PWYLLGOR CYNLLUNIO 26/02/18

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

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

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorydd Menna Baines, E. Selwyn Griffiths, Elwyn Jones, Dafydd Owen a Dewi Wyn Roberts (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gwyn Lloyd Evans (Swyddog Gorfodaeth), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Glynda O'Brien a Bethan Adams (Swyddogion Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Sian Wyn Hughes (a.m.), Berwyn Parry Jones, Dilwyn Lloyd ynghyd â'r Cynghorwyr Elin Walker Jones a John Brynmor Hughes (Aelodau Lleol).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

- Y Cynghorydd Eirwyn Williams yn eitem 5.1 ar y rhaglen (C16/0564/35/LL), oherwydd bod ei ferch yn byw yn Gerddi Arvonia.
- Y Cynghorydd Stephen Churchman yn eitemau 5.1, 5.2 a 5.3 ar y rhaglen (ceisiadau cynllunio rhifau C16/0564/35/LL, C17/1118/11/LL a C17/1269/25/LL), oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd, a hefyd yn eitem 5.10 (cais cynllunio rhif C17/1094/36/LL), oherwydd ei fod yn gymydog a ffrind i'r ymgeisydd
- Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones yn eitemau 5.1, 5.2 a 5.3 ar y rhaglen (ceisiadau cynllunio rhifau C16/0564/35/LL, C17/1118/11/LL a C17/1269/25/LL), oherwydd ei bod yn aelod o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd.
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams yn eitem 5.12 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C17/1175/42/LL), oherwydd bod ei dad yn berchen Parc Carafanau sydd yn llai na 6 milltir o safle'r cais hwn.
- Y Cynghorydd Owain Williams yn eitem 5.12 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C17/1175/42/LL), oherwydd ei fod yn berchennog Parc Carafanau sydd yn llai na 6 milltir o safle'r cais hwn.

Roedd yr aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsont y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau.

(b) Datganodd y Rheolwr Cynllunio fuddiant personol yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/1269/25/LL) oherwydd bod ei modryb yn byw gerllaw y safle (yn ffinio) ac wedi gwrthwynebu'r cais.

Roedd y swyddog o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau.

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

- Y Cynghorydd Menna Baines (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.2 a 5.3 ar y rhaglen (ceisiadau cynllunio rhifau C17/1118/11/LL a C17/1269/25/LL);
- Y Cynghorydd Elwyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.5 a 5.14 ar y rhaglen (ceisiadau cynllunio rhifau C17/0846/18/LL a C17/1211/18/LL);
- Y Cynghorydd Dewi Wyn Roberts (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.9, 5.11 a 5.16 ar y rhaglen (ceisiadau cynllunio rhifau C17/1056/39/LL, C17/1161/39/LL a C17/1225/39/LL);
- Y Cynghorydd Sian Wyn Hughes (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.12 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C17/1175/42/LL);
- Y Cynghorydd E. Selwyn Griffiths (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.15 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C17/1218/44/LL);
- Y Cynghorydd Dafydd Owen (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.17 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C17/1266/16/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.

(ch) Nododd aelodau eu bod wedi eu lobio gan unigolyn yng nghyswllt eitem 5.17 (cais cynllunio rhif C17/1266/16/LL) ar y rhaglen.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 5 Chwefror 2018, 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 C16/0564/35/LL – Tir Gwag Waen Helyg, Cricieth

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 10 uned fforddiadwy.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais wedi ei gyflwyno gan Cartrefi Cymunedol Gwynedd ar dir sydd yn eu perchnogaeth, sydd wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Cricieth ac wedi ei ddynodi yn lecyn chwarae. Gohirwyd penderfynu ar y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio ar 27 Tachwedd 2017 oherwydd diffyg cworwm a bellach nodwyd bod y cais wedi ei ddiwygio i ddarparu palmant a man croesi ar y B4411 a llecyn agored o fewn y safle. Cyfeirwyd at y ffurflen sylwadau hwyr a oedd yn nodi nad oedd y Cyngor Tref yn gwrthwynebu'r cais. Nodwyd bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol gan bod y cynllun safle wedi ei ailwampio ar gyfer darparu llecyn agored / chwarae 261 medr sgwâr o fewn y safle. Byddai'r llecyn agored yn cael ei ddefnyddio ac yn cynnig budd gwell i'r gymuned na'r tir gwag sydd yn bodoli ar hyn o bryd. Nodwyd bod yr Uned Drafnidiaeth yn gefnogol i'r bwriad a phryderon gwreiddiol Cyfoeth Naturiol Cymru ynglyn â llifogydd bellach wedi eu datrys drwy amodau perthnasol. Argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd caniatáu gydag amodau priodol ynghyd ag amod datblygiad a ganiateir (permitted development) ac amod tai fforddiadwy.

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

- bod y datblygiad arfaethedig wedi ei leoli ar dir sydd wedi ei ddynodi yn lecyn agored ond pwysleisiwyd bod y tir yn segur ac wedi gordyfu yn wyllt ers dros 15 mlynedd
- bod y tirwedd yn wael ac angen gwario swm sylweddol i'w ail-ddatblygu fel cae chwarae ac nid oedd ffynhonellau arian ar gyfer y math yma o ddarpariaeth ac nad oedd bwriad i greu maes chwarae ar y llecyn
- fodd bynnag, nodwyd bod cyfle i ddatblygu'r safle ar gyfer tai fforddiadwy drwy ddefnydd ffynhonnell grant tai cymdeithasol Llywodraeth Cymru
- yn dilyn ymgynghoriad gyda'r Adran Gynllunio, dangosir darpariaeth o lecyn chwarae ar y cynlluniau a thynnwyd sylw bod lle chwarae gyferbyn tua 500 medr o'r safle arfaethedig ac ymrwymir i ddarparu croesfan i blant fedru croesi'r ffordd fydd o fudd i'r tenantiaid newydd a hefyd i breswylwyr a phlant stad Waen Helyg
- bod dros 130 o unigolion wedi cofrestru ar restr Tim Opsiynau Tai Gwynedd sydd yn cynnwys eiddo fforddiadwy 2 / 3 llofft yng Nghricieth
- byddai'r cais yn fodd o ddatblygu tai modern, cynaliadwy ac yn cyfarch yr angen yn lleol

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

(ch) Nododd Aelod tra ei fod yn gefnogol i'r cais o ran egwyddor, nid oedd yn hapus gyda'r cyfleusterau chwarae a phwysleisiwyd bwysigrwydd i blant fedru chwarae yn ddiogel yn eu hardaloedd. 'Roedd dan yr argraff bod unrhyw ddatblygiad i fod i hyrwyddo mannau chwarae diogel a gofynnwyd faint o gyllid a roddir gan y datblygwr i wella'r cyfleusterau chwarae yn sgil amddifadu'r ardal o'r llecyn agored/chwarae hwn.

Mewn ymateb, cyfeiriodd y Rheolwr Cynllunio at baragraff 5.7 o'r adroddiad ac ychwanegodd nad oedd bwriad i ofyn am gyfraniad ariannol oherwydd bod bwriad gan y datblygwyr i ddarparu 261 medr sgwâr o lecyn agored ar y safle sydd yn ddigonol a'r ffaith bod bwriad i wella'r cyswllt troed gyda'r ddarpariaeth chwarae sydd wedi ei leoli dros y briffordd i'r safle.

PENDERFYNWYD caniatáu yn ddarostyngedig i'r amodau isod:

1. **5 mlynedd**
2. **Cwblhau yn unol â'r cynlluniau**
3. **Llechi**
4. **Gorffeniad**
5. **Amodau Priffyrdd**
6. **Amod sicrhau cwblhau'r palmant a'r groesfan cyn preswylio'r tai**
7. **Amodau lefel llawr gorffenedig**
8. **Mesurau lliniaru ystlumod**
9. **Tirlunio a manylion ffin**
10. **Cytuno ar gynllun i warchod ymlusgiaid**
11. **Cytuno ar goed i'w gwaredu o flaen llaw.**
12. **Gwaredu llysiau'r dial**
13. **Cynllun draenio**
14. **Amod datblygiad a ganiateir**
15. **Amod tai fforddiadwy**

2. Cais rhif C17/1118/11/LL – 4-5 Trem Elidir, Bangor

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

Dymchwel yr adeilad presennol a codi adeilad deulawr newydd er mwyn darparu 8 fflat a darparu llecynnau pacio.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi'r bwriad i ddymchwel siop a dau fflat presennol a chodi adeilad deulawr newydd yn ei le ar gyfer fflatiau a chreu darpariaeth parcio. Lleolir y safle o fewn ffin ddatblygu Bangor a heb ei glustnodi na'i warchod ar gyfer unrhyw ddefnydd yn y Cynllun Datblygu Lleol. Cyfeirwyd at y polisïau perthnasol a'r ymgynghoriadau cyhoeddus o fewn yr adroddiad. Nodwyd mai Cartrefi Cymunedol Gwynedd ydoedd yr ymgeisydd a'r holl unedau yn cael eu cynnig fel anheddau fforddiadwy ar gyfer eu rhentu'n gymdeithasol, a'r cais yn cynnwys Datganiad Tai Fforddiadwy. Roedd tystiolaeth amlwg bod angen am fflatiau o'r fath ar gyfer unigolion a theuluoedd ar rent cymdeithasol yn y ward, a'r Uned Strategol y Cyngor yn nodi bod y wybodaeth o safbwynt yr angen yn gyson gyda'r angen yn yr ardal. Ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol o agwedd dyluniad ac edrychiad. Gwelwyd o baragraffau 5.8 i 5.14 o'r adroddiad nad oedd gwrthwynebiad i'r materion a nodir yn y rhannau hynny. Argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd bod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu gydag amodau perthnasol.

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

- Yn hanesyddol bod yr hen siopau yn Trem Elidir wedi bod yn anodd i'w gosod ac yn wag ers peth amser bellach
- Bod y fflatiau yn fach iawn ac ddim i safon priodol
- Bwriedir eu dymchwel ac adeiladu fflatiau newydd gyda'r bwriad o'u gosod ar gyfer rhent cymdeithasol ac ddim ar gyfer myfyrwyr neu unedau gwahanol
- Bod anghenion tai yn uchel am unedau 1 a 2 lofft ar draws wardiau Bangor gyda thros 800 ar y rhestr aros am uned un llofft a dros 1000 ar gyfer unedau 2 lofft ac felly yn amlwg bydd nifer o geisiadau ar gyfer yr 8 fflat arfaethedig
- Bydd darpar denantiaid yn cael eu dethol oddi ar y gofrestr aros a weinyddir gan Tim Opsiynau Tai y Cyngor Gwynedd sydd yn gofrestr yn seiliedig ar sustem bwyntiau ac sydd yn rhoi pwyntiau ychwanegol i unigolion sydd gyda chysylltiadau lleol
- Bod Uned Strategol Tai Cyngor Gwynedd yn gefnogol i'r bwriad
- Apeliwyd ar i'r Pwyllgor Cynllunio gymeradwyo'r cais

(c) Nododd Aelod (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a oedd yn gweithredu ar ran yr Aelod Lleol, y prif bwyntiau canlynol:

- Ei bod yn gefnogol i'r cais cynllunio
- Yn ôl y cynlluniau bod y fflatiau ar y llawr gwaelod yn rhai hygyrch ac yn addas ar gyfer pobl hŷn, pobl gydag anableddau a defnyddwyr cadair olwyn, gyda llecynnau parcio yn rhan o'r cynllun
- Bod cau'r siop wedi bod yn golled i'r gymuned gyda'r adeilad wedi mynd a'i ben iddo dros y blynyddoedd diwethaf, gan ddenu drwg weithredwyr, tipio ysbwriel ar y slei, a.y.b.
- Mai'r unig opsiwn ydoedd ei ddatblygu fel safle preswyl
- Gan bod adeilad ar y tir yn barod roedd yn dir sydd yn cael ei gyfrif fel tir llwyd ac yn addas i adeiladu arno
- Bod cymuned Maes Tryfan yn ddifrientiedig ac ddim yn gymwys ar gyfer arian Cymunedau'n Gyntaf
- Bod anghenion teuluoedd wedi newid a'r angen am fwy o unedau amrywiol hygyrch ar gyfer anghenion y boblogaeth
- Bod dirfawr angen am gartrefi i bobl Bangor ac yn arbennig i'r unigolion sydd yn awyddus i fyw mewn unedau llai rhag gorfod talu treth llofftydd ar hyn o bryd
- Hyderir y bydd Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn parchu dymuniad trigolion lleol yn Maes Tryfan a thrigolion wardiau cyfagos Bangor i osod yr unedau arfaethedig i bobl leol

- Bod y trigolion lleol yn dymuno gweld yr unedau ar gyfer cymysgedd o unigolion sef pobl ifanc, pobl hŷn, a phobl sy'n gweithio
- Bod 100% o'r fflatiau yn rhai fforddiadwy a fydd yn cael eu gosod ar delerau rhent cymdeithasol
- Ymddengys o'r ffigyrau ar y rhestr aros ar gyfer Ward Glyder bod 66 o unigolion ar restr aros am fflatiau un llofft a 63 ar y rhestr aros am unedau 2 lofft
- Dymuniad i weld fwy o finiau cyhoeddus fel rhan o'r cynllun
- Gwerthfawrogir y cais a hyderir y ceir budd lleol drwy ddefnyddio llafur / busnesau lleol / cydweithio gyda Choleg Menai ar gyfer hyfforddiant prentisiaid, a.y.b., er rhoi cyfleoedd i pobl ifanc

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

(ch) Amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol o blaid yr argymhelliad:

- Bod cefnogaeth i'r cynllun yn lleol, gyda'r safle wedi bod yn wag ers amser
- Bod angen mwy o geisiadau cyffelyb i wella tai ym Mangor

(d) Nododd Aelod ei bod yn cefnogi'r cais ac yn pwysleisio'r angen am storfa biniau i'r datblygiad arfaethedig.

Mewn ymateb, cadarnhaodd y Rheolwr Cynllunio y gellir gosod amod priodol ar gyfer darpariaeth biniau

PENDERFYNWYD yn unfrydol i ganiatau yn unol a'r amodau canlynol:

1 Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2 Unol gyda'r cynlluniau.
3 Amod safonol cyfyngu'r datblygiad i dai fforddiadwy yn unig.
4 Cytuno llechi to.
5 Cytuno gorffeniad waliau allanol.
6 Cyflwyno cynllun tirlunio er cymeradwyaeth o fewn deufis i gychwyn datblygu.
7 Amserlen gweithredu cynllun tirlunio.
8 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.
9 Atal dŵr wyneb i'r briffordd
10 Gwyro llwybr cyswllt dan Adran 257 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 cyn dechrau'r gwaith
11 Amod Dŵr Cymru
12 Ni cheir dymchwel yn ystod tymor clwydo ystlumod (1 Medi-1 Mai)
13 Cyflwyno datganiad dull ar gyfer diogelu a gwarchod y coed a'i gwreiddiau yn ystod y cyfnod dymchwel ac adeiladu a'i weithredu yn unol â'r hyn a gytunir
14 Sicrhau darpariaeth biniau

Nodiadau Ffyrdd
Nodiadau Dŵr Cymru

3. Cais rhif C17/1269/25/LL – Tir yn Tai'r Efail, Ffordd Penrhos, Bangor

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

Dymchwel yr adeiladau presennol a codi 8 tŷ fforddiadwy ynghyd â creu mynedfa a llecynnau parcio.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod bwriad i'r datblygwr drosglwyddo'r eiddo i landlord cymdeithasol cofrestredig sef Cartrefi Cymunedol Gwynedd.

Mewn ymateb i'r sylw uchod, nododd yr Uwch Gyfreithiwr nad oedd yn bosibl trosglwyddo'r eiddo i gwmni penodol sef CCG yn yr achos hwn ac y byddai'n rhaid addasu argymhelliad y swyddogion cynllunio i adlewyrchu hynny.

Tywyswyd y Pwyllgor Cynllunio drwy gynnwys yr adroddiad gan gyfeirio at y polisiau perthnasol a'r ymgynghoriadau cyhoeddus. Derbyniwyd gwrthwynebiadau yn seiliedig ar yr angen am fwy o dai fforddiadwy; effeithiau andwyol ar ddiogelwch ffyrdd; effaith ar fwynderau trigolion lleol; gor-ddatblygiad; llecynnau parcio annigonol; problemau anghymdeithasol; cymeriad y tai ddim yn gweddu i'r ardal. Nodwyd bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ac ni ystyrir y byddai'r tai arfaethedig yn creu strwythurau gormesol nac anghydnaws ar sail eu ffurf, gosodiad a'u dyluniadau.

Tynnwyd sylw at faterion cyffredinol a phreswyl, materion addysgol a materion trafnidiaeth a mynediad. O ystyried yr holl faterion perthnasol yn ogystal â'r holl wrthwynebiadau a sylwadau dderbyniwyd, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol.

(b) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ei bod yn gefnogol i'r cais a bod Cyngor Cymuned Pentir yn gefnogol hefyd. Amlygodd y prif bwyntiau canlynol:

- Bod y datblygiad yn cynnig 8 uned ac nid 8 tŷ gan ei fod yn ddarn bach o dir
- Bod rhestr aros am dai ym Mangor gyda 40 o unigolion angen fflat un llofft a 68 yn aros am dŷ 3 llofft ac o ystyried mai 23 o unedau rhent cymdeithasol sydd ym Mhenrhosgarnedd bod y cais i'w groesawu
- Bod y datblygiad yn cynnig tai fforddiadwy
- Bod y safle yn gyfleus i gael unedau o fewn cyrraedd i ganol Bangor, o fewn cyrraedd hwylus i Ysbyty Gwynedd, siop leol, a gwasanaeth bws cyson
- Y byddai'r fflatiau llawr gwaelod ar gyfer pobl hefo problemau symudedd
- Bod Cartrefi Cymunedol Gwynedd wedi cadarnhau bod y galw am y math yma o unedau yn uchel iawn
- Hyderir y bydd ysytriaeth yn cael ei roi i bobl leol
- Deallir ni ellir cyfyngu'r tai i ward Pentir yn unig a bod yr angen am dai yn uchel yn y wardiau cyfagos sef Glyder a Dewi
- Diogelwch a traffig – tra'n derbyn bod y traffig yn drwm yn ystod dyddiau'r wythnos deallir na fydd y datblygiad yn cyfrannu at ychwanegiad i'r ac yn wir all helpu'r achos oherwydd bydd y fynedfa yn cael ei lledu, ynghyd â'r encilfa
- Deallir na fydd y llwybr cyhoeddus yn ymyrryd ar y datblygiad ac yn ei wneud yn fwy diogel i gerddwyr a beicwyr
- Derbynnir y bydd edrychiad yn gweddu i'r ardal
- Mai datblygwr lleol fydd yn adeiladu'r datblygiad ac sydd yn cyflogi 6 o bobl ac yn gwmni sydd yn is-gontractio yn lleol
- Bod y datblygiad yn ateb yr angen lleol ac yn debygol o ddod a budd i'r gymuned leol

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

PENDERFYNWYD yn unfrydol dirprwyo'r hawl i'r Uwch reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau Cytundeb o dan Adran 106 er mwyn trosglwyddo'r holl dai i reolaeth landlord cymdeithasol rhestredig ac i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.

3. Llechi naturiol/deunyddiau.
4. Priffyrdd.
5. Bioamrywiaeth.
6. Dŵr Cymru.
7. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir (estyniadau a ffenestri).
8. Tirlunio.

4. Cais rhif C17/1101/13/LL – Clwb Rygbi Bethesda, Dol Dafydd, Ffordd yr Orsaf, Bethesda

Cais cynllunio llawn ar gyfer codi pump byngalo ar osod cymdeithasol a deuddeg tŷ ar osod cymdeithasol, a newidiadau i'r fynedfa a ffordd fynediad bresennol.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan dynnu sylw at y ffurflen sylwadau hwyr yn benodol sylwadau gan Llywodraeth Cymru a oedd yn datgan dim gwrthwynebiad i'r cais ond bydd rhaid sicrhau bod y manylion ar gyfer y cais "Departure from Standard" ar yr A.5 yn cael eu cymeradwyo yn gyntaf. Bydd rhaid i'r fath welliannau fod yn unol â'r gofynion a hyderir y bydd y fath cais yn cael ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru ym mis Mawrth er mwyn cael ei gymeradwyo ganddynt. Nodwyd yn dilyn derbyn gwybodaeth gan yr ymgeisydd gellir sicrhau bod y tai yn rhai fforddiadwy drwy osod amod cynllunio i'r perwyl hynny. Yn sgil hyn felly, tynnwyd sylw y byddir yn diwygio'r argymhelliad oherwydd na fyddai angen cytundeb cyfreithiol.

Cyfeiriwyd at y polisïau perthnasol a'r ymatebion i'r broses ymgynghori o fewn yr adroddiad.

Rhoddwyd disgrifiad o'r cais ynghyd a'r prif ystyriaethau cynllunio perthnasol gan nodi bod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor.

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

(c) Amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:

- A fyddai modd trafod ymhellach ynglyn â dyluniad y byngalos i gynnwys cyfleusterau ymolchi a fyddai'n addas i bobl sydd yn defnyddio cadeiriau olwyn
- Bod cyfeiriad at lecynnau agored ond ddim cyfeiriad at y gofynion statudol ar gyfer plant i chwarae yn ddiogel. Disgwylir i blant gerdded 300 medr i lecyn agored agosaf o'r datblygiad yma, ac ym marn Aelod dylid gofyn am gyfraniad am offer chwarae.

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, esboniodd y Rheolwr Cynllunio:

- y gall y datblygwr ystyried addasrwydd y dyluniad yn unol â'r anghenion.
- Nodwyd bod paragaph 5.11 yn cyfeirio at lecynnau chwarae, a'r ffaith bod llecyn agored 300 medr i ffwrdd oddi wrth y datblygiad arfaethedig. O adnabod y safle, nodwyd bod lle chwarae ffurfiol o ran offer, cae rygbi a digon o le chwarae diogel cyfagos i'r plant ac yn seiliedig ar hyn byddai'n afresymol gofyn am ragor o ddarpariaeth chwarae na'r hyn a gynigir. O safbwynt y pryder, sicrhawyd bod y swyddogion wedi cyfeirio at y polisiau a chanllaw atodol a'r argymhelliad yn seiliedig ar y gofynion perthnasol.
- Sicrhawyd y byddai'r eiddo yn cael eu gosod yn unol â pholisi tai.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch swyddog Cynllunio i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn caniatâd ffurfiol gan Adran yr Economi a'r Seilwaith, Llywodraeth Cymru fod y gwelliannau i'r fynedfa (A.5) yn dderbyniol cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle ac i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol.

4. Priffyrdd.
5. Bioamrywiaeth.
6. Dŵr Cymru.
7. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir.
8. Tirlunio
9. Yr holl dai i fod yn dai fforddiadwy

5. Cais rhif C17/0846/18/LL – Tir yn Bro Rhiwen, Rhiwlas, Bangor

Datblygiad preswyl i gynnwys 5 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol ynghyd â mynedfeydd cysylltiedig a pharcio.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y datblygiad ar gyfer angen lleol, llecynnau parcio ar y safle sydd ar gyrion gogleddol pentref Rhiwlas. Lleolir y safle oddi allani'r ffin ddatblygu fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ond ei fod yn cyffwrdd yn union â'r ffin a gellir ei ystyried felly, fel safle eithrio.

Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol ynghyd â'r ymatebion i'r broses ymgynghori statudol a oedd wedi eu nodi yn yr adroddiad. Derbyniwyd gwrthwynebiadau yn seiliedig bod y safle tu allan i'r ffin datblygu; gosod cynsail; colli llecyn gwyrdd; aflonyddwch yn ystod oriau gweithio ar y safle; diffyg tystiolaeth o angen lleol; effaith ar yr iaith Gymraeg; gwendid unrhyw amodau parthed tai fforddiadwy; effeithio'n andwyol ar isadeiledd y pentref.

Nodwyd bod egwyddor o godi tai fforddiadwy ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi TA116 o'r Cynllun Datblygu Lleol sy'n nodi bod yn rhaid i ddatblygiad ar ymyl ffin datblygu fod ar gyfer 100% tai fforddiadwy os gellir dangos bod angen lleol wedi ei brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin datblygu. O ystyried yr asesiad ac yn ddarostyngedig i'r bwriad gydymffurfio gyda'r polisïau eraill y cyfeirir atynt yn yr adroddiad a chymryd i ystyriaeth sylwadau'r Uned Strategol Tai'r Cyngor, credir bod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor. Nodwyd bod cynllun y datblygiad arfaethedig yn fwriadol dilyn patrwm rhubanog y rhan yma o'r pentref ac er bod edrychiadau cyfoes i'r tai mae'r deunyddiau allanol yn adlewyrchu deunyddiau allanol tai cyffelyb gerllaw. O safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl, ni ystyrir bydd unrhyw or-edrych sylweddol yn cael ei greu. Er cydnabyddir bydd rhywfaint o aflonyddwch yn deillio o'r datblygiad yn ystod y gwaith adeiladu rhaid ystyried mai am gyfnod dros dro yn unig fyddai. Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad, nodwyd bod trefniant mynedfeydd a pharcio arfaethedig yn dderbyniol i'r Uned Drafnidiaeth yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol.

Byddai angen i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb cyfreithiol er mwyn rhwymo'r 5 tŷ i dai fforddiadwy ac ar hyn o bryd ei fod mewn trafodaethau gyda chymdeithas dai cofrestredig i gymryd perchnogaeth o'r tai i'r dyfodol.

O ystyried yr holl faterion perthnasol, yr holl sylwadau a'r gwrthwynebiadau dderbyniwyd, argymhellir i ganiatáu'r cais.

(b) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):

- bod y datblygiad arfaethedig wedi ei leoli tu allan i'r ffin ddatblygu ac yn gais gan ddatblygwr ac nid unigolyn yn chwilio am dŷ
- atgoffwyd y Pwyllgor Cynllunio o'r ffiniau osodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol llai na blwyddyn yn ôl a'u bod wedi eu cynnwys ynddo am reswm, ac wedi ei gymeradwyo ar gost aruthrol i'r Cyngor
- bod 80% o dai Rhiwlas yn rhai 3 llofft ac nad oedd gwir angen mwy o dai cyffelyb ond yn hytrach dylid ystyried byngalos ar gyfer henoed sydd yn byw mewn tai 3 llofft ac yn awyddus i is-raddio i dai llai
- nad oedd synnwyr i ganiatáu datblygiad tai fforddiadwy os nad oedd gwir angen y tai

- bod 3 lecyn eisoes wedi cael eu clustnodi ar gyfer adeiladu yn y Cynllun Datblygu Lleol ac ymgeisydd y cais gerbron yn berchen un o'r llecynnau hyn
- apeliwyd i'r Pwyllgor Cynllunio wrthod y cais

(c) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio, yn gyffrediniol dylai pob datblygiad fod o fewn y ffin datblygu, ond bod eithriadau, er enghraifft amgylchiadau amaethyddiaeth ac yn fwy perthnasol datblygiadau sydd yn cyffwrdd â'r ffin cyn belled a'i bod yn ymestyniad a bod tystiolaeth o angen. Nodwyd bod polisi tai yn caniatau'r math yma o ddatblygiad yn unol â thystiolaeth o angen.

(ch) Nododd Aelod ei fod yn rhannu pryderon yr Aelod Lleol o ran natur demograffeg y pentref ac roedd yn amlwg bod tanddefnydd o dai cymdeithasol eisoes yn y pentref. 'Roedd yr aelod o'r farn y dylid derbyn tystiolaeth o angen ac awgrymodd gohirio cymryd penderfyniad ar y cais er mwyn gofyn i'r datblygwr gyflwyno tystiolaeth o'r angen am y math yma o dai, ar draul unedau un / dwy lofft. Nododd Aelod arall y byddai'n fuddiol derbyn gwybodaeth bellach gan y gymdeithas cymdeithasol cofrestredig ynglyn â rhestr aros am dai cymdeithasol yn yr ardal ynghyd â chadarnhad y byddent yn ymrwymo fel landlordiaid i'r datblygiad arfaethedig.

(d) Cynigwyd ac eilwyd i ohirio cymryd penderfyniad ar y cais a gofyn am dystiolaeth cadarn ynglyn â'r angen am y tai arfaethedig.

(dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, gofynnwyd a fyddai modd i'r Adran Gynllunio gyflwyno ffigyrau o'r ceisiadau am dai sydd eisoes wedi eu caniatáu a'r hyn sydd yn weddill er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth gyda'r dyraniad dynodedig yn y Cynllun Datblygu Lleol

Mewn ymateb i'r sylw uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio y bydd sustemau mewn lle ar gyfer tracio ceisiadau sydd yn cael eu caniatáu ac fe fyddir mewn sefyllfa i adrodd yntai i'r Pwyllgor Cynllunio neu mewn sesiynau hyfforddiant i'r dyfodol.

Penderfynwyd: Gohirio cymryd penderfyniad ar y cais a gofyn i'r Uwch Reolwr Cynllunio:

(i) ofyn i'r datblygwr am dystiolaeth o wir angen am dai cymdeithasol 3 llofft ym mhentref Rhiwlas;
(ii) dderbyn cadarnhad os oes gan gymdeithas dai cymdeithasol cofrestredig ddiddordeb yn yr unedau neu beidio ynghyd a gwybodaeth am restrau aros am dai cymdeithasol yn yr ardal

6. Cais rhif C16/0942/42/AM – Tir Ger Maes Twnti, Morfa Nefyn, Pwllheli

Datblygiad preswyl o 9 tŷ fforddiadwy.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi mai cais amlinellol oedd gerbron ar gyfer ystyried egwyddor o ddatblygu'r safle ynghyd â mynediad. Er hyn, roedd y cynllun dangosol o osodiad arfaethedig y safle wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Ers cyflwyno'r cais yn wreiddiol roedd wedi cael ei ddiwygio sawl gwaith a nodwyd ymhellach bod asiant yr ymgeisydd wedi gofyn am ohirio'r cais. Lleolir y safle yng nghefn gwlad ac eglurwyd nad oedd llinell goch y cais yn cyffwrdd gyda ffin ddatblygu Morfa Nefyn yn y Cynllun Datblygu Lleol. Nodwyd bod y tir tua'r gogledd o'r safle wedi dechrau cael ei ddatblygu gyda 6 o dai wedi eu hadeiladu.

O safbwynt egwyddor y datblygiad, nodwyd bod mapiau cynigion CDLl ar gyfer pentref Morfa Nefyn yn dangos bod y safle yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref ac ystyrir bod hyn gyfystyr â chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad. Tynnwyd sylw at bolisi TAI16 sy'n ymwneud a chynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd eithrio gwledig a phwrpas y polisi ydoedd rhyddhau safleoedd ar gyrion aneddleoedd ar gyfer darparu tai fforddiadwy lle na fyddai tai yn cael eu

caniatáu yn arferol. Noda'r polisi hefyd bod safle eithrio wedi ei leoli yn union gerllaw'r ffin ddatblygu a'i fod yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Saif safle'r cais gerllaw safle ystâd o dai sydd yn rhannol wedi ei hadeiladu. Fodd bynnag, o edrych ar y map ar gyfer Morfa Nefyn gwelir nad yw safle'r cais wedi ei leoli yn union gerllaw'r ffin ddatblygu. Tynnwyd sylw at baragraff 5.4 o'r adroddiad ynglyn â hanes cynllunio hir a maith i'r tir gerllaw safle'r cais. Gwelir bod lle ar gael gan yr ymgeisydd i ddatblygu tai tu mewn i'r ffin cyn hyd yn oed ystyried datblygu tir y tu allan i'r ffin. Hyd yn oed pe byddai cyfiawnhad am dai fforddiadwy ar safle eithrio gwledig nodwyd bod gan y datblygwr dir sydd yn cyffwrdd y ffin ddatblygu ac felly nid oes gofyn am ddatblygu'r safle sy'n destun y cais cynllunio gerbron. Deallir gan yr Uned Polisi ar y Cyd bod y banc tir ar gyfer tai sydd wedi eu darparu neu gyda chaniatâd ar gyfer Morfa Nefyn yn fwy na'r cyflenwad dangosol ar gyfer y pentref. Oherwydd y sefyllfa bresennol, ni ystyrir y byddai datblygu'r tir dan sylw yn ddatblygiad rhesymegol i'r anheddle gan fod tir gwag i'w gael rhwng y tai presennol ar ystâd Maes Twnti â safle'r cais ac o ganlyniad yn gwneud datblygiad ynysig gyda thir gwag rhyngddo a'r tai presennol ym Maes Twnti. Ni ellir ei ystyried fel safle eithrio gwledig ac yn golygu adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad ac nid yw'r angen lleol am dai fforddiadwy wedi ei brofi .Ystyrir felly bod y bwriad yn groes i ofynion polisïau perthnasol ac argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd gwrthod y cais am y rhesymau a restrir yn yr adroddiad.

(b) Yn ei habsenoldeb, nodwyd nad oedd yr Aelod Lleol yn gwrthwynebu.

(c) Cynigwyd ac eilwyd i wrthod y cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion cynllunio.

(ch) Nododd sawl Aelod na ddylid caniatáu y math yma o ddatblygiad ar y safle dan sylw gan y byddai'n ymyrraeth i gefn gwlad agored.

PENDERFYNWYD yn unfrydol, gwrthod am y rhesymau isod:

1. **Byddai'r bwriad yn golygu adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad ble nad oes ei angen ar gyfer menter wledig. Mae'r bwriad felly yn groes i Bolisi Strategol PS 17 a Pholisi PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (31 Gorffennaf 2017) ynghyd â Pholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9 Tachwedd 2016) a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.**

2. **Nid yw'r angen lleol am dai fforddiadwy wedi ei brofi ac na fyddai'n bosibl darparu'r ddarpariaeth tu mewn i ffin ddatblygu. Yn ogystal nid yw safle'r cais wedi ei leoli yn union gerllaw'r ffin ddatblygu ac nid yw'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle ac felly ni ellir ei ystyried fel safle eithrio gwledig. Ystyrir y bwriad yn groes i ofynion Polisi TAI 16 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (31 Gorffennaf 2017).**

7. Cais rhif C17/0930/08/LL – The Old Bakery, Penrhyndeudraeth

Cais llawn i ddymchwel modurdy presennol a chodi tŷ preswyl deulawr, gyda mynedfa gerbydol newydd.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle wedi ei leoli mewn ardal breswyl gymysg a gwasgaredig oddi mewn i ffin ddatblygu Penrhyndeudraeth. Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol ac ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus o fewn yr adroddiad. Tynnwyd sylw bod y bwriad yn cydymffurfio mewn egwyddor gyda'r gofynion priodol. Nodwyd bod cynnwys yr adroddiad yn egluro nad oedd gan y swyddogion cynllunio unrhyw bryderon ynglyn â'r ystyriaethau cynllunio perthnasol. Fodd bynnag, nodwyd bod peth pryder yn lleol ac fe ymdrinwyd â'r materion hyn ym mharagraffau 5.12 i 5.14 o'r adroddiad. Ni ystyrir bod y materion hyn yn gor-bwyso'r ystyriaethau polisi perthnasol. Yn dilyn ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol ynghyd â'r sylwadau a dderbyniwyd,

argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd caniatau'r cais yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

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

PENDERFYNWYD yn unfrydol i ganiatáu gyda'r amodau canlynol:

1. **Dechrau gwaith o fewn 5 mlynedd.**
2. **Unol â chynlluniau.**
3. **Llechi a deunyddiau allanol.**
4. **Cytuno ar Gynllun Rheoli Adeiladu/amser gweithio**
5. **Priffyrdd**
6. **Tirlunio/gwarchod coed/bioamrywiaeth**
7. **Amodau Dŵr Cymru.**
8. **Manylion triniaethau ffin i'w cyflwyno a chytuno**
9. **Tynnu PD**
10. **Nodyn Deddf Wal Rhannol**

8. Cais rhif C17/1022/23/LL – Fferm Plas Tirion, Llanrug, Caernarfon

Codi uned ddofednod ar gyfer cynhyrchu wyau rhydd, rhodfa, man troi, tirweddu, storfa dail ynghyd a 2 seilo.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod Polisi CYF 6 o'r CDLl yn datgan y caniateir cynigion i godi adeiladau newydd yng nghefn gwlad ar gyfer busnes neu ddiwydiant os gellir cydymffurfio gyda 2 maen prawf, sef:

- Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw;
- Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw.

'Roedd y bwriad yn cwrdd â'r meini prawf ac yn dderbyniol mewn egwyddor.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Nodwyd y credir byddai cyfyngiad o ffurf, graddfa, edrychiadau (gorchudd lliw gwyrdd tywyll) ynghyd a gosodiad yr uned yn y dirwedd yn golygu y byddai unrhyw ardrawiad gweledol ohono o olygfeydd agos yn unig a bydd unrhyw olygfeydd ohono o bellter yn ysbeidiol.

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.

Mewn ymateb i sylwadau gan aelodau yng nghyswllt amodau byw'r ieir, nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu bod rheoliadau mewn lle tu allan i'r drefn cynllunio i reoli materion lles. Ychwanegodd y Rheolwr Cynllunio bod y sied o'r safon uchaf ac fe fyddai'r ieir yn 'free range'.

PENDERFYNWYD Caniatáu gyda'r amodau:

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau a gyflynwyd gyda'r cais.**
3. **Lliw gwyrdd tywyll i edrychiad allanol yr uned ynghyd a'r storfa dail.**
4. **Defnydd amaethyddol o'r adeilad yn unig.**
5. **Amodau Gwarchod y Cyhoedd yn ymwneud a chyfyngu ar lefelau sŵn o'r ffaniau rheoli tymheredd ynghyd a chrynodiad gronynnau.**

6. Cwblhau'r cynllun tirlunio yn unol â'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais a'r cyfnod ar gyfer cyflawni hyn.
7. Cytuno lliw ar gyfer y biniau porthiant/seilo.

9. Cais rhif C17/1056/39/LL – Frondeg, Llanengan, Pwllheli

Cais ar gyfer lleoli 10 carafán deithiol ac un carafán sefydlog ar gyfer rheolwr, codi bloc cawodydd a thoiled, ffens atal sŵn, clawdd, ffordd mynediad newydd a llefydd parcio i gapel gerllaw.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod yr ymgeisydd yn honni bod y cae wedi ei ddefnyddio ar gyfer lleoli carafanau yn y gorffennol. Adroddwyd y derbyniwyd gwybodaeth gan yr asiant hwyr ddydd Gwener ond oherwydd nid oedd hawl cynllunio neu dystysgrif cyfreithloni defnydd mewn lle nid oedd yn bosib rhoi unrhyw bwysau ar y wybodaeth.

Tynnwyd sylw bod y safle wedi ei leoli tua 100 medr oddi wrth dai cyfagos, tu allan i ffin datblygu fel y'i dynodir o fewn y CDLl, o fewn Ardal Cadwraeth a thu mewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn (AHNE).

Nodwyd bod yr Uned AHNE yn datgan pryder y byddai'r safle garafanau newydd, a'r datblygiadau cysylltiedig yn amharu ar yr AHNE a'r Ardal Gadwraeth. Teimlir na fyddai tirlunio yn lleihau ardrawiad y bwriad ar y tirlun mewn modd digonol a fyddai'n goresgyn pryderon am amlygrwydd y safle yn y dirwedd o fewn yr AHNE a'r Ardal Gadwraeth.

Adroddwyd bod yr Uned Drafnidiaeth wedi datgan y byddai'r bwriad yn debygol o amharu yn sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd.

Nodwyd nad oedd y bwriad yn dderbyniol o safbwynt egwyddor ac ar sail y materion fel y nodir yn yr adroddiad sef y byddai'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith niweidiol sylweddol ar olygfeydd yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac Ardal Cadwraeth y pentref, diogelwch ffyrdd ac yn debygol o amharu ar fwynderau trigolion cyfagos.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Nid oedd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth i'w gweld ar y system dilyn a darganfod ar wefan y Cyngor a ni dderbyniwyd ymateb hyd yn hyn gan yr Uned i ymholiad a gyflwynwyd;
- Nid oedd y dogfennau ynghlwm â'r cais yn ymddangos ar y system dilyn a darganfod yn amserol;
- Bod defnydd fel safle Clwb Carafanau eisoes mewn un cae gyda chae arall efo carafanau teithiol arno;
- Bod y fynedfa bresennol yn beryglus gyda diffyg gwelededd felly roedd dull arall i gael mynediad yn rhan o'r cais;
- Bod yr Uned Bioamrywiaeth yn ddiweddar wedi cadarnhau nad oeddent erbyn hyn yn gwrthwynebu;
- Bod digon o le ar y safle i blannu er mwyn sgrinio'r datblygiad.

(c) Cefnogwyd y cais gan aelod oedd yn gweithredu fel aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), gan nodi'r prif bwyntiau canlynol:-
- Bod problemau parcio ar y ffordd felly croesawir bod y cais yn cynnwys maes parcio a fyddai'n cael ei ddefnyddio'n achlysurol ynghlwm â gweithgareddau yn y Capel;
- Bod maes carafanau teithiol ar y safle ers y 1950au gyda thystiolaeth i brofi hyn gan yr ymgeisydd;
- Bod y fynedfa bresennol yn beryglus;
- Bod yr ymgeisydd yn edrych i wella'r cyfleusterau ar y safle.

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y Rheolwr Cynllunio:

- Ddim yn ymwybodol nad oedd y wybodaeth am y cais ar wefan y Cyngor yn amserol ond efallai bod problem wedi bod;
- Nid oedd yr asiant wedi manteisio ar y cyfle i dderbyn cyngor cyn cyflwyno cais lle byddai'r pryderon wedi eu hamlygu;
- Bod safleoedd a oedd yn gweithredu fel safle Clwb Carfanau efo hyd at 5 uned deithiol, roedd y cais gerbron ar gyfer 10 uned. Derbyniwyd lluniau ond byddai'n rhaid derbyn cais ffurfiol gyda rhagor o dystiolaeth o ran tystysgrif cyfreithloni defnydd;
- Derbyn bod y ffordd yn beryglus os oedd defnydd fel Clwb Carafanau ar gyfer 5 uned ond byddai creu datblygiad mwy trefol gyda mwy o symudiadau cerbydol ddim yn ateb;
- Cadarnhau bod materion bioamrywiaeth wedi eu datrys.

(d) Cynigiwyd a eiliwyd i gynnal ymweliad safle.

Nododd y cynigydd y prif sylwadau canlynol:

- Y dylid ymweld â'r safle oherwydd y pryderon o ran mwynderau gweledol, effaith ar fwynderau trigolion cyfagos a'r fynedfa a diogelwch ffyrdd;
- Cytuno bod angen ystyried os oedd y garafán sefydlog ar gyfer rheolwr yn hanfodol i'r safle;
- Bod y safle wedi ei ddefnyddio fel safle Clwb Carafanau ers blynyddoedd lawer a thu hwnt gyda darpariaeth ar y safle ar hyn o bryd ar gyfer 10 uned deithiol;
- Pe byddai'r ymgeisydd yn gwneud cais am dystysgrif cyfreithloni defnydd, a'i fod yn llwyddiannus, byddai'r defnydd yn dod yn awdurdodedig heb amodau. Felly, byddai'n well caniatáu'r cais efo amodau.

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

- Byddai ymweliad safle yn ddoeth o ystyried y materion a nodwyd;
- Ni ellir damcaniaethu o ran cyfreithloni defnydd, roedd yn fater i'r ymgeisydd brofi bod defnydd hanesyddol. Yn debygol bod angen mwy o wybodaeth yn yr adroddiad o ran defnydd fel safle Clwb Carafanau i fod o gymorth i'r aelodau;
- Pe byddai'r ymgeisydd wedi manteisio ar y cyfle i dderbyn cyngor cyn cyflwyno cais byddai'r swyddogion efallai wedi ei gynghori i wneud cais am dystysgrif cyfreithloni defnydd, roedd y cais cynllunio gerbron yn gynamserol yng nghyd-destun ystyriaeth o unrhyw ddefnydd hanesyddol;
- Byddai ymweliad safle o ochr trafnidiaeth i'w werthfawrogi o ran lleoliad y fynedfa.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.

10. Cais rhif C17/1094/36/LL – The Cross Foxes, Garndolbenmaen

Newid defnydd o dŷ tafarn i dŷ preswyl.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod yr adeilad presennol yn darparu cyfleuster tafarn ar y llawr daear ac uned byw ar y llawr cyntaf.

Nodwyd bod Polisi ISA 2 o'r CDLl yn datgan y dylid gwrthsefyll newid defnydd cyfleuster cymunedol oni bai y gellir cydymffurfio ag un o dri opsiwn. Yn yr achos yma, Rhan iii. oedd yn berthnasol, gan ei fod yn ymwneud â chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol, a rhaid dangos tystiolaeth o'r isod:

- Nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw'n ariannol;
- Na ellir disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw yn ariannol;
- Na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas arall;

- Bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster sydd wedi bod yn aflwyddiannus.

Wedi pwyso a mesur y dystiolaeth a gyflwynwyd yn erbyn polisi ISA 2 a'r ffaith ei bod yn bur annhebygol ar sail y wybodaeth i law i'r defnydd tafarn ail sefydlu yn yr adeilad oherwydd costau a natur gymdeithasol, credir bod cyfiawnhad wedi ei ddangos dros y newid defnydd.

Derbyniwyd sylw gan y gwasanaeth Datblygu Economaidd ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, gan ddatgan fod sawl her yn wynebu busnes tafarn gwledig fel yma a bod y wybodaeth a gyflwynwyd wedi cael ei asesu ganddynt a'i fod yn cadarnhau nad oedd yn hyfyw yn ei ffurf bresennol.

Tynnwyd sylw at sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd gan nodi bod pryder wedi ei nodi o ran y dystiolaeth a gyflwynwyd. Nodwyd bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi nodi bod rhaid ystyried y bwriad yng nghyd-destun fod yr uned wedi bod yn wag am gyfnod estynedig a'i fod wedi ei farchnata am bris rhesymol am gyfnod parhaus o 12 mis. Derbyniwyd tystiolaeth gyda'r cais mewn perthynas â marchnata'r adeilad yn aflwyddiannus ers 2011, a oedd yn gyfnod sylweddol hirach na'r cyfnod 12 mis a oedd yn ofynnol. Ystyriwyd bod gofynion Polisi MAN 4 o'r CDLl wedi eu cwrdd.

Derbyniwyd sylwadau/gwrthwynebiadau gan drigolion lleol yn ogystal â deiseb yn erbyn y bwriad gan godi nifer o faterion yn ymwneud â'r datblygiad arfaethedig a hanes diweddar y busnes.

Credir bod tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i brofi bod y defnydd tafarn yn anhyfyw ac er bod cyfeiriad mewn sylwadau a dderbyniwyd at fwriad i geisio ei brynu yn lleol nid oedd tystiolaeth gadarn y byddai'r defnydd yn debygol o ail sefydlu yn y dyfodol agos, credir felly fod cyfiawnhad dros y newid defnydd arfaethedig i ganiatáu'r adeilad cael ei ddefnyddio fel tŷ.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y bwriad yn groes i Bolisi MAN 4 o'r CDLl gan nad oedd yn cydymffurfio efo'r meini prawf;
- Bod ddim darpariaeth o'r fath o fewn pellter agos a gyda gwasanaeth bysiau yn ddiweddar wedi lleihau nid oedd gwasanaeth i'r pentref ar ôl 9.30pm;
- Bod y dafarn ar werth ers blynyddoedd tra bod y dafarn dal ar agor ond ni hysbysebwyd yn lleol;
- Bod y dafarn wedi cau 4 noson yr wythnos ac ond ar agor ar ôl 9.00pm ar nos Wener cyn cau i lawr;
- Y bwriedir sefydlu menter gymunedol ac fe ymwelwyd â'r eiddo ar 22 Chwefror;
- Gofyn i'r Pwyllgor un ai wrthod y cais neu ohirio er mwyn rhoi cyfle i'r grŵp sefydlu menter gymunedol.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod amser wedi newid gyda'r dafarn wedi cau tair gwaith yn y blynyddoedd diweddar;
- Ddim wedi derbyn cefnogaeth yn lleol i'r fenter pan oedd y dafarn ar agor;
- Bod Pwyllgor y Neuadd Bentref yn edrych i mewn i gael bar a chynhelir partïon yno eisoes;
- Bod y dafarn wedi ei hysbysebu ar werth yn ddigonol;
- Ni ddylid gadael i'r adeilad fynd yn adfail;
- Nid oedd y gwrthwynebydd wedi cychwyn y gwaith o sefydlu menter gymunedol.

(ch) Nododd aelod y dylid gwrthod y cais oherwydd ei fod yn cymryd amser i sefydlu menter gymunedol ac nid oedd digon o amser wedi ei roi i'r grŵp cymunedol, felly dylid rhoi cyfle iddynt godi arian cyn symud ymlaen. Mewn ymateb, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth

Cynllunio bod yr eiddo ar y farchnad ers 2011 felly fyddai'n anodd amddiffyn gwrthodiad ar y sail yma mewn apêl. Nododd ei fod yn opsiwn i ohirio'r cais er mwyn rhoi mwy o amser i'r grŵp cymunedol ond roedd rhaid penodi amserlen oherwydd bod risg o ran diffyg penderfynu o fewn y cyfnod statudol. Mewn ymateb i ymholiad gan aelod, nododd y rhoddwyd amserlen o 4 wythnos yng nghyswllt cais cynllunio cyffelyb.

Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais er mwyn rhoi cyfle i'r grŵp cymunedol dystiolaethu eu bwriad.

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

- Pe byddai'r cais yn cael ei ohirio, a fyddai'n bosib derbyn gwybodaeth yn y cyfarfod nesaf lle drafodir y cais o ran apêl y grŵp cymunedol?
- Cydymdeimlo efo'r ddwy ochr. Byddai'n bechod colli adnodd cymunedol felly'n deall yr angen i roi mwy o amser i'r grŵp cymunedol ond bod angen tystiolaeth bod cefnogaeth yn lleol gyda chyfarfod cyhoeddus wedi ei gynnal ac achos busnes a rhaglen waith yn ei le yn ogystal a gwybodaeth am unrhyw gynnig a wnaed;
- Fe allai'r adeilad fod yn hwb cymunedol o ystyried nad oedd siop na swyddfa bost yn lleol. Roedd menter gymunedol o'r fath yn cymryd amser, a pe byddai'r cais yn cael ei ohirio, mawr obeithio y byddai tystiolaeth gadarnhaol gerbron y Pwyllgor y tro nesaf;
- Y byddai'n bechod gadael yr adeilad ddirywio;
- A fyddai mis yn gyfnod digonol i'r grŵp cymunedol tystiolaethu eu bwriad?
- Pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu, a fyddai'r defnydd fel tafarn yn dod i ben yn syth?
- Bod angen ystyried os oedd y defnydd fel tafarn yn hyfyw. 'Roedd y gwrthwynebydd wedi nodi bod y dafarn ar agor yn y cyfnod cyn cau am oriau cyfyngedig;
- Nid oedd mis yn ddigonol, o ystyried amserlen cyfarfodydd y Pwyllgor byddai 6 wythnos yn synhwyrol.

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:
- Ei fod yn deg gweld tystiolaeth o fwriad y grŵp cymunedol gan gynnwys tystiolaeth o ran prynu'r eiddo;
- Byddai'r defnydd fel tafarn yn dod i ben pan weithredir ar y caniatâd cynllunio gan gychwyn y gwaith o drosi'r adeilad i dŷ.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn rhoi cyfle i'r grwp cymunedol dystiolaethau eu bwriad ac i ail-gyflwyno'r cais i'r Pwyllgor mewn 6 wythnos.

11. Cais rhif C17/1161/39/LL - Tir ger Tŷ Adda, Abersoch, Pwllheli

Diwygio amod 4 ar ganiatâd cynllunio C15/0901/39/LL er diwygio dyluniad y tŷ arfaethedig.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Gorfodaeth ar gefndir y cais, gan nodi mai dyluniad y tŷ yn unig oedd dan ystyriaeth, ynghyd â mân newidiadau i'r trefniant o fewn y safle. 'Roedd egwyddor y datblygiad eisoes wedi ei dderbyn gyda chaniatâd cynllunio ar gyfer y tŷ wedi ei roi yn barod.

Nodwyd bod y cynllun diwygiedig yn golygu y byddai'r tŷ yn parhau yn yr un lleoliad ond byddai ei ongl yn newid ychydig, ail leoli'r llwyfan ar y llawr cyntaf, cynnydd bychan i faint y tŷ, yn ogystal â dwy ffenestr gromen ar y drychiad gogleddol yn lle un yn flaenorol. Adroddwyd bod y modurdy a ddangosir ar y cynllun a gyflwynwyd yn wreiddiol nawr wedi ei dynnu o'r cais gan gynllun diwygiedig a dderbyniwyd ar 15 Chwefror.

Yn sgil yr ymgynghoriad cyhoeddus derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r cais ar sail mwynderau a phreifatrwydd trigolion lleol, effaith y modurdy ar goed aeddfed, ac nad oedd angen darparu llwyfan fel rhan o'r cais. Roedd y modurdy wedi ei dynnu o'r cais, felly tybir fod hyn yn ateb y

pryderon a godwyd gan y cyhoedd a swyddogion Bioamrywiaeth. Nid oedd pryder ynglŷn ag effaith y bwriad ar fwynderau trigolion cyfagos.

Ystyrir fod y newidiadau a gynigir yn dderbyniol ac argymhellir caniatáu'r cais gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod caniatâd cynllunio yn bodoli a bod y cais ar gyfer man newidiadau i'r dyluniad;
- Trafodwyd y cais gyda'r swyddogion;
- Bod 3 hogyn lleol wedi dod at ei gilydd ar gyfer y datblygiad er mwyn creu arian;
- Bod newid yn y dyluniad a brig to is yn welliant o'r cynllun a ganiatawyd yn wreiddiol.

(c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Bod y bwriad yn cynnwys grisiau allanol a balconi;
- Pryder y Cyngor Cymuned o ran preifatrwydd cymdogion cyfagos;
- Pryder y byddai'r balconi yn cael ei ddefnyddio ar gyfer adloniant a bod amod wedi ei osod ar y caniatâd cynllunio gwreiddiol nad oedd i'w ddefnyddio ar gyfer adloniant. Anodd i orfodi'r amod;
- Nad oedd y newidiadau yn tawelu pryderon trigolion lleol;
- Gofyn i'r Pwyllgor wrthod y cais neu osod amod ychwanegol o ran atal defnydd y balconi ar gyfer adloniant.

(ch) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd y Rheolwr Cynllunio:
- Bod grisiau allanol a balconi yn nodwedd eithaf cyffredin yn y cyffiniau;
- Bod tai cyfagos tua 19 medr i ffwrdd a ni fyddai gor-edrych uniongyrchol oherwydd gosodiad/ongl y tai;
- O ran yr amod atal defnydd y balconi ar gyfer adloniant, bod maint y balconi yn cyfyngu'r defnydd a ellir ei wneud ohono.

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

Nododd aelod ei phryder o ran y nifer o geisiadau a dderbynnir i newid dyluniad a ganiatawyd yn wreiddiol.

Nododd aelod bod y dyluniad yn well na'r dyluniad gwreiddiol.

PENDERFYNWYD caniatáu gyda'r amodau canlynol:

1. **5 mlynedd**
2. **Unol gyda chynlluniau diwygiedig dyddiedig 04/01/2018 a 24/01/2018**
3. **Llechi i do y tŷ a'r modurdy.**
4. **Cytuno gorffeniad allanol.**
5. **Cynllun tirlunio**
6. **Amodau Dŵr Cymru.**

12. Cais rhif C17/1175/42/LL – Mownt, Edern, Pwllheli

Estyniad i'r safle carafanau teithiol i leoli 12 uned deithiol ychwanegol (cynyddu niferoedd o 20 i 32).

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Gorfodaeth ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle wedi ei leoli mewn ardal wledig tu mewn i Ardal Tirwedd Arbennig, a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli.

Nodwyd bod polisi TWR 5 o'r CDLl yn caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol os cydymffurfir â chyfres o feini prawf ac fe gredir bod y cynnig hwn yn gwneud hynny. 'Roedd y safle eisoes wedi ei guddio'n dda yn y dirwedd oherwydd gwrychoedd a chloddiau presennol. Byddai'r naw uned wedi eu gosod ar hyd y ffiniau presennol gyda bwriad i atgyfnerthu'r sgrinio presennol. O sicrhau bod y gwaith hwn yn digwydd, ystyrir fod dyluniad, gosodiad ac edrychiad y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai'n peri niwed sylweddol i'r dirwedd.

Adroddwyd nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad, ac er ei fod yn gynnydd o ran nifer unedau o fwy na'r deg y cant arferol ni fyddai unrhyw niwed arwyddocaol yn deillio i ddiogelwch ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

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 wedi sefydlu safle carafanau teithiol o safon a bod y bwriad yn gyfle i ehangu'r safle.

PENDERFYNWYD Caniatáu gyda'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 32.**
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.**

13. Cais rhif C17/1193/08/LL – Maes Parcio, Portmeirion

Cais ar gyfer creu maes ar gyfer hyd at 28 o gerbydau gwersylla yn ogystal â chodi adeilad ar gyfer derbynfa, siop a gwasanaethau ymolchi.

(a) Adroddwyd bod y cais uchod wedi ei dynnu'n ôl.

14. Cais rhif C17/1211/18/LL – St. Helen, Tai Newyddion, Penisarwaun, Caernarfon

Dymchwel neuadd eglwys ar wahân presennol a chodi neuadd eglwys yn gysylltiedig wrth eglwys bresennol Santes Helen, Penisarwaun, ynghyd a chreu parcio ar y safle ar gyfer saith cerbyd gan gynnwys dau le ar gyfer yr anabl.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Gorfodaeth ar gefndir y cais, gan nodi y byddai'r adeilad newydd yn darparu gofod ar gyfer gweithgareddau cymunedol, siop a chaffi, festri, storfeydd a thoiledau.

Nodwyd bod y safle wedi ei leoli ar gyrion y pentref mewn ardal anheddol, ac o fewn ffin datblygu pentref Penisarwaun yn y Cynllun Datblygu. Nid oedd yr eglwys yn rhestredig, ond roedd y safle wedi ei leoli o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.

O safbwynt mwynderau gweledol, mwynderau trigolion a phreifatrwydd ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol. Roedd y bwriad yn ogystal yn cydymffurfio â pholisïau yn y Cynllun Lleol ynglŷn â manwerthu. Cyflwynwyd arolwg rhywogaethau gwarchodedig gyda'r cais ac nid oedd gan yr Uned Bioamrywiaeth na Chyfoeth Naturiol Cymru wrthwynebiad i'r bwriad cyn belled fod y datblygwr yn gweithredu yn unol ag argymhellion yr adroddiad hwnnw.

Tynnwyd sylw nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad cyn belled fo'r datblygwr yn dilyn y cynlluniau a gyflwynwyd.

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:-
- Byddai'r bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle;
- Bod neuadd gymunedol ym Mhenisarwaun felly nid oedd angen y neuadd;
- Pryder o ran diogelwch ffyrdd;
- Bod pobl leol ddim angen nac eisiau'r neuadd.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd cynrychiolydd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y neuadd bresennol yn dirywio ac fe fyddai'r neuadd newydd yn ychwanegu at y gymuned;
- Byddai mynediad i'r anabl a thoiledau wedi eu cynnwys yn y neuadd;
- Wedi trafod efo'r Uned Drafnidiaeth a swyddogion cynllunio yng nghyswllt dull rheoli cyflymder ar y ffordd;
- Ni fyddai'r siop yn gweithredu am elw ac ni fyddai'n cystadlu efo llefydd eraill;
- Nid oedd sail cynllunio i'r gwrthwynebiadau a gyflwynwyd;
- Y derbyniwyd llythyrau gefnogaeth gan bobl leol.

(ch) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Ei fod yn gweld y ddau ochr ond ei fod yn tueddu i ochri efo'r gwrthwynebwyr;
- Nid oedd pobl leol yn gweld angen am neuadd a phryderon o ran diogelwch ffyrdd;
- Bod neuadd gymunedol lewyrchus yn yr ysgol.

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

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

- Er yn cydymdeimlo efo'r gwrthwynebwyr byddai'r neuadd yn ased i'r pentref a'r eglwys;
- A fyddai'n ofynnol i gynnal ymgynghoriad cyhoeddus o ran gosod twmpathau fel rhan o ddull rheoli cyflymder ar y ffordd?
- Dylid mynd efo sylwadau'r Cyngor Cymuned a'r Aelod Lleol nad oedd angen neuadd arall yn y pentref;
- Bod yr elfen siop o'r datblygiad i'w groesawu;
- Ddim yn gweld yr angen a byddai'n or-ddatblygiad o'r safle gan guddio golygfeydd a thynnu oddi ar brydferthwch yr eglwys;
- Ni fyddai'n or-ddatblygiad o'r safle.

(dd) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:
- Ni fyddai'n ofynnol i gynnal ymgynghoriad cyhoeddus gan fod y bwriad yn golygu ychwanegu pâr o dwmpathau at y twmpathau presennol. Byddai'r bwriad yn cael ei drafod efo'r Cyngor Cymuned ac fe hysbysebir y bwriad;
- Bod neuadd yn bresennol ar y safle a bod y bwriad yn golygu ei ddymchwel gan adeiladu neuadd newydd. Nid oedd rheswm o ran gorddarpariaeth yn sail gadarn i wrthwynebu'r bwriad.

PENDERFYNWYD Caniatáu gydag amodau:

1. Amser 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau

3. To llechi a gorffeniad allanol yr adeilad i weddu gyda'r eglwys.
4. Amodau Priffyrdd / Parcio
5. Cyfyngu arwynebedd llawr y siop / caffi
6. Gwaith i ddigwydd yn unol â'r Adroddiad Ystlumod
7. Amod i gyfyngu'r gwaith dymchwel ac adeiladu i 09:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 09:00-13:00 Dydd Sadwrn, a dim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl y Banc.
8. Amodau Archeolegol
9. Amodau Dŵr Cymru

Nodiadau
1. Priffyrdd
2. Dŵr Cymru
3. Gwasanaeth Archeoleg
4. Cyfoeth Naturiol Cymru

15. Cais rhif C17/1218/44/LL – Tir ger Mynedfa i Parc Carafán Garreg Goch, Ffordd Morfa Bychan, Morfa Bychan, Porthmadog

Creu maes carafanau statig newydd ar gyfer 11 carafán, ynghyd a chodi adeilad derbynfa / lolfa newydd, creu mynedfa gerbydol newydd a ffordd fynediad, llecyn parcio a maes chwarae.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig a thu allan (er yn gyfochrog) i ffin datblygu pentref Morfa Bychan.

Nodwyd mai un o'r prif bolisïau i'w ystyried wrth asesu egwyddor y datblygiad oedd Polisi TWR 3 o'r CDLl. Y rhan perthnasol o'r polisi o safbwynt y cais penodol yma oherwydd ei leoliad tu mewn i Ardal Tirwedd Arbennig oedd rhan 1 sy'n datgan y "gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd (h.y. carafán sengl neu ddwbl), safleoedd siale gwyliau newydd neu lety gwersylla amgen parhaol yn…Ardaloedd Tirwedd Arbennig". 'Roedd y bwriad yn groes i ofynion Polisi TWR 3.

Derbyniwyd gwrthwynebiadau gan drigolion lleol gan gyfeirio at effaith niweidiol tebygol y bwriad ar eu mwynderau preswyl. Amlygwyd bod tai preswyl yn amgylchynu'r safle ar dair ochr, rhai o fewn pellter o oddeutu 12m i rai o'r unedau arfaethedig. Credir bod y bwriad yn debygol o arwain at aflonyddu pellach ag y byddai trwy hynny yn annerbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 2 o'r CDLl.

Tynnwyd sylw y cyflwynwyd y cais yn wreiddiol gan ddangos bwriad i gysylltu draeniad budr y safle i'r brif garthffos gyhoeddus. Derbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad yma gan Dŵr Cymru oherwydd y byddai yn gorlwytho'r system gyhoeddus. O ganlyniad, diwygiwyd y cais trwy gynnwys gwaith trin preifat ar y safle, ac o ganlyniad, tynnwyd gwrthwynebiad Dŵr Cymru yn ôl. 'Roedd Cyfoeth Naturiol Cymru bellach yn gwrthwynebu'r bwriad yn ei ffurf ddiwygiedig gan nodi "Nid yw adeiladu gwaith trin carthion preifat mewn ardal sydd â system garthffosiaeth gyhoeddus (prif garthffos yn rhedeg trwy'r safle) yn cael ei ystyried yn dderbyniol o safbwynt yr amgylchedd."

Roedd y bwriad i greu maes carafanau statig newydd yn annerbyniol gan ei fod yn methu bodloni gofynion y polisïau perthnasol fel y nodwyd yn yr adroddiad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod dynodiad yr Ardal o Dirwedd Arbennig wedi ei gydnabod a'i barchu;
- Nad oedd y tir yn ei ffurf bresennol yn ychwanegu at yr ardal gan ei fod yn ddiffaith a heb ddefnydd;
- Byddai'r datblygiad yn cael effaith minimal ar y dirwedd;

- Nid oedd Dŵr Cymru yn gallu gwrthod defnyddio’r system garthffosiaeth gyhoeddus felly gellir datrys y sefyllfa;
- O ran Polisi PCYFF 2 o’r CDLl, nid oedd effaith tebygol yn ddigonol i wrthod ar sail y polisi yma;
- Gobeithio bod y Pwyllgor yn ymwybodol o’r llythyrau cefnogaeth a gyflwynwyd gan bobl leol.

(c) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), nododd y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod Cyngor Tref Porthmadog yn gwrthwynebu’r bwriad;
- Byddai’n or-ddatblygiad o’r safle gyda’r adeilad derbynfa/lolfa yn rhy fawr;
- Nid oedd y tir o werth bioamrywiaeth oherwydd bod y tir wedi ei chwalu ers blynyddoedd;
- Bod polisi cadarn y gwrthodir ceisiadau am safleoedd carafanau sefydlog newydd o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig;
- Bod yr adroddiad gan gwmni Gillespies yn nodi bod dim capasiti ar gyfer safleoedd carafanau sefydlog newydd nac estyniadau yn Ardal Porthmadog;
- Cwestiynu’r angen yn yr ardal am safle newydd.

(ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

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

- Bod y tir wedi ei glirio. Nodir yn yr adroddiad y derbyniwyd deiseb o ran colli tir gwyrdd, a dderbyniwyd llythyrau yn cefnogi’r cais?
- Y dylid cynnal ymweliad safle;
- Nid oedd yr ardal yma angen cynnydd pellach yn y lefel o draffig a gan fod y safle o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig nid oedd y bwriad yn dderbyniol;
- Byddai’r bwriad yn cael effaith weledol ar y dirwedd ac yn effeithio ar fwynderau preswyl trigolion cyfagos.

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

- Nodwyd gwybodaeth o ran llythyrau a dderbyniwyd yn cefnogi’r cais ar y daflen sylwadau ychwanegol;
- Bod y datblygiad yn annerbyniol o ran egwyddor a bod adroddiad cwmni Gillespies yn nodi nad oedd capasiti amgylcheddol yn y dirwedd i feysydd carafanau sefydlog. Gan fod y cais yn erbyn egwyddor, ni welir pwrpas mewn cynnal ymweliad safle.

PENDERFYNWYD Gwrthod am y rhesymau canlynol:

1. **Mae’r bwriad yn golygu creu safle carafanau sefydlog oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. Nid yw polisïau TWR 3, AMG 2 ac AMG 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn caniatáu datblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd oddi fewn i Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mae’r bwriad felly yn groes i ofynion polisïau TWR 3, AMG 2 ac AMG 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).**

2. **Mae polisi ISA 1 yn caniatáu cynigion pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli. Yn yr achos yma, ni chredir y byddai darparu gwaith trin carthffosiaeth breifat o fewn ardal sydd â system garthffosiaeth gyhoeddus yn dderbyniol ac felly ni chredir fod y bwriad yn bodloni gofynion perthnasol polisi ISA 1.**

3. **Mae gofynion perthnasol PCYFF 2 yn datgan y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo lleol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch neu ffurfiau eraill o**

aflonyddwch. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn fod y bwriad yn debygol o arwain at aflonyddu pellach ar fwynderau trigolion lleol ag y byddai trwy hynny yn annerbyniol o safbwynt polisi PCYFF 2.

16. Cais rhif C17/1225/39/LL – Parc Carafán Bwthyn Pant Gwyn, Sarn Bach, Pwllheli

Lleoli 2 garafán sefydlog ychwanegol i'r safle presennol ynghyd a gwelliannau i'r safle a gosod carafán sefydlog fel swyddfa / derbynfa.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.

Nodwyd mai'r prif bolisi i'w ystyried wrth asesu egwyddor y datblygiad oedd Polisi TWR 3 o'r CDLl. Y rhan perthnasol o'r polisi o safbwynt y cais yma oedd rhan 3. Eglurwyd bod y polisi yn gallu caniatáu estyniadau bychain i arwynebedd y safle a / neu ail-leoli unedau o leoliadau amlwg i leoliadau llai amlwg yn ddarostyngedig i gydymffurfio gyda meini prawf. Tynnwyd sylw nad oedd y polisi yn caniatáu cynyddu nifer y carafanau sefydlog ar safleoedd tu mewn i'r AHNE nac ychwaith Ardaloedd Tirwedd Arbennig. 'Roedd y bwriad yn groes i ofynion Polisi TWR 3 o safbwynt safleoedd tu mewn i'r AHNE.

Cydnabyddir bod y datblygiad yn dangos rhai gwelliannau i gyfleusterau'r safle presennol ac y bwriedir tirlunio yn ychwanegol ar ran o'r safle, fodd bynnag nid oedd y bwriad yn goresgyn egwyddor sylfaenol Polisi TWR 3 ac adroddiad Gillespies nad oedd capasiti ar gyfer carafanau sefydlog ychwanegol o fewn yr AHNE.

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

- Bod Polisi TWR 3 yn cael ei weithredu fel un brwsh llydan;
- Nid oedd yr Uned AHNE yn gwrthwynebu'r cais;
- Bod safle'r cais yn safle mewnlenwi yng nghanol safleoedd carafanau eraill;
- Nid oedd adroddiad Gillespies o ran capasiti a sensitifrwydd y dirwedd yn rhagnodol;
- Gofyn i'r Pwyllgor ystyried cynnal ymweliad safle.

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

- Bod y safle yn daclus ac wedi ei leoli yng nghanol safleoedd carafanau eraill felly ni fyddai'n cael effaith ar yr ardal;
- Byddai'r bwriad yn golygu estyniad bach i'r safle presennol;
- Bod yr Uned AHNE yn nodi na fyddai effaith niweidiol ar yr AHNE;
- Gellir darparu swyddfa/derbynfa mewn dull amgen i'r garafán sefydlog;
- Byddai'r bwriad yn golygu codi safon diogelwch a darparu ffôn a Wi-Fi;
- Awgrymu y dylid cynnal ymweliad safle.

(ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

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

- Bod digonedd o garafanau yn yr ardal ac fe ddylid gwrthod yn unol â Pholisi TWR 3;
- Dylid ystyried cynnal ymweliad safle gan fod y cais yn cynnig gwelliannau i'r safle;
- Bod y bwriad yn groes i Bolisi TWR 3 ac adroddiad cwmni Gillespies yn nodi nad oedd capasiti yn y dirwedd ar gyfer y math yma o ddatblygiad. O ystyried y polisi a'r adroddiad yn synnu bod yr Uned AHNE yn nodi bod capasiti yn y dirwedd;
- Gellir darparu ffôn a Wi-Fi ar y safle yn ei ffurf bresennol;
- Pryder o ystyried sylwadau'r Swyddog Carafanau bod tor amod eisoes gyda'r risg lledaenu tân angen ei ddelio efo;

- Bod y safle wedi ei leoli tu fewn i'r AHNE felly dylid gwrthod y cais;
- Perygl gosod cynsail pe caniateir y cais.

PENDERFYNWYD Gwrthod am y rhesymau canlynol:

1. **Mae'r bwriad yn golygu cynyddu nifer carafanau sefydlog ar safle carafanau sefydlog presennol oddi fewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Nid yw polisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn caniatáu cynyddu nifer y carafanau sefydlog neu'r unedau siale ar safleoedd presennol oddi fewn i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion maen prawf 3 (iii) polisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).**

2. **Ni ystyrir y byddai gosod carafán sefydlog yn y lleoliad dan sylw fel swyddfa / derbynfa yn cyfrannu dim tuag at wella dyluniad, gosodiad ac edrychiad y safle a'i le yn y dirwedd o'i amgylch ac ni ystyrir felly fod y bwriad yn cwrdd gofynion maen prawf 3 (vi) o bolisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).**

17. Cais rhif C17/1266/16/LL – Tir yn Bryn Cul, 2 Tal Gae, Tregarth, Bangor

Gosod mast telathrebu 17.5 medr o uchder gan gynnwys 3 antenna a 2 ddysgl darlledu ynghyd a 2 gaban offer a 1 cabinet mesurydd a gwaith atodol.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle wedi ei leoli ar gefnen o dir uchel, coediog, uwchlaw cefnffordd yr A55. 'Roedd y cynllun hwn yn ddiwygiad o gynllun a gyflwynwyd yn flaenorol ar safle oddeutu 200m i'r de a dynnwyd yn ei ôl oherwydd pryderon ynghylch yr effaith posibl ar heneb restredig gyfagos.

Tynnwyd sylw y derbyniwyd sylwadau yn gwrthwynebu'r cais yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ar sail pryder ynghylch yr effeithiau posibl ar fywyd gwyllt, effaith weledol niweidiol, niwed i'r dirwedd hanesyddol ddynodedig, effaith niweidiol ar henebion cyfagos, niwed posibl i goed gerllaw, niweidiol i fwynderau defnyddwyr llwybr cyhoeddus prysur gerllaw ac fe allai'r datblygiad fod yn niweidiol i'r ffynnon hanesyddol gerllaw gan lygru'r dŵr a lifai ohono.

Nodwyd bod Polisi PS 3 y CDLl yn gefnogol i'r ddarpariaeth o gyfleusterau newydd i estyn neu wella cysylltiadau technolegau cyfathrebu ym mhob rhan o ardal y Cynllun yn amodol ar fesurau amddiffyn priodol.

Adroddwyd y cyflwynwyd datganiad o gydymffurfiaeth gyda gofynion yr ICNIRP (International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection) fel rhan o'r cais, a oedd yn cadarnhau fod y datblygiad wedi ei ardystio i gydymffurfio gyda chanllawiau'r 'ICNIRP,' sef y canllaw rhyngwladol cydnabyddedig ar gyfer y math yma o ddatblygiad.

Gyda'r math yma o ddatblygiad, roedd yn anorfod y byddai'r prif strwythur arfaethedig yn rhannol weledol o fannau cyhoeddus oherwydd yr angen iddo fod mewn lleoliad weddol agored er mwyn sicrhau y byddai'n gweithio i'w gapasiti llawn. Er hynny fe gredir, yn yr achos yma, byddai lleoliad coediog y safle yn golygu byddai'r tŵr yn weddol guddiedig o'r rhan fwyaf o fannau cyhoeddus. Ar y cyfan, credir byddai'r tŵr yn annhebygol o gael effaith amlwg hir dymor ar fwynderau gweledol yr ardal leol.

Nodwyd bod gwybodaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn rhestru'r safleoedd eraill a ystyriwyd cyn penderfynu ar y safle yma. Gwelir fod y rhain wedi cael eu diystyru am amrywiol resymau. Cydnabyddir felly fod ymgais wedi ei wneud i ganfod safleoedd eraill ond mai'r safle hwn oedd wedi ei adnabod fel yr un mwyaf addas ar gyfer y bwriad yn sgil ystyriaeth o faterion ymarferol, technegol a mwynderol.

Ni chredir bod unrhyw effeithiau niweidiol arwyddocaol i fwynderau trigolion lleol yn debygol o ddeillio o'r datblygiad. Nodwyd bod y safle yn addas o ran ei leoliad ac yn dderbyniol o safbwynt ei effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal.

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 siarad ar ran trigolion lleol a oedd yn gwrthwynebu'r bwriad;
- Bod ail-leoli safle'r mast telathrebu yn newid materol yn hytrach na newid i'r bwriad;
- Nid oedd yr ymgeisydd wedi asesu safleoedd fel rhan o'r cais presennol a ni ddilynwyd y broses o ymgynghori cyn gwneud cais;
- Bod angen y ddarpariaeth ond roedd rhaid pwyso a mesur o ran yr effaith ar fwynderau lleol;
- Gofyn i'r Pwyllgor ymweld â'r safle gan fod y mast yn amhriodol i'r safle gyda safleoedd gwell a byddai effaith weledol y mast yn waeth na'r hyn a ddangosir yn y lluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod darpariaeth signal 3G a 4G yn yr ardal yn wael a bod defnyddwyr ddim yn gallu defnyddio'r ddarpariaeth tu mewn;
- Bod safle'r mast wedi ei symud 200m ers y cais blaenorol mewn ymateb i sylwadau CADW;
- Byddai'r datblygiad yn dod a budd cymdeithasol ac economaidd i'r ardal;
- Byddai'n cyfrannu at amcan y Llywodraeth o ran darparu gwasanaeth 3G a 4G;
- Byddai'r mast 45m i ffwrdd o dai;
- Byddai'r mast yn uwch na'r coed gerllaw, byddai lleihau uchder y mast yn golygu gosod mwy o gyfarpar.

(ch) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Bod y safle newydd yn bellach i ffwrdd ar dir is, cwestiynu sut oedd y signal am gyrraedd y pant;
- Pryder o ran yr effaith weledol;
- Pryder y byddai'r bwriad yn arwain at lygru'r dŵr yn y ffynnon gerllaw;
- O'r farn bod y mast yn rhy agos at dai;
- Hoffi gweld diagram i ddangos faint fyddai'r signal yn ymestyn;
- Angen derbyn cadarnhad sut y ceir trydan i'r safle, ai uwchben neu o dan ddaear;
- Awgrymu y dylid cynnal ymweliad safle;
- Bod lleoliadau amgen gwell ar gyfer gosod mast

(d) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais er mwyn cynnal ymweliad safle a derbyn mwy o wybodaeth.

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

- Bod angen derbyn gwybodaeth o ran yr ardal y byddai'r mast yn darparu signal ac o ran yr angen a'r ddarpariaeth bresennol;
- Bod yr effaith weledol wedi ei asesu yn yr adroddiad ond ddim yr agwedd dechnegol;
- Angen derbyn gwybodaeth o ran faint o safleoedd eraill a aseswyd;
- Bod angen y ddarpariaeth yn Nhregarth;
- Ei fod yn ymddangos bod y mast wedi ei leoli ochr anghywir y bryn a bod angen derbyn mwy o wybodaeth;

- Bod diffyg darpariaeth yn yr ardal a'i fod yn effeithio ar yr economi;
- Bod y cwmnïau ynghlwm â'r cais efo profiad helaeth yn y maes;
- Bod angen cadarnhad lle byddai'r llinell drydan i'r mast ac os oedd angen creu trac ar ei gyfer;
- Bod angen trafod y pryderon efo'r Aelod Lleol cyn cysylltu efo'r ymgeisydd;
- Bod angen cadarnhad bod y ffynonellau dŵr am fod yn ddiogel ac na fyddai'r datblygiad a'r gwaith peirianyddol ynghlwm yn effeithio ar lif y dŵr i'r ffynnon.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn cynnal ymweliad safle a derbyn mwy o wybodaeth.

Dechreuodd y cyfarfod am 10.30am a daeth i ben am 3.50pm.

CADEIRYDD