PWYLLGOR CYNLLUNIO 18/12/17

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones - Cadeirydd**
Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Is-Gadeirydd

Y Cynghorwyr: Y Cynghorwyr Stephen Churchman, Louise Hughes, Sian Wyn Hughes, Berwyn Parry Jones, Eric M. Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Catrin Wager, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Owain Williams (a.m./ p.m.) a Simon Glyn (p.m.)

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Aled Ll. Evans, Gareth W. Griffiths, Judith Humphreys, Sion Wyn Jones, Kevin Morris Jones, Dewi Roberts a Elfed P. Roberts (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), A. Rhys Roberts (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Dafydd Gareth Jones (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff – ar gyfer eitemau 5.12 a 5.13 ar y rhaglen), Moira Parri (Swyddog Iechyd Amgylchedd – ar gyfer eitemau 5.12 a 5.13 ar y rhaglen), Dylan Wynn Jones (Rheolwr Traffig, Prosiectau a Gwaith Stryd), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Glynda O'Brien a Bethan Adams (Swyddogion Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorydd Huw G. Wyn Jones a'r Cynghorwyr Annwen Daniels a Peter Read (Aelodau Lleol).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) Datganodd y Cynghorwyr Stephen Churchman, Anne Lloyd Jones a Berwyn Parry Jones fuddiant personol, yn eitem 5.3 (Cais Rhif C17/0844/09/LL) a 5.16 (Cais Rhif C17/0565/41/LL) ar y rhaglen, oherwydd eu bod yn aelodau o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd.

Datganodd y Cynghorydd Louise Hughes fuddiant personol yn eitem 5.11 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0507/20/LL) oherwydd ei bod wedi rhagfarnu ei phenderfyniad cyn cyfarfod blaenorol lle drafodwyd y cais.

'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 Elfed P. Roberts (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn Eitem 5.2 (cais rhif C17/0982/03/LL)
- Y Cynghorydd Kevin Morris Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn Eitem 5.6 (cais rhif C17/0807/15/LL)
- Y Cynghorydd Eric M. Jones (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn Eitem 5.8 (cais rhif C17/0826/17/LL)
- Y Cynghorydd Sion Wyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn Eitemau 5.9 a 5.10 (ceisiadau rhifau C17/0893/18/AM a C17/0953/18/LL)
- Y Cynghorydd Gareth W. Griffith (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn Eitem 5.11 (cais rhif C16/0507/20/LL)
- Y Cynghorydd Judith Humphreys (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn Eitemau 5.12 a 5.13 (ceisiadau rhifau C13/0217/22/MW a C17/0455/22/LL)
- Y Cynghorydd Dewi Roberts (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn Eitem 5.14 (cais rhif C17/1024/39/LL)

- Y Cynghorydd Aled Ll. Evans (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn Eitem 5.16 (cais rhif C17/0565/41/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 hyn.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 27 Tachwedd 2017, fel rhai cywir yn ddarostyngedig i gywiriad yn y fersiwn Saesneg yn ymwneud â phenderfyniad Cais Cynllunio Rhif 2 – C17/0656/42/LL – Maes y Garn, Stryd Fawr, Nefyn, sef:

Diwygio "nine" i "one" - i'r penderfyniad ddarllen fel a ganlyn:

"RESOLVED To delegate powers to the Senior Planning Manager to approve the application subject to signing a 106 agreement to bind **one** of the units for affordable housing and to agree on an appropriate method to ensure a financial contribution to improve the facilities of the open space/ play area in the community and also to conditions"

3. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais Rhif C17/0182/03/LL – Ty'n y Coed, The Old Quarry Hospital, Rhiwbryfdir, Blaenau Ffestiniog

Cais ôl-weithredol i newid defnydd tir ar gyfer creu safle carafanau teithiol 15 llain ac estynnu adeilad presennol i greu toiledau a chodi adeilad ar gyfer gwaredu gwastraff

(a) Nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu bod oddeutu 5 o aelodau'r Pwyllgor Cynllunio wedi ymweld â'r safle ar 8 Rhagfyr 2017 ac er gwaethaf y tywydd gaeafol bod perthynas y safle gyda'r amgylchedd leol wedi derbyn sylw. Nodwyd bod y gwaith eisoes wedi cychwyn ar y safle gyda'r mwyafrif o'r lleiniau ffurfiol yn eu lle, a'r llystyfiant wedi ei blannu.

Ers i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor y tro diwethaf, cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig a oedd yn cynnig llecynnau parcio o fewn y safle ynghyd â gwybodaeth ar addasrwydd defnydd o gyffordd Ffordd Baltic a Ffordd Glanypwll i'r safle.

Cyfeiriwyd at y polisïau cynllunio perthnasol ynghyd â'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus o fewn yr adroddiad gerbron y Pwyllgor.

Nodwyd bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol a chyfeiriwyd at bolisi sy'n caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol, gwersylla neu lety wersylla amgen dros dro os gellir cydymffurfio gyda nifer o feini prawf fel amlinellwyd yn yr adroddiad.

Adroddwyd bod y Swyddog Carafanau (Uned Iechyd a Diogelwch) wedi cadarnhau bod y bwriad bellach yn ymddangos yn cydymffurfio gyda gofynion trwyddedu. Fodd bynnag, roedd swyddogion yn parhau i ystyried nad oedd y bwriad yn gwbl gydymffurfio gyda meini prawf 1 a 2 o'r polisi. Roedd y cynllun a gosodiad y safle yn parhau yn gyfyngedig ac nad oedd lle amwynder agored cyffredinol o fewn y safle ar gyfer defnydd gan breswylwyr y safle. Ystyrir bod gosodiad y safle yn defnyddio gormodedd o

llecynnau caled ac nad ydoedd o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ar sail diffyg arwynebedd agored ar y safle a rhwng y lleiniau.

O safbwynt mwynderau gweledol a phreswyl, nodwyd bod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisïau PCYFF 2,3 a 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol. Fodd bynnag, roedd yn annerbyniol o ran gosodiad a'r dwysedd unedau teithiol a'r bwlch sydd rhwng y lleiniau. Hefyd, ystyrir bod y cynllun cyfyngedig yn groes i'r angen ar gyfer gofod mwynderol ar gyfer defnyddwyr presennol ac yn y dyfodol, a'r bwriad yn groes i ofynion meini prawf polisïau perthnasol.

Ers cyflwyno'r cais yn wreiddiol derbyniwyd cynllun diwygiedig yn dangos sut oedd modd i gerbydau sy'n towio negodi'r gyffordd rhwng Ffordd Baltic a Ffordd Glanypwll sydd yn dderbyniol gan yr Uned Drafnidiaeth. Ystyrir hefyd y byddai modd i'r ymgeisydd gyfathrebu gyda'i gwsmeriaid i roi cyfarwyddiadau ar sut i gyrraedd a gadael y safle yn ddiogel ar hyd Ffordd Glanypwll heb ddefnyddio'r gyffordd is-safonol sydd yn arwain yn syth o'r safle i Ffordd Baltic/A470.

Yn dilyn ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, ystyrir bod y bwriad yn annerbyniol ac yn groes i ofynion polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol. Argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd gwrthod y cais am y rhesymau a nodir yn yr adroddiad.

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

- Bod y swyddogion cynllunio yn gofyn am gyfyngiad ar ddefnydd y safle ond nad oedd hyn yn dderbyniol iddo gan ei fod angen y safle ar agor 12 mis o'r flwyddyn
- Ei fod wedi cydymffurfio â'r gyfraith a bod 320 medr sgwâr o ardal gomunol a oedd yn cynnwys seddi, mannau barbeciw, a fyddai'n addas ar gyfer y lleiniau arfaethedig
- Ei fod wedi gwario oddeutu £2,000 ar blanhigion, llwyni, ar gyfer y safle gydag oddeutu 1,300 ychwanegol yn dod ym mis Mawrth
- Cyfeiriwyd at ddeiseb wedi ei harwyddo gan 800 o unigolion a oedd yn gefnogol i'r datblygiad ynghyd â llythyrau wedi eu harwyddo gan 38 o fusnesau lleol a oedd yn cynnwys menter Llechwedd ac Antur 'Stiniog

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i'w ganiatáu yn bennaf oherwydd bod tref Blaenau Ffestiniog wedi datblygu yn ddiweddar a thwristiaid wedi cynyddu yn sgil y datblygiadau; bod y safle yn agos i'r dref a'r tir dan sylw yn ddiffaith. Byddai'n rhoi cyfle i berson lleol ddatblygu ar raddfa fach.

(ch) Nodwyd gan ddau Aelod bryder ynglŷn â dwysedd y safle ac a fyddai modd dirprwyo'r hawl i'r swyddogion drafod hyn ymhellach gyda'r ymgeisydd.

(d) Mewn ymateb, esboniodd yr Uwch Gyfreithiwr y byddai newid y dwysedd yn golygu newid y cais ac ni ragwelai y byddai'n welliant derbyniol. Rhaid cofio bod trafodaethau di-ben-draw wedi eu cynnal ar y cais dan sylw, ac fel esboniodd yr ymgeisydd ei fod angen penderfyniad ar y cais gerbron.

(dd) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ganiatau'r cais yn groes i argymhelliad y swyddogion cynllunio ac fe gariodd y bleidlais.

(e) Gofynnwyd i'r swyddogion cynllunio am amodau ar gyfer y cais ac fe amlinellwyd y canlynol:

- Cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gyflwynwyd

- Dim mwy o leiniau na'r nifer sydd wedi eu dangos ar y cynllun
- amod tymhorol yn cyfyngu defnydd y safle (Mawrth i Hydref). Roedd yr ymgeisydd yn dymuno defnyddio'r safle trwy gydol y flwyddyn ond yn arferol rhoddir amod tymhorol ar safleoedd carafanau teithiol. Gofynnwyd i'r Pwyllgor benderfynu o ran yr amod yma.
- defnydd gwyliau yn unig
- gadw cofrestr fydd ar gael i'r awdurdod cynllunio i'w archwilio pe byddai angen
- amod safonol Dŵr Cymru ar gyfer dŵr wyneb
- cynllun rheoli traffig sy'n nodi manylion y llechen rhwystr yn y fynedfa a chyfarwyddiadau clir i'r rhai sy'n defnyddio'r safle ar gyfer mynediad a gadael y safle

(f) Nododd aelod bod yr amodau a gynigwyd gan y swyddogion yn bur deg. O ran yr amod tymhorol, nododd yn arferol mai tymor 8 mis oedd tymor safleoedd carafanau teithiol.
Cynigwyd ac eiliwyd i gymeradwyo'r amod tymhorol.

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol gan gynnwys y rhai amlinellwyd yn (e) uchod.

2. Cais Rhif C17/0982/03/LL – Llechwedd Slate Mines, Talywaenydd, Blaenau Ffestiniog

Darparu 6 uned 'glamping' o fath saffari ynghyd a datblygiadau atodol gan gynnwys gwaith peirianyddol.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle ar dir uchel mynyddig o fewn safle eang Llechwedd sydd yn cynnwys gweithfeydd llechi hanesyddol y chwarel ac yn fwy diweddar datblygiadau hamdden megis Zip World a llwybrau beicio mynyddig Antur 'Stiniog.

Tynnwyd sylw bod y safle presennol yn dir agored mynyddig ar lechr gymharol serth gyda thwll chwarel segur gerllaw. Golygai'r bwriad dorri'r tir mewn mannau a defnyddio'r pridd i lenwi gerllaw gan greu terasau gwastad er mwyn gosod y pebyll. Fe fyddai'r ymwelwyr yn defnyddio meysydd parcio presennol o fewn prif ardal Llechwedd ac yn cael eu cludo gan gerbydau bychain i'r pebyll.

Nodwyd bod y math yma o wersylla yn cael ei ystyried fel llety gwersylla amgen parhaol ac o'r herwydd yn gorfod cydymffurfio â gofynion y polisi perthnasol.

Cyfeiriwyd at yr ystyriaethau cynllunio eraill o fewn yr adroddiad, gan gynnwys yr hawl cynllunio sydd yn bodoli i weithio'r chwarel sydd wedi ei leoli yn agos iawn at y safle. Petai hyn yn digwydd, ni fyddai'r bwriad yn dderbyniol ac felly nodwyd pwysigrwydd i osod amod i sicrhau y byddai'r defnydd gwersylla glampio yn dod i ben pe byddai gwaith y chwarel yn dod yn rhy agos. Fodd bynnag, drwy osod amodau priodol, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac argymhellwyd i ganiatáu'r cais yn unol ag amodau cynllunio perthnasol.

(b) Nododd Aelod, a oedd yn gweithredu fel Aelod Lleol, gefnogaeth i'r cais gan nodi:

- Bod yr unedau yn unigryw i'r ardal
- Bod twristiaid a ddaw i'r ardal angen pob math o ddarpariaeth gwersylla
- bod Llechwedd yn ganolfan wych yn yr ardal sy'n cydweithio gydag Antur Stiniog, Zip World, Bounce Below - sydd yn cynnig adnoddau pob tywydd ac addysgiadol, ac yn esiamplau da o sut i greu gwaith yng nghefn gwlad

- wedi buddsoddi arian sylweddol yn y ganolfan ac yn cyflogi 60 gyda 200 yn gyflogedig dros dymor yr haf
- bydd y fenter sydd yn destun y cais yn creu 3 swydd ychwanegol sydd yn bwysig iawn i'r ardal
- nad oedd gwrthwynebiad yn lleol i'r datblygiad

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

(ch) Mewn ymateb i sylw wnaed ynglŷn ag amhariaeth y datblygiad ar y clychau'r gog sydd ar y llecyn dan sylw, nododd y Swyddog Rheolaeth Datblygu nad oedd gwrthwynebiad wedi ei dderbyn gan yr Uned Bioamrywiaeth.

Penderfynwyd: Caniatáu yn ddarostyngedig i'r amodau isod:

1. **Amser**
2. **Cydymffurfio gyda chynlluniau**
3. **Lliw'r canfas i'w gytuno**
4. **Tirlunio**
5. **Bioamrywiaeth**
6. **Cyfyngu nifer yr unedau ar y safle i 6 ar unrhyw adeg**
7. **Cyfyngu tymor gwyliau/defnydd**
8. **Defnydd gwyliau yn unig.**
9. **Cadw cofrestr**
10. **Dim defnydd o'r pebyll os cychwynnir gwaith yn gysylltiedig â Thwll Bôn Llechwedd**
11. **Cyflwyno a chytuno ar gynllun rheoli o safbwynt llwch**
12. **Triniaethau ffin i'w cytuno cyn meddiannu**
13. **Cyflwyno a chytuno ar gynllun rheoli parcio**

Nodyn i'r ymgeisydd am Glychau'r Gog.

3. Cais Rhif C17/0844/09/LL - Tir cyn Ganolfan Iechyd, Pier Road, Tywyn

Bu i'r Is-gadeirydd gadeirio'r cais uchod gan fod y Cadeirydd wedi datgan buddiant personol ac wedi gadael y Siambr.

Cais llawn ar gyfer dymchwel cyn ganolfan iechyd a chodi 12 annedd (8 o fflatiau a 4 o efeilldai) ynghyd â mynedfa, parcio a thanadeiledd cysylltiol.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y byddai'r tai wedi eu gosod allan mewn un bloc o 8 o fflatiau ar ffurf adeilad tri llawr / deulawr, a 4 o dai pâr deulawr.

Nodwyd bod y safle wedi ei leoli tu fewn i ffin datblygu tref Tywyn a thynnwyd sylw bod gweddill manylion y cais i'w gweld yn yr adroddiad gerbron a'r ffurflen sylwadau ychwanegol. Yn ogystal, tynnwyd sylw at ymatebion yr ymgynghoriadau cyhoeddus a'r ddeiseb a gyflwynwyd yn gwrthwynebu'r bwriad a oedd wedi derbyn sylw fel rhan o'r asesiad.

Nodwyd bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle yn cwrdd â gofynion y polisi perthnasol a'r 12 annedd yn cyfrannu'n bositif at ddarpariaeth tai hap yn Nhywyn a hefyd yn gwneud defnydd da o dir a ddatblygwyd o'r blaen. Nodwyd y byddai'r unedau yn rhai fforddiadwy ar gyfer eu rhentu yn gymdeithasol.

Er bod pryderon wedi eu codi gan y cyhoedd y bydd y safle yn arwain at or-ddatblygiad ystyrir y byddai'r datblygiad yn gydnaws â chymeriad yr ardal bresennol ac ni fyddai yn

achosi niwed gormodol i rinweddau gweledol yr ardal na'r drefwedd ehangach.

Nodwyd bod y datblygiad wedi'i gynllunio'n i sicrhau pellter preifatrwydd da rhwng yr anheddau bwriedig ac adeiladau presennol, yn ogystal mae pellter yr adeiladau oddi wrth dai presennol ger y safle yn sicrhau na fydd yn effeithio ar lif golau naturiol i'r anheddau hynny. O safbwynt pryderon ynglŷn â gor-edrych i gerddi cyfagos, nodwyd bod gor-edrych i erddi mewn sefyllfa drefol yn anorfod. Ni ystyrir bod gwrthwynebiad ynglŷn ag amhariaeth a tharfu ar fwynderau trigolion cyfagos gan deuluoedd a phlant a allai breswylio yn y datblygiad yn rhesymol a chredir y byddai'r datblygiad yn cyfrannu at gymuned amrywiol ei natur.

Yng nghyd-destun trafnidiaeth a mynediad, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau perthnasol.

Mewn ymateb i ymgynghoriad gyda Dŵr Cymru, derbyniwyd sylwadau yn nodi na ddylai dŵr wyneb oddi ar y datblygiad gael ei gysylltu i'r garthffos gyhoeddus ac i'r perwyl hwn cynigir amod i'w gynnwys ar unrhyw ganiatâd cynllunio yn nodi y dylid cytuno ar y modd o waredu dŵr wyneb ac aflan cyn y cychwynnir unrhyw ddatblygiad.

Yn dilyn ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, yr holl sylwadau a dderbyniwyd a'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus, ystyrir bod y bwriad arfaethedig yn gwneud defnydd da o safle tir llwyd ac argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd i'w ganiatáu yn unol ag amodau perthnasol.

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

- Bod Cartrefi Cymunedol Gwynedd (CCG) yn ymwybodol bod deiseb wedi ei gyflwyno ond er gwybodaeth bu iddynt gynnal ymgynghoriad gyda thrigolion Tywyn ac roedd yr adborth yn bositif yn gyffredinol, gyda dros 80% yn cwblhau holiadur barn ac yn cefnogi neu yn cefnogi'n gryf y datblygiad arfaethedig
- Cynhaliwyd trafodaethau gyda'r Adran Gynllunio ac yn dilyn adborth diwygiwyd y cynllun i ostwng rhan o'r bloc o fflatiau i ddau lawr i leihau'r effaith ar y byngalos gyferbyn
- Bydd y fflatiau ar gyfer darpar denantiaid dros 55 oed
- Bydd trefniadau cefnogaeth tenantiaeth gan staff CCG yn y cynllun gwarchod pobl hŷn yn Morfa Cadfan sydd yn agos i'r datblygiad
- Bydd y tai dwy lofft yn helpu i ddiwallu anghenion am y math yma o dai o ganlyniad i reoliadau gyda threth ystafell wely, gyda'r angen bellach fwyfwy am unedau llai
- Bod anghenion tai ar gyfer tai fforddiadwy yn Nhywyn yn uchel iawn gyda dros 40 yn aros am dai dwy lofft a dros 60 am fflatiau un / dwy lofft gyda chanran uchel ohonynt wedi cofrestru yn unigolion dros 55 oed
- Credir bod tystiolaeth gadarn i gyfiawnhau adeiladu'r datblygiad, yn ymateb i'r angen ac wrth wneud hynny yn adfywio safle sydd yn segur

(c) Nododd aelod ei phryder ynglŷn â'r safle gan ei fod yn safle bychan iawn ac o ganlyniad yn creu gor-ddatblygiad. Pryderwyd hefyd am fynediad i'r safle a theimlwyd nad oedd y cynlluniau gerbron yn adlewyrchu hyn ac y byddai'n fuddiol i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle er mwyn cael gweld drostynt eu hunain maint Heol Talyllyn. Yn ogystal, pryderwyd am leoliad y safle biniau a oedd yn gor-edrych ar ffenestri byngalo cyfagos. Tra'n datgan nad oedd yn erbyn caniatáu'r cais a bod angen tai fforddiadwy cymdeithasol yn Nhywyn, roedd yr Aelod o'r farn y dylid gohirio cymryd penderfyniad a chynnal ymweliad â'r safle gan ei fod yn ddatblygiad helaeth.

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle.

(d) Mewn ymateb i sylwadau'r Aelod, esboniodd y Rheolwr Cynllunio bod y swyddogion

wedi ystyried cynnal ymweliad safle ond yn seiliedig ar y wybodaeth a'r lluniau gerbron, ac y gellir ail-leoli'r safle biniau, roeddynt o'r farn na fyddai'n realistig gohirio cymryd penderfyniad ar y cais gan fod Cartrefi Cymunedol Gwynedd wedi negodi gyda'r Bwrdd Iechyd i ymestyn y cyfnod i brynu'r tir tan ddechrau mis Ionawr ac na fyddai Pwyllgor Cynllunio arall cyn hynny i fedru ymdrin â'r cais. Felly drwy ohirio cymryd penderfyniad, byddai peryg i CCG golli'r cyfle i allu prynu'r tir.

(dd) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ymweld â'r safle ond fe syrthiodd y cynnig hwn.

(e) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais ac fe gariodd y bleidlais.

(f) Mewn ymateb i bryder amlygwyd ynglŷn â diffyg darpariaeth maes chwarae i blant fel rhan o'r cynllun, esboniodd y Rheolwr Cynllunio bod y mater hwn yn cael ei gyfarch ym mhwynt 5.5 o'r adroddiad ac nad oedd yn cyrraedd y trothwy am yr angen i lecyn chwarae gan fod rhan helaeth o'r datblygiad ar gyfer unigolion yn yr oedran dros 55 oed.

(g) Amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol o blaid yr argymhelliad i'w ganiatau:

- Cefnogol i'r bwriad gan fod y cynllun yn cynnwys tai bychan ac sydd yn hynod o bwysig i'r ardal ac yn dymuno gweld cynlluniau tebyg mewn ardaloedd eraill o Wynedd
- Bod dros 3,000 o unigolion ar restr aros am dai ac y byddai'r datblygiad yn cyfrannu at leihau'r rhestr

Penderfynwyd: Caniatáu yn unol â'r amodau isod:

1 Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2 Unol gyda'r cynlluniau.
3 Cytuno llechi to.
4 Cytuno gorffeniad waliau allanol.
5 Tynnu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer estyniadau ac adeiladau cwrtil ar gyfer y tai fforddiadwy.
6 Dim dŵr wyneb i gael ei waredu i'r garthffos gyhoeddus oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn cytuno i hynny yn ysgrifenedig.
7 Llefydd parcio a mynedfeydd i'w cwblhau yn unol gyda chynlluniau ac i fod yn weithredol cyn i'r tai gael eu meddiannu am y tro cyntaf.
8 Cyflwyno cynllun tirlunio er cymeradwyaeth o fewn deufis i gychwyn datblygu.
9 Amserlen gweithredu cynllun tirlunio.
10 Amod safonol cyfyngu'r datblygiad i dai fforddiadwy yn unig.
11 Cyfyngu oriau gweithio ar y safle.

4. Cais Rhif C16/0436/11/LL – Tir ar Ffordd Deiniol, Bangor

Codi uned A3 (caffi) gyda drive-thru, creu mannau parcio a dwy fynedfa gerbydol newydd a thorri coed.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y Pwyllgor Cynllunio wedi ymweld â'r safle uchod a oedd yn ddefnyddiol er mwyn medru gweld cyd-destun y cais, sydd yn ddarn trionglog o dir ar Ffordd Deiniol, Bangor, oddi ar y gyffordd sy'n gwasanaethu ASDA, Ffordd Sackville a gweddill Ffordd Deiniol. Tynnwyd sylw bod y safle mewn lleoliad amlwg mewn ardal sy'n gwasanaethu fel un o'r prif bwyntiau mynediad i mewn ac allan o'r ddinas. Nodwyd bod nifer o goed ar y safle sydd wedi'u gwarchod dan Orchymyn Cadw Coed.

Cyfeiriwyd at yr ymatebion i'r ddau gyfnod ymgynghori cyhoeddus fel rhan o'r adroddiad.

Tynnwyd sylw at baragraffau 5.2 i 5.13 o'r adroddiad a oedd yn cyfeirio at egwyddor y datblygiad ac er i'r cais fodloni rhai o ofynion y polisi perthnasol, ei fod wedi methu ag arddangos cydymffurfiaeth â gofynion polisïau eraill.

Yng nghyd-destun effeithiau priffyrdd, tynnwyd sylw'r Pwyllgor Cynllunio i baragraffau 5.21 i 5.29 o'r adroddiad a bod pryderon clir yn y materion hyn ac fe welwyd ar yr ymweliad safle cynnydd yn y traffig wrth i geir aros tu allan i'r safle am gyfnod weddol fyr. Nodwyd ymhellach nad oedd y cais yn dangos darpariaeth ar gyfer cerbydau gwasanaethu / danfon nwyddau ac y byddai'n rhaid i loriau fagio i mewn neu allan o'r safle gan nad yw'r elfen *drive-thru* yn addas i gerbydau mwy. Ar y cyfan felly, nodwyd bod y materion priffyrdd i gyd yn arddangos bod y safle, yn sgil ei natur gyfyngedig, yn anaddas ar gyfer y raddfa arfaethedig hon o ddefnydd heb fod posibilrwydd y bydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd.

O safbwynt coed wedi'u gwarchod nodwyd bod nifer o goed ar y safle a hefyd wedi'u gwarchod dan Orchymyn Cadw Coed. Nodwyd bod y bwriad yn cynnwys gwaredu'r holl goed presennol ar y safle ac un goeden ar dir cyfagos. Ymdrinnir á'r materion hyn ym mharagraffau 5.32 i 5.40 o'r adroddiad a phwysleisiwyd bod yr awdurdod yn parhau gyda'r farn ei bod yn annerbyniol colli'r holl goed ar y safle hwn.
Tynnwyd sylw at bryderon yr Uned Bioamrywiaeth ac yn seiliedig ar yr wybodaeth a gyflwynwyd, ystyriwyd bod y cais yn methu bodloni'r polisi perthnasol.

Yn dilyn asesiad lawn o'r holl ystyriaethau a'r polisïau cynllunio perthnasol, gan gynnwys y gwrthwynebiadau a'r sylwadau a gyflwynwyd i gefnogi'r cynllun, argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd gwrthod y cais gan ei fod yn annerbyniol ac yn unol â'r rhesymau a nodwyd yn yr adroddiad gerbron.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd cynrychiolydd ar ran Cymdeithas Ddinesig Bangor nad oeddynt yn gefnogol i'r cais oherwydd:

- Nad oedd y cais yn cydymffurfio â pholisïau'r awdurdod cynllunio
- Ei fod wrth ymyl cylchfan brysur iawn a bod nifer o resymau dros ei wrthod
- Bod y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn cyfeirio at warchod yr amgylchedd ac yn benodol gwarchod y coed ar y safle
- Bod y lleoliad yn anaddas sydd yn ffordd brysur i Fangor ac yn ffordd a ddefnyddir gan y gwasanaethau brys
- Pryderon ynglŷn â pharcio ar Ffordd Sackville
- Nad oedd darpariaeth parcio ar gyfer cerbydau fyddai'n gwasanaethu'r safle
- Er bod yr ymgeisydd yn nodi y byddai'r cais yn creu swyddi, gellir creu'r swyddi hyn pe byddai'r fenter yn cael ei leoli ar safle mwy addas megis Parc Bryn Cegin

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

- bod cwmni "Deiniol Development" wedi datblygu ASDA sydd wedi ei leoli gerllaw'r safle a'r bwriad ar y pryd ydoedd, pan brynwyd y safle, i ASDA fod yn fwy. Fodd bynnag, aethpwyd ymlaen i ddatblygu ar raddfa lai ac ers hynny bod y safle sydd yn destun y cais wedi bod yn wag
- Diben y cais ydoedd dod â gweithgarwch yn ôl i'r safle ac ar yr un pryd ceisio datblygu
  mynedfa deniadol i ganol y ddinas gyda thirlunio o ansawdd uchel.
- bod yr adeilad ei hun ar raddfa fach iawn ac yn galluogi Starbucks i sefydlu presenoldeb ym Mangor a oedd yn ddymuniad ganddynt ers peth amser
- Nad oedd unrhyw safle arall a dyma'r unig gyfle sydd ganddynt
- bod gan y cwmni gysylltiadau cadarn gyda'r gymuned, cymunedau myfyrwyr mewn mannau fel Llandudno, Aberystwyth, ac fe'u cafodd eu hysgogi gyda cheisiadau gan bobl leol yn gofyn iddynt ddod â'r brand hwn i Fangor a fyddai'n atgyfnerthu

canol y ddinas
- Er yn ymwybodol o'r pryderon ynglŷn â thraffig a'r effaith ar y gylchfan bresennol, dywedwyd bod y pryderon hyn yn cael eu camddefnyddio i raddau helaeth gan nad ydoedd ar gyfer denu unigolion i'r safle ond yn hytrach denu ceir sy'n mynd heibio ac y byddai'r safle yn hygyrch i fyfyrwyr a cherddwyr
- nad oedd y cwmni'n bwriadu lleihau'r coed, ond 'roedd yn amlwg bod y coed ar y blaen
  mewn cyflwr gwael iawn gydag oes cyfyngedig o fywyd
- ceisir creu ardal wedi'i thirlunio a fydd yn parhau am genedlaethau i ddod a fydd o ansawdd uchel o ran nifer y coed a'r rhywogaethau a blannir

(ch) Cynigwyd ac eilwyd i wrthod y cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion ac fe amlygwyd y pwyntiau canlynol gan aelodau unigol o blaid ei wrthod:

- Gor-ddatblygiad
- ffordd brysur ac fe fyddai'r datblygiad yn gwaethygu'r sefyllfa
- pryder ynglŷn â cholli coed ac y byddai eu colli yn niweidiol i Fangor
- pryder am lecynnau addas i barcio
- nad oedd darpariaeth ar gyfer llwytho a dadlwytho nwyddau i'r safle ac o ganlyniad byddai cwsmeriaid yn parcio ar y ffordd ac yn creu tagfeydd traffig
- Pryderu am yr iaith Gymraeg
- Pryder am ddiogelwch myfyrwyr sydd yn cerdded ar hyd y ffordd dan sylw
- Anghytuno hefo asiant yr ymgeisydd o ran lleoliadau amgen a bod llefydd gwag yn y Stryd Fawr ar gyfer y datblygiad a hefyd ym Mharc Bryn Cegin a fyddai yn leoliad mwy addas

Penderfynwyd: Gwrthod y cais am y rhesymau a ganlyn:

1. **Mae'r cynnig wedi methu ag arddangos cydymffurfiaeth â gofynion polisi MAN 1 a PCC o ran cyfiawnhau'r angen a'r lleoliad (o ran y prawf dilyniannol) am y datblygiad a bodloni'r Awdurdod na fydd y datblygiad yn niweidiol i fywiogrwydd a hyfywdra canol y ddinas.**
2. **Ystyrir bod y cynnig yn groes i bolisi ISA 4 gan y bydd y cynnig yn arwain at golli gofod gwyrdd mwynderol gwerthfawr mewn ardal drefol.**

3. **Ystyrir bod y cynnig yn groes i ofynion polisïau PS19, PCYFF 4, PS 5 a hefyd ISA 4 gan nad oes cyfiawnhad dros golli coed sydd wedi'u gwarchod ar y safle hwn a byddai'n cael effaith annerbyniol ar fwynderau gweledol y strydwedd ac ni fyddai'r mesurau lliniaru arfaethedig yn goresgyn y golled yn dderbyniol.**

4. **Ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisi PS19 ac AMG 5 gan nad yw'r cais wedi arddangos nad oes dewisiadau amgen boddhaol eraill ar gyfer y datblygiad ac nad ydyw wedi'i arddangos bod yr angen am y datblygiad yn goresgyn pwysigrwydd y safle fel carreg sarn bioamrywiaeth.**

5. **Ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisïau TRA 2, TRA 4 a MAN 7 gan nad oes darpariaeth yn y safle i gerbydau gwasanaethu barcio ac ni fyddai modd i gerbydau gwasanaethu fynd i mewn ac allan o'r safle mewn gêr blaen a gallai hyn fod yn andwyol i ddiogelwch ffyrdd o ystyried agosrwydd y safle at gylchfan brysur. Yn ogystal, nid oes gan yr elfen *drive-thru* ddigon o fannau parcio i gwsmeriaid sy'n aros, ac fe allai hyn arwain at symudiadau cerbydol ychwanegol i mewn ac allan o'r safle er mwyn i gwsmeriaid fynd i mewn i'r maes parcio i gwsmeriaid.**

5. Cais Rhif C17/0281/11/LL - Tir gyferbyn â Bryn Heulog Terrace, Bangor

Codi annedd newydd.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y bu i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle ar 8 Rhagfyr 2017. Cais ydoedd ar gyfer codi un tŷ annedd ar lain o dir gwag o fewn ardal breswyl o ddinas Bangor. Nodwyd bod y ffin ddatblygu yn rhedeg ar hyd ffin ddeheuol y safle ac fe roddwyd caniatâd amlinellol i godi tŷ ar y safle drwy apêl yn 2013, sydd erbyn hyn wedi dod i ben.

Eglurwyd bod y safle ar ffurf triongl ac fe'i lleolir oddi ar ffordd breifat Rhes Bryn Heulog gyferbyn a theras o dai. Nodwyd bod y safle yn cefnu ar res o dai teras ar Ffordd Caernarfon a saif y tu cefn i erddi hir a chul y tai hynny ar lecyn o dir ar lefel uwch sydd rhwng y gerddi a llwybr marchogaeth cyhoeddus. Esboniwyd bod y safle yn rhedeg mewn cyfeiriad croes i'r gerddi sy'n golygu ei fod yn ffinio gyda 7 gardd. Fe fyddai'r fynedfa gerbydol oddi ar y llwybr marchogaeth gyda lle parcio i o leiaf ddau gerbyd ar y safle.

Wrth ystyried bod caniatâd cynllunio wedi ei roi ar gyfer datblygiad anheddol ar y llecyn yn y gorffennol pwysleislwyd bod yr egwyddor o ddatblygu tŷ yma yn dderbyniol ond wedi dweud hynny roedd y cais a oedd yn destun apêl yn ymwneud â chynlluniau penodol ar gyfer tŷ deulawr yn wynebu Rhes Teras Brynheulog heb unrhyw ffenestri yn wynebu cefnau tai sydd wedi eu lleoli ar Ffordd Caernarfon.

Esboniwyd bod y cynlluniau newydd yn sylweddol wahanol i'r rhai oedd yn destun y cais apêl.

Ni chredir bod y dyluniad fel cyflwynwyd yn dderbyniol o safbwynt effaith ar fwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl, ac fe fyddai'r ddwy ffenestr llawr cyntaf yn creu gor-edrych annerbyniol sylweddol dros erddi a ffenestri cefnau tai ar Ffordd Caernarfon, ac yn creu effaith mur uchel gormesol ar ben y llethr sydd tu cefn i'r tai. Mynegwyd pryder hefyd am yr effaith ar y strydwedd.

Eglurwyd fod swyddogion wedi trafod ac awgrymu i'r ymgeisydd cyn iddo gyflwyno cais y gallasai datblygiad o fyngalo gromen, wedi'i ddylunio'n briodol, fod yn dderbyniol ar y safle.

Argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd gwrthod y cais am y rhesymau a nodwyd yn yr adroddiad.

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

- ei fod yn Aelod Lleol dros yr ardal
- ei fod wedi byw yn yr ardal hon trwy gydol ei oes a cheisio adeiladu cartref iddo'i hun a'i deulu a chyfle unwaith mewn bywyd i gael cartref i fyw yn yr ardal
- ei fod wedi siarad â'r cymdogion o ran y cais ac wedi eu sicrhau y bydd y safle yn cael ei lefelu a bydd muriau cynnal yn cael eu hadeiladu ynghyd â sgrinio uchel ar hyd y safle cyfan er mwyn cadw preifatrwydd
- bod gosodiad y tŷ ar gornel bellaf y safle i osgoi unrhyw elfennau gor-edrych ac wedi cael sicrwydd gan yr Adran Cynllunio eu bod yn hapus gyda'r tŷ sy'n cael ei adeiladu ar y safle ond bod pryderon gyda'r ffenestri sy'n wynebu'r teras ar Ffordd Caernarfon
- holodd yr ymgeisydd pa bolisi oedd gan yr awdurdod cynllunio o ran pellter derbyniol rhwng adeilad newydd a theras presennol
- Mewn ymateb iddo, nododd yr Adran Cynllunio nad oedd ganddynt unrhyw bolisi penodol. Felly bu i'r ymgeisydd edrych ar bolisïau awdurdodau eraill megis Adrannau Cynllunio Sir y Fflint a Chonwy sydd â pholisi sy'n nodi bod pellter o 22

metr yn dderbyniol fel y pellter gwahanu rhwng ffenestri'r llawr cyntaf o dŷ presennol. Gyda hyn mewn golwg, mesurwyd y pellter o'r ffenestri i'r teras presennol ac roedd o'r farn bod y cais yn cydymffurfio â'r mesuriad penodol o 22 metr pe byddai Cyngor Gwynedd yn mabwysiadu'r polisi hwn
- Yn ddiweddar iawn nodwyd bod Cyngor Gwynedd wedi caniatáu estyniad llawr cyntaf i eiddo sydd wedi'i leoli dau ddrws i ffwrdd o'r safle hwn, ac wedi caniatáu ffenestri'r llawr cyntaf i oredrych gerddi
- Roedd yr ymgeisydd o'r farn nad yw wedi cael ei drin yn deg iawn

(c) Mewn ymateb, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod y swyddogion cynllunio yn ymdrin â phob cais ar ei haeddiant a bod y cyngor a roddir gan swyddogion yn gwbl broffesiynol ac annibynnol. Tynnwyd sylw bod hanes i'r cais dan sylw a bu i'r ymgeisydd dderbyn cyngor o'r math o dŷ a fyddai'n addas i'r safle yma. Pwysleisiwyd bod sylw wedi ei roi i'r apêl yn 2013 ac fe gyfeiriwyd y Pwyllgor Cynllunio i baragraff 5.3 o'r adroddiad sy'n amlinellu'n glir y math o dŷ fyddai'n dderbyniol ar y safle hwn.

Ymhellach cyfeiriwyd at baragraff 5.6 sydd yn egluro'r math o gais a math o dŷ sydd yn gwbl wahanol i'r hyn ganiatawyd ar apêl.

Pwysleisiwyd bod egwyddor o adeiladu tŷ ar y safle yn dderbyniol cyn belled a bod y tŷ yn addas o ran maint a dyluniad.

(ch) Ychwanegodd y Rheolwr Cynllunio bod y swyddogion cynllunio wedi ymweld â'r safle gan gynnig cyngor i'r ymgeisydd gyda'r neges wedi bod yn gyson a chlir (ar lafar ac yn ysgrifenedig) y byddai datblygiad preswyl ar y safle yn gallu bod yn addas yn ddarostyngedig i oresgyn pryderon amlwg iawn am or-edrych i dai cyfagos yn Ffordd Caernafon ac fe gyfeirwyd bod nifer o'r tai hyn yn is na'r safle. Cydnabuwyd bod pellter yn cael ei gydnabod fel pellter rhesymol rhwng tai i osgoi goredrych sef 22 medr ond nad oedd yn ganllaw sydd wedi ei fabwysiadu gan Gyngor Gwynedd ond ei fod yn cael ei dderbyn fel canllaw cyffredinol gan swyddogion ac mewn apeliadau. Pwysleiswyd bod tai Ffordd Caernafon yn bodoli'n barod a'r cais gerbron yn dŷ newydd, ac o ganlyniad eglurwyd bod y goredrych yn llawer gwaeth gan fod y safle yn uwch, ac yn yr achos hwn bod yn rhaid cymryd i ystyriaeth lefelau tir, defnydd o'r ffenestri, defnydd o'r gerddi a pha mor breifat ydynt ar hyn o bryd, yn ogystal â'r canllaw pellter o 22 medr.

(d) Cynigwyd ac eilwyd i wrthod y cais.

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

(i) Gofynnwyd a oedd potensial i ganiatau'r cais yn seiliedig ar ddirprwyo'r hawl i'r swyddogion cynllunio ei ganiatau yn dilyn trafodaeth gyda'r ymgeisydd ar ddyluniad derbyniol.
Mewn ymateb, eglurodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio pe byddai'r Pwyllgor yn hapus gyda'r argymhelliad, bod y swyddogion cynllunio yn fwy na bodlon trafod gyda'r ymgeisydd ar gynllun a fyddir yn dderbyniol ac y gellir ei gymeradwyo.

(ii) Gofynnwyd a oedd y mesuriadau pellter (sef 22 medr) o fewn y gyfraith?

Mewn ymateb, esboniodd y Rheolwr Cynllunio nad oedd cyfraith yn dynodi pa mor bell neu agos ydoedd adeilad, ond yn y cyd-destun i benderfyniad apêl disgrifiwyd y math o eiddo all fod yn dderbyniol i'r safle ond bod y cais gerbron yn ddyluniad i'r gwrthwyneb. Ychwanegwyd bod yr ymweliad safle wedi bod yn ddefnyddiol o ran gwerthfawrogi'r math o eiddo oedd yn destun y cais a beth fyddai ei berthynas gyda'r holl eiddo cyfagos ac ategwyd barn y swyddogion cynllunio ei fod yn annerbyniol yn ei ffurf bresennol.

(iii) Cyfeiriwyd at gais blaenorol yn Nhywyn a drafodwyd yn gynharach gan y Pwyllgor

Cynllunio, pryd y nodwyd nad oedd gor-edrych yn faterol i gynllunio.

Mewn ymateb, esboniwyd bod cais Tywyn mewn sefyllfa drefol sydd yn wahanol i'r safle yma. Yng nghais Tywyn nid oedd y goredrych yn annerbyniol ond roedd y cais gerbron yn cael ei ystyried yn annerbyniol oherwydd natur y safle yma.

Penderfynwyd: Gwrthod am y rheswm isod:

Fe fyddai'r datblygiad arfaethedig yn niweidiol i fwynderau preswyl meddianwyr eiddo lleol oherwydd y byddai'n achosi effeithiau gor-edrych sylweddol i mewn i, neu tuag at, fannau preifat yr eiddo hynny ac y byddai hefyd yn creu strwythur gormesol ei natur i'r tai hynny. Ni chredir ychwaith fod y cynlluniau a chyflwynwyd yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun amgylchedd adeiledig y safle. Ni fyddai'r datblygiad yn ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle na'r ardal yn gyffredinol ac felly fe gredir bod y cais yn groes i bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

6. Cais Rhif C17/0807/15/LL - Tir ger Ffordd Tŷ Du, Llanberis.

Diwygio amod 1 o ganiatâd cynllunio C14/0240/15/MG er caniatáu dyluniad amgen ar gyfer y tai a ganiatawyd

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y Pwyllgor Cynllunio wedi ymweld â'r safle ar 8 Rhagfyr 2017. Atgoffwyd y Pwyllgor Cynllunio bod y datblygiad eisoes wedi dechrau a bod caniatâd cynllunio ar gyfer 11 tŷ wedi ei sicrhau am byth ac mai diwygio manylion y cynllun yn unig sydd dan ystyriaeth fel rhan o'r cais hwn. Yn sgil sylwadau yn y Pwyllgor diwethaf paratowyd cymhariaeth arwynebedd llawr tai gyda dyluniadau newydd a'r tai blaenorol a chyfeiriwyd at y canlyniadau ym mharagraff 5.7 o'r adroddiad. Fel y gwelir bod maint y dyluniadau yn eithaf tebyg er ychydig bach yn llai ar gyfartaledd na'r tai a ganiatawyd eisoes. Ar y cyfan credir bod y dyluniad yn fwy cyfoes ac o bosib o ddyluniad mwy pensaernïol na'r gwreiddiol. Trwy dorri ar lefelau'r to a defnyddio cysgodfannau ceir yn hytrach na modurdai fe fyddant yn llai swmpus na'r dyluniadau blaenorol gan greu naws fwy agored ar gyfer y stad. Byddai'r deunyddiau megis llechi, pren a rendr yn gweddu'n briodol i'r safle a gydag adeiladau eraill o gwmpas yr ardal.

Yn dilyn ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, ystyrir bod y newidiadau a gynigwyd fel rhan o'r cais yn dderbyniol ac argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd caniatau'r cynlluniau diwygiedig.

(b) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), gan nodi ei fod yn y cyfarfod ar 6 Tachwedd 2017 wedi gwneud llawer o sylwadau am yr ymgeisydd a'i fod yn dymuno tynnu'r sylwadau hynny'n ôl ac ymddiheuro. Nododd mai parcio oedd y broblem yn Llanberis ac wrth fod yr ymgeisydd yn ymwybodol o'r problemau parcio a hefyd yn trio ei orau i gael llefydd parcio i drigolion Fron Goch 'roedd yr Aelod yn gefnogol i'r cais.

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

(ch) Mewn ymateb i ymholiad gan Aelod ynglyn â'r dyluniadau, nododd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y dyluniadau ar gyfer yr holl dai 'run fath ond gydag ychydig bach o wahaniaeth yn y cysgod-fannau.

(d) Nododd Aelod ei fod yn anghytuno yn llwyr a chyfeiriwyd at ymatebion o'r ymgynghoriadau cyhoeddus a oedd yn nodi nad yw'r dyluniad newydd yn cydweddu

hefo chymeriad adeiladau presennol Llanberis ac o'r herwydd nododd na fyddai'n cefnogi'r cais.

Penderfynwyd: Caniatáu newid amod 1 o ganiatâd cynllunio C14/0240/15/MG i gyfeirio at y cynlluniau diwygiedig.

Nodyn : Bod yr holl amodau eraill ar ganiatadau cynllunio C14/0240/15/MG a C11/1103/15/AM yn parhau i fod yn berthnasol.

7. Cais Rhif C17/0908/16/LL - Zip World, Chwarel y Penrhyn, Bethesda

Creu cwrs 4 weiren sip i gymryd lle 4 weiren sip bach wedi eu lleoli islaw'r brif weiren sip, gosod cyfarpar ac isadeiledd cysylltiedig â llwyfannau i'r rhai presennol a thirweddu (cais rhannol ol-weithredol).

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan dynnu sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd a oedd yn cynnwys llythyrau gwrthwynebiad. Eglurodd bod perchnogion Parc Gwyliau Ogwen Bank wedi tynnu eu gwrthwynebiad yn ôl yn dilyn trafodaeth efo'r ymgeisydd ar y safle.

Cyfeiriwyd at sylwadau Uned Gwarchod y Cyhoedd a oedd yn cynnig amodau y dylid eu cynnwys pe caniateir y cais. Nododd o ystyried safle'r cais bod cyfyngu amser defnyddio'r gwifrau o 08:00 dan 20:00 fel yr argymhellir yn rhesymol o ystyried lleoliad y safle.

Nodwyd bod atyniad menter *Zip World* wedi ei sefydlu ers 2013, felly roedd egwyddor y fenter ynghyd â'r gweithgareddau a oedd yn ymwneud a'r fenter, eisoes wedi ei dderbyn.

Derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r cais ar sail colli preifatrwydd a pharhad yn effaith negyddol sŵn yn deillio o'r atyniad yn bresennol ynghyd a'r effaith sŵn a all deillio o'r atyniad yn y dyfodol ar fwynderau trigolion lleol. Fodd bynnag, mewn ymateb i'r pryderon hyn roedd yr ymgeisydd wedi cadarnhau'n ysgrifenedig y byddai'r 4 gwifren sip, a oedd yn destun y cais hwn, yn cael eu gweithredu'n unol â'r amodau a gynhwyswyd yn y cais blaenorol yn ymwneud ag oriau agor ynghyd â chyfyngu ar lefelau sŵn sy'n deillio o'r atyniad.

Pwysleisiwyd mai cais i ail-leoli 4 gwifren fach (islaw'r gwifrau presennol) oedd y bwriad diweddaraf hwn yn hytrach nag ychwanegu at y niferoedd presennol. Gan ystyried gosodiad y 4 gwifren newydd mewn perthynas â'r anheddau cyfagos i'r dwyrain (Stryd Jams a Braichmelyn) credir na fyddai lefel, natur na'r math o sŵn a oedd yn deillio'n bresennol o'r gwifrau yn dwyshau pe caniateir y cais diweddaraf hwn.

Nodwyd wedi ystyried yr holl sylwadau ac ymatebion a dderbyniwyd, yr holl bolisïau a materion cynllunio perthnasol ni chredir y byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol arwyddocaol ar fwynderau preswyl, defnyddwyr tir, eiddo cyfagos, mwynderau gweledol, diogelwch ffyrdd, bioamrywiaeth, asedau treftadaeth nac ar osodiad y Parc Cenedlaethol a chan ystyried yr asesiad hwn ni chredir bod y bwriad diweddaraf hwn yn groes i'r polisïau perthnasol.

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

- Nid oedd sgrinio acwstig y llwyfan glanio newydd cystal â sgrinio acwstig y llwyfan glanio presennol;
- Dim bwnd acwstig yn rhan o'r cais;
- Bod Uned Gwarchod y Cyhoedd yn argymell cyfyngiad lefel sŵn mecanyddol i LAFMAX 10 eiliad o 43dB fel y'i mesurir o anheddau Stryd Jams ac os oedd

mecanwaith newydd y wifren sip bach mor dawel fel y nodir gan yr ymgeisydd ni fyddai'n anodd bod yn unol â'r cyfyngiad felly pan argymhellir lefel o 47dB?
- Dylid gosod amod yn unol â chynnig Uned Gwarchod y Cyhoedd i gyfyngu amser defnyddio'r gwifrau o 08:00 i 18:00 7 diwrnod yr wythnos gan fod yr oriau yn agosach at yr oriau a nodwyd yn 2011.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Y byddai'r bwriad yn gwella diogelwch gan na fyddai rhaid i ddefnyddwyr groesi ffordd fel y gwneir ar hyn o bryd i fynd at y wifren sip mawr;
- O ran pryderon sŵn, y byddai'r gwifrau yn bellach o'r tai a'r maes carafanau a bod y cwmni'n gweithio ar system ddistawach o ran y troliau ac yn edrych ar fecanwaith stopio gwahanol;
- Nid oedd y busnes eisiau creu niwsans i drigolion.

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

Holodd aelod a fyddai'n bosib gosod amod ar y caniatâd cynllunio bod angen creu bwnd acwstig ger y llwyfan glanio. Mewn ymateb, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio y gellir gofyn i'r ymgeisydd greu bwnd acwstig ond o ystyried nad oedd gan Uned Gwarchod y Cyhoedd wrthwynebiad i'r bwriad pe gosodir amodau, nid oedd yn angenrheidiol darparu bwnd.

Mewn ymateb i sylw gan aelod parthed yr angen i sicrhau bod y llwybr a arallgyfeiriwyd ar gael i'w ddefnyddio cyn gynted a bo modd, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio y byddai'n gwneud ymholiadau.

Nododd aelod bod cais y gwrthwynebydd am fwnd acwstig ger y llwyfan glanio yn un rhesymol a bod angen rhoi ystyriaeth i ddarparu bwnd.

Penderfynwyd: Caniatáu yn unol â'r amodau isod:

1. **Yn unol â'r cynlluniau.**
2. **Diogelu nodweddion bioamrywiaeth leol drwy gydymffurfio ag argymhellion y ddogfen Arolygon Ecolegol dyddiedig 1.11.17.**
3. **Cyfyngu amser defnyddio'r gwifrau rhwng 08:00 a 20:00 am 7 diwrnod yr wythnos.**
4. **Cyfyngu ar lefelau sŵn i'r lefelau cytunwyd gydag Uned Gwarchod y Cyhoedd ar y cais blaenorol.**
5. **Tirlunio.**
6. **Cytuno gyda deunyddiau allanol yr adeilad fydd at ddefnydd y cyhoedd.**

8. Cais Rhif C17/0826/17/LL - Crud y Nant, Bethesda Bach, Caernarfon

Estyniad i safle storio cychod/carafanau presennol

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 27 Tachwedd 2017 er mwyn cynnal ymweliad safle. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle ar 8 Rhagfyr 2017.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Nodwyd mai cais llawn ydoedd ar gyfer ymestyn safle storio cychod/carafanau presennol ar ran o gae agored ar gyfer cynyddu'r niferoedd o garafanau symudol o 10 i 50. Amlygwyd y byddai'r cais yma yn golygu cynyddu'r nifer o unedau storio i 90 uned (40 cwch a 50 carafán deithiol).

Ystyriwyd nad oedd y bwriad yn dderbyniol ar sail egwyddor, lleoliad, graddfa, defnydd,

diogelwch ffyrdd, mwynderau preswyl na mwynderau gweledol a'i fod yn groes i ofynion polisïau lleol a chenedlaethol cynllunio perthnasol.

Argymhellwyd gwrthod y cais ar sail:

- diogelwch ffyrdd gan fod y ffordd mynediad a oedd yn gwasanaethu'r safle ynghyd â'i gyffordd gyda'r A499 ym Methesda Bach yn is-safonol;
- y byddai'r bwriad yn creu nodwedd anghydnaws ac amlwg yn y tirlun;
- y byddai'r bwriad yn effeithio'n andwyol ar fwynderau preswyl a chyffredinol trigolion lleol;
- nad oedd graddfa'r bwriad yn dderbyniol o fewn ei osodiad gwledig.

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

- Bod galw am fannau storio carafanau a byddai'r datblygiad yn lleihau'r nifer yn cael eu storio o flaen tai;
- Bod yr ymgeisydd yn Gymro Cymraeg lleol;
- Ei fod yn esiampl o sut i redeg safle storio o'r fath a doedd dim ond clod gan drigolion;
- Nid oedd unrhyw ddamwain wedi bod ar y ffordd na chyffordd yr A499;
- Bod yr ymgeisydd wedi buddsoddi yn sylweddol yn y safle o ran golau, teledu cylch cyfyng a choed i sgrinio'r safle;
- Y safle wedi ei sgrinio'n dda;
- Nad oedd trigolion wrth ymyl y safle yn gwrthwynebu'r bwriad;
- Bod Cyngor Cymuned Llandwrog yn gefnogol i'r cais;
- Ni fyddai'r bwriad yn ymwthiol a roedd y safle yn hygyrch gyda phrinder safleoedd o'r fath;
- Bod yr ymgeisydd yn gweithredu'n gyfreithiol tra bod safleoedd eraill wrth ymyl yn gweithredu'n anghyfreithlon;
- Gofyn i'r Pwyllgor ganiatáu'r cais gydag amodau os oedd rhaid.

(c) Cynigwyd i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddogion oherwydd ni fyddai'r bwriad yn ymwthiol, nid oedd cofnod o ddamwain ar y ffordd ac mai mater o farn ydoedd os byddai'n weladwy o'r safle cuddiedig. Eiliwyd y cynnig.

Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod yr Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad a bod angen tystiolaeth os am fynd yn groes i'r arbenigwr priffyrdd. Ychwanegodd er mai mater o farn ydoedd o ran yr effaith weledol, roedd rhaid ystyried maint y safle gyda'r cais yn gofyn i ychwanegu 40 o garafanau teithiol ar y safle oedd ond yn 2000m^2 ac mewn cefn gwlad agored.

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

- Bod angen yn lleol;
- Nad oedd y safle yn weladwy ac nid oedd maint y safle yn berthnasol gan ei fod yn guddiedig;
- Nad oedd damwain wedi bod ar y ffordd;
- Ni fyddai llawer o symudiad o'r safle;
- Bod yr Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad felly sut y gellir mynd yn groes i'r farn broffesiynol;
- Pryder o ran diogelwch ffyrdd a bod y safle yn weladwy o uchel fannau;
- Bod dim damwain ar y ffordd felly nid oedd tystiolaeth o ran diogelwch ffyrdd;
- Nid oedd y safle'n weladwy ac roedd y cais yn cyfarch angen lleol.

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

- Byddai'r bwriad yn golygu cynnydd o dros 100% o ran defnydd o'r ffordd gan gael

effaith sylweddol, ni ellir ei ddiystyru;

- Nid oedd y ffaith nad oedd damwain ar y ffordd yn profi bod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd gan nad oedd yr unedau wedi eu defnyddio eto ac fe fyddai cynnydd sylweddol o ran symudiadau mynd a dod. Roedd rhaid rhoi ystyriaeth i'r farn broffesiynol.

Penderfynwyd: Caniatáu yn unol â'r amodau isod:

1. **Amser**
2. **Yn unol gyda chynlluniau diwygiedig i ddangos safle o 40**
3. **40 o unedau yn unig**
4. **Storio yn unig**
5. **Tirweddu**

9. Cais Rhif C17/0893/18/AM - Tir gyferbyn Stad Rhoslan, Bethel, Caernarfon

Codi 7 tŷ (yn cynnwys 2 dŷ fforddiadwy) ynghyd â mynedfeydd newydd.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 27 Tachwedd 2017 er mwyn galluogi'r swyddogion ymgynghori efo Dŵr Cymru yn dilyn llifogydd diweddar ym Methel.

Nodwyd y derbyniwyd ymateb gan Dŵr Cymru a oedd yn parhau i gadarnhau (am y trydydd gwaith) byddai capasiti digonol ar gyfer y safle heb unrhyw niwed i asedau ac offer Dŵr Cymru. Roedd hyn yn seiliedig ar ddadansoddi capasiti hydrolig y system garthffos gyhoeddus leol a'r llif disgwyliedig a all gael ei gynhyrchu gan y datblygiad arfaethedig.

Eglurwyd mai cais amlinellol ydoedd ar gyfer codi 5 tŷ ar wahân a 2 dŷ fforddiadwy ar ffurf pâr a chreu mynedfeydd newydd o'r ffordd sirol dosbarth III cyfagos ar safle tu fewn i ffin datblygu pentref Bethel.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Argymhellwyd i'r Pwyllgor ddirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gwblhau Cytundeb 106 neu gydymffurfio gydag amod priodol i sicrhau fod 2 o'r 7 tŷ a oedd yn destun y cais yn fforddiadwy ac i amodau perthnasol.

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

- Ei fod wedi cyfarfod efo Dŵr Cymru yr wythnos flaenorol ac nid oeddent yn ymwybodol o'r problemau carthffosiaeth;
- Ei fod yn bryderus na gwblhawyd asesiad nac arolwg o'r sefyllfa fel rhan o broses llunio'r CDLl;
- Bod angen am dai yn yr ardal a bod y cais yn gyfle gwych o ran maint y tai;
- Gofyn am archwiliad annibynnol o ran problemau carthffosiaeth cyn adeiladu ar y safle os yn bosib;
- Ei fod yn edrych ymlaen at weithio efo'r ymgeisydd o ran budd i'r gymuned.

(c) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio y derbyniwyd cadarnhad am y trydydd gwaith gan Dŵr Cymru bod capasiti digonol yn y system. O ran archwiliad annibynnol, nid oedd yn bosib i'r Cyngor gynnal archwiliad o'r fath ond fe ellir gofyn i Dŵr Cymru gynnal archwiliad annibynnol ac fe fyddai'r Cyngor yn parhau i siarad efo'r aelod lleol a thrigolion.

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

Mewn ymateb i sylw gan aelod parthed amod i sicrhau nad oedd dŵr wyneb yn mynd i'r system carthffosiaeth, nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu yn unol â sylwadau Dŵr Cymru yr argymhellir gosod amod na waredir dŵr wyneb yn uniongyrchol i'r system.

Nododd aelod ei fod yn gefnogol i'r cais a bod derbyn cadarnhad gan Dŵr Cymru am y trydydd gwaith yn cadarnhau bod capasiti yn y system carthffosiaeth yn golygu seiliau cadarn i wneud penderfyniad.

Nododd aelod bod y safle o fewn y ffin datblygu ac y byddai'n cyfarch anghenion tai. Roedd y cais fel cynllun amlinellol i'w gymeradwyo.

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gwblhau Cytundeb 106 neu gydymffurfio gydag amod priodol i sicrhau fod 2 o'r 7 tŷ sy'n destun y cais hwn yn fforddiadwy ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:-

1. **Amodau amser**
2. **Materion a gadwyd yn ôl**
3. **Deunyddiau allanol gan gynnwys llechi.**
4. **Tirlunio.**
5. **Priffyrdd.**
6. **Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir oddi ar y 2 dŷ fforddiadwy.**
7. **Amod Dŵr Cymru parthed gwaredu dŵr wyneb/dŵr ffo o'r safle.**
8. **Bioamrywiaeth.**

10. Cais Rhif C17/0953/18/LL - Hafan y Wennol, Nant y Garth, Y Felinheli

Creu safle 'glampio' gan gynnwys 6 Pabell Gloch, Cysgodfan Bwyta ac Adeilad Mwynderol.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais ar gyfer creu safle 'glampio' newydd ar dir amaethyddol ger Nant y Garth.

Tynnwyd sylw bod Cyngor Cymuned Llanddeiniolen wedi gwrthwynebu oherwydd bod y fynedfa mewn man peryglus a chyflwr y ffordd fynediad yn wael. Cadarnhaodd nad oedd yr Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad ac yn nodi byddai'r niferoedd isel o ddefnyddwyr yn annhebygol o gael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol a bod gwelededd o'r fynedfa yn cyrraedd y safonau angenrheidiol.

Nodwyd bod llety gwersylla amgen dros dro o'r fath yn cael ei ystyried dan bolisi TWR 5 o'r CDLl. Eglurodd bod y polisi'n caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol, gwersylla neu lety wersylla amgen dros dro os cydymffurfir â'r cyfan o'r meini prawf, cyfeiriodd at yr asesiad yn erbyn y meini prawf a nodwyd yn yr adroddiad.

Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol a ni fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd, mwynderau trigolion lleol na diogelwch ffyrdd.

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

- Bod y bwriad yn gynllun arallgyfeirio gyda symudiad i ffermio llai o dda byw a darparu llety campio arbennig i ymwelwyr;
- Y byddai'r pabelli yn cael eu symud yn y gaeaf;
- Byddai'r bwriad yn creu gwaith iddo ac eraill gan ddenu mwy o ymwelwyr i'r Sir.

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

- Nad oedd ganddo wrthwynebiad i'r bwriad a'i fod yn croesawu'r datblygiad;

- Bod y Cyngor Cymuned wedi codi pryderon o ran diogelwch ffyrdd ond ni fyddai datblygiad o'r fath yn cael effaith. Angen ail ystyried y sefyllfa pe derbynnir cais pellach i gynyddu niferoedd;
- Gofyn i'r ymgeisydd drafod efo'r tenant er mwyn sicrhau ei fod efo digon o amser i symud ei stoc.

Penderfynwyd: Caniatáu yn unol â'r amodau canlynol:

1. **Cychwyn o fewn 5 mlynedd.**
2. **Unol â chynlluniau a gyflwynwyd.**
3. **Nifer o unedau ar y safle ar unrhyw un adeg i'w cyfyngu i 6.**
4. **Cyfyngu tymor i rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref.**
5. **Cadw cofrestr.**
6. **Y pebyll a'r llwyfannau pren naill ai i'w tynnu o'r safle yn gyfan gwbl neu eu storio o'r golwg yn yr adeilad mwynderol yn ystod y cyfnodau pan mae'r safle yn gaeedig.**
7. **Amodau Tirlunio**
8. **Cyflawni'r argymhellion bioamrywiaeth.**

11. Cais Rhif C16/0507/20/LL - Swyddfeydd Menai Marina, Hen Gei Llechi, Y Felinheli

Codi estyniad deulawr i'r swyddfa bresennol er mwyn darparu toiledau, cawodydd a mwy o le swyddfa ynghyd â chodi 3 uned manwerthu (A1) ac ehangu'r maes parcio presennol.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 6 Tachwedd 2017 er mwyn cynnal ymweliad safle. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle ar 8 Rhagfyr 2017. Cyfeiriodd at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd mewn ymateb i bryderon y Pwyllgor, a oedd yn cynnwys:

- Bod y cyfleusterau presennol (cawodydd, toiledau, swyddfa) mewn lleoliad gwael yn rhy bell i fwrdd o brif hwb y gweithgareddau wrth giatiau'r loc ac yn rhy bell o'r basn Menai allanol. Byddai'r bwriad yn gwella gwasanaeth y busnes yn sylweddol.
- Ar hyn o bryd roedd y cychod yn cael eu codi o'r dŵr gyda chraen ar rent ac yn cael eu storio ar y maes parcio dros y gaeaf. Roedd y cwmni yn teimlo nad oedd hyn yn sefyllfa ddelfrydol ac yn tynnu oddi wrth fwynderau gweledol yr ardal ac yn lleihau parcio i gwsmeriaid. Byddai'r datblygiad yn sicrhau maes parcio gwell a byddai'r cychod ond yn cael eu storio a chodi o'r dŵr yn y rhan weithredol o'r doc wrth weithdy presennol yr iard gychod.
- Prif fwriad y datblygiad oedd gwella cyfleusterau'r marina a hefyd gwella a lleihau effaith unrhyw weithgareddau'r marina ar fwynderau preswyl yr ardal.

Nodwyd bod y bwriad yn dderbyniol o ran egwyddor a bod edrychiad y datblygiad yn dderbyniol yn ei gyfanrwydd fel un datblygiad. Ystyriwyd bod yr effeithiau a oedd yn gysylltiedig â'r bwriad yn dderbyniol yn agos i dai preswyl, yn enwedig wrth ystyried defnydd presennol y tir.

Nodwyd nad oedd gan yr ymgeisydd unrhyw wrthwynebiad i osod amod yn atal y maes parcio rhag cael ei ddefnyddio ar gyfer storio cychod. Ystyriwyd y gall gosod amod o'r fath gynnig gwelliant i'r ardal gan nad oedd rheolaeth o'r maes parcio yn bresennol a dylai'r amod leihau'r angen i berchnogion cychod barcio ar ochr y lôn trwy gadw'r maes parcio ar gyfer ceir yn unig.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

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

Cynllunio hwn):-

- Effaith ar barcio a thrafnidiaeth, problemau yn yr ardal yma eisoes a byddai craen yn cael hi'n anodd mynd a dod;
- Bod angen cysidro'r 87 tŷ a effeithir gan y datblygiad;
- Bod adnoddau cysylltiol ar y safle eisoes ond bod y cyn-berchennog wedi eu llesu. Derbyn y byddai'r adnoddau cysylltiol newydd yn hwylusach ond y byddai'n ychwanegu at y problemau parcio a thrafnidiaeth;
- Bod y cais yn or-ddatblygiad o'r safle.

(c) Cynigiwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Nododd aelod y roedd yn pryderu o ran yr effaith ar y tai cyfagos ond yn dilyn ymweld â'r safle o'r farn bod y bwriad yn dderbyniol.

Nododd aelod y byddai'r bwriad yn agor y safle i fyny a byddai gosod amod i atal cychod rhag cael eu storio ar y maes parcio yn gwella'r sefyllfa bresennol.

Penderfynwyd: Caniatáu yn unol â'r amodau canlynol:

1. **Amser**
2. **Yn unol â'r cynlluniau.**
3. **Amodau Manwerthu.**
4. **Amodau CNC.**
5. **Oriau agor y siop a chyfyngu oriau danfoniadau.**
6. **Manylion ystorfa biniau.**
7. **Dim storio cychod ar y maes parcio a chadw'r maes parcio ar gyfer defnyddwyr y marina a'r unedau manwerthu newydd.**
8. **Deunyddiau a gorffeniadau.**
9. **Llechi.**
10. **Tirweddu.**
11. **Codi'r unedau manwerthu'r un adeg neu ar ôl codi'r estyniad i'r swyddfa bresennol.**

12. Cais Rhif C13/0217/22/MW - Chwarel Penygroes, Cae Efa Lwyd Fawr, Ffordd Clynnog, Penygroes, Caernarfon

Deddf yr Amgylchedd 1995. Cais ar gyfer cymeradwyo amodau er mwyn ail-agor safle tywod a graean segur dan ganiatâd cynllunio 2250 dyddiedig 10 Rhagfyr 1951 - cae rhif 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes.

(a) Atgoffodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff bod y cais hwn wedi ei ohirio yng nghyfarfod y Pwyllgor ar 27 Tachwedd 2017 er mwyn cynnal trafodaeth yn lleol a derbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd.

Nodwyd y cynhaliwyd cyfarfod cyhoeddus lle'r oedd yr aelod lleol yn bresennol ond nid oedd unrhyw un o'r gymuned leol yn bresennol. Eglurodd yr esboniwyd yn y cyfarfod sut oedd y swyddogion wedi llunio'r amodau a argymhellir, gan bwysleisio bod yr amodau yma yn fwy disgrifiadol a fwy caeth na'r rhai a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd.

Adroddwyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno mwy o wybodaeth ac roedd crynodeb wedi ei gynnwys ar y ffurflen sylwadau ychwanegol. Tynnodd sylw bod yr ymgeisydd yn datgan bod cwmni Vibrock yn brofiadol ac yn darparu cyngor arbenigol o ran sŵn ac ansawdd aer ym Mhrydain a thramor. Roedd y wybodaeth a dderbyniwyd yn cyfeirio at waith glo brig ac astudiaeth 'Newcastle'. Nododd bod Sefydliad Rheoli Ansawdd Aer yn cydnabod bod y rhan fwyaf o ddatblygiadau mwynau yn golygu llai o weithgareddau cynhyrchu llwch na phwll glo brig.

Pwysleisiwyd nad oedd modd i'r Pwyllgor Cynllunio wrthod y cais ac mai cytuno ar amodau newydd oedd gerbron yn unol â Deddf yr Amgylchedd 1995 gan fod y caniatâd cynllunio yn ddilys dan 2042. Nododd bod y cynllun gwaith a gyflwynwyd yn un ai gwneud cais am gyfnod 4 mlynedd wrth ddefnyddio mynedfa newydd neu 8 mlynedd pe defnyddir y fynedfa bresennol. Eglurodd mai'r cynllun a ffafrir gan y Cyngor oedd efo'r fynedfa newydd a hefyd darparu bwnd acwstig di-dor ar ochr dwyreiniol a deheuol y safle. Ymhelaethodd ar amodau'r Cyngor a oedd yn cynnwys cyfyngu ar lefel cloddio, monitro sŵn, ansawdd aer a llwch a chyfyngu oriau gweithredu ynghyd â materion technegol eraill.

Eglurwyd bod yr amodau a gynigir gan y Cyngor wedi eu cytuno rhwng yr Awdurdod Cynllunio ac Uned Gwarchod y Cyhoedd. Ychwanegodd pe gwrthodir y cais byddai amodau'r ymgeisydd yn dod yn weithredol.

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

- Bod gwrthwynebiad chwyrn o'r bwriad i ail-agor y safle;
- Byddai'r chwarel yn frawychus o agos i gartrefi preswyl, tai cyfagos o fewn 30 medr i'r chwarel. Yn unol â gofynion presennol ni fyddai chwarel yn cael ei ganiatáu heb ei fod 100 medr i ffwrdd o dai;
- Gallai'r ymgeisydd wneud cais pellach i ymestyn y cyfnod;
- Bod safonau iechyd cyhoeddus gwahanol i'r rhai oedd yn bodoli yn 1951;
- Nad oedd yr amodau a gynigir yn lliniaru'r effaith yn ddigonol;
- Bod yr asesiadau yn rhai hanesyddol a chyffredinol; yn anghyson a chamarweiniol;
- Yng nghyd-destun llwch, yn ôl y World Health Organisation nid oedd lefel saff o ran gronynnau a oedd yn mynd i'r system resbiradu gan achosi afiechydon yr ysgyfaint a'r galon;
- Penderfynwyd yn y cyfarfod blaenorol i ohirio'r cais er mwyn derbyn adroddiadau pellach ar faterion llwch ond ni dderbyniwyd ac fe fyddent yn cymryd amser i'w cynhyrchu;
- Bod rhaid gweithredu yn unol â'r 5 dull a nodir yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015;
- Gofyn i'r Pwyllgor wrthod yr amodau, y dylid gosod Gorchymyn Gwahardd a gofyn i Lywodraeth Cymru i edrych ar y cais.

(c) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd y swyddogion:

- Cydnabod bod teimladau cryf yn lleol. Lled gytunir o ran ansawdd y wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais gyda swyddogion wedi herio'r cynnwys 3 gwaith. Erbyn hyn ystyriwyd bod yr effaith yn dderbyniol;
- Bod y ddeddfwriaeth yn cyfyngu'n sylweddol be all y Pwyllgor benderfynu oherwydd bod caniatâd cynllunio yn bodoli eisoes ac mai penderfynu ar yr amodau y caniateir. Roedd 2 opsiwn posib:
  - ➢ Derbyn yr amodau a oedd wedi bod yn destun trafodaeth efo CNC ac Uned Gwarchod y Cyhoedd a oedd yn 42 mewn nifer – Roedd yr amodau yn cyfyngu yn eithriadol ond yn rhesymol yr hyn ellir gwneud yn y chwarel. Gan gynnwys na ellir prosesu ar y safle dim ond llwytho, dim gweithredu ar y penwythnos ynghyd â monitro sŵn a llwch.
  - ➢ Gwrthod neu ohirio'r cais - byddai amodau'r ymgeisydd yn dod yn weithredol o 5 Ionawr 2018.
- Bod y cynllun gwaith 4 blynedd ac 8 mlynedd yn dderbyniol ond awgrymir ei gyfyngu i 4 mlynedd gan fyddai'r gwaith yn dod i ben yn gynharach;
- Bod Atodlen 2 yn cynnwys amod y gellir ond defnyddio'r fynedfa newydd gan wahardd defnydd o'r fynedfa bresennol yn ddarostyngedig i'r cais dilynol ar y rhaglen gael ei ganiatáu;

- O ran Gorchymyn Gwahardd ail-ddechrau cloddio mwynau, fe roddwyd Gorchymyn Gwahardd ar 5 safle craig galed ar arfordir Pen Llŷn yn 2005 oherwydd bod y gronfa wrth gefn o graig galed yn ormodol. Ers eu rhoi mewn lle'r oedd maint y banc tir i lawr o dros fileniwm i ddarpariaeth am 30 mlynedd. Roedd cydweithio yn y maes ar draws Gogledd Cymru a pharheir i fonitro'r sefyllfa o ran caniatadau. Yn achos y safle yma roedd perchennog y safle wedi datgan diddordeb i weithio'r safle sawl tro felly nid oedd y safle hwn yn deilwng o'r gorchymyn;
- Bod prawf cyfreithiol roedd rhaid ei fodloni o ran gosod Gorchymyn Gwahardd, gan fod bwriad i weithio'r safle nid oedd hyn yn opsiwn.

(ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i dderbyn yr amodau yn Atodlen 2 o'r adroddiad.

Nododd aelod ei fod yn anghyfforddus o fod yn rhan o benderfyniad a fyddai'n caniatáu chwarel mor agos i aneddleoedd. Roedd ganddo bryder o ran yr effaith ar fusnesau twristiaeth yn yr ardal, yr effaith amgylcheddol a'r effaith ar les trigolion. Nododd bod dyletswydd i ofalu am bobl. Holodd os oedd trydydd opsiwn ar gael i'r Pwyllgor, sef gohirio i edrych yn fwy manwl ar dystiolaeth y cwmni a sut y gellir lliniaru effaith o ran iechyd.

Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod amodau yn cael eu cynnig gan y Cyngor a fyddai'n cael ei fonitro gan Uned Gwarchod y Cyhoedd a bod unrhyw faterion eraill yn gallu cael eu rheoli gan ddeddfwriaeth niwsans statudol.

Nododd y Swyddog Iechyd Amgylchedd:

- Bod swyddogion wedi herio'r wybodaeth yn y cais sawl gwaith;
- Bod amodau caeth wedi eu hargymell a byddai materion ychwanegol o ran llwch a sŵn, os byddent yn codi, yn cael eu hymchwilio i mewn iddynt o dan ddeddfwriaeth niwsans statudol;
- Bod yr Uned Gwarchod y Cyhoedd yn gweithredu yn unol â chanllawiau mwyaf cyfredol Sefydliad Rheoli Ansawdd Aer.

Nododd yr Uwch Gyfreithiwr pe gohirir y cais i edrych yn fwy manwl ar dystiolaeth y cwmni a sut y gellir lliniaru effaith o ran iechyd byddai amodau'r ymgeisydd yn dod yn weithredol o 5 Ionawr 2018 ymlaen.

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

- Bod angen am y deunydd tywod a gro ond ar y llaw arall roedd ochr negyddol. Nid oedd yr Uned Drafnidiaeth yn gefnogol iawn i'r cais ac roedd Allt Goch yn lôn beryg;
- Pryder bod y datblygiad o fewn 30 medr i dŷ;
- Bod amodau'r Cyngor yn fwy caeth na rhai'r ymgeisydd felly byddai'r sefyllfa yn well pe derbynnir amodau'r Cyngor neu fel arall byddai amodau'r ymgeisydd yn dod yn weithredol;
- A fyddai modd i wrthwynebwyr herio'r math yma o benderfyniad drwy drefn megis Adolygiad Barnwrol?
- Bod angen monitro'r safle gyda dyletswydd i warchod y cyhoedd;
- Nid oedd gan y Pwyllgor dim dewis ond derbyn amodau'r Cyngor gan ei fod yr opsiwn gorau i bobl yr ardal;
- Bod angen sicrhau y byddai'r lorïau a fyddai'n cludo o'r safle efo gorchudd arnynt;
- Bod amodau'r Cyngor yn rhai tynn felly roeddent am weithio o blaid y trigolion os oeddent yn cael eu monitro yn gywir. Dylid monitro ansawdd aer yn rheolaidd yn hytrach na 6 mis fel y nodir yn yr amodau;

- Bod angen cydweithio a'i fod yn bwysig sefydlu Grŵp Cyswllt;
- Bod angen tystiolaeth o'r gwaith monitro gan bobl annibynnol a hawl i ddod a'r cais yn ôl. A ellir atal gweithgareddau mewn chwareli oherwydd gweithrediad yn groes i amodau?
- Bod angen gwaelodlin rŵan cyn cychwyn y gwaith er mwyn cymharu lefel sŵn a lefel gronynnau;
- Gofyn i aelodau'r Pwyllgor dderbyn adroddiad ar y trefniadau monitro.

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

- Bod sylwadau'r Uned Drafnidiaeth yn ymateb i'r cynigion gwreiddiol. Roedd y cais dilynol ar y rhaglen yn ymwneud â darparu mynedfa newydd i'r datblygiad. Tynnwyd sylw bod yr Uned Drafnidiaeth yn gefnogol i'r fynedfa newydd ac i ddefnyddio Allt Goch;
- Mater i unrhyw un efo diddordeb byddai herio'r math yma o benderfyniad os ydynt o'r farn bod sail i wneud hynny;
- Ei fod yn opsiwn i sefydlu Grŵp Cyswllt a fyddai'n fforwm ffurfiol i fonitro'r safle gyda'r gweithredwr, yr aelod lleol, swyddogion a chynrychiolydd o'r gymuned yn aelodau. Roedd yr ymgeisydd yn fodlon trafod trefniant o'r fath. Byddai sefydlu Grŵp Cyswllt yn wirfoddol a ni ellir ei amodi, gellir rhoi cyngor i'r ymgeisydd sefydlu Grŵp Cyswllt a fyddai'n cael ei weinyddu gan y Cyngor;
- Argymhellir amod bod yr ymgeisydd yn llunio cynllun i ymateb i unrhyw gŵyn a dderbynnir o fewn 6 mis;
- Nid oedd hawl atal gweithgareddau mewn chwareli. Byddai'r safle'n cael ei fonitro'n rheolaidd. Roedd gweithredwyr yn ymateb yn fuan i faterion y tynnir eu sylw atynt. Os byddai gweithredwyr ddim yn ymateb pan dynnir sylw at weithrediad yn groes i amod gellir cymryd camau gorfodaeth;
- Bod gofyn ar weithredwyr i gydymffurfio ag amodau, os nad ydynt byddent yn cael eu herlyn;
- Y derbyniwyd lefel gan yr ymgeisydd a gellir monitro lefel sŵn cefndirol. Gellir yn ogystal gosod offer Uned Gwarchod y Cyhoedd mewn eiddo i gael mesuriadau megis yng nghyswllt ansawdd aer a niwsans.

Penderfynwyd:

(i) Bod yr awdurdod cynllunio o'r farn fod y ddau senario sy'n cynnwys cynllun gwaith 4 blynedd ac 8 mlynedd yn dderbyniol, yn ddarostyngedig i'r rheolaethau priodol a osodwyd o dan yr atodlen ddiwygiedig o amodau cynllunio. Y cynllun 4 blynedd o weithio ynghyd â chyfyngiad allbwn o 100,000 tunnell y flwyddyn yw'r opsiwn gorau, yn amodol ar ganlyniad ffafriol cais am fynediad newydd dan gyfeirnod cynllunio C17/0455/22/LL. O gofio y byddai mynediad newydd a phwrpasol yn cyfeirio traffig trwm i ffwrdd o Ffordd Clynnog a sicrhau gweithredu'r 'Alternative Scheme' fel y'i nodir ar gynlluniau'r cais, mae'n bosibl fydd cynllun lliniaru mwy effeithiol yn cael ei weithredu.

(ii) I awdurdodi Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a'r Amgylchedd i benderfynu ar yr amodau yn Atodlen 2 o'r adroddiad dan y cynllun dirprwyo.

- **Gweithrediadau a Ganiateir a Chydymffurfio â'r Manylion/Cynlluniau a Gyflwynwyd**
- **Hyd y Gweithio (4 blynedd, 100,000tpa),**
- **Cyfyngu ar Hawliau Datblygu a Ganiateir, adeiladau, strwythurau, ffyrdd preifat, llifoleuadau a ffensys,**
- **Lliniaru ar gyfer bioamrywiaeth leol, Moch Daear, adar sy'n bridio ac ymlusgiaid,**

- **Oriau Gwaith,**
- **Dim gwaith ar ddydd Sadwrn, dydd Sul neu Wyliau'r Banc a Chyhoeddus,**
- **Trin pridd a hwsmonaeth**
- **Draenio, mesurau i atal llygru cyrsiau dŵr lleol,**
- **Adfer i ddefnydd cadwraeth natur amaethyddol gymysg,**
- **Adfer terfynau caeau,**
- **Lliniaru a chofnodi archeolegol,**
- **Mesurau ôl-ofal ar gyfer defnydd amaethyddol a rheoli bioamrywiaeth,**
- **Rheolaethau llwch a chyfyngiadau ar sŵn, peiriannau ar y ffas waith i gael eu ffitio â larymau sŵn gwyn.**

(iii) Gofyn i'r ymgeisydd sefydlu Grŵp Cyswllt cyn gynted a bo modd.

(iv) Bod aelodau'r Pwyllgor yn derbyn adroddiad ar y trefniadau monitro.

13. Cais Rhif C17/0455/22/LL - Cae Efa Lwyd, Ffordd Clynnog, Penygroes, Caernarfon

Creu mynediad cerbydol i bwll tywod a graean Cae Efa Lwyd o'r briffordd Sirol Dosbarth 3 yn Allt Goch gyda gwaith peirianyddol cysylltiol.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff ar gefndir y cais, gan nodi bod y fynedfa bresennol ar y safle yn agor allan i ffordd ddi-ddosbarth Ffordd Clynnog. Eglurodd nad oedd yr Uned Drafnidiaeth yn cefnogi defnyddio'r fynedfa yma.

Eglurwyd bod y cais hwn yn cynnig mynedfa gerbydol newydd a fyddai'n arwain yn uniongyrchol i'r chwarel. Byddai'r gwaith ar y chwarel am gyfnod o 4 mlynedd a 100,000 tunnell y flwyddyn gyda chynlluniau i adfer y fynedfa yn ôl fel tir amaethyddol pan ddaw'r gwaith i ben.

Cadarnhawyd bod yr Uned Drafnidiaeth yn gefnogol i'r bwriad a'i fod yn debygol y byddai rhaid diwygio gorchymyn ar y lôn drwy Ddeddf Priffyrdd. Roedd hyn i'w drafod a chytuno rhwng yr ymgeisydd a'r Uned Drafnidiaeth.

Nodwyd byddai'r fynedfa newydd yn bellach i ffwrdd o drigolion Ffordd Clynnog ac yn sicrhau mynedfa na fyddai'n dod allan i lôn gul annerbyniol.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- NA i'r Fynedfa Newydd;
- Bod y fynedfa bwriedig ar droad peryg ac fe ddylid cynnal ymweliad safle;
- Bod gan y Pwyllgor yr hawl i wrthod y cais a byddai ffordd o fyw'r trigolion yn saff pe gwrthodir y cais.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd cynrychiolydd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Y gellir parhau i ddefnyddio'r fynedfa bresennol ond bod yr ymgeisydd wedi cymryd i ystyriaeth pryderon lleol ac wedi cyflwyno'r cais yma am fynedfa newydd;
- Bod yr ymgeisydd yn gwneud eu gorau i ail-agor y chwarel o dan yr amodau gorau posib.

(ch) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), gan nodi'r prif bwyntiau canlynol:-
- Byddai hyd at 20 symudiad lori'r dydd o'r fynedfa gan wasgaru llwch;

- Bod y bwriad ar y safle yn ymwthiol ac yn tanseilio mwynderau lleol;
- Bod trigolion lleol yn gweithio i harddu'r ardal i hybu balchder pobl yn eu cymuned a bod datblygiad o'r fath yn tanseilio'r gwaith ac yn hagru'r ardal;
- Yr angen i roi ystyriaeth i'r pennawd 'Rheoli Twf a Datblygiad' yn y CDLl;
- Yr angen i weithredu yn unol â Ffordd Gwynedd;
- Yn ôl y Cenhedloedd Unedig mae gan bobl hawl i gartref heddychlon heb ymyrraeth ac efallai y bydd gofyn ar awdurdodau cyhoeddus i gymryd camau i leihau sŵn a llygredd;
- Byddai'r traffig trwm yn berygl ac yn ffynhonnell llygredd sylweddol ac achosi niwsans;
- Gofyn i'r Pwyllgor wrthod y cais er mwyn rhoi amser i'r trigolion dderbyn cyngor cyfreithiol.

(d) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd yr Uwch Gyfreithiwr bod mynediad eisoes yn bodoli o dan y caniatâd gwreiddiol gyda'r tebygolrwydd y byddai'r ymgeisydd yn ei ddefnyddio pe gwrthodir y cais. 'Roedd mwy o effaith yn deillio o'r fynedfa bresennol na'r fynedfa newydd.

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

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

- Bod y fynedfa bresennol yn gul, a fyddai modd ei lledu?
- Fyddai'n bosib diwygio'r amod a oedd yn cyfyngu defnydd o'r fynedfa gan dynnu'r hawl i'w ddefnyddio rhwng 08:00 a 12:00 ar Ddydd Sadwrn er tegwch i'r trigolion?
- Am bleidleisio yn erbyn yr argymhelliad oherwydd yr effaith ar fwynderau trigolion a phryderon diogelwch ffyrdd;
- Byddai'r fynedfa newydd yn bellach o'r tŷ agosaf, felly roedd yn welliant.

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

- Bod y fynedfa yn dod allan i ffordd ddi-ddosbarth felly roedd hawl datblygu yn bodoli. Roedd yr adwy bresennol yn dderbyniol ar gyfer cerbydau;
- Gellir diwygio'r amod a oedd yn cyfyngu defnydd o'r fynedfa. Eglurwyd na fyddai symudiad cludo ar fore Sadwrn dim ond symudiadau i fynd i'r safle i gynnal a chadw peiriannau;
- Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad o safbwynt diogelwch ffyrdd.

Penderfynwyd: Awdurdodi Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd i gymeradwyo'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:

- **Cychwyn ymhen pum blynedd**
- **Gweithgareddau a ganiateir a Chydymffurfiaeth â'r Manylion/Cynlluniau a Gyflwynwyd;**
- **Hyd y cyfnod gweithio,**
- **Mesurau lliniaru ar gyfer bioamrywiaeth leol, Moch Daear,**
- **Datblygiad yn ategol i'r defnydd a wneir o'r tir fel mwynglawdd,**
- **Ymdrin â phridd a hwsmonaeth,**
- **Draenio, mesurau i atal llygru cyrsiau dŵr lleol,**
- **Cynllun adfer ac ôl-ofal i'w gyflwyno cyn cychwyn defnyddio'r safle ar gyfer defnydd amaethyddol ac ail-adfer ffiniau'r caeau (gwrychoedd a chloddiau),**
- **Lliniaru a chofnodi archeolegol,**
- **Defnydd o'r fynedfa wedi'i gyfyngu i 08:00awr hyd 18:00awr Ddydd Llun i Ddydd Gwener a ddim o gwbl ar Ddydd Sadwrn, Sul na Gwyliau'r Banc,**

- **Manylion y cyfleusterau golchi olwynion i'w cymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio mwynau gan nodi lleoliad, dyluniad, manyleb a rheolaethau i sicrhau eu bod yn cael eu defnyddio'n gywir,**
- **Nodyn i'r ymgeisydd ar ofynion priffyrdd, Deddf Moch Daear 1992 a chyngor statudol CNC i atal yr amgylchedd dŵr lleol rhag cael ei lygru.**

14. Cais Rhif C17/1024/29/LL - The Shanty, Pen Bennar, Abersoch, Pwllheli

Dymchwel tŷ presennol ac adeiladu tŷ 3 llawr yn ei le.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi fod y cais yn ail gyflwyniad o gais a wrthodwyd gan y Pwyllgor ar 25 Medi 2017. Nododd bod yr ymgeisydd yn datgan bod y bwriad wedi ei ddiwygio drwy leihau maint y tŷ bwriedig er ymateb i bryderon a godwyd gan y Pwyllgor a rhesymau gwrthod y cais blaenorol.

Nodwyd y lleolir y safle ar benrhyn Abersoch, y tu mewn i ffin datblygu'r pentref a thu mewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn (AHNE).

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Eglurwyd bod polisïau lleol a chenedlaethol yn gefnogol i ail-ddefnyddio tir a ddefnyddiwyd o'r blaen ar gyfer datblygiadau yn hytrach na defnyddio tir gwyrdd. Roedd y bwriad yn unol â pholisi TAI 13 o'r CDLl a oedd yn ymwneud yn benodol gyda dymchwel a chodi tŷ newydd y tu mewn i ffin pentref.

Nodwyd yr ystyrir y byddai dyluniad y tŷ, yn arbennig felly'r edrychiad yn wynebu'r môr, yn gweddu gyda'r safle oherwydd ei fod yn dilyn siâp, gosodiad a phroffil y safle a'r defnydd o ddeunyddiau yn creu dyluniad ysgafn. Nodwyd nad oedd gan yr Uned AHNE wrthwynebiad i'r bwriad ar y sail yma.

Adroddwyd bod nifer o wrthwynebiadau a dderbyniwyd yn nodi eu bod yn teimlo nad oedd y bwriad yn gweddu a theimlir bod y gwrthwynebiadau hyn wedi eu cyflwyno oherwydd bod y dyluniad yn wahanol i eiddo eraill yn yr ardal. Nid oedd hyn ohono'i hun yn golygu bod y bwriad yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal.

Ystyriwyd bod y bwriad yn addas i'r lleoliad a'i gyd-destun ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar yr AHNE. Hefyd, oherwydd y lleoliad yn erbyn cefndir adeiledig Abersoch ni ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu'n sylweddol ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE.

Nodwyd yr ystyrir bod y dyluniad a dwysedd ar y safle yn dderbyniol a bod y bwriad yn cyd-fynd â'r polisïau perthnasol.

Argymhellwyd i'r Pwyllgor ganiatáu'r cais efo'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ynghyd ag amod ychwanegol o ran oriau gweithio a Chynllun Rheoli Adeiladu er mwyn gwarchod mwynderau trigolion lleol.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd, y prif bwyntiau canlynol:
- Bod yr ymgeisydd yn hytrach na chyflwyno apêl ar y cais blaenorol a wrthodwyd wedi diwygio'r bwriad er mwyn cyfaddawdu o ran y pryderon a godwyd;
- Bod maint y tŷ wedi ei leihau 25% gyda lleihad yn lled y tŷ o 1.5m, dyfnder 3.5m ac uchder o 1m. Byddai'n sicrhau na fyddai'r tŷ yn amharu ar yr olygfa o'r Llwybr yr Arfordir tu cefn y safle;
- Bod y lluniau a gyflwynwyd yn dangos na fyddai'r datblygiad i'w weld o gyfeiriad Lôn Pont Morgan;
- Byddai'r tŷ'n cymryd 25% o'r safle gyda gweddill y safle ar gael i dirweddu'n effeithiol. Roedd tai llawer mwy yn yr ardal (oddeutu 60% o'r safle) gyda llai o dir ar gael i dirweddu;

- Bod y safle tu mewn i'r AHNE ond yn bwysig cofio ei fod o fewn y ffin datblygu.

(c) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), gan nodi'r prif bwyntiau canlynol:-
- Pryder yn lleol bod y bwriad yn or-ddatblygiad ac ni fyddai'n gweddu i'r safle;
- Er bod newidiadau i'r cynlluniau gwreiddiol roedd y tŷ'n parhau i fod yn 3 llawr ac yn fwy na ôl-troed y tŷ gwreiddiol;
- Byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar yr AHNE. Pryder Cyd-Bwyllgor Ymgynghorol AHNE Llŷn o ran ôl-troed llawer mwy na'r gwreiddiol ac effaith gronnol datblygiadau o'r fath yn yr AHNE;
- Ddim yn cytuno efo casgliad y swyddogion bod y bwriad yn bodloni gofynion Polisïau PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLl;
- Synnu nad oedd cyfeiriad at sylwadau'r Cyd-Bwyllgor Ymgynghorol ac nid oedd ymgynghori pellach ynglŷn â'r newidiadau;
- Gofyn i'r Pwyllgor ohirio'r cais er mwyn rhoi cyfle i'r Cyd-Bwyllgor Ymgynghorol gyflwyno sylwadau ar y cais;
- Os na ohirir y cais gofyn i'r Pwyllgor wrthod y cais ar sail or-ddatblygiad ac effaith niweidiol ar yr AHNE.

Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio y gwrthodwyd y cais blaenorol ar sail or-ddatblygiad o'r safle, roedd lleihau swmp y datblygiad yn lleihau'r effaith weledol. Amlygodd sylwadau'r Uned AHNE "Credir fod y deunyddiau ar y cyfan yn addas i'r safle a bydd y cyfuniad ohonynt, a'r to gwyrdd, yn gymorth i'r datblygiad weddu i'r safle heb amharu ar yr AHNE."

(ch) Cynigwyd i ohirio'r cais er mwyn rhoi cyfle i Gyd-Bwyllgor Ymgynghorol AHNE Llŷn gyflwyno sylwadau ar y cais. Nodwyd, o ystyried mai prif reswm gwrthod y cais blaenorol oedd sylwadau'r Cyd-Bwyllgor Ymgynghorol fe ddylid rhoi cyfle iddynt ystyried y cais.

Eiliwyd y cynnig.

Penderfynwyd: gohirio'r cais er mwyn rhoi cyfle i Gyd-Bwyllgor Ymgynghorol AHNE Llŷn gyflwyno sylwadau ar y cais.

15. Cais Rhif C17/0845/40/LL - Cae O.S. 7666 a 7157 Llwyn Hudol, Pwllheli

Cais rhannol ol-weithredol ar gyfer cadw trac amaethyddol a chodi adeilad amaethyddol newydd.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi ar sail y cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais ystyriwyd bod yr egwyddor o godi sied amaethyddol o'r maint ac ar y safle hwn yn dderbyniol.

Nodwyd bod y trac a'r adeilad bwriedig wedi eu lleoli o fewn ardal a thirwedd oedd efo adeiladau wedi eu gwasgaru. Ni ystyriwyd y byddai'r adeilad arfaethedig, a'r trac presennol yn amlwg o fewn y tirlun a oedd eisoes yn frith o adeiladau a thraciau/ffyrdd. O ystyried maint a graddfa fechan y datblygiad ni fyddai'r datblygiad yn ymddangos yn rhy ormesol yn ei gyd-destun.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

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

Nododd aelod bod yr aelod lleol yn methu bod yn bresennol yn y cyfarfod ond ei fod yn pryderu y byddai cais pellach i adeiladu tai ar y safle. Ychwanegodd ei fod yn cwestiynu lleoli'r sied amaethyddol ym mhen pella'r cae gan greu craith yn y dirwedd drwy greu trac.

Nododd y Cadeirydd bod rhaid delio efo'r cais gerbron.

Penderfynwyd: Caniatáu yn unol â'r amodau canlynol:

1. **Datblygu yn unol â'r cynlluniau.**
2. **Amod i gadarnhau lliw gwyrdd tywyll i'r sied amaethyddol neu liw cyffelyb i'w gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.**
3. **Amod defnyddio'r adeilad ar gyfer defnydd amaethyddol yn unig.**

16. Cais Rhif C17/0565/41/LL - Tir ger Bro Sion Wyn, Chwilog

Bu i'r Is-gadeirydd gadeirio'r cais uchod gan fod y Cadeirydd wedi datgan buddiant personol ac wedi gadael y Siambr.

Cais i godi tŷ deulawr farchnad agored.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi nad oedd yn bosib trafod y cais yma yng nghyfarfod y Pwyllgor ar 27 Tachwedd 2017 oherwydd nad oedd cworwm. Atgoffwyd y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 6 Tachwedd 2017 er mwyn cynnal ymweliad safle. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle ar 27 Tachwedd 2017.

Nodwyd bod y bwriad yn golygu codi tŷ newydd ar dir tu mewn i'r ffin datblygu ag o fewn ardal breswyl ym mhentref Chwilog. Ystyriwyd bod y bwriad yn cydymffurfio mewn egwyddor gyda gofynion polisïau a ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn achosi niwed i fwynderau'r gymdogaeth leol.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

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

- Ei fod wedi holi CCG ychydig o flynyddoedd yn ôl o ran darparu llefydd parcio ar gyfer preswylwyr Bro Sion Wyn ond mai na oedd yr ateb. Problemau parcio yn bodoli yn y stad a ni fyddai'r datblygiad yn helpu'r sefyllfa;
- Bod yr adroddiad yn nodi bod y bwriad yn bodloni gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLl a oedd yn ymwneud a pharcio a thrafnidiaeth. Tynnu sylw mai at safle'r cais yn unig y cyfeirir ac nid at y trafferthion parcio yn yr ardal gyfagos;
- Byddai'r tŷ yn fwgwd ac yn effeithio ar fwynderau trigolion cyfagos. Dim ond 17 medr i ffwrdd o'r tai gyferbyn y byddai'r tŷ;
- Cyfeirio at bolisi ISA4 o'r CDLl gan nodi y byddai'n bechod cael gwared â'r llecyn agored;
- Bod paragraff 5.10 o'r adroddiad yn diystyru gwrthwynebiadau o ran mwynderau ond ei fod yn gofyn i'r Pwyllgor roi ystyriaeth iddynt a gwrthod y cais.

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais. Nododd y cynigydd y dylid gwrthod y cais oherwydd byddai'r bwriad yn golygu colli llecyn gwyrdd/rhandiroedd, gor-edrych, dim angen am dŷ arall gan fod cynifer yn yr arfaeth yn Chwilog ac y byddai'n or-ddatblygiad o'r safle.

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

- Y byddai'n anodd iawn amddiffyn gwrthodiad mewn apêl ar sail nad oedd angen am dai yn yr ardal;
- Bod pryder o ran effaith ar fwynderau preswyl yn rheswm y gellir ei ddefnyddio i wrthod y cais ond roedd yr argymhelliad gerbron yn gadarn;
- Nid oedd y llecyn gwyrdd wedi ei warchod mewn unrhyw ffordd nac ar gyfer

defnydd fel rhandiroedd;

- O ran gor-edrych, mai'r canllaw pellter rhwng ffenest i ffenest yw oddeutu 22 medr, roedd oddeutu 17 medr rhwng y tŷ a'r tai gyferbyn ond nid oes ffenestr ar yr edrychiad perthnasol o'r tŷ arfaethedig;
- Bod yr adroddiad yn ymateb i bryderon o ran gor-ddatblygiad, pwysleisiwyd mai dim ond un tŷ oedd dan sylw.

Nododd aelod ei bod yn methu deall pan fo CCG yn gwneud cais am dŷ marchnad agored yn hytrach na chais am dŷ fforddiadwy. Ychwanegodd y byddai 2 dŷ deulawr neu unllawr llai yn well defnydd o'r safle gan y byddai'r tŷ bwriedig yn edrych allan o le o ystyried y tai yn y cyffiniau.
Mewn ymateb, nododd yr Uwch Gyfreithiwr ei fod yn deall y pryder ond nid oedd yn berthnasol i'r cais gerbron. Eglurodd na fyddai gofyn ar unrhyw ymgeisydd i ddarparu tŷ fforddiadwy, cais ydoedd am un tŷ o fewn y ffin datblygu. Pwysleisiodd y dylai materion yng nghyswllt CCG gael eu trafod mewn fforwm arall.

Nododd y Rheolwr Cynllunio bod safle'r cais yn blot eithaf mawr a bod angen cymryd hyn i ystyriaeth wrth ystyried os oedd y bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle. Tynnodd sylw bod y dyluniad yn ategu tai ar y lôn tuag at Garej Pandy a byddai'r tŷ bwriedig yn gweddu i'w leoliad a'i fod o ansawdd dylunio da.

Penderfynwyd: gwrthod y cais:

Rheswm:
Gor-ddatblygiad o'r safle gan gael effaith ar fwynderau trigolion cyfagos

Dechreuodd y cyfarfod am 10.30 am a daeth i ben am 4.50 pm.

CADEIRYDD