Menai

(c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

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

- Croesawu y datblygiad ac balch bod y cwmni eisiau parhau i fuddsoddi ym Mangor
- Bod cwmni 'The Book People' yn gyflogwyr pwysig iawn i ddalgylch Bangor
- Y llyfrau yn fforddiadwy ac felly yn annog pobl i ddarllen

Mewn ymateb i gwestiwn ynghlyn a thirlunio pellach, nodwyd bod y safle eisoes wedi ei dirlunio yn sylweddol ac yn eithaf cuddiedig, fodd bynnag nodwyd fod amod wedi ei argymell yn yr adroddiad i sicrhau cynllun rheoli ar gyfer tirweddu.

PENDERFYNWYD caniatáu y cais

Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ac Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan CNC.

Amodau:

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau.**
3. **Amodau Bioamrywiaeth sy'n ymwneud ac ymgymryd â mesuriadau lliniaru fel y'i cynhwysir yn yr Arolwg Cynefin Estynedig Cam 1 a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio.**
4. **Deunyddiau allanol.**
5. **Amodau CNC parthed diogelu rhywogaethau gwarchodedig.**
6. **Cyflwyno cynllun goleuo i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.**
7. **Cyflwyno cynllun rheoli tirlunio i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.**
8. **Cyfyngu'r llawr *mezzanine* i'r lleoliad a ddangosir yng nghynllun rhif BAS-DR-A 023 Rev. P3.**

6. Cais Rhif C16/0155/11/R3 – Ysgol Glan Cegin, Maegeirchen, Bangor

Dymchwel adeilad ysgol bresennol a chodi adeilad ysgol newydd ynghyd a gwaith cysylltiedig.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a gyflwynwyd.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi adeilad ysgol newydd ar dir yr ysgol bresennol gan ddymchwel yr ysgol bresennol unwaith y bydd yr ysgol newydd wedi agor. Amlygwyd bod y cynllun hefyd yn cynnwys gwaith tirweddu sylweddol, darpariaeth o lefydd chware newydd, mynedfeydd a darpariaeth parcio newydd. Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn stad Maesgeirchen sydd o fewn ffiniau datblygu Bangor. Byddai'r ysgol newydd yn darparu lle ar gyfer 210 o blant a 30 o lefydd meithrin. Oherwydd natur serth y tir bydd yr adeilad ar ddwy lefel er mwyn gwneud defnydd gorau o'r tir a lefelau presennol.

Ategwyd bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau perthnasol. Yng nghyd-destun mwynderau gweledol a phreswyl nodwyd bod y safle wedi ei leoli mewn ardal breswyl gyda chymysg o gyfleusterau cymunedol ar wasgar trwy'r stad. Cydnabuwyd bod adeilad yr ysgol bresennol wedi cyrraedd diwedd ei oes ac nad oedd rheswm dylunio / pensaernïol i gyfiawnhau cadw'r adeilad.

Wrth ystyried maint, dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig amlygwyd na fyddai'r bwriad yn debygol o gael unrhyw niwed sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal leol. Derbyniwyd sylwadau yn ymwneud a chysgodi a cholli golau, ond wedi ystyried y lefelau tir presennol, lleoliad yr ysgol newydd a pharth yr haul, ni ystyriwyd y byddai lleoliad yr ysgol newydd yn debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau preswyl tai cyfagos nac yn creu nodwedd ormesol. Cydnabyddwyd y byddai cyfnod o aflonyddwch anarferol yn ystod y cyfnod adeiladu, ond nid oedd hynny yn ddigonol i wrthod y cais a bod modd cynnwys amod i reoli hyn.

Yng nghyd destun materion trafnidaieth a mynediad, amlygywd bod yr adran wedi cael mewnbwn sylweddol i'r trafodaethau cyn i'r cais gael ei gyflwyno ac o ran materion ieithyddol a chymunedol awgrymwyd y gall y datblygiad wneud cyfraniad pwysig i'r gymuned a hynny drwy gyfrannu tuag at warchod a chryfhau gwead cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol y gymuned.

Wedi ystyried y sylwadau a dderbyniwyd, yr holl bolisïau a materion cynllunio perthnasol ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol arwyddocaol ar fwynderau preswyl a gweledol yr ardal, ddiogelwch ffyrdd na bioamrywiaeth ac yng nghyd-destun polisïau cenedlaethol ni chredir fod y bwriad yn groes i'r polisïau perthnasol hyn.

(b) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau y cais

(c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol:
- Croesawu buddsoddiad i'r ardal
- Ysgol newydd yn sicr o godi uchelgais a hyder plant yr ardal
- Siom nad oedd yr Aelodau Lleol yn bresennol i groesawu a chefnogi ysgol newydd

PENDERFYNWYD caniatáu y cais:

Amodau
1. **Amser**
2. **Unol â'r cynlluniau**
3. **Amodau trafnidiaeth**
4. **Amodau bioamrywiaeth (os oes angen)**
5. **Cyflwyno cynllun draenio tir manwl.**
6. **Dymchwel yr ysgol bresennol, adfer y tir a chwblhau'r gwaith tirweddu o fewn cyfnod rhesymol (i'w gytuno).**
7. **Cyflwyno cynlluniau manwl o'r storfa biniau.**
8. **Amser gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu.**

7. Cais C16/0157/11/LL – Clwb Cymdeithasol Maesgeirchen, 90 Penrhyn Avenue, Bangor

Dymchwel Clwb Cymdeithasol Presennol a chodi adeilad tri llawr gyda siop (yn cynnwys caffi, arwyddion ffasgia a pheiriant talu arian) ar y llawr gwaelod a 10 fflat un llofft ar y lloriau uwch.

Cafodd y cais ei dynnu yn ôl cyn y Pwyllgor

8. Cais C14/1118/45/LL – Tir ger Ala Cottage, Yr Ala, Pwllheli, Gwynedd

Dymchwel adeiladau presennol ac adeiladu tai ymddeol (30 o unedau) ynghyd a chyfleusterau cymunedol, tirlunio a safle parcio ceir.

Cadeiriwyd y cais gan yr Is Gadeirydd y Cynghorydd Anne Lloyd Jones

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor 22 Chwefror 2016 er mwyn derbyn mwy o wybodaeth yn ymwneud gyda phris marchnad agored yr unedau, materion hyfywdra ac eglurhad pam fod y dyluniad ar gyfer adeilad 3 llawr.

Ymhelaethwyd bod y datblygiad ar gyfer dymchwel adeiladau presennol ac adeiladu adeilad newydd ar gyfer darparu 30 o fflatiau ymddeol ynghyd â chyfleusterau cymunedol a fewn y datblygiad ar gyfer y preswylwyr. Byddai'r bwriad dan sylw yn cyfrannu tuag at ddarpariaeth o dai ymddeol yn lleol ble nad oes y math yma o gartrefi i'w cael. O'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais nodwyd y byddai'r unedau yn cael eu gwerthu ar les 125 mlynedd a'r llety i'w feddiannu gan berson dros 60 mlwydd oed neu yn achos cwpl fod un ohonynt dros 60 oed a'r llall dros 55 oed.

Nodwyd, fel rhan o'r cais, y cyflwynodd yr ymgeisydd ddatganiad ymrwymiadau cynllunio a thai fforddiadwy. O fewn y ddogfen nodwyd bod prisiau marchnad agored yr unedau 1 ystafell wely yn £157,000 a'r unedau 2 ystafell wely yn £215,000. Amlygwyd hefyd bod yr ymgeisydd yn parahu i ddadlau nad yw'n hyfyw cael unrhyw gyfraniad tuag at dai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad. Atgoffwyd yr aelodau, pan gyflwynwyd y cais 22 Chwefror 2016 roedd yr ymgeisydd wedi cynnig swm cymudol tuag at dai fforddiadwy o £40,000 er mwyn symud pethau ymlaen. Yn dilyn penderfyniad y Pwyllgor i ohirio'r cais, cysylltwyd gyda'r ymgeisydd ynglŷn â'r materion hyfywdra ac fe'i heriwyd am gyfraniad cymudol uwch. Adroddwyd bod yr ymgeisydd erbyn hyn wedi cynnig £94,000 tuag at dai fforddiadwy sydd yn cyd-fynd gyda'r swm roedd asesiad yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi ei ddatgan. Nodwyd bod y cyfraniad ariannol yma wedi ei glustnodi ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy oddi ar y safle. Ystyriwyd, yn sgil materion hyfywdra sydd yn ymwneud gyda'r datblygiad ei bod yn rhesymol derbyn y cynnig o £94,000 tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy oddi ar y safle ac, yn yr achos yma, bod y bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi CH6 CDUG.

Ychwanegwyd, ers Chwefror 2016, bod Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Uned Bioamrywiaeth wedi eu hargyhoeddi na fyddai'r bwriad yn achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir ac felly ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi A1 a B20 CDUG.

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

- Ei fod wedi derbyn nifer o alwadau a chefnogaeth leol gryf i'r datblygiad
- Gwaith ymgynghori da wedi ei wneud rhwng y swyddogion ar ymgeisydd
- Safbwynt llifogydd bellach wedi ei ddatrys – hyn yn galonogol
- Croesawu bod y swm hyfywdra wedi codi i'r swm llawn
- Awgrymu yn gryf i'r Pwyllgor ganiatáu y cais

(c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

(ch) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â sut a phwy fydd yn penderfynu ar y gwariant £94k, nodwyd mai cyfrifoldeb yr Uned Strategol Tai fydd hyn sydd â chyswllt agos gyda Chymdeithasau Tai y Sir. Cadarnhawyd mai Ardal Dibyniaeth Llyn fyddai yn derbyn yr arian.

Mewn ymateb i gwestiwn pellach ynglŷn â sicrhau bod y cwmni yn arddel yr iaith Gymraeg ym mhob agwedd o'i gwaith, boed yn weinyddol neu yn weledol, nodwyd nad oedd modd gosod amod benodol ond bod modd tynnu sylw'r ymgeisydd at y sylw.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglyn a nifer y mannau parcio nodwyd bod y cynnig o 22 safle parcio yn ddigonol, a nodwyd bod modd defnyddio'r maes parcio cyhoeddus cyfagos ac fod bwriad o wneud llwybr troed cysylltiol tuag at y cyferiad yma.

(d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol:

- Croesawu'r datblygiad - yn annog pobl hyn i fyw yn annibynnol
- Croesawu bod y cyfraniad ariannol wedi cynyddu, ond parhau i weld yn swm isel o ystyried costau tai
- Pryder am daliadau ychwnaegol – costau yr unedau i weld yn gostus ac felly pryder y byddai trigolion lleol yn cael eu prisio allan o'r farchnad

Penderfynwyd caniatáu yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 er mwyn sicrhau y cyfraniad o £94,000 tuag at dai fforddiadwy oddi ar y safle ac i amodau -

1. **Cychwyn o fewn 5 mlynedd.**
2. **Unol gyda chynlluniau.**
3. **Cytuno deunyddiau waliau allanol a llechi to.**
4. **Amodau priffyrdd i gynnwys - llefydd parcio i fod yn weithredol cyn meddiannu'r unedau, cadw 22 o fannau parcio ar bob amser, cwblhau'r fynedfa yn unol gyda chynlluniau, cwblhau'r fynedfa gyda cherrig sadio wedi eu cywasgu a'u gwastatau a'u sicrhau fod y system draenio dŵr wyneb wedi ei chwblhau.**
5. **Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru o safbwynt materion llifogydd - cynlluniau lefel safle, lefel llawr daear i fod dim is na 3.87m**
6. **Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru ac Uned Bioamrywiaeth o safbwynt materion tirlunio, lefel goleuo ac unol gyda manylion ystlumod a gyflwynwyd.**
7. **Amodau Dwr Cymru yn ymwneud gyda dŵr wyneb, dwr aflan a draeniad tir.**
8. **Gwaith i gydymffurfio gydag adroddiad coed a chynllun gwarchod gwreiddiau coed.**
9. **Dim gwaith i goed heb ganiatâd.**
10. **Ail-blannu coed sy'n cael eu colli o fewn 5 mlynedd.**
11. **Cwblhau rhaglen o waith archeolegol.**
12. **Ymgymryd gyda'r gwaith yn unol gydag argymhellion yr Adroddiad Halogiad Tir.**
13. **Angen gwaredu Llysiau'r Dial**.
14. **Cyfyngu oed preswylwyr yr unedau byw i rai dros 60 oed neu mew nachos cwpl fod un ohonynt dros 60 oed a'r llall dros 55 oed**.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 4.00 pm.

CADEIRYDD