PWYLLGOR CYNLLUNIO 25/4/16

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, John Wyn Williams (eilydd), Owain Williams (eilydd) ac Eurig Wyn.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Sian Wyn Hughes a R. H. Wyn Williams (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Aneurin Môn Parry (Rheolwr Gorfodaeth), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Bethan Adams (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Endaf Cooke a Dyfrig Wynn Jones.

1. CYDYMDEIMLAD

Estynnwyd cydymdeimlad â'r Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio yn dilyn marwolaeth ei dad yn ddiweddar.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

- Y Cynghorydd Gruffydd Williams, yn eitem 6.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/1358/42/LL) oherwydd bod ei dad yn berchen parc carafanau wedi ei leoli llai na chwe milltir o'r safle;
- Y Cynghorydd Owain Williams, yn eitem 6.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/1358/42/LL) oherwydd ei fod yn berchennog parc carafanau wedi ei leoli llai na chwe milltir o'r safle.

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

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

- Y Cynghorydd R. H. Wyn Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen;
- Y Cynghorydd Sian Wyn Hughes, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/1358/42/LL);
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0034/42/LL).

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

3. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 4 Ebrill 2016 fel rhai cywir.

4. GORCHYMYN DIOGELU COED (GDC) – TIR RHWNG GILFACH GOED A GORSE BANK, LÔN PEN CEI, ABERSOCH

Cyflwynwyd adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio gan y Rheolwr Gorfodaeth. Nodwyd bod Gorchymyn dros dro wedi ei roi ar 4 coeden (2 cypreswydden a 2 ffynidwydd) ar dir rhwng Gilfach Goed a Gorse Bank, Lôn Pen Cei, Abersoch ar 19 Tachwedd 2015 yn dilyn ymweliad ac asesiad o'r coed gan swyddog o Uned Bioamrywiaeth y Cyngor.

Adroddwyd bod y coed yn sgorio'n uwch na'r trothwy angenrheidiol ar gyfer teilyngu Gorchymyn Diogelu Coed.

Nodwyd yn dilyn asesiad pellach o'r coed gan swyddog o'r Uned Bioamrywiaeth, 'roedd y Gwasanaeth Cynllunio o'r farn y dylid ystyried peidio cynnwys coeden T2 yn y gorchymyn terfynol oherwydd bod y goeden yn gogwyddo dros y safle cyfochrog sydd gyda chaniatâd cynllunio amlinellol yn bodoli am dŷ annedd.

Manylwyd ar y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd gan gyfeirio at ohebiaeth a dderbyniwyd yn dilyn cyhoeddi'r adroddiad.

'Roedd y Swyddogion Cynllunio'n ystyried nad oedd y gwrthwynebiadau'n goresgyn cyfraniad sylweddol y coed i fwynderau gweledol ac edrychiad yr ardal o'u cwmpas a'u pwysigrwydd oherwydd prinder coed aeddfed yn yr ardal. Nodwyd yr argymhellir cadarnhau'r gorchymyn gyda newidiadau ac eithrio coeden T2 o'r Atodlen i'r gorchymyn ei hun.

Nodwyd bod gan yr aelodau 4 dewis, sef:

- Cadarnhau'r gorchymyn fel y mae, heb newidiadau;
- Cadarnhau'r gorchymyn gyda newidiadau;
- Peidio cadarnhau; neu
- Cynnal ymchwiliad cyhoeddus.

Nododd yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), ei fod yn gefnogol i gadarnhau'r Gorchymyn ond yn dilyn derbyn manylion gwrthwynebiad perchennog Gorse Bank ei fod o'r farn y dylid gohirio penderfynu er mwyn cynnal trafodaethau pellach o ran tynnu'r coed a phlannu coed eraill yn eu lle.

Mewn ymateb, nododd y Rheolwr Gorfodaeth fod y Gwasanaeth yn ymwybodol o'r sylwadau ond nad oedd dim byd i'w argyhoeddi bod y coed yn beryglus.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Ei bod yn bwysig gwarchod y coed ac y dylid cadarnhau'r gorchymyn;
- Nad oedd y math o goed yn gynhenid i Gymru felly nid oeddent yn bwysig i'r ardal;
- Bod perchnogion y tir cyfochrog a oedd wedi derbyn caniatâd cynllunio amlinellol yn ymwybodol o fodolaeth y coed cyn gwneud y cais;
- Bod y coed a ystyrir yn gynhenid yn newid gyda threigl amser;
- A yw'r cynefin lle lleolir y coed yn addas i dyfiant y coed ac a ellir monitro eu cyflwr?
- Bod y coed yn amlwg yn y tirlun ac yn rhan o Abersoch felly yn bwysig eu cadw.

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

- Bod y coed wedi eu hasesu yn unol â'r drefn gydnabyddedig;
- Cyfrifoldeb y tirfeddiannwr oedd cadw eu cyflwr a bod y coed yr argymhellir eu diogelu wedi sgorio 5 pwynt o ran cyflwr, y sgôr uchaf, wrth ddefnyddio sustem TEMPO (*Tree Evaluation Method for Preservation Orders*).

PENDERFYNWYD cadarnhau'r gorchymyn gyda newidiadau ac eithrio coeden T2 o'r Atodlen i'r gorchymyn ei hun.

5. 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 C15/0215/40/LL – Tir ger Tan yr Eglwys, Abererch

Adeiladu 8 tŷ annedd newydd a fydd yn cynnwys 2 annedd fforddiadwy ynghyd a ffurfio ffordd fynediad fewnol a llwybr cerdded mewnol.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais wedi bod gerbron y Pwyllgor ar 11 Ionawr 2016, 22 Chwefror 2016 a chyfarfod 14 Mawrth 2016 lle gohiriwyd y cais er mwyn derbyn sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ar y Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol.

Nodwyd bod y cais wedi ei ddiwygio ers cyflwynwyd yn wreiddiol i fod yn gais llawn am 8 tŷ yn hytrach na 9 ar safle o fewn ffin datblygu Abererch ac a ddynodwyd yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) ar gyfer tai newydd ar gyfer marchnad gyffredin. Ychwanegwyd yn dilyn lleihau'r nifer o dai sy'n rhan o'r bwriad bod y nifer o dai fforddiadwy a gynigir wedi eu lleihau o 3 i 2.

Ystyrir bod y cais yn ei ffurf ddiwygiedig yn dderbyniol ar gyfer y safle a byddai defnydd addas (ar sail dwysedd) yn cael ei wneud o'r tir.

Adroddwyd y derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ar y Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol ac yn sgil y sylwadau ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai'n cael ardrawiad ar yr Iaith Gymraeg.

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

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

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Pryder yr aelod lleol o ran gosodiad y tai;
- Bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn nodi yn eu sylwadau bod y gyfran o dai fforddiadwy a gynigir sef 25% yn is na'r gyfran ddangosol yn y CDUG o 35%;
- Pryder y caniateir ceisiadau gyda llai o dai fforddiadwy na'r gyfran ddangosol;
- Y dylid gosod amod bod y ffordd yn cael ei gwblhau cyn y meddiannir y tai;
- Bod lleoliad y cais tu mewn i'r ffin datblygu;
- Bod cefnogaeth yn lleol;
- Bod y cynlluniau wedi eu diwygio i oresgyn pryderon.

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

- Bod y cais yn ei ffurf ddiwygiedig yn ymateb i bryder o ran gosodiad y tai a'r effaith ar fwynderau cyfagos;
- Bod y swyddogion o'r farn gan fod yr ymgeisydd wedi lleihau'r nifer o dai o 9 i 8 mewn ymateb i bryderon o ran gosodiad y tai bod y gyfran o dai fforddiadwy a gynigir yn rhesymol. Nodwyd bod lleoliad a natur y tai yn debygol o reoli fforddiadwyedd a'u bod yn ddeniadol i'r boblogaeth leol;

- Y byddai cynnwys 3 tŷ fforddiadwy yn y bwriad yn golygu 40% o'r datblygiad ac o ystyried mai'r Cyngor sydd wedi gofyn i'r ymgeisydd ddiwygio'r cynllunio ei fod yn dderbyniol;
- Yr argymhellir gosod amod o ran cwblhau'r ffordd.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 yn clymu 2 o'r unedau fel tai fforddiadwy.

Amodau:
1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol gyda chynlluniau diwygiedig.
3. Cytuno gorffeniad waliau allanol a tho'r tai.
4. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir ar gyfer estyniadau ac adeiladau cwrtil ar gyfer y 2 uned fforddiadwy.
5. Rhaid i lwybr cyhoeddus Rhif 7 Llannor sydd yn cael ei effeithio gan y datblygiad yma gael ei wyro o dan Adran 257 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 cyn i unrhyw waith arall gael ei ddechrau ar y safle.
6. Lefel llawr daear i fod o leiaf 4.6m AOD.
7. Cyflwyno a derbyn cymeradwyaeth i gynllun gwaredu dŵr wyneb.
8. Tirlunio.
9. Wal / gwrych / ffens derfyn gyda ffordd stad ddim i fod yn uwch na 1 medr.
10. Cwblhau'r ffordd stad a cherrig sadio wedi'u cywasgu a'u sefydlogi a chwblhau system dwr wyneb.
11. Cwblhau ffordd a phalmentydd i'r cwrs sylfaen a goleuadau'n gweithio cyn meddiannu'r tai.
12. Gosod cyrbiau wrth ochrau'r ffordd stad, cwblhau wyneb y gerbydlon a'r droedffordd a'u goleuo cyn i'r annedd olaf ar y stad gael ei feddiannu.
13. Dwr aflan a dŵr wyneb i'w gwaredu ar wahân o'r safle.
14. Dim dŵr wyneb i gysylltu yn uniongyrchol nag yn anuniongyrchol i'r system garthffos gyhoeddus.
15. Draeniad tir ddim i gysylltu yn uniongyrchol nag yn anuniongyrchol i'r system garthffos gyhoeddus.

2. Cais rhif C15/1358/42/LL – Fferm Porthdinllaen, Morfa Nefyn

Gwelliannau i safle carafanau teithiol sy'n cynnwys cynyddu nifer o 36 i 60 uned, creu 61 llawr caled, ail leoli man chwarae a chreu man chwarae newydd, cysylltiadau gwasanaethau, dymchwel bloc cyfleusterau a chodi adeilad cyfleusterau newydd i gynnwys siop, creu ffordd fewnol a safle parcio, lleoli carafán rheolwr a gwaith tirlunio.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Gorfodaeth ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn.

Adroddwyd y derbyniwyd sylwadau ychwanegol gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn cwestiynu addasrwydd tanc trin preifat ar safle carafanau teithiol tymhorol a'u bod yn disgwyl i'r asiant ddarparu gwybodaeth ychwanegol ar y mater.

Nodwyd bod y bwriad cyffredinol yn dderbyniol ond nad oedd swyddogion wedi eu hargyhoeddi bod y cynllun yn ei gyfanrwydd yn arwain at welliannau amgylcheddol a gweledol i wella gwedd y safle yn y dirwedd gan na ystyrir fod dyluniad yr adeilad cyfleusterau newydd a fwriedir yn parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei raddfa, maint a ffurf gan gael effaith andwyol annerbyniol ar olygfeydd amlwg a ffurf a chymeriad y dirwedd yn groes i Bolisi B22 a D20 o'r CDUG a Chanllawiau Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau.

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

- Ei bod yn gefnogol i'r cais;
- Nad oedd y cyfleusterau presennol yn ddigonol a bod yr adeilad cyfleusterau bwriedig yn addas i bwrpas, yn gweddu â'r adeiladau fferm ac adeiladau mewn safleoedd tebyg;
- Bod angen gwagle yn nho'r adeilad cyfleusterau i alluogi stem o'r cawodydd wyntyllu;
- Y bwriedir darparu cyfleusterau o safon a fyddai'n diwallu anghenion y cwsmeriaid gan gynnwys darpariaeth i'r anabl;
- Mai cornel o'r dderbynfa y defnyddir i gadw deunyddiau carafanau i werthu i gwsmeriaid er mwyn osgoi iddynt orfod teithio ymhell;
- Na fyddai'r adeilad yn amharu ar olygfeydd o leoliadau cyfagos a byddai gwaith tirlunio;
- Bod yr ymgeisydd yn buddsoddi oddeutu £250,000 i wella'r safle a byddai swyddi tymhorol o ganlyniad i'r datblygiad.

Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu nad oedd y swyddogion yn gwrthwynebu'r cynnydd yn y nifer o unedau nac ychwaith yr angen am fwy o gyfleusterau ond 'roedd yr adeilad bwriedig efo edrychiad domestig ac nid oedd yn gweddu gyda ffurf yr adeiladau sydd ar y fferm bresennol. Ystyrir bod angen adeilad fyddai'n gweddu i'w leoliad gan ymdebygu i adeilad amaethyddol neu adlewyrchu adeiladau cyfagos ar y fferm.

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Y dylid caniatáu'r cais gan nid oedd yr adeilad cyfleusterau yn ormodol o ystyried y nifer o ymwelwyr a'i fod yn gweddu i'w leoliad;
- Y dylid gohirio'r cais er mwyn i'r swyddogion gynnal trafodaethau efo'r ymgeisydd o ran dyluniad yr adeilad;
- Bod safon yn bwysig i gwsmeriaid a byddai datblygiad o'r math yma yn denu mwy o dwristiaid gan gyfrannu at yr economi.

(ch) Gwnaed gwelliant i ohirio'r cais er mwyn i'r swyddogion gynnal trafodaethau efo'r ymgeisydd o ran dyluniad yr adeilad cyfleusterau. Eiliwyd y gwelliant.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn i'r swyddogion gynnal trafodaethau efo'r ymgeisydd o ran dyluniad yr adeilad cyfleusterau.

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.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 4 Ebrill 2016 er mwyn cynnal ymweliad safle. 'Roedd aelodau'r Pwyllgor wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

Nodwyd bod y safle yng nghefn gwlad agored ac oddi mewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn (AHNE). Ystyrir na fyddai'r bwriad yn ei gyfanrwydd yn achosi niwed arwyddocaol i dirwedd yr AHNE a bod ymgais bositif wedi ei wneud gan yr ymgeisydd i ymateb i bryderon gwreiddiol am faint y stablau (drwy gyflwyno cynllun diwygiedig ar gyfer y stablau) a'i fod felly bellach yn dderbyniol i'r Uned AHNE ac yn dderbyniol o ran Polisi B8 CDUG.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Cyfeiriwyd at hanes cynllunio'r safle gan nodi bod yr hyn a leolir ar y safle yn bresennol yn gwbl gywir a derbyniol gyda'r caniatâd cynllunio angenrheidiol mewn lle a bod y caniatâd yma wedi dilyn apêl a wrthodwyd yn flaenorol am ddatblygiadau eraill ar y safle.

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

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

- Ei fod yn or-ddatblygiad a bod effaith gronnol datblygiadau ym Mynydd Nefyn yn niweidiol i'r AHNE;
- Bod dyletswydd statudol i warchod yr AHNE a dylid blaenoriaethu cadwraeth a gwarchod rhinweddau arbennig;
- Bod yr Uned AHNE yn mynegi pryder o ran effaith y bwriad ar osodiad yr AHNE;
- Y dylid ystyried sylwadau'r Arolygydd o ran gwrthodiad apêl cais cynllunio C09D/0039/42/LL.

(c) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu

- Bod yr asesiad yn yr adroddiad yn rhoi ystyriaeth lawn i'r AHNE;
- Bod yr ymgeisydd yn dilyn derbyn pryderon yr Uned AHNE wedi cyflwyno cynlluniau diwygiedig o ran y stablau gyda'r Uned yn nodi ei fod yn gwneud y cais yn fwy derbyniol o ran yr AHNE;
- Bod yr amgylchiadau yn wahanol ers gwrthodwyd yr apêl gyda chais cynllunio wedi ei ganiatáu ar ôl yr apêl i gysoni'r sefyllfa.

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

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Bod yr amod a argymhellir i waredu'r garafán sefydlog yn golygu gwelliant i'r safle;
- Y dylid ystyried sylwadau'r arolygydd gan nad oedd y sefyllfa polisi wedi newid. A fyddai swyddogion yn hyderus pe byddai apêl y gallent dystiolaethu bod eu hargymhelliad yn unol â'r polisïau?
- Bod datblygiadau sy'n cael eu caniatáu yn newid nodweddion cefn gwlad ac mai un pwrpas dynodiad yr AHNE oedd cadw nodweddion traddodiadol;
- Bod y tŷ wedi ei ddatblygu dros y blynyddoedd felly nid oedd y tŷ yn ei ffurf wreiddiol;
- Bod y stablau yn angenrheidiol er mwyn darparu lloches i geffylau'r ymgeisydd dros y gaeaf.

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

- Bod y sefyllfa yn wahanol gan fod yr apêl yn 2011 yn gysylltiedig â datblygiadau anawdurdodedig. Dylid ystyried effaith y bwriad ar y sefyllfa bresennol felly rhaid bod yn ofalus wrth ddibynnu ar y dyfarniad apêl;
- Bod yr adroddiad yn gytbwys, cynhwysfawr ac yn cynnwys asesiad o effaith y bwriad ar yr AHNE.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol gyda'r cynlluniau.
3. Llechi to'r estyniadau, porth ac unrhyw addasiadau i do'r uned wyliau i gydweddu gyda'r llechi presennol.

4. Cytuno lliw to'r stablau.
5. Cytuno lliw ar gyfer y rendr i'r estyniadau a waliau allanol yr uned wyliau.
6. Cytuno ar garreg leol naturiol ar gyfer waliau allanol y porth.
7. Y byrddau coed ar waliau allanol y stabl i gael eu gadael i hindreulio yn naturiol.
8. Dim defnydd busnes o'r stabl.
9. Y garafán sefydlog bresennol ar y safle i'w symud yn gyfan gwbl oddi ar y safle o fewn 2 fis o gwblhau'r estyniad yn sylweddol neu cyn i'r uned wyliau gael ei meddiannu am y tro cyntaf pa un bynnag ddigwydd gyntaf. Yn dilyn hyn, ni chaniateir lleoli carafán o fewn cwrtil yr eiddo.
10. Tynnu hawliau datblygu caniataol ar gyfer yr uned wyliau.
11. Yr uned wyliau i'w defnyddio ar gyfer defnydd gwyliau yn unig a dim defnydd fel uned breswyl ar wahân. Angen cadw cofrestr o'r ymwelwyr.
12. Cynllun tirweddu/cloddiau

4. Cais rhif C16/0183/32/LL – Gwrych y Dryw, Botwnnog

Cais i gadw estyniad i sied amaethyddol.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Gorfodaeth ar gefndir y cais, gan nodi bod y ffaith bod fferm weithredol yn bodoli ar y safle yn ystyriaeth cynllunio o bwys wrth ystyried y cais presennol. Nodwyd bod y Cyngor wedi caniatáu estyniad cyffelyb i'r adeilad dan reolau caniatâd ymlaen llaw yn 2015.

Ychwanegwyd bod arwynebedd llawr yr estyniad cyfredol yn mesur tua 15% o faint yr adeiladau presennol ac o'r herwydd yn rhan is-wasanaethol o'r safle. Ystyrir nad yw'r bwriad yn amharu yn sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal nac yn cael effaith niweidiol sylweddol ychwanegol ar fwynderau trigolion cyfagos.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad ac argymhellir caniatáu gydag amod i gyfyngu'r defnydd i amaethyddol yn unig.

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

- Ei bod yn dod o gefndir amaethyddol ac yn deall yr angen i ffermydd newid i fod yn gynaliadwy yn yr hinsawdd economaidd bresennol;
- Ddim wedi derbyn rhybudd o ran y cais cynllunio a benderfynwyd yn Chwefror 2015;
- Bod y nodyn rhybudd ar gyfer y cais yma ddim yn weladwy;
- Nid oedd y wybodaeth yn gywir ar y sustem Dilyn a Darganfod o ran yr estyniad;
- Nad oedd y Gwasanaeth Cynllunio wedi gwirio'r estyniad gwreiddiol a'i bod wedi tynnu sylw'r Gwasanaeth bod yr estyniad dwbl maint yr hyn a ganiatawyd gan olygu cyflwyno'r cais ol-weithredol yma;
- Bod effaith andwyol ar ei theulu;
- Ei phryder o ran diogelwch ffyrdd a'r risgiau iechyd a diogelwch oherwydd trafnidiaeth i'r fferm;
- Nid oedd yr adeilad yn cydymffurfio gyda rheoliadau Ewropeaidd oherwydd ei fod o fewn 400m i dŷ sydd ddim yn gysylltiedig â'r fferm;
- Gofyn i'r aelodau ymweld â'r safle.

(c) Mewn ymateb i sylwadau'r gwrthwynebydd, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu

- Mai cynlluniau dangosol oedd ar y sustem Dilyn a Darganfod;
- Y rhoddwyd rhybudd ar y safle yn gysylltiedig â'r cais blaenorol a'r cais yma;
- Bod nifer o'r materion a gyfeiriwyd atynt yn faterion sifil;
- Bod y rheoliadau Ewropeaidd yn berthnasol i'r defnydd o gadw anifeiliaid yn yr adeiladau yn barhaol drwy gydol y flwyddyn. Deallir mai'r bwriad oedd cadw

anifeiliaid i mewn dros gyfnod y Gaeaf a pe dymunir gellir gosod amod i'r perwyl hyn.

(ch) Cynigwyd a eiliwyd i gynnal ymweliad safle.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.

5. Cais rhif C16/0190/03/LL – Llwyn Rhedyn, 1 Oakeley Square, Blaenau Ffestiniog

Cais ôl weithredol i gadw llwyfannau pren i gefn yr annedd.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi nad oedd gwrthwynebiad mewn egwyddor dros godi llwyfan bren o fewn gardd tŷ cyn belled a bod graddfa a dyluniad y datblygiad yn gweddu gyda'r adeilad a'r ardal leol o gwmpas yr eiddo. Sylweddolir bod maint y llwyfan pren yn meddiannu rhan helaeth o'r cefn, fodd bynnag nid yw'n weladwy o fannau cyhoeddus.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Adroddwyd y derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau i'r bwriad yn ymwneud gyda gor-edrych ond ni ystyrir y byddai gor-edrych uniongyrchol. Nodwyd tra bod elfen o or-edrych yn bodoli i erddi preswyl tai teras sydd wedi eu lleoli i'r de o'r safle, ystyrir fod hyn yn or-edrych goddefol sydd yn rhan annatod ac amgylchedd trefol ac felly ni fyddai'n arwain at effaith annerbyniol ar fwynderau a phreifatrwydd y tai preswyl dan sylw.

Nodwyd yr argymhellir gosod amod i godi ffens 1.7 medr o uchel uwchlaw lefel llawr y llwyfannau ar hyd ei ymyl ddeheuol i oresgyn y gwrthwynebiadau a sicrhau bod mwynderau a phreifatrwydd trigolion cyfagos yn cael eu cynnal.

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

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

Mewn ymateb i sylwadau'r aelodau yng nghyswllt diogelwch a safon y strwythur, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu mai mater i'r ymgeisydd oedd cynnal a chadw'r strwythur ac fe anfonir nodyn i sylw'r Uned Rheolaeth Adeiladu.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Unol a chynlluniau;
2. Gosod ffens solet 1.7 medr o uchel uwchlaw lefel y llwyfannau ar hyd ei ymyl deheuol o fewn 1 mis o ddyddiad y caniatâd, a'i chynnal ar bob achlysur wedi hynny i lwyr foddhad yr awdurdod cynllunio lleol;
3. Paentio'r strwythur yn frown tywyll o fewn deufis o ddyddiad ei gwblhau a'i gynnal ar bob achlysur wedi hynny i lwyr foddhad yr awdurdod cynllunio lleol.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2.50pm.

CADEIRYDD