
PWYLLGOR CYNLLUNIO 6/11/17

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

Y Cyngorwyr: Simon Glyn, Louise Hughes, Sian Wyn Hughes, Berwyn Parry Jones, Eric M. Jones, Huw G. Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Catrin Wager, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cyngorwyr Aled Ll. Evans, Gareth W. Griffith, Elwyn Jones, Kevin Morris Jones ac Elfed Wyn Williams (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), A. Rhys Roberts (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr) a Bethan Adams (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cyngorydd Stephen Churchman.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

- (a) Datganodd y Cyngorwyr Anne Lloyd-Jones a Berwyn Parry Jones fuddiant personol, yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0565/41/LL) oherwydd eu bod yn aelodau o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd.

Roedd yr Aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais a nodir.

- (b) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:
- Y Cyngorydd Elfed Wyn Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0367/18/LL);
 - Y Cyngorydd Elwyn Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0440/18/AM);
 - Y Cyngorydd Gareth W. Griffith, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0507/20/LL);
 - Y Cyngorydd Aled Ll. Evans, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0565/41/LL);
 - Y Cyngorydd Simon Glyn, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.5 a 5.8 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C17/0669/46/LL a C17/0859/46/LL);
 - Y Cyngorydd Kevin Morris Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.7 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0807/15/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.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 16 Hydref 2017, fel rhai cywir.

3. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C16/0367/18/LL – Tir ger Capel Maes y Dref, Clwt y Bont, Deiniolen

Cais llawn i godi 12 tŷ ynghyd â chreu mynedfa a lôn stad.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 13 Mawrth 2017 er mwyn i'r ymgeisydd gyflwyno gwybodaeth bellach parthed y cynllun draenio ynghyd â derbyn manylion pellach pam na ellir cynnwys llecyn chwarae o fewn safle'r cais. Adroddwyd y derbyniwyd gwybodaeth bellach parthed y cynllun draenio ond nid oedd gwybodaeth bellach wedi ei dderbyn yn cyfiawnhau pam na ellir cynnwys llecyn chwarae fel rhan o'r cais cynllunio.

Eglurwyd pan gyflwynwyd y cais gerbron y Pwyllgor ym mis Mawrth roedd y safle tu mewn i'r ffin datblygu ac wedi ei ddynodi ar gyfer tai o dan Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG). Fodd bynnag, yng Ngorffennaf 2017 disodlwyd y CDUG gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI), nid oedd y safle mwyach wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu, er ei fod yn ymylu arno.

Nodwyd er gwaethaf y ffaith bod 4 o'r 12 tŷ yn rhai fforddiadwy, ni ystyriwyd bod y cais bellach yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol cynllunio gan fod y safle yn ei gyfanrwydd wedi ei leoli y tu allan i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y CDLI, nad oedd y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol ac nid oedd y cynnig ar gyfer 100% tai fforddiadwy, felly, nid oedd y cais yn ei wedd bresennol yn dderbyniol mewn egwyddor.

Nodwyd wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau/gwrthwynebiadau a dderbyniwyd credir nad oedd y bwriad yn ei wedd bresennol yn dderbyniol mewn egwyddor a'i fod yn groes i ofynion y polisïau perthnasol fel y nodwyd yn yr adroddiad.

- (b) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nododd bod risg llifogydd, nid oedd angen am dai yn yr ardal a bod y safle tu allan i'r ffin datblygu.
- (c) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

Holodd aelod os byddai'r swyddogion yn gefnogol i'r cais pe byddai'r holl dai yn dai fforddiadwy. Mewn ymateb, nododd y Rheolwr Cynllunio y byddai'n rhaid asesu manylion pe cyflwynir cais o'r fath.

Nododd aelod ei bod am bleidleisio i wrthod y cais oherwydd risg llifogydd.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rheswm:

Bwriad yn annerbyniol ar sail egwyddor ac yn groes i ofynion Polisi PCYFF1 (ffiniau datblygu), TAI3 (tai mewn pentrefi gwasanaeth) a TAI16 (safleoedd eithrio) o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac i Nodyn Cyngor Technegol 6 ar Gynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ynghyd â Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 Tai

gan ei fod yn golygu codi tai newydd yng nghefn gwlad a thu allan i ffin datblygu Deiniolen heb gyfiawnhad.

2. Cais rhif C17/0440/18/AM – Tir ger Gorswen, Brynrefail

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi'u cadw'n ôl i godi wyth tŷ fforddiadwy (un par a dau deras o dri) ynghyd ag addasu mynedfa bresennol, llecynnau parcio, ffordd i'r ystâd a gerddi i'r tai unigol.

- (a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 16 Hydref 2017 er mwyn cynnal ymweliad safle. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

Adroddwyd yn dilyn cyfarfod blaenorol y Pwyllgor bod ychydig o faterion wedi codi. Yn gyntaf, yn sgil sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno asesiad risg llygredd gan arbenigwyr priodol a oedd yn dod i'r casgliad bod y safle'n addas ar gyfer y datblygiad ond yn argymhell archwiliadau mwy manwl cyn darparu'r isadeiledd. Nodwyd yr ymgynghorwyd efo CNC ac Uned Gwarchod y Cyhoedd ar gynnwys yr adroddiad ond ni dderbyniwyd ymateb hyd yma. Tynnwyd sylw bod y cyrff yma eisoes wedi datgan bodlonrwydd i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn ddarostyngedig i amodau priodol ac felly ni ragwelwyd unrhyw wrthwynebiadau newydd, ond o bosib byddai sylwadau ar y dulliau gweithredu.

Yn ail, derbyniwyd ymateb gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd i'r Datganiad Cymunedol ac leithyddol yn nodi wrth ystyried pwysigrwydd a sicrhau darpariaeth briodol o dai fforddiadwy yn y Sir, byddai'r datblygiad yn debygol o roi cyfle i gadw'r boblogaeth leol yn eu cymuned a thrwy hynny fe all gael effaith positif ar y laith Gymraeg.

Nodwyd y codwyd mater yn y cyfarfod blaenorol parthed darpariaeth llecyn agored ar y safle, cadarnhawyd mai trothwy o 10 uned, a roddir yn y CDLI, lle'r oedd gofyn i ddatblygwr gwneud darpariaeth benodol. Tynnwyd sylw bod y safle tua 50 llath o brif gae chwarae'r pentref ac felly ystyrir bod darpariaeth llecynnau agored digonol eisoes yn bodoli ar gyfer preswylwyr y tai yma.

Tynnwyd sylw y derbyniwyd cadarnhad, cyn cyfarfod blaenorol y Pwyllgor, bod Cyngor Cymuned Llanddeiniolen yn gefnogol o'r cynllun.

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

- (b) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), gan nodi'r prif bwyntiau canlynol:-
- Bod trigolion cyfagos yn gwrthwynebu'r bwriad;
 - Cydnabod bod lleihad o 12 i 8 tŷ o'r cais blaenorol ond o'r farn ei fod dal yn orddatblygiad o'r safle;
 - Byddai caniatáu'r datblygiad ar safle tu allan i'r ffin datblygu yn mynd yn groes i'r CDLI;
 - Cwestiynu'r angen ac os fyddai'r tai yn fforddiadwy;
 - Pryderon o ran diogelwch ffyrdd, byddai cynnydd mewn traffig o ganlyniad i'r datblygiad gyda damweiniau yn ddiweddar rhwng ceir a gwrthdrawiadau efo plant yn y gorffennol;
 - Bod angen trafodaeth rhwng y Cyngor, y datblygwr a thrigolion o ran y defnydd gorau i'r safle.
- (c) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd y swyddogion:

- Nad oedd amheuaeth am yr angen am y math yma o dai. Roedd yr Uned Strategol Tai wedi cadarnhau'r angen a Grŵp Cynefin wedi datgan diddordeb mewn datblygu tai ar y safle;
- Nid oedd y bwriad yn groes i'r CDLI;
- Ni fyddai cofnod o wrthdrawiadau rhwng ceir gan yr Uned Drafnidiaeth, mater i'r heddlu ydoedd. O safbwynt gwrthdrawiadau ceir efo plant, nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth gofnod o unrhyw ddigwyddiadau. Roedd y datblygiad yn hunangynhwysol efo mynediad da felly nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad.

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

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

- Pryder o ran yr angen am dai 4 llofft;
- Ei fod yn bwysig gwrando ar farn leol o ran bod y tir yn llygredig;
- Pryder o ran mynediad a diogelwch ffyrdd;
- Pryder o ran risg llifogydd;
- Bod y bwriad yn golygu gor-datblygiad o'r safle;
- Croesawu bod y cais am dai fforddiadwy a bod angen am dai cymdeithasol;
- Dylid rhoi ystyriaeth i newid y lôn i fod yn unffordd neu roi llwybr cerdded i wella'r sefyllfa o ran diogelwch ffyrdd;
- Bod angen gwrando ar farn yr aelod lleol a byddai'r aelod yn pleidleisio yn erbyn caniatáu'r cais;
- Pryder na fyddai'r tai yn fforddiadwy;
- Gresynu bod aelodau yn bwriadu pleidleisio yn erbyn caniatáu cais a fyddai'n darparu tai fforddiadwy i bobl leol;
- Dylid derbyn barn yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth bod y bwriad yn unol â'r canllawiau;
- Bod y safle tu allan i'r ffin datblygu;
- A oedd y tai yn ychwanegol i'r nifer a nodir yn y CDLI?
- Camgymeriad pe gwrthodir y cais, ddim eisiau derbyn costau yn erbyn y Cyngor o ganlyniad i apêl;
- Bod yr angen wedi ei brofi a byddai'r bwriad yn galluogi teuluoedd ifanc i aros yn yr ardal.

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

- Bod tystiolaeth yn dangos bod angen am y math yma o dai a bod 100% o'r tai yn dai fforddiadwy;
- Gellir rheoli fforddiadwyedd y tai drwy Gytundeb 106 a fyddai'n sicrhau bod y datblygiad yn cyd-fynd efo gofynion tai fforddiadwy;
- Bod yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth wedi cadarnhau bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt priffyrdd. Dylid rhoi gryn bwysau ar farn y swyddog, felly pe gwrthodir y cais ar sail diogelwch ffyrdd yna cyfeirir y cais i gyfnod cnoi cil;
- Bod gwybodaeth broffesiynol arbenigol wedi ei roi gerbron parthed diogelwch ffyrdd, felly pe gwrthodir y cais ar y sail yma byddai risg sylweddol i'r Cyngor o ran apêl;
- Bod Polisi TAI 16 o'r CDLI yn caniatáu, fel eithriad, datblygu cynlluniau tai oedd yn 100% fforddiadwy ar safleoedd a oedd union gerllaw ffin datblygu ac yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle;
- Byddai'r cais yn cyfrannu tuag at yr angen am dai a adnabuwyd yn y CDLI.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i ymrwymiad cyfreithiol priodol yn ymwneud gyda sicrhau fod yr 8 tŷ yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol, derbyn cadarnhad gan Cyfoeth

Naturiol Cymru a'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd bod yr adroddiad rheoli risg llygredd yn dderbyniol ac amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser cychwyn y datblygiad a chyflwyno materion a gadwyd yn ôl
2. Deunyddiau i gyd i'w cytuno
3. Toeau llechi
4. Rhaid cyflwyno a chytuno manylion trefniant y safle
5. Amod Dŵr Cymru
6. Rhaid cyflwyno, cytuno a gweithredu Cynllun Gwaredu Rhywogaethau Ymledol
7. Rhaid cyflwyno, cytuno a gweithredu cynllun tirlunio a phlannu coed gan gynnwys manylion pa goed sydd i'w gwarchod, sut bydd y coed hyn yn cael eu hamddiffyn yn ystod y datblygiad a rheolaeth y nodweddion hyn yn yr hirdymor
8. Amodau rheoli risg llygredd
9. Dim gwaith clirio'r safle yn ystod y tymor nythu adar
10. Amodau priffyrdd
11. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir.

Nodiadau:

Dŵr Cymru

Cyfoeth Naturiol Cymru

Priffyrdd

3. 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 a chodi 3 uned manwerthu (A1) ac ehangu'r maes parcio presennol.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y datganiad dylunio a mynediad yn esbonio byddai'r adeilad yn hwyluso gwyliadwriaeth naturiol mewn lleoliad canolig rhwng y porthladd i'r de orllewin a'r system porthladd i'r dwyrain. Hefyd bwriedir gweithredu giatau'r porthladd o'r adeilad. Byddai'r adeilad hefyd yn darparu cyfleusterau newydd yn cynnwys toiledau a chawodydd i ddefnyddwyr y marina mewn lleoliad canolig.

Tynnwyd sylw bod newid perchnogaeth ers cyflwyno'r cais. Derbyniwyd llythyr gan y perchennog newydd yn datgan ei fwriad i barhau gyda'r cais.

Nodwyd bod safle'r cais yn gyfan gwbl y tu mewn i ffin datblygu Felinheli. Ychwanegwyd bod safle'r cais hefyd yn gwneud defnydd o dir a ddatblygwyd o'r blaen a bod hyn yn cael ei annog trwy Bolisi Cynllunio Cymru a'r CDLI.

Derbyniwyd nifer o sylwadau yn gwrthwynebu ar sail fod yr adeilad yn ddatblygiad dominyddol, a oedd yn rhy fawr a byddai'n cael effaith negyddol ar gymeriad y marina a oedd yn cynnwys adeiladau rhestredig. Ar y llaw arall, derbyniwyd sylwadau o blaid y datblygiad yn cydnabod byddai'r bwriad yn cynnig gwelliant gweledol i'r ardal trwy gael gwared ar y cabanau symudol ac y byddai'r ardal yn llawer mwy deniadol.

Nodwyd wrth asesu lleoliad, uchder a swmp adeiladau cyfagos a oedd yn cynnwys tai tri llawr, bloc o fflatiau a gwesty sylweddol yng nghyd-destun lefelau naturiol y dirwedd, ni ystyriwyd byddai'r datblygiad yn strwythur dominyddol nac yn rhy fawr i'r safle. Ystyriwyd hefyd fod y dyluniad a'r deunyddiau yn dderbyniol i'r lleoliad. Ni ystyriwyd ychwaith y byddai'r datblygiad yn niweidiol i osodiad yr adeiladau rhestredig cyfagos. Ystyriwyd y byddai'n rhesymol ac yn angenrheidiol i osod amod i sicrhau nad oedd yr unedau manwerthu yn cael eu codi heb y swyddfeydd er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad a gwarchod mwynderau gweledol yr ardal.

Ystyriwyd bod yr effeithiau yn gysylltiedig gyda swyddfeydd, cyfleusterau mwynderol ac unedau manwerthu bychan yn gallu fod yn dderbyniol yn agos i dai preswyl, yn enwedig wrth roi ystyriaeth i ddefnydd presennol y tir. Er mwyn gwarchod mwynderau preswyl y tai cyfagos, ystyriwyd ei fod yn rhesymol i gyfyngu oriau agor y siopau rhwng 8yb a 8yh bob dydd a hefyd rhwystro unrhyw ddanfoniadau tu allan i'r oriau yma hefyd.

Ategwyd y cais gan asesiad canlyniad llifogydd ac roedd Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau fod canlyniadau posib yn gallu cael eu rheoli'n ddigonol ar y safle hwn yn dibynnu ar osod amodau yn ymwneud â lefel llawr gorffenedig yr unedau manwerthu, ymgorffori mesurau atal difrod llifogydd i'r adeilad presennol a'i estyniad a chytuno ar a gweithredu cynllun gweithredu llifogydd.

Nodwyd bod y cynlluniau yn dangos bwriad i ehangu'r maes parcio er mwyn gwasanaethu'r datblygiad. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad yn seiliedig ar osod amod yn gwahardd defnyddio'r maes parcio fel storfa gychod. Derbyniwyd nifer fawr o wrthwynebiadau ar sail materion a phroblemau parcio a oedd eisoes yn bodoli yn yr ardal ac effaith y datblygiad arfaethedig ar hynny.

Yn dilyn trafodaethau pellach derbyniwyd sylwadau gan y perchennog newydd, yn datgan na fyddai unrhyw wrthwynebiad i osod amod yn atal y maes parcio rhag cael ei ddefnyddio ar gyfer storio cychod. Ystyriwyd hefyd ei fod yn briodol i sicrhau fod y maes parcio ar gael i gwsmeriaid y siopau newydd ynghyd â defnyddwyr y marina trwy amod. 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) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei fod yn Gadeirydd Pwyllgor o fwyafrif o drigolion Hen Gei Llechi;
 - Byddai unrhyw ddatblygiad newydd yn golygu gor-ddatblygiad o'r safle;
 - Bod yr aelod lleol a'r Cyngor Cymuned yn gefnogol i'w gwrthwynebiad;
 - Nid oedd yr adroddiad yn rhoi ystyriaeth i'r cais cynllunio a ganiatawyd yn 2010, er nad oedd wedi ei ddatblygu mi fyddai yn y dyfodol agos;
 - Byddai'r datblygiad yn effeithio ar gymeriad yr ardal;
 - Bod problemau parcio eisoes yn yr ardal.
- (c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Bod yr adnoddau cysylltiol ar y safle eisoes ond bod y cyn-berchennog wedi eu llesu;
 - Effaith ar barcio a thrafnidiaeth, problemau yn yr ardal yma eisoes;
 - Bod camarwain o ran y maes parcio, defnyddir i gadw cychod. Lle fyddai'r cychod yn cael eu cadw pe gosodir amod yn atal eu cadw yno?
 - Bod adeiladau mawr yn cymryd drosodd yr ardal;
 - Bod angen cysidro'r 87 tŷ a effeithir gan y datblygiad;
 - Gofyn i'r Pwyllgor ystyried gwrthod y cais.
- (ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y Rheolwr Cynllunio:
- Nid oedd y Cyngor Cymuned wedi gwrthwynebu ond eu bod wedi cynnig sylwadau fel y nodwyd yn yr adroddiad;
 - Bod newid perchnogaeth wedi bod ac nid oedd yr adnoddau cysylltiol gwreiddiol ar gael i ddefnyddwyr felly ni ellir rhoi ystyriaeth iddynt. Roedd yr adnoddau cysylltiol bwriedig wedi eu lleoli mewn lle amlwg a gwell ar gyfer defnyddwyr;

- Ystyriwyd nad oedd y datblygiad yn or-ddatblygiad o'r safle;
- Bod yr amod yn atal y maes parcio rhag cael ei ddefnyddio ar gyfer storio cychod yn glir. Pe byddai angen symud cwch o'r dŵr allan ar graen roedd modd cadw'r maes parcio'n glir ar gyfer y cyfnod perthnasol. Gellir gofyn i'r ymgeisydd am fwy o wybodaeth pe dymunir.

Cynigwyd i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddogion oherwydd ei fod yn or-ddatblygiad o'r safle, byddai'r bwriad yn ychwanegu at y problemau parcio a thrafnidiaeth bresennol, effaith ar adeiladau rhestredig ac effaith ar fwynderau trigolion lleol. Eiliwyd y cynnig.

Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio mai rôl cynllunwyr oedd asesu ceisiadau a'r holl wybodaeth a ddaw i law a chyflwyno argymhelliad cadarn. Nododd y rhoddwyd ystyriaeth i sylwadau lleol. Awgrymodd y dylid ystyried cynnal ymweliad safle gan mai'r prif bryder oedd maint y datblygiad. Nododd y byddai'n hynod o anodd cyfiawnhau gwrthod ar sail materion parcio a thrafnidiaeth o ystyried sylwadau'r Uned Drafnidiaeth. O safbwynt materion dyluniad, maint y datblygiad, yr effaith weledol ac effaith ar adeiladau rhestredig gerllaw, dylid efallai eu hystyried ar y safle cyn dod i benderfyniad. Nodwyd y gellir yn y cyfamser gofyn i'r ymgeisydd gadarnhau manylion ymarferol o ran symud y cychod.

Cynigwyd gwelliant i gynnal ymweliad safle, gofyn i'r ymgeisydd am wybodaeth bellach o ran y sefyllfa gyda'r adnoddau cysylltiol presennol yn ogystal â chadarnhad am ddefnydd y maes parcio a sut y bwriedir symud y cychod o'r doc i'r tir yn y dyfodol. Eiliwyd y gwelliant.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle, gofyn i'r ymgeisydd am wybodaeth bellach o ran y sefyllfa gyda'r adnoddau cysylltiol presennol yn ogystal â chadarnhad am ddefnydd y maes parcio a sut y bwriedir symud y cychod o'r doc i'r tir yn y dyfodol.

4. Cais rhif C17/0565/41/LL - Tir ger Bro Sion Wyn, Chwilog

Cadeiriwyd y drafodaeth ar y cais hwn gan yr Is-gadeirydd.

Cais i godi tŷ deulawr farchnad agored.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y bwriad yn golygu codi tŷ newydd ar dir tu mewn i'r ffin datblygu ag o fewn ardal breswyl ym mhentref Chwilog.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Nodwyd y byddai'r tŷ arfaethedig yn cael ei leoli ar safle a oedd gyfochrog â ffordd gyhoeddus ag yn gymharol agos i dai presennol. Cydnabuwyd bod ffenestri ar dalcenni'r adeilad arfaethedig ble fyddant yn edrych tuag at dai presennol, ond roedd pellter o oddeutu 17 metr rhwng y talcenni a'r tai agosaf gyda ffordd sirol heibio i un ochr yn ogystal. Teimlir na fyddai effaith gor-edrych ar y tai yma yn sylweddol nac yn amharu arnynt i raddau annerbyniol.

Derbyniwyd sylwadau gwreiddiol gan yr Uned Drafnidiaeth yn nodi pryder ynglŷn â threfniant parcio a throï o fewn y cwrtill. Nodwyd yn dilyn derbyn cynllun pellach gan yr asiant yn dangos diwygiad i'r gosodiad parcio a mynediad ar gyfer y bwriad yn ogystal â lleihad yn y niferoedd o loffydd o 4 i 3, bod yr Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau bod y manylion diwygiedig yn dderbyniol. Sylweddolir bod gwrthwynebiad wedi ei godi o safbwynt diogelwch ffyrdd ac effaith ar drefniant parcio presennol. Fodd bynnag, ni wrthwynebir y bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth ac felly ni ystyriwyd bod y bwriad fel y diwygiwyd yn groes i ofynion polisiâu TRA 2 a TRA 4 CDLI.

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):-
- Syndod bod Cartrefi Cymunedol Gwynedd (CCG) yn defnyddio penseiri nad ydynt yn lleol;
 - Siom pe byddai'r safle yn cael ei werthu ar y farchnad agored byddai'r arian yn mynd at godi tai fforddiadwy eraill o fewn y Sir ar draul trigolion Bro Sion Wyn;
 - Problemau parcio yn bodoli yn y stad a ni fyddai'r datblygiad yn helpu'r sefyllfa;
 - Byddai'r datblygiad yn effeithio ar fwynderau trigolion y stad;
 - Y bwriad yn golygu colli llecyn gwyrdd;
 - Gofyn i'r Pwyllgor fynd yn groes i argymhelliad y swyddogion gan mai mater o farn a dim polisi oedd beth oedd yn effeithio ar fwynderau pobl.
- (c) Cynigwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle.

Nododd aelod bod angen cadarnhad o ran trefniadau CCG i werthu'r safle o ystyried y problemau parcio a oedd yn bodoli ar y stad.

Mewn ymateb, nododd yr Uwch Gyfreithiwr y gellir rhoi ystyriaeth i'r sefyllfa parcio ond nad oedd bwriad yr ymgeisydd yma o ran gwerthu'r safle yn berthnasol i'r cais cynllunio a'i fod yn fater oedd i'w ystyried mewn fforwm arall.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.

5. Cais rhif C17/0669/46/LL – Fferm Pwll Goed, Tudweiliog, Pwllheli

Creu safle carafanau teithiol ar gyfer 9 uned.

- (a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y bwriad yn cynnwys defnyddio safle 5 carafán dan dystysgrif eithriedig clwb carafanau fel safle annibynnol ar gyfer lleoli 9 o garafanau teithiol. Nodwyd bod y safle tu fewn i Ardal Tirwedd Arbennig a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli.

Tynnwyd sylw bod y Cyngor Cymuned yn cefnogi'r bwriad a bod yr Uned Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) wedi cadarnhau na fyddai'r bwriad yn effeithio ar yr AHNE.

Cadarnhawyd ni fyddai angen gwneud addasiadau i'r fynedfa er gwasanaethu'r bwriad.

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

- (b) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nododd bod yr ymgeisydd yn cynnal a chadw'r safle presennol i safon, bod y safle yn gwbl guddiedig a ddim yn amlwg yn y dirwedd.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

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 9.
4. Cyfyngu tymor i rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref.
5. Defnydd gwyliau yn unig.

6. Cadw cofrestr.
7. Dim storio carafanau teithiol ar y safle.
8. Cyflawni'r cynllun tirlunio.

6. Cais rhif C17/0678/30/LL – Tŷ Canol Pencaerau, Rhiw, Pwllheli

Sefydlu safle glampio ar gyfer 6 uned a chodi sied.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi ei fod ar gyfer sefydlu safle glampio ar gyfer 6 uned. Roedd y cais hefyd yn cynnwys bwriad i adeiladu sied a fyddai'n cael ei defnyddio i gadw celfi a pheiriannau amrywiol ynghyd â storio rhai o'r podiau yn ystod misoedd y gaeaf.

Nodwyd yr ystyriwyd bod dyluniad, gosodiad ac edrychiad y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

Credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail y materion fel y nodir yn yr adroddiad ac na fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar yr Ardal Tirwedd Arbennig, mwynderau'r gymdogaeth na diogelwch ffyrdd.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

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. Defnydd gwyliau yn unig.
6. Cadw cofrestr.
7. Y podiau i gael eu storio yn neu gerllaw'r sied fel y dangosir ar y cynlluniau yn ystod y cyfnodau pan mae'r safle yn gaeedig.
8. Waliau allanol a tho'r sied i fod o liw gwyrdd tywyll BS 12 C 39.
9. Cyflawni'r cynllun tirlunio

7. Cais rhif C17/0807/15/LL – Tir ger Ffordd Tŷ Du, Llanberis, Caernarfon

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 bwysleisio mai dyluniad yr 11 tŷ a oedd eisoes wedi eu caniatáu ynghyd â man newidiadau i'r trefniant o fewn y safle oedd dan ystyriaeth. Nodwyd bod egwyddor y datblygiad eisoes wedi ei dderbyn gyda chaniatâd cynllunio wedi ei roi ac wedi ei sicrhau trwy ddechrau ar y gwaith o fewn y cyfnod angenrheidiol.

Nodwyd mai bwriad y cais oedd newid dyluniad y tai i ddyluniad mwy cyfoes trwy rannu toeau'r tai gan greu dau lethr ar wahanol lefelau a chael gwared â'r modurdai cysylltiol a oedd yn rhan o'r dyluniad gwreiddiol a chael cysgod-fannau ar gyfer moduron (*carports*). Eglurwyd y bwriedir cadw'r tai o fewn yr un lleiniau a gytunwyd yn flaenorol gyda'r holl dai yn ddeulawr. Fe fyddai gan y tai newydd elfennau sylweddol o wydr yn yr edrychiadau blaen a chefn gyda'r defnydd o garreg, rendr a chladin pren ar y waliau allanol.

Roedd rhai mân newidiadau i drefniant mewnol y safle gan gynnwys y trefniant mynediad o ffordd Fron Goch lle byddai dim ond un fynedfa gerbydol yn gwasanaethu un o'r tai newydd yn hytrach na'r ddwy fynedfa a gytunwyd yn flaenorol.

Credir fod y dyluniad newydd a gynigir yn fwy cyfoes ac yn llai swmpus gan wneud naws fwy agored i'r stad.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisiâu 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:-
- Os byddai preswylwyr Fron Goch yn cael eu hatal rhag parcio lle gwneir yn bresennol, ni fyddai ganddynt lle parcio;
 - Gobeithio nad oedd y datblygwr wedi torri unrhyw goed gwarchoddedig a holi pwy oedd yn cadw golwg ar y coed;
 - Bod y Cyngor wedi nodi mewn llythyr y byddent yn cyd-weithio efo trigolion o ran datrasiad parcio. Pryd fyddai hyn yn digwydd?
- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y cais hwn ar gyfer newid dyluniad yn unig;
 - Roedd dyluniad gwreiddiol y tai yn safonol a heb roi ystyriaeth i'r lleoliad, diwygiwyd y dyluniad gan ddefnyddio deunyddiau a oedd yn cyd-fynd efo'r ardal leol;
 - Bod dwysedd y tai wedi eu lleihau gan dynnu ystafell wely o uwchben y modurdy;
 - Mynediad i un o'r tai wedi ei newid i fod o fewn y safle yn hytrach na o Fron Goch gan leihau'r nifer o dai gyda mynediad o Fron Goch;
 - Bod nifer o wrthwynebiadau yn faterion nad oedd yn berthnasol i'r cais gerbron;
 - Yn gobeithio creu manau parcio ychwanegol o fewn safle'r cais ar gyfer trigolion lleol ar ôl gorffen y datblygiad.
- (ch) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), gan nodi'r prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y dyluniad ddim yn gweddu ac allan o gymeriad y pentref;
 - Syndod bod gwaith ar y safle wedi cychwyn cyn derbyn penderfyniad ar y cais;
 - Nad oedd y datblygwr yn rhoi ystyriaeth i'r amgylchedd a'i fod yn ymddangos nad oedd y Cyngor wedi trafod torri amodau gan y cwmni;
 - Bod newid i'r dyluniad i leihau'r gost i'r datblygwr;
 - Bod pridd yn ddiweddar wedi mynd i'r afon ac i'r llyn gan achosi llygredd. Roedd Cyfoeth Naturiol Cymru wedi rhoi mesuriadau grym;
 - Bod risg llifogydd i strydoedd cyfagos yn deillio o'r bwriad;
 - Ei fod yn tybio y byddai'r tai yn rhy ddrud i bobl leol, felly tebygolrwydd y byddent yn dai haf. Roedd angen am dai i bobl leol yn Llanberis.
- (d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y Rheolwr Cynllunio bod caniatâd cynllunio mewn lle ac mai'r caniatâd yna a oedd yn cael ei weithredu ar hyn o bryd. Pwysleisiodd mai cais o ran newid dyluniad yn ogystal a newid mynedfa i warchod gwreiddiau coed a oedd gerbron. Nododd bod swyddogion yn monitro gweithgareddau ar y safle ond nad oedd y materion hyn yn berthnasol i'r cais yma.

Cynigiwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle.

Gofynnodd aelod i'r swyddogion gynnwys gwybodaeth gymharol o ran y cais gwreiddiol yn yr adroddiad dilynol i'r Pwyllgor.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.

8. Cais rhif C17/0859/46/LL – Maes Carafanau Tŷ'n Llan, Tudweiliog, Pwllheli

Ymestyn safle carafanau sefydlog presennol, cynyddu niferoedd o 31 i 40 ynghyd a chreu ardal chwarae / hamdden a thirlunio.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi nad oedd Polisi TWR 3 o'r CDLI yn caniatáu cynnydd mewn niferoedd carafanau sefydlog ar safleoedd presennol oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. Yn ychwanegol ni ystyriwyd y byddai ymestyn y safle yn gwella ei osodiad yn y dirwedd oddi amgylch ac na fyddai'n cynnal, gwella, nag adfer cymeriad yr Ardal Tirwedd Arbennig.

Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y cais yn lleisio pryder am y fynedfa yn arbennig felly o safbwynt gwelededd wrth adael y safle. Roedd y sylwadau yn datgan fod y gwelededd i'r de yn cynnwys llain gwelededd o hyd rhesymol fodd bynnag nodir fod cerbydau'n parcio yn rheolaidd yma ac yn amharu ar olygfa'r ffordd. Roedd y sefyllfa ar yr ochr ogleddol ddim gwell, gyda wel terfyn uchel yn cyfyngu'r gwelededd yn sylweddol. Gan ystyried y cyfyngiadau i'r gwelededd naill ochr o'r fynedfa tybir felly fod cynnydd yn y niferoedd o 31 uned i 40 uned, sef cynnydd oddeutu 30% yn un arwyddocaol ac annerbyniol heb welliannau i'r fynedfa.

- (b) Nododd yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), bod y safle yn un taclus a oedd yn cael ei gynnal a chadw i safon. Gofynnodd i'r Pwyllgor ystyried gohirio'r cais er mwyn i'r ymgeisydd dynnu'r cais yn ôl a chynnal trafodaethau efo'r Swyddog Carafanau a swyddogion cynllunio i gyflwyno cais a fyddai'n rhoi sylw i faterion iechyd a diogelwch ar y safle.
- (c) Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod, nododd yr Uwch Gyfreithiwr nad oedd yn amhriodol i ohirio'r cais er ceisio cael gwell dealltwriaeth. Ychwanegodd y byddai'n dachusach i ohirio yn hytrach na gwrthod y cais.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

9. Cais rhif C17/0862/25/LL – Tir Ger Capel Bethmaaca, Glasinfryn, Bangor

Codi par cyswllt o dai fforddiadwy ynghyd a gwaith cysylltiol.

- (a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y bwriedir i'r ddau dŷ fod yn fforddiadwy ar gyfer anghenion cymunedol lleol. Nodwyd bod y safle o fewn clwstwr Glasinfryn, fel y'i diffinnir gan y CDLI, rhwng dau adeilad wedi eu lliwio'n goch ar y map mewnosod a oedd yn ffurfio rhan o'r CDLI.

Tynnwyd sylw y rhoddwyd caniatâd eisoes i ddatblygu un tŷ fforddiadwy ar y safle hwn yn 2015 dan y cyfeirnod C15/0143/25/LL.

Nodwyd bod yr Uned Strategol Tai wedi cadarnhau y byddai'r cynllun yn cyfarch yr angen yn yr ardal.

Cydnabuwyd y byddai peth cysgodi o ardd cefn yr eiddo drws nesaf ond ni ystyrir y byddai hyn yn annisgwyl mewn ardal anheddol ac ni chredir y byddai niwed arwyddocaol yn deillio ohono. Ni ystyriwyd fod yr adeilad newydd yn debygol o achosi effaith gor-edrych ar eiddo'r cymdogion gan na fyddai unrhyw ffenestri yn edrychiad gogleddol yr adeilad newydd.

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

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

Mewn ymateb i ymholiad gan aelod parthed cynnwys amod i sicrhau bod enw Cymraeg i'r tai, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio yn gyfreithiol ni ellir gosod amod i'r perwyl hyn ond fe ellir rhoi nodyn yn awgrymu rhoi enw Cymraeg i'r tai.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i ymrwymiad cyfreithiol priodol yn ymwneud gyda sicrhau fod y 2 tŷ yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser cychwyn y datblygiad
2. Datblygiad yn llwyr unol â'r cynlluniau
3. To llechi
4. Amod Dŵr Cymru
5. Amod Bioamrywiaeth
6. Amod Priffyrdd
7. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir.

Nodiadau:

Dŵr Cymru.

Enw Cymraeg i'r tai

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 3.00pm.

CADEIRYDD