PWYLLGOR CYNLLUNIO 05/06/17

Yn bresennol:

Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Louise Hughes, Sian Hughes, Simon Glyn, Anne Lloyd Jones**,** Berwyn Parry Jones, Eric M. Jones, Huw Gruffydd Wyn Jones, Sion Jones, Dilwyn Lloyd, Gruffydd Williams, Catrin Wager ac Owain Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Dylan Fernley, Selwyn Griffiths, Nigel W. Pickavance a W. Gareth Roberts (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Keira Sweenie (Arweinydd Tim Rheolaeth Datblygu), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Dafydd Gareth Jones (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau).

1. ETHOL CADEIRYDD

Penderfynwyd: Ail ethol y Cynghorydd Anne Lloyd Jones yn Gadeirydd i'r pwyllgor hwn am y flwyddyn 2017/18.

2. ETHOL IS GADEIRYDD

Penderfynwyd: Ail ethol y Cynghorydd Elwyn Edwards yn Is-gadeirydd i'r pwyllgor hwn am y flwyddyn 2017/18.

3. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriad gan y Cynghorydd Eirwyn Williams

4. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

- Y Cynghorydd Berwyn Parry Jones yn eitem 7.9 (C17/0257/14/LL) oherwydd bod ei wraig yn gweithio fel cydlynydd prosiect i'r Ymddiriedolaeth Harbwr
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams yn eitem 7.10 (C17/0317/33/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 7.10 (C17/0317/33/LL) oherwydd ei fod yn berchennog parc carafanau wedi ei leoli llai na chwe milltir o'r safle.
- Y Cynghorydd Eric M Jones yn eitem 7.12 (C17/0356/17/LL) oherwydd ef oedd perchennog y tir dan sylw

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 Sion Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1406/18/LL)

- Y Cynghorwyr Dylan Fernley a Nigel W. Pickavance, (nad oeddent yn aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0084/11/LL)
- Y Cynghorydd Edgar Owen (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0011/19/MW)
- Y Cynghorydd W. Gareth Roberts, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 7.6 a 7.8 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhif C16/0198/30/LL a C17/0242/30/LL)
- Y Cynghorydd Selwyn Griffiths, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.7 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0287/44/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.

5. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 24 Ebrill 2017 fel rhai cywir

CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C16/1406/18/LL – Tir tu cefn i Capel Bethel, Bethel

Codi 4 tŷ fforddiadwy, creu ffordd stad newydd a mynedfa gerbydol newydd

a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y gohiriwyd y penderfyniad ym Mhwyllgor 13 Mawrth. 2017 er mwyn i'r aelodau ymweld â'r safle a derbyn manylion o'r cynllun draenio tir a barn yr ymgynghorwyr statudol. Amlygwyd mai cais llawn ydoedd i godi pedwar tŷ fforddiadwy deulawr ar safle ger ardal anheddol o'r pentref ger y ffin ddatblygu fel y'i diffinnir gan Fap Cynhigion Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd - o ganlyniad fe ddiffinniwyd fel safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored.

Tynnwyd sylw at y polisïau perthnasol oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ynghyd a'r ymatebion i'r ymgynghoriad. Eglurwyd bod y safle yn ymylu gyda'r ffin datblygu ac yn gydnaws a pholisi CH7 sy'n caniatáu cynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd eithrio gwledig addas sy'n union ar ffin pentrefi neu ganolfannau. Ategwyd bod ochor ddeheuol y safle yn ymylu'r ffin datblygu ger stad Bron Gwynedd ac felly gall y safle fod yn safle eithrio gwledig. Caniatáu datblygiadau am dai fforddiadwy yn unig mae polisi CH7 pan fydd yr angen wedi ei brofi - derbyniwyd datganiad Cynllunio a Chartrefi Fforddiadwy gyda'r cais yn profi'r angen am y tai hyn. Derbyniwyd sylwadau hefyd gan Uned Strategol Tai y Cyngor yn cydnabod yr angen am y math yma o dai fforddiadwy yn yr ardal.

Amlygwyd bod gwrthwynebiadau ar sail bod safleoedd, tu fewn i'r ffin datblygu, heb gael eu datblygu eto a bod y Cynllun Datblygu Lleol yn darparu safleoedd newydd ar gyfer mwy o dai yn y pentref. Fel ymateb, nodwyd nad oedd polisi CH7 yn ei gwneud yn ofynnol i safleoedd eraill o fewn y ffin ddatblygu fodloni'r angen yn y lle cyntaf a'r cyfan sydd ei angen o dan y polisi yw angen lleol profedig am dai fforddiadwy.

Amlygwyd bod gwrthwynebiadau eraill yn cyfeirio at wrthodiadau blaenorol ar gyfer datblygiad preswyl ar y safle a'i fod wedi ei wrthod ar apêl. Eglurwyd bod y cais dan sylw

(3/18/384E) yn gais am ganiatâd amlinellol ar gyfer datblygu'r cae i gyd ar gyfer datblygiad preswyl. Ar y pryd, roedd yr ystyriaethau polisi yn wahanol i'r rhai presennol ac nid oedd y polisïau yn rhyddhau tir tu allan i'r ffiniau datblygu i ddarparu tai fforddiadwy fel safleoedd eithrio gwledig.

Yng nghyd-destun materion isadeiledd amlygwyd bod polisïau B32, B29 a CH18 yn berthnasol i'r agwedd llifogydd, rheoli dŵr wyneb a sicrhau fod darpariaeth ddigonol o seilwaith i'r datblygiad. Derbyniwyd gwrthwynebiadau yn amlygu pryder am lifogydd, problemau dŵr wyneb a phroblemau gyda'r brif garthffos. Cyflwynwyd cynllun diwygiedig yn dangos cynllun draenio tir manwl ac asesiad cae glas o'r sefyllfa dŵr wyneb presennol a'r sefyllfa ar ôl datblygu'r safle. Adroddwyd y byddai'r dŵr wyneb yn cael ei waredu trwy sustemau Dŵr Cymru i beipen sy'n arllwyso i'r Afon Cadnant. I sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol pellach lawr yr afon mae'r bwriad yn cynnwys 2 sustem gwanhad (attenuation) (fe fydd un yn cael ei mabwysiadau gan Dŵr Cymru) a hydro-brêc sy'n cyfyngu llif y dŵr wyneb i 5l/e. Mae'r asesiad cae glas yn dangos byddai'r datblygiad yn lleihau'r rhediad dŵr wyneb oddi ar y safle a bydd y dŵr wyneb sy'n deillio o'r datblygiad yn cael ei reoli drwy sustem bwrpasol.

Nid oedd gan Dŵr Cymru wrthwynebiad i'r cynllun draenio diwygiedig. Ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau perthnasol a chwblhau cytundeb 106 i sicrhau fod y tai yn cael eu trosglwyddo i gymdeithas tai ac i amodau perthnasol.

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

- Gwrthodwyd amryw o geisiadau cynllunio ar y safle dros y 35 mlynedd diwethaf
- Nid yw'r rhesymau dros wrthod wedi newid - os rhywbeth maent yn waeth
- Pryder llifogydd yn debygol o gynyddu - yr ardal wedi dioddef risg cynyddol o lifogydd dros y blynyddoedd
- Nid yw'r gwelliannau sydd wedi eu cynnig yn ddigonol
- Gyda llethr i'r tir, bydd dŵr wyneb yn llifo oddiar y tir i lawr i Tan y Buarth a Phen y Buarth
- Mae dŵr yn sefyll yn y cae wedi cawod o law
- Yr Afon Cadnant yn gorlifo yn bryder parhaus

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

- Bod yr adroddiad yn rhoi arweiniad clir o'r meini prawf
- Bod y bwriad yn estyniad rhesymegol i'r pentref
- Bod cynllun y fynedfa wedi ei diwygio
- Datrysiadau i'r pryderon dŵr wyneb a gorlifo wedi eu cyflwyno
- Llywodraeth Cymru angen cyrraedd targedau tai fforddiadwy
- Dim tai cymdeithasol wedi eu hadeiladu ym Methel ers 35 mlynedd
- Y bwriad yw trosglwyddo'r tai i gymdeithas tai Cynefin

ch) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-

- Gwrthodwyd ceisiadau blaenorol drwy Cyngor Gwynedd, ar apêl a Chyngor Cymuned
- Bod y safle tu allan i'r ffin datblygu ac nad oedd y tir wedi ei gynnwys yn y CDLL oherwydd sylwadau'r Gwasanaeth Cynllunio – bod safleoedd eraill o fewn y ffin heb eu datblygu
- Pryderon yn lleol o ran mynediad i'r safle, carthffosiaeth a draenio tir
- Dim sicrwydd bod cynllun dŵr wyneb Dŵr Cymru yn mynd i weithio
- Ei fod wedi derbyn ail farn am y datrysiad carthffosiaeth yn amlygu nad oedd y cynllun yn un ymarferol a'i fod yn rhoi straen ychwanegol ar y system bresennol
- Angen am dai fforddiadwy ond yn y lleoliad cywir

- Bod yr asesiad parcio wedi ei wneud yn ystod oriau dydd yn hytrach na gyda'r nos pan mae'r sefyllfa ar ei waethaf
- Bod angen cadw at y cynllun datblygu lleol - buasai caniatáu yn anghyfrifol

d) Mewn ymateb i'r sylwadau nododd Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ei fod yn derbyn y pryderon, ond na ellid cymharu'r ceisiadau blaenorol gyda'r un presennol oherwydd y gwahaniaeth o ran graddfa. Nodwyd hefyd, er bod y bwriad tu allan i'r ffin datblygu, bod polisi CH7 yn ymdrin ag eithriadau i'r polisi petai'r bwriad yn estyniad rhesymegol. O ran pryderon am lifogydd, nodwyd bod gwybodaeth ychwanegol wedi ei gyflwyno gan Dŵr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Uned Draenio yn ymateb i'r pryderon hynny.

dd) Mewn ymateb i'r sylwadau ynglŷn â pharcio, amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth bod yr asesiad wedi ei wneud yn ystod oriau gwaith, ond bod yr asesiad hwnnw yn un oedd yn rhoi ystyriaeth i'r sefyllfa ar ei waethaf. Gydag estyniad i'r fynedfa, nodwyd nad oedd lle i amau y buasai'r sefyllfa yn gwaethygu.

e) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

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

- Mai tai fforddiadwy oedd y tai ac felly dim amheuaeth bod eu hangen – yn codi posibiliadau i'r pentref
- Bod yr estyniad yn un rhesymegol – petai yn un ymylol ni fuasai gorfodaeth am dai fforddiadwy
- Bod ymateb wedi ei gyflwyno dros y pryderon
- Bod bwriad trosglwyddo'r tai i ofalaeth cymdeithas tai Cynefin
- Angen ystyried cynllun rheoli traffig a chyfyngu oriau adeiladu
- Bod y tir yn wlyb
- Rhaid ystyried bod y Cyngor Cymuned yn gwrthod y cais
- Bod angen ystyried rhesymau gwrthod y ceisiadau blaenorol

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â Chyngor Gwynedd yn mabwysiadu'r lôn a gosod llinellau melyn dwbl, nodwyd nad oedd yn arferol rhoi llinellau melyn dwbl gan nad oedd problemau yn cael eu rhagweld.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 i sicrhau fod y tai yn cael eu trosglwyddo i gymdeithas tai ac i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser
2. Yn unol â chynlluniau
3. Deunyddiau
4. Tirweddu yn cynnwys triniaethau ffin
5. Cynllun rheoli bioamrywiaeth
6. Trafnidiaeth (cwblhau'r lon stad, llefydd parcio ayyb)
7. Dwr Cymru
8. Cwblhau'r cynllun draenio tir cyn meddiannu'r tai.
9. Cyfyngu'r dŵr arwyneb i 5l/s.
10. Tynnu hawliau a ganiateir.
11. Cynllun goleuo.
12. Oriau gwaith adeiladu (8yb tan 6yh Llun i Wener, 8yb i 1yh ar Ddydd Sadwrn, dim gwaith adeiladu ar Ddydd Sul neu Ŵyl Banc)
13. Cyflwyno lefelau tir fel y mae ac arfaethedig.

2. Cais rhif C17/0084/11/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 ynghyd a dau gynhwysydd storio (ail gyflwyniad o gais C16/0157/11/LL)

a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheoaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y gohiriwyd y penderfyniad 24 Ebrill, 2017 er mwyn i'r Pwyllgor ymweld â'r safle. Ategwyd mai ail-gyflwyniad o gais llawn ydoedd ar gyfer dymchwel adeilad presennol Clwb Cymdeithasol Maesgeirchen a chodi adeilad tri llawr yn ei le. Fe dynnwyd y cais blaenorol (C16/0157/11/LL) yn ei ôl cyn derbyn penderfyniad. Byddai'r datblygiad yn cynnwys yr elfennau canlynol :

- Siop ar y llawr gwaelod yn cynnwys 200m^2 o arwynebedd llawr mân werthu "nwyddau cyfleuster" (convenience goods), cownter caffi ac ardal eistedd, ynghyd ag ardal storfa / swyddfa / ffreutur ar gyfer staff - bwriedir agor y siop 24 awr y diwrnod, 7 diwrnod yr wythnos
- 10 fflat un llofft ar y lloriau uwch (5 ar bob llawr). Byddai pob fflat yn cynnwys ystafell wely, ystafell fyw / fwyta, cegin, ystafell ymolchi a chyntedd ac fe fyddai ganddynt arwynebedd llawr o thua 45m^2 pob un.
- 7 gofod parcio wedi'u neilltuo, gan gynnwys 2 ofod ar gyfer gyrwyr anabl, ynghyd a mannau ar wahân i gadw gwastraff masnachol a phreswyl

Nodwyd bod polisi CH38 o'r CDUG yn ceisio diogelu cyfleusterau cymunedol presennol. Wrth dderbyn bod cyfleuster cymunedol wedi ei golli o'r safle hwn oherwydd problemau gyda hyfywdra'r busnes blaenorol, byddai'r adeilad newydd yn gyfleuster cymunedol yn darparu ystod eang o wasanaethau a sicrhau dyfodol mwy sicr i'r safle. Eglurwyd bod polisïau'r Cynllun Datblygu Unedol yn gefnogol i'r egwyddor o geisio sicrhau datblygiadau cadarnhaol ar safleoedd ail-ddatblygu oedd o fewn ffiniau datblygu trefol.

Nodwyd y byddai'r bwriad yn sylweddol uwch na'r adeilad presennol, ond gwnaed sylw bod sawl adeilad tri llawr mewn rhannau eraill o Faesgeirchen, gan gynnwys blociau o fflatiau o faint cyffelyb. O ganlyniad ni ystyriwyd y byddai'r adeilad yn wahanol ei naws i adeiladau eraill yn y stad.

Er y gwerthfawrogwyd pryderon lleol am y bwriad, rhaid oedd ystyried y cynllun yng nghyd-destun lleoliad trefol y safle yn ogystal â'i ddefnydd blaenorol. Ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ychwanegol ar fwynderau trigolion cyfagos ac y byddai'r datblygiad yn gydnaws gyda Pholisïau B23 a B33 o'r CDUG a oedd yn anelu at amddiffyn mwynderau trigolion lleol.

Tynnwyd sylw bod yr Asesiad Marchnad Dai, a gyflwynwyd gyda'r cais, yn honni bod diffyg yn y farchnad dai yn lleol am unedau un llofft ar gyfer unigolion neu gyplau a oedd am gymryd eu camau cyntaf yn y farchnad dai. Ystyriwyd bod y safle yn addas ar gyfer unedau byw a byddai'r fflatiau yn cwrdd â galw lleol mewn modd a oedd yn fforddiadwy.

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

b) Gwrthwynebwyd y cais gan y Cynghorydd Dylan Fernley, aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-

- Ei fod yn siomedig nad oedd yr adroddiad a'r cyflwyniad yn cyfeirio at agosatrwydd y bwriad at y tai gwarchod cyfagos a byngalos yr henoed
- Y byddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar fusnesau tebyg lleol
- Y byddai cynnydd mewn problemau gwrthgymdeithasol o ganlyniad i'r datblygiad
- Bod y gymuned leol yn gwrthwynebu yn gryf - dim llythyrau cefnogol wedi eu derbyn
- Ni fyddai'r adeilad yn gweddu i'r ardal oherwydd ei uchder ac nid oedd y llety yn addas ar gyfer yr anabl
- Mai llety addas wedi ei reoli yn effeithiol sydd ei angen yn yr ardal

Gwrthwynebwyd y cais gan y Cynghorydd Nigel Pickavance, aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-

- Ei fod yn cynrychioli gwrthwynebiadau trigolion Maesgeirchen i'r bwriad a bod y pryderon hynny wedi eu hamlygu mewn cyfarfod lleol
- Y byddai'n or-ddatblygiad o'r safle ac yn adeilad amlwg
- Nad oedd angen siop a chaffi yn yr ardal - yr anghenion hyn yn cael eu diwallu gan y ddarpariaeth bresennol
- Byddai cynnydd mewn traffig a pharcio
- Ni fydd tenantiaeth reoledig dros y fflatiau
- Dim mynediad anabl i'r adeilad na drysau tan
- Bod y lleoliad gyferbyn a dau faes chwarae

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais oherwydd bod y bwriad yn or-ddatblygiad a bod maint yr adeilad yn amlygu pryder.

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

- Diolchwyd i'r Aelodau Lleol am eu sylwadau ac am eu gwaith
- Bod yr archfarchnad yn niweidiol i'r economi leol
- Bod maint yr adeilad yn amharu ar fwynderau cyfagos
- Bod y bwriad yn gwahodd ymddygiad gwrthgymdeithasol
- Effaith y bwriad ar fwynderau trigolion lleol o fod ar agor 24/7

PENDERFYNWYD gwrthod y cais ar sail bod y bwriad yn or-ddatblygiad a fyddai'n cael effaith niweidiol ar mwynderau gweledol a preswyl

3. Cais rhif C16/1421/11/LL 390, Stryd Fawr, Bangor , Gwynedd

Cais llawn i ddymchwel yr adeilad presennol a chodi adeilad 3 llawr er mwyn darparu 6 uned byw

a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais llawn ydoedd i ddymchwel adeilad presennol a strwythurau cysylltiol i gefn y safle a chodi adeilad 3 llawr newydd fyddai'n darparu 6 uned byw, dwy lofft, hunan cynhaliol.Cyflwynwyd y cais i bwyllgor oherwydd bod maint y datblygiad arfaethedig yn fwy na'r hyn a ellid ei drafod o dan y drefn ddirprwyedig.

Eglurwyd bod safle'r datblygiad arfaethedig ar ran 'isaf' Stryd Fawr Bangor o fewn ffiniau datblygu'r ddinas, wedi ei ddynodi fel canolfan is ranbarthol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009 (CDUG).

Tynnwyd sylw i'r hanes cynllunio perthnasol ynghyd a'r sylwadau ychwanegol.

Amlygwyd bod cais blaenorol wedi ei wrthod ar sail dyluniad yr adeilad a hefyd effaith y datblygiad ar osodiad yr adeilad rhestredig. Roedd caniatâd adeilad rhestredig eisoes yn bodoli i ddymchwel yr adeiladu presennol sydd ar y safle a chwblhau gwaith i atgyweirio'r adeilad rhestredig. Nodwyd mai'r prif faterion dan ystyriaeth oedd effaith y datblygiad ar osodiad yr adeilad rhestredig ar effaith ar y strydlun

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad roedd safle'r datblygiad arfaethedig o fewn ffiniau datblygu dinas Bangor ond ger ffin tref diffiniedig. Amlygwyd bod gofynion sylfaenol polisi CH3 yn caniatáu tai newydd ar safleoedd heb eu dynodi o fewn ffin datblygu'r ganolfan isranbarthol. Yn yr un modd, amlygwyd bod polisi CH6 yn caniatáu cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd ar hap ar gyfer 5 uned neu fwy o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol sy'n darparu elfen briodol o dai fforddiadwy oni bai y gellir bodloni'r Awdurdod Cynllunio.

Fel rhan o’r cais derbyniwyd asesiad o hyfywdra’r cynllun yn dangos na fyddai’n hyfyw i ddarparu unedau fforddiadwy ar y safle oherwydd y gost o adeiladu a gwerth terfynol yr unedau. Eglurwyd bod arwynebedd llawr pob uned tua 57m2. Mae’r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy yn cyfyngu tai un llawr gyda dwy lofft i 80m2. Mae maint yr unedau arfaethedig dipyn llai nag uchafswm maint fforddiadwy'r math yma o uned. Yn ychwanegol i hyn, nid oes darpariaeth parcio ar y safle ac mae lle mwynderol/allanol pob uned wedi ei gyfyngu i falconïau bychan. Nid oes golygfeydd agored na deniadol o’r safle ac oherwydd yr holl ffactorau hyn ystyriwyd y byddai’r unedau i gyd yn fforddiadwy yn ei natur beth bynnag. Nid yw’n rhesymol nac yn angenrheidiol felly i ofyn am ddarpariaeth o dai fforddiadwy drwy drefniant ffurfiol megis Cytundeb 106 ar y safle yma.

Derbyniwyd gwrthwynebiad yn datgan byddai’r datblygiad yn creu sŵn ac aflonyddwch pellach i drigolion cyfagos. Eglurwyd bod y safle yn cael ei defnyddio gan gwmni adeiladu ac ystyriwyd bod hyn yn creu mwy o sŵn a niwsans na’r defnydd preswyl arfaethedig. Ceir tai neu fflatiau preswyl bob ochor i safle’r cais ac felly ystyriwyd bod defnydd preswyl yn fwy addas na’r defnydd presennol

Yng nghyd-destun trafnidiaeth a mynediad, amlygwyd nad oedd darpariaeth parcio yn rhan o’r bwriad. Derbyniwyd sylwadau cychwynnol gan yr Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu ar sail diffyg parcio. Mewn ymateb derbyniwyd sylwadau gan yr asiant yn amlygu bod polisïau cenedlaethol yn cefnogi datblygiadau gyda llai neu dim darpariaeth parcio mewn llefydd hygyrch oherwydd bod y datblygiad yn annog lleihad mewn defnydd o gerbydau modur. Er bod polisi CH36 yn annog parcio ar safleoedd neu yn agos i’r safle, mae’r polisi hefyd yn cydnabod byddai darpariaeth lai yn gallu bod yn dderbyniol mewn canol trefi lle mae dewis da o gyfleusterau, gwasanaethau a dulliau effeithiol eraill o deithio.

b) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais ar sail diffyg parcio, bod y bwriad yn amharu yn sylweddol ar y tai rhestredig ac nad oedd y dyluniad yn gweddu i’r ardal.

c) Mewn ymateb i’r rhesymau gwrthod, amlygodd yr Uwch Rheolwr Gwasanaeth Cynllunio nad oedd yr Uned Trafnidiaeth yn gwrthwynebu’r cais ac ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth os gall yr ymgeisydd brofi bod y lleoliad yn un cyfleus nid oedd modd dadlau i wrthod.

Mewn ymateb i sylw am y dyluniad, amlygodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio nad oedd y Swyddog Cadwraeth wedi gwrthod y cais, ond mater o farn oedd y dyluniad.

Wedi ystyried y sylwadau, tynnwyd y cynnig yn ôl gan nad oedd sail i wrthod oherwydd diffyg mannau parcio

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod ar sail dyluniad ac effaith ar y tai rhestredig

Pleidleiswyd ac fe ddisgynnodd y cynnig i wrthod

d) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i ganiatáu y cais

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

- nid fflatiau ar gyfer myfyrwyr oedd dan sylw
- bod gwir angen fflatiau ar gyfer teuluoedd ifanc ym Mangor.
- y byddai peidio cael mannau parcio yn hybu'r economi leol drwy annog pobl i ddefnyddio gwasanaethau cyhoeddus.
- bod y dyluniad arfaethedig yn gweddu yn well na’r hyn oedd yno.

e) Mewn ymateb i’r sylwadau dros ganiatáu y cais, amlygodd yr Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio bod y cynllun yn goresgyn rhesymau gwrthod blaenorol a bod graddfa ac effaith y bwriad yn dderbyniol.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd mewn ymateb i'r datganiad Ieithyddol a hefyd yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol

Amodau

1. Amser
2. Yn unol â'r cynlluniau a'r adroddiad ecolegol.
3. Deunyddiau a gorffeniadau.
4. Cyflwyno manylion a darparu'r man gollwng cyn meddiannu'r fflatiau.
5. Amodau Dwr Cymru.
6. Cyflwyno cofnod ffotograffig o'r adeilad presennol cyn ei ddymchwel.

4. Cais rhif C17/0011/19/MW – Gweithle Seiont, Ffordd Felin Seiont, Caernarfon

Cais ar gyfer gwaith sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r ffordd osgoi arfaethedig, A487 Caernarfon i Bontnewydd gan gynnwys; Defnydd tir fel estyniad i compownd y safle presennol a darparu sied cynnal a chadw, adeiladau swyddfa, cyfleusterau lles a maes parcio, storfa tanwydd, tanc storio carthffosiaeth, cyfleuster sypynnu concrid symudol a sypynnu asffalt ac adeiladu trac cludiant (defnydd dros dro hyd at 10 mlynedd).

a) Ymhelaethodd y Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd i ddefnyddio'r chwarel i gynorthwyo gyda'r gwaith o wella rhwydwaith ffordd leol. Byddai'r chwarel yn ail gydio yn y gwaith cloddio o dan telerau'r caniatâd mwynau, yn ogystal â gwaredu deunyddiau gwastraff o'r gwaith adeiladu'r ffordd osgoi i'w defnyddio ar gyfer adfer y safle.

Tynnwyd sylw at y datganiad amgylcheddol oedd wedi ei gyflwyno gyda'r cais a phwysleisiwyd bod y prosiect ar gyfer dibenion y Ffordd Osgoi yn unig. Amlygwyd bod angen y safle am 5 mlynedd ond byddai cyfyngiad hyd oes trefniadau cludiant trwm yn gysylltiedig â symud deunyddiau yn 3 blynedd. Ni fydd disgwyl symudiadau cludiant ar y ffordd – bydd y cludiant yn dod yn syth oddiar y ffordd osgoi.

Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth, nid oedd dynodiad i warchod bywyd gwyllt ar y safle a bod yr awdurdod wedi cynnal asesiad cynefinoedd ar y cais a daw i'r casgliad na fydd unrhyw effaith andwyol ar ddynodiadau amgylcheddol rhyngwladol na chenedlaethaol megis SSSIs & SACs. Nodwyd y byddai'r safle yn adfer ei hun yn eithaf cyflym wedi i'r gwaith gwblhau.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y cais yn gynhenid ar gyfer y Ffordd Osgoi
- Bod y bwriad yn gyfle unigryw i leihau cludo ac ail sefydlu gan sicrhau gostyngiad sylweddol i drafnidiaeth gwasanaethau
- Mantais y safle yw ei fod yn ffinio yn uniongyrchol gyda'r prosiect
- Bod deunydd y chwarel yn addas
- Bod caniatâd gweithredol eisoes ar y chwarel

c) Nododd yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), ei fod yn gefnogol i'r cais, ond bod rhai pryderon ynglyn a bod y ffordd uwchben Peblig yn cau ar ôl y datblygiad.

ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

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

- Bod yr elfen yma yn bwysig iawn ar gyfer y Ffordd Osgoi ac yn gymorth i wasanaethu'r prosiect
- Prosiect enfawr i'r ardal ac yn un i'w groesawu

PENDERFYNWYD awdurdodi Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd i benderfynu'r cais yn ddarostyngedig i'r amrediad o amodau a ganlyn a, ble noder, i gyflwyno gwybodaeth benodol yn unol â gofynion amodau cyn dechrau'r datblygiad:

1. Dechrau ymhen tair blynedd
2. Hyd y caniatâd wedi ei gyfyngu i bum mlynedd o gyflwyno'r rhybudd dechrau gyda gweithgaredd yn ymwneud â mewnforio deunyddiau er adfer y chwarel yn gyfyngedig i ofynion y cynllun ffordd osgoi ac wedi'i gyfyngu i gyfnod o dair blynedd o gyflwyno rhybudd dechrau gweithgaredd tirlenwi
3. Arolwg topograffig i gael ei gyflwyno er cymeradwyaeth yr awdurdod cynllunio mwynau ar unwaith pan ddaw'r gweithgareddau i ben; i gynnwys archwiliad cyflawn o'r deunyddiau sydd ar gael at ddibenion adfer. Os yw cyfaint y deunyddiau a ddeillia o waith adeiladu'r ffordd osgoi yn annigonol i gwblhau'r gwaith o adfer y safle yn unol â chynlluniau'r cais, bydd cynllun adfer diwygiedig yn cael ei gyflwyno er cymeradwyaeth gan yr awdurdod cynllunio mwynau
4. Cynllun adfer graddol i dargedu ardaloedd allweddol
5. Cynllun adfer diwygiedig ar gyfer y ffordd gludo ogleddol er mwyn ei adfer er dibenion amaethyddol yn unol â'r canllawiau yn Atodiad B-D NCT 1 (Agregau), gan fanylu ar y cyfaint a lleoliadau storio pob deunydd sydd wedi'i glustnodi at ddibenion adfer, h.y. ni ddylai deunyddiau a gloddiwyd wrth greu'r ffordd gludo gael eu hallforio oddi ar y safle
6. Gweithgareddau a ganiateir a Chydymffurfiaeth â'r Manylion/Cynlluniau a Gyflwynwyd
7. Amseroedd gwaith fel y maent: 07:00 - 19:00 ddydd Llun i ddydd Gwener; 07:00 - 13:00 ddydd Sadwrn, a dim gweithio mwynau ar ddydd Sul, Gwyliau Banc a Gwyliau Cyhoeddus.
8. Cludiant sy'n ymwneud ag allforio a mewnforio deunyddiau, a danfon deunyddiau ar gyfer gwaith sypynnu concrid ac asffalt i gael ei gyfyngu at y llwybrau cludiant pwrpasol a ddangosir ar gynllun y cais
9. Cynllun plannu coed a llwyni cyflawn yn gynwysedig mewn gwaith adfer,
    - Sŵn yn ystod oriau gwaith arferol (0700-1900), ni ddylai'r lefel graddfa sŵn fod yn fwy na 55dB(A) LAeq, 1 awr (maes agored). Gyda'r nos (1900-2200), ni ddylai'r cyfyngiadau fod fwy na 10dB(A) uwchlaw'r lefel cefndirol
    - Ni ddylai cyfyngiadau yn ystod y nos fod yn uwch na 42 dB (A) LAe1, 1 awr maes agored ger anheddau sensitif. (MTAN1).
    - Gweithrediadau dros dro i fod ddim mwy na 70 dB LAeq, 1 awr (maes agored) am hyd at 8 wythnos y flwyddyn.
    - Cynnal arolwg monitro sŵn yn unol â chais ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Mwynau, i gydymffurfio â Safon Brydeinig BS.4142:2014 'Methods for rating and assessing industrial and commercial sound', i asesu ac arddangos cydymffurfiaeth â'r cyfyngiad sŵn ffiniol.
    - Defnyddio larymau sŵn gwyn ar gyfer gyrru wysg eich cefn;
10. Strategaeth adferiad os canfyddir, yn ystod y datblygiad, halogiad nad oedd wedi'i ganfod yn flaenorol,
11. Storio tanwydd,
12. Gofyniad i nodi manylion cyflawn y tanc storio dŵr budr i gael ei gyflwyno er cymeradwyaeth yr awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn gwaith gydag amod pellach yn gofyn bod unrhyw seilwaith dros dro sy'n ymwneud â draeniad budr/carthffosiaeth ar y safle wedi'i ddigomisiynu'n llwyr ac wedi'i symud o'r safle pan ddaw'r caniatâd i ben,
13. Defnyddio bowser dŵr ar lwybrau cludo, gwlychu ardaloedd prosesu a deunyddiau wedi'u prosesu, a chadw log o gwynion yn ymwneud â llwch.

14. Arolwg llwch yn cael ei gynnal am o leiaf chwe mis mewn lleoliadau wedi'u cytuno a bod gwaith mathru, sgrinio, trosglwyddo a gweithrediadau eraill sy'n debygol o arwain at lwch a gludir yn yr aer yn cael ei wneud mewn adeilad priodol.
15. Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu i sicrhau fod arfer da a mesurau lliniaru da wedi'u sefydlu i amddiffyn yr amgylchedd dyfrol, gan gynnwys: amodau gwaith ar y safle a mesurau i reoli effeithiau amgylcheddol megis symudiadau cerbydau trymion, cyfleusterau golchi olwynion, gorchuddio cerbydau, ardaloedd storio diogel, ansawdd aer, oriau gwaith, sŵn/dirgryniad, rheoli gwastraff a llygredd. Hefyd, monitro'r dŵr ffo posib o ddeunyddiau llaid a gwastraff i liniaru ardrawiad posib y datblygiad a gweithdrefnau arllwyso ar yr amgylchedd
16. Darpariaeth ar gyfer cofnodi cloddiadau y tu mewn i Safle Geomorffoleg Daearegol o Bwys Rhanbarthol (RIGS),
17. Gall manylion unrhyw oleuo allanol fod yn destun amod cynllunio, felly hefyd y gall cael gwared â llystyfiant.
18. Lliniaru ardrawiadau posib ar amgylchedd yr afon (pellter sefyll),
19. Nodyn i'r ymgeisydd yn cyfeirio at ymateb Cyfoeth Naturiol Cymru, Rheoli Perygl Llifogydd Cyngor Gwynedd, y Gwasanaeth Erydu Arfordirol, Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd, a Dŵr Cymru i'r ymgynghoriad, gan gyfeirio'n benodol at reolaeth benodol yn eu cylchoedd gorchwyl nhw
20. Nodyn i'r ymgeisydd mai cyfrifoldeb ac atebolrwydd canlynol y datblygwr ac/neu'r tirfeddiannwr yw datblygu a meddiannu'r safle'n ddiogel.
21. Nodyn i'r ymgeisydd bod y cais wedi ei asesu'n unol â saith amcan cynaliadwy Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

5. Cais rhif C17/0084/11/LL – Chwarel Seiont, Ffordd Felin Seiont, Caernarfon

Cais am ganiatâd cynllunio dros dro ar gyfer gwaith sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r ffordd osgoi arfaethedig, A487 Caernarfon i Bontnewydd gan gynnwys; Iard safle a darparu sied cynnal a chadw, cyfleusterau lles a maes parcio, adeiladau swyddfa, storfa tanwydd, tanc storio carthffosiaeth, cyfleuster sypynnu concrid symudol, cyfleuster sypynnu asffalt symudol a darparu llwybr cludo.

a) Ymhelaethodd y Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff ar gefndir y cais, gan nodi bod y bwriad yn rhan o brosiect cynorthwyo Ffordd Osgoi Caernarfon.

Tynnwyd sylw at bolisi C3 sydd yn annog ailddefnyddio safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen. Bydd yr un ystyriaethau o'r polisi yn ffafrio defnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen hefyd yn berthnasol i sefydlu compownd dros dro ar lain galed safle'r cyn gwaith brics.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatau y cais

PENDERFYNWYD Awdurdodi Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd i benderfynu'r cais yn ddarostyngedig i'r ystod o amodau a ganlyn a, ble noder, cyflwyno gwybodaeth benodol yn unol â gofynion amodau cyn dechrau'r datblygiad:

1. Dechrau ymhen tair blynedd
2. Hyd y cyfnod gweithio 5 mlynedd
3. Gweithgareddau a ganiateir a Chydymffurfiaeth â'r Manylion/Cynlluniau a Gyflwynwyd
4. Amseroedd gwaith fel ag y maent: 07:00 - 19:00 ddydd Llun i ddydd Gwener; 07:00 - 13:00 ddydd Sadwrn a dim gweithio mwynau i'w wneud ar ddydd Sul, Gwyliau Banc a Gwyliau Cyhoeddus.
5. Danfoniadau deunyddiau ar gyfer swp-brosesu concrid ac asffalt wedi'i gyfyngu i'r llwybr cludo oddi ar y ffordd sydd wedi'i dangos ar gynlluniau'r cais.

6. Cynllun plannu coed a llwyni cyflawn yn gynwysedig mewn gwaith adfer,
   - Sŵn yn ystod oriau gwaith arferol (0700-1900), ni ddylai'r lefel graddfa sŵn fod yn fwy na 55dB(A) LAeq, 1 awr (*free field*). Gyda'r nos (1900-2200), ni ddylai'r cyfyngiadau fod fwy na 10dB(A) uwchlaw'r lefel cefndirol
   - Ni ddylai cyfyngiadau yn ystod y nos fod yn uwch na 42 dB (A) LAe1, 1 awr *free field* ger anheddau sensitif. (MTAN1).
   - Gweithrediadau dros dro i fod ddim mwy na 70 dB LAeq, 1 awr (*free field)* am hyd at 8 wythnos y flwyddyn.
   - Arolwg monitro sŵn yn unol â chais ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Mwynau, i'w gynnal yn unol â Safon Brydeinig BS.4142:2014 *'Methods for rating and assessing industrial and commercial sound'*, i asesu ac arddangos cydymffurfiaeth â'r cyfyngiad sŵn ffiniol.
   - Defnyddio larymau sŵn gwyn ar gyfer bagio cerbydau.
7. Strategaeth adferiad os canfyddir, yn ystod y datblygiad, halogiad nad oedd wedi'i ganfod yn flaenorol.
8. Storio tanwydd.
9. Gofyniad i nodi manylion cyflawn y tanc storio dŵr budr i gael ei gyflwyno er cymeradwyaeth yr awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn gwaith gydag amod pellach yn gofyn bod unrhyw seilwaith dros dro sy'n ymwneud â draeniad budr/carthffosiaeth ar y safle wedi'i ddigomisiynu'n llwyr ac wedi'i symud o'r safle pan ddaw'r caniatâd i ben.
10. Defnyddio *bowser* dŵr ar lwybrau cludo, gwlychu ardaloedd prosesu a deunyddiau wedi'u prosesu, a chadw log o gwynion yn ymwneud â llwch.
11. arolwg llwch yn cael ei gynnal am o leiaf chwe mis mewn lleoliadau wedi'u cytuno a bod gwaith mathru, sgrinio, trosglwyddo a gweithrediadau eraill sy'n debygol o arwain at lwch a gludir yn yr aer yn cael ei wneud mewn adeilad priodol.
12. Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu i sicrhau fod arfer da a lliniaru da wedi'u sefydlu i amddiffyn yr amgylchedd ddyfrol, gan gynnwys: amodau gwaith ar y safle a mesurau i reoli effeithiau amgylcheddol megis symudiadau cerbydau HGV, cyfleusterau golchi olwynion, gorchuddio cerbydau, ardaloedd storio diogel, ansawdd aer, oriau gwaith, sŵn/dirgryniant, rheoli gwastraff a llygredd. Hefyd, monitro'r dŵr ffo posib o ddeunyddiau llaid a gwastraff i liniaru ardrawiad posib y datblygiad a gweithdrefnau arllwyso ar yr amgylchedd.
13. Darpariaeth ar gyfer cofnodi cloddiadau y tu mewn i Safle Geomorffoleg Daearegol o Bwys Rhanbarthol (RIGS).
14. Gall manylion unrhyw oleuo allanol fod yn destun amod cynllunio, felly hefyd gall cael gwared â llystyfiant.
15. Nodyn i'r ymgeisydd yn cyfeirio at adwaith Cyfoeth Naturiol Cymru, Rheoli Perygl Llifogydd Cyngor Gwynedd, y Gwasanaeth Erydu Arfordirol, Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd, a Dŵr Cymru i'r ymgynghoriad, gan gyfeirio'n benodol at reolaeth benodol yn eu cylchoedd gorchwyl.
16. Nodyn i'r ymgeisydd mai cyfrifoldeb ac atebolrwydd canlynol y datblygwr ac/neu'r tirfeddiannwr yw datblygu a meddiannu'r safle'n ddiogel.
17. Nodyn i'r ymgeisydd bod y cais wedi ei asesu'n unol â saith amcan cynaliadwy Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

6. Cais rhif C17/0198/30/LL – Pwll Melyn, Rhiw, Pwllheli

Cais ôl-weithredol ar gyfer cadw adeilad amaethyddol

a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais cynllunio ôl-weithredol ydoedd i gadw adeilad amaethyddol o ffrâm dur oedd yn y broses o gael ei adeiladu. Awgrymir y ffrâm bresennol adeilad gyda rhediad to *mono pitch*, ond bwriedir cwblhau'r adeilad gyda tho brig. Byddai gorffeniad allanol yr adeilad yn gymysgedd o wal blociau concrid a gorchudd proffil dur o liw gwyrdd tywyll. Lleoli'r yr adeilad yng nghefn gwlad tu allan i unrhyw ffin datblygu, ac mewn cae amaethyddol o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn. Mae'n gorwedd 5.5 medr oddi wrth dŷ annedd unllawr sydd yn adeilad rhestredig gradd II.

Tynnwyd sylw ar y polisïau perthnasol oedd wedi eu rhestru yn yr adroddiad ynghyd a'r sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Amlygwyd bod yr egwyddor o ganiatáu adeiladau at ddefnydd amaethyddol yng nghefn gwlad wedi ei sefydlu gan Bolisi D9 CDUG sydd yn cymeradwyo cynigion i godi adeiladau ar gyfer dibenion amaethyddol os ydynt yn rhesymol angenrheidiol. Datgan asiant yr ymgeisydd bod yr adeilad yn angenrheidiol ar gyfer cadw anifeiliaid yn ystod tywydd garw achlysurol, ac i gadw offer yn gysylltiedig ag anifeiliaid sydd yn pori'r tir, ac amaethu. Gan nad oedd manylion anifeiliaid wedi eu cyflwyno ystyriwyd cynnwys amod oedd yn cyfyngu defnydd yr adeilad at bwrpas amaethyddol yn unig, ac y dylid ei ddymchwel petai defnydd amaethyddol yn darfod o fewn cyfnod o 10 mlynedd. Yn ddarostyngedig i gynnwys yr amod uchod, ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cydymffurfio a pholisi C1 a D9 CDUG, ac na fyddai'n tanseilio Polisi PCYFF 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Gyda'r safle yn gorwedd mewn man amlwg o fewn AHNE Llyn ystyriwyd yr angen i leihau unrhyw ardrawiad ar fwynderau gweledol yr AHNE. O ganlyniad, derbyniwyd cynllun diwygiedig (30 Mawrth 2017) yn dangos adeilad bwriedig gyda tho brig, gyda gostyngiad uchder yr adeilad terfynol yn 3.7 medr uwchlaw lefel daear - gostyngiad 0.4 medr. Yn ogystal roedd bwriad gorchuddio'r adeilad gyda setiau proffil gwyrdd tywyll, gan ei fod yn lleihau ardrawiad adeiladau ar safleoedd amlwg yn y dirwedd. Derbyniwyd sylwadau'r Swyddog AHNE yn nodi y byddai'r addasiadau yn gwneud yr adeilad yn llai amlwg o'r ffordd..

Eglurwyd bod tŷ annedd agosaf (heblaw eiddo'r ymgeisydd) i'r adeilad bwriedig wedi ei leoli oddeutu 30 medr o'r safle. Oherwydd maint y bwriad a'i leoliad mewn perthynas â'r eiddo cyfagos ni ystyriwyd bod yr adeilad bwriedig yn achosi difrod arwyddocaol i'r eiddo hwnnw. Yn ychwanegol, ni ystyriwyd bod y bwriad yn amharu ar breifatrwydd rhesymol defnyddwyr yr eiddo sydd gerllaw nac yn golygu gor-ddatblygiad o'r safle.

Wedi ystyried yr holl wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais, amlygywd bod y datblygiad yn dderbyniol ar sail egwyddor, lleoliad, defnydd, dyluniad, deunyddiau ac effaith ar amwynder gweledol, ac ei fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- mai cwt bychan oedd yma ar ddarn bach o dir i ddarparu cysgod i anifeiliaid - yn nhermau amaethyddol roedd o raddfa fechan iawn
- bod cynlluniau diwygiedig yn dangos to crib
- byddai'r bwriad gorffenedig yn ymdoddi yn sylweddol i'r tirlun
- bod trafodaethau ynglyn ag edrychiad y bwriad wedi eu cynnal gyda swyddogion

c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Nad oedd yn cytuno gyda chynnwys yr adroddiad oedd yn ymddangos fel cyfiawnhad dros yr angen i olweithredu
- Nad oedd sylw yn yr adroddiad at lwybr cyhoeddus cyfagos
- Gwell fuasai gosod y sied tu ôl i'r tŷ - awgrym i ail ystyried y safle
- Er yr addasiadau uchder, byddai'r sied yn parhau yn uchel ac yn debygol o gael effaith ar y tŷ
- Tyddyn yw'r tŷ ac felly angen ystyried y polisi yng nghyd-destun 'amaeth'
- Nid yw'r Cyngor Cymuned yn fodlon gyda'r dyluniad

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle

d) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i ohirio'r penderfyniad er mwyn i swyddogion ail asesu y cais, edrych ar leoliad y llwybr cyhoeddus a'r cyfiawnhad am yr angen i'r fath adeilad a chyflwyno adroddiad diwygiedig.

PENDERFYNWYD gohirio er mwyn ail asesu y cais a chyflwyno adroddiad diwygiedig.

7. Cais rhif C17/0287/44/LL – Greenacres Caravan Park, Morfa Bychan, Porthmadog

Codi adeiladau storio a chynnal a chadw a darpariaeth storio poteli nwy LPG

a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd i godi adeiladau storio a chynnal a chadw a darpariaeth storio poteli nwy LPG. Amlygwyd bod safle'r cais wedi ei leoli o fewn safle carafanau presennol Greenacres ym Morfa Bychan rhwng safle trin gwastraff, prif adeiladau maes carafanau Greenacres a thai preswyl presennol. Defnyddir y safle ar hyn o bryd ar gyfer storio cychod.

Eglurwyd y byddai'r prif adeilad gydag arwynebedd llawr o 205m² ac yn mesur 8m i'r crib, wedi ei orffen yn allanol gyda chyfuniad o baneli rhychiog a waliau o floc wedi eu gorffen mewn lliwiau gwyrdd a llwyd. Byddai'r prif adeilad yn darparu gofod ar gyfer y canlynol, tŷ golchi, gweithdy, storfeydd, swyddfeydd ac adnoddau cysylltiol megis cegin a thoiledau. Bydd bwriad codi ffens 'chain link' 2m o uchel i gydweddu a'r ffens bresennol a chreu compownd o fewn yr iard bresennol i storio poteli nwy LPG.

O ran egwyddor, amlygwyd bod polisi D8 o GDUG yn berthnasol i'r cais sydd yn caniatáu cynigion i ehangu/ymestyn/dwysau mentrau diwydiannol a busnesau presennol neu fentrau eraill os gellid cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gydag addasrwydd y defnydd presennol o safbwynt yr ardal o'i amgylch a defnyddiau cyfagos a'i berthynas a'r gwaith presennol. Gan mai adeilad i wasanaethu'r busnes sefydledig presennol oedd yma, ystyriwyd fod egwyddor y bwriad yn unol â gofynion polisi D8.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl nodwyd bod yr adeilad arfaethedig wedi ei leoli o fewn iard bresennol ar dir lefel wedi ei amgylchynu gyda ffens 2m a thirweddu sylweddol. Lleolir y tai preswyl agosaf oddeutu 17m i ffwrdd o'r safle. gyda llystyfiant sylweddol rhwng y safle a'r tai

Tynnwyd sylw at y sylwadau hwyr oedd wedi eu derbyn

b) Nododd yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), y sylwadau canlynol:
- nad oedd ganddo unrhyw wrthwynebiad i'r cais o ran materion cynllunio
- bod angen sicrhau amod ar gyfer oriau gweithio
- bod angen sicrhau gorffeniad addas i'r adeilad -
- bod angen cynllun goleuo fel na fyddai effaith ar drigolion lleol
- Yn welliant i'r trefniant presennol

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

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.
Amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Cytuno ar orffeniadau
4. Cynllun Goleuo
5. Dwr Cymru
6. Cyfyngu defnydd

7. Oriau gwaith

8. Cais rhif C17/0242/30/LL – Tir ger Y Groesffordd, Rhiw , Pwllheli

Adeiladu tŷ a modurdy

a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais i adeiladu tŷ annedd newydd a modurdy ym mhentref gwledig Rhiw o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Byddai'r tŷ arfaethedig yn ddeulawr wedi ei orffen gyda tho llechi a waliau allanol carreg leol. Fel rhan o'r cais derbyniwyd llythyr gan Derwen, Tîm Integredig Plant Anabl yn amlinellu anghenion y teulu gan fod un o feibion yr ymgeisydd wedi ei gofrestru gydag anabledd parhaol.

Tynnwyd sylw at y polisïau perthnasol oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.

O ran egwyddor y datblygiad, dynodi'r Rhiw fel pentref gwledig. Tynnwyd sylw at y polisi tai perthnasol (Polisi CH5) sydd yn nodi bod rhaid i gynigion gydymffurfio gyda'r holl feini prawf o fewn y polisi. Trafodwyd chwech o'r meini prawf hynny mewn manylder ac o ganlyniad, ystyriwyd bod y bwriad yn groes i'r polisi CH5 ar y sail nad oedd yr angen am dŷ fforddiadwy wedi ei brofi, nad oedd y safle wedi ei leoli yn union gerllaw adeilad sydd wedi ei liwio a bod ei faint yn sylweddol fwy na maint tŷ fforddiadwy. Wrth ystyried y safle yng nghyd–destun cefn gwlad agored, ategwyd mai dim ond tai ar gyfer gweithwyr amaethyddol, coedwigaeth neu fenter wledig fyddai'n bosibl eu cael ar y safle a hynny yn seiliedig â gofynion Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010). Byddai'r bwriad yn groes i'r gofynion hyn gan nad oedd angen amaethyddol, coedwigaeth neu fenter wledig ar gyfer y tŷ arfaethedig.

Ystyriwyd fod y bwriad yn ei ffurf bresennol o ran ei faint a'i raddfa yn groes i ofynion Polisi B22 CDUG ac y byddai'n cael effaith ar ffurf a chymeriad y pentref. Cyfeiriwyd yn yr adroddiad bod y tŷ yn sylweddol fwy na maint tŷ fforddiadwy ac ystyriwyd bod modd lleihau maint yr eiddo wedi drafod anghenion y plentyn anabl. Nodwyd, pe byddai'r eiddo yn cael ei leihau o ran maint y byddai hynny yn goresgyn y pryderon am effaith y bwriad ar gymeriad y pentref a'r dirwedd.

Amlygwyd mai prif anghenion y cais oedd darparu tŷ addas ar gyfer teulu sydd â un mab gydag anableddau parhaol. Fodd bynnag, wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisïau perthnasol, daethpwyd i'r casgliad nad oedd egwyddor y datblygiad yn cwrdd â gofynion sylfaenol polisïau tai'r Cyngor. Ni chyflwynwyd tystiolaeth i ddangos bod yr ymgeisydd mewn gwir angen fforddiadwy ac ni ddangoswyd bwriad i gyfyngu meddiannaeth i'r dyfodol. Er gwaethaf anghenion yr ymgeisydd nid yw'r Cyngor wedi eu hargyhoeddi, ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd, bod rhesymau teilwng wedi eu cyflwyno i wyro oddi ar bolisïau cyfredol y Cyngor na pholisïau cenedlaethol yn ymwneud a Thai Fforddiadwy.

(a) Yn manteisio ar yr hawl i siarad cynrychiolydd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Ei fod yn gefnogol i'r cais
- Ei bod hi'n eithriadol bwysig bod y teulu yn cael cartref yn Rhiw gan fod cefnogaeth i'r teulu yn y pentref
- Anodd addasu eu cartref presennol ar gyfer person anabl
- Angen ty addas – anghenion yn cynyddu

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

- Ei fod yn derbyn bod yr adroddiad yn un anodd
- Bod anghenion unigryw ac anarferol y teulu yn cynyddu ac nad oedd tŷ addas ar eu cyfer yn Rhiw.

- Bod y teulu angen rhwydwauth a chefnogaeth eu teulu
- Derbyn yr argymhelliad i wrthod, ond angen i'r Pwyllgor ystyried sefyllfa 'eithriadol'
- Llawr gwaelod y cynllun yn cael ei gydnabod yn unol a'r angehnion, ond gellid cyfyngu yr ail lawr - yr ymgeisydd yn derbyn hynny
- Amserlen yn dynn gan na fydd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn cydnabod Rhiw fel safle i'w ddatblygu
- Erfyn i'r Pwyllgor ddirprwyo'r hawl i swyddogion gynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd i ddiwallu anghenion amlwg a theilwng y teulu a cheisio datrysiad gyda chynllun priodol ac addas.
- Y cynllun yma yn eithriad i'r drefn cynllunio

c) Mewn ymateb i'r sylwadau, amlygodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod y cais yn yn groes i bolisiau cynllunio'r Cyngor gan nad oedd tystiolaeth fod yr ymgeisydd yn gymwys am dy fforddiadwy ac ni fuasai'r ty yn fforddiadwy oherwydd ei faint. Er hyn pwysleiddiodd fod yr achos yma yn un unigryw a heriol ac bod yna angen penodol yn yr achos yma oherwydd amgylchiadau eithriadol y teulu. Nodwyd os mai dymuniad y Pwyllgor fyddai ystyried y cais fel un eithriadol yna penderfyniad y Pwyllgor fyddai hynny, ond pwysleisiodd fod y sefyllfa yma'n un eithriadol ac na fyddai'n creu unrhyw fath o gynsail I'r dyfodol. Amlygwyd na fyddai modd i'r tŷ fod yn gymwys fel tŷ fforddiadwy oherwydd ei faint a phetai'r Pwyllgor yn penderfynu caniatáu y cais, yna ni fydd yn bosib rhoi cytundeb 106 ar y tŷ. ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais yn groes i'r argymhelliad

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan yr aelodau:
- Nid gwerth arainnol sydd i'r ty – anghenion y teulu yn uchafu hyn
- Y sefyllfa yn un unigryw
- Nad oedd angen trafoadaethau i leihau maint y ty – caniatau yn unol a'r cynlluniau

PENDERFYNIAD caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad ar sail fod yr anghenion penodol a'r sefyllfa eithriadol yn yr achos yma'n gorbwyso'r gofynion polisïau cynllunio arferol

Amodau cyffredinol yn ymwneud a:
1. Amser
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi.
4. Deunyddiau.
5. Amodau Trafnidiaeth
6. Amodau Dwr Cymru

9. Cais rhif C17/0257/14/LL – Swyddfa'r Harbwr, Cei Llechi, Caernarfon

Ail ddatblygu safle gan gynnwys creu 19 o weithdai ar gyfer dylunio crefft, cynhyrchu ac adwerthu ar raddfa fechan, adnewyddu ac addasu adeiladau presennol, newid defnydd i greu 3 uned wyliau ynghyd ac estyniadau i'r adeiladwaith presennol

a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer ail-ddatblygu safle o ddefnydd cymysg: Defnydd Dosbarth B1 (diwydiant ysgafn a defnydd swyddfa), B2 (diwydiant cyffredinol) a D2 (ymgynnull ag hamdden) ynghyd a manwerthu atodol er mwyn creu 19 o weithdai ar gyfer dylunio crefft, cynhyrchu ac adwerthu ar raddfa fechan, adnewyddu ac addasu adeiladau presennol, newid defnydd i greu 3 uned wyliau ynghyd ac estyniadau ac addasiadau ynghyd a chodi adeiladau o'r newydd sy'n llenwi'r gwagleoedd rhwng y strwythurau presennol.

Amlygwyd bod y safle wedi ei leoli ar gyrion gorllewinol Ffordd Santes Helen, yn rhan o ardal Hen Gei Llechi o fewn Ardal Gadwraeth Caernarfon a Gosodiad Hanfodol Safle

Treftadaeth y Byd ar gyfer Castelli a Muriau Trefi Edward I yng Ngwynedd (CADW). Nodwyd bod rhan helaeth o'r safle o fewn Parth Llifogydd C2 fel y'i cynhwysir yn y Mapiau Cyngor Datblygu Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004). Dynodir y safle ynghyd a gweddill glannau'r Afon Seiont gyferbyn a Ffordd Santes Helen fel safle ail-ddatblygu yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Briffiau Datblygu.

Nodwyd bod y cynlluniau diweddaraf a gyflwynwyd gyda'r cais yn ymateb yn bositif o ran graddfa, edrychiad, deunyddiau a thirlunio. Ategwyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Ieithyddol a Chymunedol i gefnogi'r bwriad a bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi dod i'r canlyniadau canlynol

- Credir bydd y datblygiad yn cynnig buddiannau economaidd i'r ardal leol gan arwain at wariant ychwanegol yn yr economi leol.
- Credir bydd y bwriad yn arwain at fuddsoddiad uniongyrchol a chreu swyddi ar y safle gyda'r swyddi hyn yn debygol o fod yn addas ar gyfer y boblogaeth leol ac i'r perwyl hyn bydd y bwriad yn cyfrannu tuag at gadw'r boblogaeth bresennol yn yr ardal ac yn ei dro'n debygol o gael effaith bositif ar hyfywdra'r iaith Gymraeg.
- Ar y cyfan, ni chredir fod natur na graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg.

Amlygwyd bod Dŵr Cymru yngwrthwynebu'r cais dros dro hyd at dderbyngwybodaeth yn ymwneud â statws y gyfundrefn garthffos gyhoeddus leol presennol ynghyd a'r angen am fanylion pellach parthed cyfradd llifiant presennol ac arfaethedig dŵr wyneb a dŵr aflan o'r safle gan ystyried bod capasiti cyfyngedig yn y gyfundrefn gyhoeddus bresennol ar gyfer derbyn mwy o lifiant.

Nodwyd bod trafodaethau wedi cymryd lle rhwng asiant yr ymgeisydd, swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chyfoeth Naturiol Cymru ynglyn a goblygiadau datblygu ar ran helaeth o'r safle oddi fewn i Barth C2 Llifogydd fel y'i cynhwysir yn Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004). Cydnabuwyd bod y safle yn agored i orlif llanw o'r Fenai, ac o ganlyniad i'r trafodaethau hyn yn ogystal â chyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd, codi lefelau arwynebedd llawr, ail-leoli'r datblygiad sydd fwyaf sensitif ac agored i lifogydd (y 3 uned wyliau) i safle sydd y tu allan i Barth C2 ynghyd a chynnwys amodau perthnasol parthed mesuriadau lliniaru, ystyriwyd bod y datblygiad yn dderbyniol ar sail gallu rheoli risg llifogydd.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
   - Bod yr elfen yma yn allweddol i adfywiad y prosiect
   - Bod y safle yn wag ac yn segur
   - Bod y cynllun yn un cyffrous
   - Bod buddiannau amlwg i'r gymuned
   - Bod y dyluniad yn gwarchod gwedd y dref – yn creu golygfeydd newydd
   - Y safle yn nodwedd rhwng y castell a'r rheilffordd
   - Bod y cynllun yn gyrchfan newydd i'r dref
   - Safleoedd i werthu nwyddau lleol ac i grefftwyr lleol ddatblygu eu sgiliau

c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

ch) Mewn ymateb i gwestiwn ynglyn a pham na ellid rhoi cyfleoedd i fusnesau eraill arwahan B1, B2 a D2, nodwyd bod y cyfyngiad yn rheoli'r safle, ond ategwyd y byddai modd ail edrych ar hyn petai'r sefyllfa yn newid drwy gyflwyno cais cynllunio o'r newydd.

PENDERFYNWYD i ddirprwyo'r hawl i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol Dŵr Cymru a hefyd yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

Amodau:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Cytuno gyda manylion edrychiadau allanol gan gynnwys samplau o'r wahanol ddefnyddiau cyn dechrau'r gwaith ar y safle..
4. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru parthed mesuriadau lliniaru effaith llifogydd.
5. Amodau priffyrdd.
6. Amod rhywogaethau gwarchodedig.
7. Cyfyngu'r defnydd manwerthu i fod yn atodol i ddefnydd y gweithdai yn unig.
8. Amodau dwr Cymru.
9. Cyfyngu defnydd y datblygiad i ddefnydd Dosbarth B1, B2 a C3 (unedau gwyliau).

10. Cais rhif C17/0317/33/LL – Plas yng Ngheidio, Boduan, Pwllheli

Newid defnydd rhan o gae amaethyddol i storio hyd at 30 carafán deithiol dros fisoedd y gaeaf

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais llawn ydoedd i greu safle i storio hyd at 30 o garafanau teithiol dros fisoedd y gaeaf. Amlygwyd bod bwriad adeiladu trac newydd i gludo'r carafanau o'r maes carafanau i'r safle storio ar ochr gogledd dwyreiniol i glawdd a fyddai yn ei wahanu oddi wrth y trac presennol sydd hefyd yn llwybr cyhoeddus ac a ddefnyddir i gludo carafanau i'r maes carafanau. Golyga hynny y byddai mwyafrif o'r carafanau yn cael eu cludo o'r maes carafanau i'r safle storio heb ddefnyddio'r ffordd sirol.

Nodwyd bod y lleoliad wedi ei leoli mewn pant naturiol o fewn 10 medr i adeiladau sylweddol y fferm. Er bod llwybrau cyhoeddus wedi eu lleoli ar dir y fferm, ni fyddai storio carafanau ar y safle yn amlwg o'r llwybrau hynny, neu fannau cyhoeddus lleol oherwydd tirffurfiau naturiol ac adeiladau presennol ac felly yn cydymffurfio gyda pholisi D21 - Storio Carafanau Teithiol

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol ni ystyriwyd fod y safle'n amlwg nac ymwthiol yn y dirwedd ac er gall yr unedau a leolir ar y safle fod yn weladwy o olygfeydd pell a thiroedd uwch ni ystyriwyd y byddai'r bwriad o greu safle storio carafanau yn debygol o greu nodwedd ymwthiol nac amlwg yn y dirwedd sydd o fewn dynodiad Ardal Gwarchod y Dirwedd.

Derbyniwyd sylwadau gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn datgan nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad a chynigiwyd bod amod tirweddu yn cael ei ychwanegu petai y cais yn cael i ganiatáu.

b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

PENDERFYNWYD caniatáu

Amodau

1. 5 mlynedd
2. Unol a chynlluniau
3. Cyfyngu nifer i 30 carafán mewn cyfanswm.
4. Tirlunio ar hyd y clawdd sy'n terfynu ar y safle o fewn y tymor plannu cyntaf wedi gweithredu'r caniatâd.
5. Storio carafanau teithiol dros gyfnod y gaeaf yn unig.

11. Cais rhif C17/0325/38/LL – Tir ger Bryn Goleu, Llanbedrog, Pwllheli

Adeiladu tŷ deulawr

a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer adeiladu tŷ deulawr wedi ei orffen gyda rendr a tho llechi. Amlygwyd bod yr ymgeisydd angen tŷ ar gyfer cynnal a hyrwyddo ei fusnes. Mae'r safle o fewn dynodiad Ardal Gwarchod y Dirwedd gyda ffin datblygu'r pentref wedi ei lleoli ar derfyn gogleddol y rhesdai a'r capel gerllaw. Golygai hyn bod mwyafrif o arwynebedd y tŷ bwriadedig y tu allan i ffin y pentref a bod hyn gyfystyr a chodi tŷ newydd y tu allan i ffin datblygu.

Tynnwyd sylw at y polisïau perthnasol oedd yn yr adroddiad ynghyd ag ymatebion i'r ymgynghoriad.

Amlygywd bod yr ymgeisydd yn anghytuno gyda barn swyddogion ynglŷn â lleoliad y ffiniau ac felly cyflwynwyd cynllun yn dangos gosodiad y datblygiad mewn perthynas a ffin datblygu'r pentref gyda'r rhaglen. Nid yw'r datblygiad wedi ei gyflwyno fel bwriad ar gyfer tŷ fforddiadwy ac mae maint a graddfa'r bwriad yn awgrymu'n gryf nad oes unrhyw fwriad i'r tŷ fod yn fforddiadwy. Ni chyflwynwyd unrhyw fanylion na thystiolaeth i ddangos fod yr ymgeisydd angen tŷ fforddiadwy.

Datgan yr ymgeisydd y dylai'r tir fod wedi ei gynnwys oddi fewn i'r ffin ddatblygu yn CDUG gan ei fod wedi ei gynnwys yn y mapiau mewnosod drafft a bod y tir wedi ei ddileu o'r ffin yn dilyn penderfyniad yr Arolygydd i dynhau ffiniau datblygu pentrefi yn gyffredinol. Deallir gan yr ymgeisydd ei fod wedi gwneud cais i'r Uned Polisi i gynnwys y safle yn ei gyfanrwydd o fewn ffin datblygu'r pentref yn CDLl. Gellid cadarnhau nad oedd newid i'r ffin datblygu yn CDLl mewn perthynas i'r safle yma ar hyn o bryd.

Er gwaethaf dadleuon yr ymgeisydd nid yw'r Cyngor wedi eu hargyhoeddi, ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd, bod rhesymau cynllunio teilwng wedi eu cyflwyno i wyro oddi ar bolisïau cyfredol y Cyngor. Nid yw egwyddor o godi annedd ar y safle yn cydymffurfio a gofynion polisi tai'r cyngor sef polisi C1, CH7 a CH9 CDUG a Chanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (2009).

Mae'r tŷ deulawr arfaethedig o ddyluniad modern ac wedi ei leoli yn agos at derfyn cefn gerddi tai cyfagos a chwrtil y capel a'r tŷ capel. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos er na fydd y tŷ yn uwch na'r capel cyfochrog, fe fydd yn sylweddol uwch na'r tai deulawr gerllaw, ac felly mae pryder ynglŷn â'i leoliad, maint a'i raddfa mewn perthynas â'r tai hynny. O ran ei faint a'i raddfa, ni ystyriwyd fod y bwriad yn parchu'r safle a'i gyffiniau ac y byddai yn achosi niwed arwyddocaol i breifatrwydd gardd a chwrtil y ty capel a'r eiddo i'r de orllewin o'r safle.

Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad. Fodd bynnag, wedi ymweld ar safle roedd gan y swyddogion trafnidiaeth bryderon am y fynedfa yn arbennig felly o ran gwelededd wrth gael mynediad i'r ffordd ddosbarth 2 gyfagos. Fodd bynnag, wedi ystyried sylwadau'r Uned Drafnidiaeth byddai'n anodd gwrthod y cais ar seiliau diogelwch ffyrdd.

Wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, sylwadau a dderbyniwyd, ni ystyriwyd fod y datblygiad yn dderbyniol. Nid oedd cyfiawnhad wedi ei gyflwyno ar gyfer datblygu'r safle fel safle eithrio gwledig (polisi CH7), ac oherwydd hynny, ystyriwyd fod y datblygiad yn gyfystyr a bwriad i godi tŷ newydd yng nghefn gwlad yn groes i bolisi C1, CH7 ac CH9 CDUG.

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

- Nad oedd cyfeiriad tuag at ei adroddiad personol ef yn adroddiad y swyddogion
- Bod ganddo dystiolaeth nad oedd y wybodaeth yn yr adroddiad yn gyflawn
- Bod swyddogion wedi gwneud camgymeriad yn 2008 gyda'r ffiniau a bod tystiolaeth o hyn ar gael
- Ei fod angen byw yn Llanbedrog i oflau am ei rieni

- Ei fod yn ddyn busnes llwyddiannus yn cyflogi dros 20 o bobl
- Ei fod wedi derbyn nifer o wobrwyon am ei gyfraniad i Economi Gwynedd
- Na allai ddeall pam bod swyddogion Cynllunio yn gwrthwynebu ei gais ac yntau yn gwneud ei ran dros bobl Gwynedd

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio'r penderfyniad er mwyn derbyn gwybodaeth lawn am y ffiniau.

PENDERFYNWYD - gohirio'r penderfyniad er mwyn derbyn gwybodaeth lawn am y ffiniau.

12. Cais Rhif C17/0356/17/LL – Tir ger 5 Rhes Gosen, Groeslon, Caernarfon

Newid defnydd tir i ddefnydd preswyl cysylltiol a rhif 1 Rhes Gosen, ynghyd a chodi modurdy/storfa a chreu mynedfa a lle parcio

a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod safle'r cais wedi ei leoli ar ben rhes o dai ar gyrion pentref Groeslon tu allan i ffin ddatblygu'r pentref. Eglurwyd bod rhan fwyaf o drigolion y rhesdai yma yn parcio ar y ffordd gul yma, sy'n peri problemau parcio, mynediad a throi yn yr ardal. Nodwyd hefyd bod y safleyn dir amaethyddol gwlyb.

Tynnwyd sylw at y polisïau perthnasol oedd yn yr adroddiad ynghyd ag ymatebion i'r ymgynghoriad. O ran egwyddor, amlygwyd bod yr adeilad o faint a dyluniad addas fel modurdy/storfa ddomestig ac yn gweddu i'r ardal ac i'r teras cyfagos cysylltiol. Nodwyd bod maint yr ardal i'w defnyddio fel gardd wedi ei leihau o'r hyn a gynigiwyd yn wreiddiol, ac ystyriwyd fod hyn yn addas, ac yn cydweddu a maint gerddi/cwrtilau eiddo eraill yr ardal. Cadarnhaoedd yr Uned Drafnidiaeth fod yr iard bwriadedig o led a hyd digonol i barcio a throi cerbyd.

Yn dilyn cyfnod o ymgynghori statudol, derbyniwyd un ohebiaeth yn nodi materion dwr ffo a dŵr wyneb. Eglurwyd bod y tir sy'n destun y cais yn wlyb, ac mae ffoes rhwng y safle a'r briffordd. Nodwyd bod bwriad gosod draen tir yng nghefn y safle, ac ni fydd unrhyw ddŵr wyneb na dŵr ffo yn rhedeg i'r briffordd yn ôl cynlluniau'r cais. Gyrrwyd ymgynghoriad at Gyfoeth Naturiol Cymru ond nid oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

PENDERFYNIAD Caniatáu

Amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Cytuno ar orffeniadau
4. Amodau Priffyrdd
5. Cyfyngu defnydd i ddefnydd atodol i 1 Rhes Gosen
6. Dim defnydd busnes

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 5.00pm.

____

CADEIRYDD