
PWYLLGOR CYNLLUNIO 19/03/18

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

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Louise Hughes, Sian Wyn Hughes, Berwyn Parry Jones, Eric M. Jones, Huw Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Catrin Wager, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Dafydd Owen a John Brynmor Hughes (Aelodau Lleol).

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

Cydymdeimlwyd gyda theulu Beryl Ellis. Roedd Beryl yn Swyddog fu'n gwasanaethu'r Gwasanaeth Cynllunio am nifer o flynyddoedd. Cafwyd munud o dawelwch.

1. **YMDDIHEURIADAU:** Cynghorydd Simon Glyn a'r Cynghorydd Sion Jones (Aelod Lleol)

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) Datganodd y Cynghorydd Catrin Wager fuddiant personol, yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0903/16/LL) oherwydd ei bod yn ffrindiau gyda'r ymgeisydd

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

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

- Y Cynghorydd Dafydd Owen, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0903/16/LL)
- Y Cynghorydd John Brynmor Hughes (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0967/39/LL).
- Y Cynghorydd Huw G W Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/1086/11/LL).
- Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.8 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C17/1246/09/LL)

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

3. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 26 Chwefror 2018, fel rhai cywir.

4. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C17/0330/14/LL - Carreg y Fedwen, Sling, Tregarth, Bangor, Gwynedd

Creu canolfan ymchwil a menter iachâd acwstig cysegredig gan gynnwys codi pedwar adeilad newydd, creu meysydd parcio a chodi wal ffin 2.3m o uchder (cais diwygiedig i gais a dynnwyd yn ôl - C16/1158/16/LL)

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu nad oedd yr Aelodau wedi llwyddo i ymweld â'r safle oherwydd y tywydd a bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth ychwanegol a'r fore'r Pwyllgor nad oedd y swyddogion wedi cael cyfle i'w ystyried. O ganlyniad awgrymwyd y dylid gohirio.
- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio y cais

PENDERFYNWYD gohirio

- angen ail drefnu ymweliad safle

- ystyried gwybodaeth hwyr a dderbyniwyd er mwyn ei gynnwys yn yr adroddiad

2. Cais rhif C17/0372/30/LL - Cyn safle Marine Hotel, North Road, Caernarfon

Adeiladu 5 tŷ (gan gynnwys 2 dŷ fforddiadwy) ynghyd â chreu mynedfa i'r gefnffordd

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

- a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer creu 5 uned breswyl ar safle cyn westy i'r gogledd o ganol tref Caernarfon a chyferbyn a chefnffordd A487. Yn dilyn trafodaethau gyda'r datblygwr, ac mewn ymateb i bryderon cymdogion, ategwyd bod cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno oedd yn cynnwys newidiadau i edrychiadau allanol y tai, uchder ac ail leoli tŷ rhif 5 yng nghefn y safle.

Cadarnhawyd bod y dyluniadau yn parhau i fod yn gywir a bod cyfnod o ail ymgynghori ar y cynlluniau diwygiedig yn dod i ben 23ain o Fawrth. Adroddwyd nad oedd gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan yr ymgynghorai statudol, ond bod trigolion lleol yn gwrthwynebu ar sail effaith weledol, diogelwch y briffordd, materion parcio, effeithiau ar fwynderau cymdogion drwy oredrych a chreu cysgod.

O safbwynt materion polisi, eglurwyd bod y safle yn un ar hap o fewn ffin y Cynllun Datblygu. Cefnogwyd egwyddor y datblygiad ynghyd a'r ddarpariaeth bod dwy uned fforddiadwy mewn datblygiad o bump yn dderbyniol. Ategwyd bod addasiadau i'r dyluniad wedi goresgyn y pryderon cychwynnol a bod dyluniadau'r tai yn cymryd eu lle yn briodol heb achosi niwed annerbyniol i fwynderau cymdogion. Nodwyd bod trefniadau mynediad a pharcio yn dderbyniol gan yr Uned Drafnidiaeth a Llywodraeth Cymru a bod y cais yn bodloni gofynion polisiâu a chanllawiau perthnasol.

Amlygwyd bod sylwadau hwyr wedi ei derbyn gan yr Aelod Lleol lle nodwyd bod yr addasiadau yn cyfarch y gwrthwynebiadau a'i fod yn cytuno gyda'r argymhelliad, bod cytundeb 106 ar yr unedau fforddiadwy.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y pwyntiau canlynol:-
- Bod Gorchymyn Gwarchodaeth ar goeden oedd yng ngardd Ynys Tudur (ei chartref)
 - Dyfynnwyd, 'os oes cynnig wedi ei wneud am waith i ddatblygu safle sydd angen caniatâd cynllunio, dylai pob coeden a all gael ei effeithio gael ei asesu gan arbenigwr yn unol â'r safon genedlaethol'.
 - Nad oedd asesiad arbenigol wedi ei gwblhau ac felly wedi mynd ati i fesur ei hun
 - Y goeden gyda chanopi o 5.5 radiws
 - Byddai gwreiddiau'r goeden yn cael ei difrodi yn ystod y cyfnod adeiladu oni bai bod hyn eisoes wedi digwydd gan fod tractorau wedi bod ar y safle yn ystod y misoedd diwethaf
- c) Mewn ymateb, amlygodd yr Uwch Reolwr bod amod yn yr adroddiad i geisio diogelu coeden sydd â gorchymyn gwarchod coed arni, ond nad oedd asesiad o beth fyddai effaith y datblygiad ar y coed sydd gyda gorchymyn wedi ei gynnwys. Er mai a'r ffin y safle roedd y goeden dan orchymyn, awgrymwyd bod angen ystyried gohirio'r penderfyniad er mwyn cael cyfle i edrych ar y mater mewn mwy o fanylder.
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio y cais

PENDERFYNWYD gohirio y cais er mwyn asesu effaith y datblygiad ar y goeden sydd gyda gorchymyn gwarchodaeth.

3. Cais rhif C17/0372/30/LL – Mur Melyn, Rhoshirwaun, Pwllheli

Ffurfioli'r nifer o unedau teithiol ar y safle am y tymor cyfan (Mawrth-Hydref) i fod yn 20 carafán deithiol a 20 pabell.

- a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd i ffurfioli'r nifer o unedau teithiol ar y safle am y tymor cyfan drwy leoli uchafswm 20 carafán deithiol ac 20 pabell ar y tir rhwng Mawrth y 1af a 31ain o Hydref. Amlygwyd bod y caniatâd presennol ar gyfer y safle yn un a roddwyd fel tystysgrif cyfreithloni ac yn caniatáu lleoli cyfanswm o 14 carafan deithiol a 30 pabell yn ystod Gorffennaf, Awst a gwyliau banc a 14 carafan deithiol a 20 pabell yn ystod misoedd eraill y tymor. Nodwyd y byddai'r bwriad yn cysoni'r nifer o unedau teithiol allai ddefnyddio'r safle am y tymor yn ei gyfanrwydd gyda lleihad o 4 yn y cyfanswm unedau am fisoedd Gorffennaf, Awst a gwyliau banc a chynnydd o 6 am weddill y tymor.

Ategwyd fel rhan o'r cais, bod bwriad i wella'r cyfleusterau toiledau ac ymolchi trwy ychwanegu 2 doiled yn y bloc toiledau presennol a thoiled ar gyfer yr anabl. Roedd bwriad hefyd i greu ardal chwarae plant ac atgyfnerthu'r tirlunio drwy blannu rhywogaethau brodorol.

Nid oedd gwrthwynebiadau i'r cais, ond amlygwyd rhai pryderon gwreiddiol gan y Swyddog Carafanau. Diwygiwyd y cynlluniau i oresgyn y pryderon hyn a thynnwyd sylw at y sylwadau yn y ffurflen sylwadau hwyr.

O ran egwyddor y datblygiad, amlygwyd bod Polisi TWR 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn caniatáu cynigion am estyniadau i safleoedd presennol os cydymffurfir â'r meini prawf a nodir yn yr adroddiad. Eglurwyd bod hyn yn cynnwys bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel, wedi ei leoli mewn man anymwrthiol ac wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd weledol y dirwedd. Ategwyd bod y cais yn golygu gwneud addasiadau i faes carafanau teithiol a phebyll presennol. Er bod gwahaniaethau o ran niferoedd a math yr unedau am gyfnodau o'r tymor, byddai'r bwriad yn cysoni'r sefyllfa ac yn ei gwneud hi'n haws i'w reoli. Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol o

safbwynt mwynderau gweledol, trafniadaeth a mynediad a materion bioamrywiaeth ac yn cydymffurfio gyda materion cynllunio perthnasol, polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- Bod angen ystyried gwneud y gwaith tirlunio yn gyntaf – gosod amod i sicrhau hyn
 - Bod maint y safle yn dderbyniol – hapus gyda'r sylwadau ychwanegol
 - Angen sicrhau bod yr ymgeisydd yn cydymffurfio gyda gofynion trwyddedu
 - Bod angen sicrhau bod cyfleusterau toiledau ac ymolchi yn ddigonol
- ch) Mewn ymateb, amlygodd yr Uwch Reolwr bod hi'n rhesymol ystyried bod y tirlunio yn cael ei gyflawni fel y cynigiwyd. Yn ychwanegol, amlygwyd bod amod safonol ynglŷn â thirlunio yn cael ei gynnwys yn yr adroddiad.

PENDERFYNWYD caniatáu y 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 20 carafan deithiol a 20 pabell.
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.
9. To a walïau'r toiled i gael ei orffen i gydweddu gyda'r adeilad toiledau / cawod bresennol.

4. Cais rhif C17/0967/39/LL - Tir yn Tyn y Cae, Llangian, Pwllheli, Gwynedd

Creu safle ar gyfer 12 pabell saffari

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr ynghyd a'r gwrthwynebiad ychwanegol.

- a) Ymhelaethodd yr Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer sefydlu safle ar gyfer lleoli 12 pabell saffari, 12 pod ystafell wlyb gerllaw pob pabell saffari, creu llwybrau cerdded, ardaloedd barbeciw ac ardal chwarae plant. Nodwyd bod y safle mewn cefn gwlad agored yn ffinio gyda ffordd sirol dosbarth 3 o Llanengan i Llangian o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn ac oddi fewn i'r Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.

Amlygwyd bod Polisi TWR 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn caniatáu cynigion am safleoedd teithiol, gwerysyla neu lety wersylla amgen dros dro os cydymffurfir â'r cyfan o'r meini prawf a nodir yn yr adroddiad. Eglurwyd bod hyn yn cynnwys bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad; ei fod wedi ei leoli mewn man anymwrthiol sydd wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu ble gellid cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

Nodwyd y byddai'r pebyll wedi eu gosod yn bennaf o amgylch ffiniau'r cae a'r podïau ystafell wlyb yn cael eu gosod gerllaw pob pabell. Derbyniwyd cadarnhad gan yr ymgeisydd y byddai'r pebyll saffari a'u sylfeini ynghyd a'r podïau ystafell wlyb yn cael eu symud o'r safle y tu allan

i'r tymor gweithredu. Yn sgil hyn ystyriwyd y bwriad o dan bolisi TWR 5 sy'n ymwneud gyda safleoedd carafanau teithiol, gwersylla a llety gwersylla amgen dros dro.

Tynnwyd sylw bod yr asesiad effaith weledol a thirwedd wedi cyfeirio at asesiadau LANDMAP ar yr ardal (yn arbennig yr un gweledol a synhwyrdd) oedd wedi dod i'r casgliad mai canolig yw gwerth y dirwedd. Er mai canolig yw gwerth y dirwedd, mynegwyd bod yr asesiad yn nodi bod y dyffryn yn un gwledig, caeedig bach gyda rhai adeiladau yn lleihau'r atyniad, yn benodol ar ffurf adeiledig ar gyrion Abersoch. Argymhellion pellach asesiad LANDMAP oedd, cyfyngu ar ddatblygiadau carafanau o fewn y dyffryn, yn y tymor hir. Yn ychwanegol, fel rhan o'r asesiad effaith weledol a thirwedd a gyflwynwyd gyda'r cais, cyflwynwyd lluniau yn dangos y safle o nifer o fannau amrywiol lle byddai'n weledol yn y dirwedd ac ar draws yr AHNE. Dadleuwyd y byddai'r safle yn parhau yn weladwy o'r manau yma hyd yn oed pan fydd y tirlunio y bwriedir yn aeddfedu.

Nid oedd yr Adran Cynllunio wedi eu hargyhoeddi bod y safle yn cydymffurfio gydag egwyddorion polisi TWR 5. Ystyriwyd y byddai'r bwriad yn nodwedd ymwithiol yn y dirwedd ac yn achosi niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd sydd wedi ei ddynodi yn AHNE.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Byddai'r safle yn glir drwy'r gaeaf; pebyll ar y safle yn ystod tymor twristiaeth yn unig
 - Bod y safle wedi ei ddylunio gydag effaith gweledol isel mewn golwg, drwy ddefnyddio ochr gysgodol y safle a ffiniau perthi aeddfed
 - Bod asesiad llawn o effaith y datblygiad ar y dirwedd wedi ei gymeradwyo gan Swyddog yr AHNE fel un trylwyr yn defnyddio methodoleg gywir
 - Bod y swyddog yn derbyn bod dyluniad y cynllun a'r pebyll o safon ac yn cydymffurfio a pholisi TWR 5
 - Honiad bod y datblygiad graddfa fechan yma yn creu effaith niweidiol
 - Asesiad Cyfoeth Naturiol Cymru yn nodi gwerth tirwedd ganolig - dim mwy na hynny
 - Bod adroddiad y swyddog wedi cymryd elfennau o'r cais allan o gyd-destun - honiad na fyddai'r cynllun plannu o gwmpas y safle yn llwyddiannus. Posib gosod amod i sicrhau tirlunio bydd yn gafael a llwyddo
 - Bod golygfeydd i mewn i'r safle yn brin ofnadwy a 'dim ond o bell' – honiad eto ei fod yn amlwg i bawb o gwmpas. Nid yw hyn yn gywir
 - Casgliad yr asesiad – '*... Wider visual impact is limited by the presence of existing vegetation due to the very small scale of the development ... the impacts on the AONB are negligible and neutral.*
 - Cais i'r Pwyllgor ganiatáu. Y cais yn cyfateb a pholisïau lleol a chenedlaethol
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nad oedd ganddo wrthwynebiad i'r cais
- Ei fod yn cytuno'n llwyr gyda geiriau'r asiant
 - Bod yr ymgeisydd wedi gwneud gwaith manwl i ymchwilio i goed brodorol i'r ardal ynghyd a gofynion bioamrywiaeth
 - Yr ardal yn ardal twristiaeth - angen ystyried lles yr ardal o ran yr economi leol
 - Ni fydd y podiau ar y safle drwy'r flwyddyn
 - Cyfeirio atynt fel pebyll safari, ond podiau ydynt.
 - Safle o fewn y Cynllun Datblygu Lleol
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn unol â'r argymhelliad
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- Maen tramgwydd mwyaf yw'r effaith debygol ar yr AHNE
 - Wrth ystyried polisïau, hyn fel arfer yn dod lawr i farn, ac efallai bod y cais yma yn un o'r achosion hynny. Mater o farn ydyw os bydd effaith ar yr AHNE

- Rhaid ceisio peidio andwyo'r ardal a'r rhesymau hynny sydd yn annog ymwelwyr i ddod i'r ardal
- Safle yn anghyfarwydd – cynnig ymweliad safle
- Angen gwybodaeth am faint y podiau

Cynigiwyd gwelliant i'r cynnig i drefnu ymweliad safle

PENDERFYNWYD trefnu ymweliad safle

5. Cais rhif C17/1086/11/LL - Hen Iard Gychod Dickies, Beach Road, Bangor, Gwynedd

Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 2 ar ganiatâd cynllunio C15/1081/11/LL er mwyn ymestyn y cyfnod i gwblhau'r datblygiad yn unol â chynlluniau'r cais.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff ar gefndir y cais, gan nodi bod caniatâd eisoes wedi ei roi ar y cais yn Rhagfyr 2016. Amlygwyd bod y cais hwnnw yn destun amodau cynllunio ac un o'r rheiny oedd gweithredu o fewn cyfnod o 9 mis. Nodwyd bod y cais yn un i newid yr amod i sicrhau amser digonol i gwblhau'r datblygiad yn unol â chynlluniau'r cais. Eglurwyd bod y gwaith o godi lefelau'r tir wedi ei weithredu ac mai diben hyn oedd codi lefel y tir uwchlaw lefel llifogydd C2 fel byddai modd ystyried gwaith peirianyddol i ddarparu'r tir ar gyfer datblygiad pellach. Byddai unrhyw gais yn y dyfodol ar y safle yn gais o'r newydd.

Nodwyd bod y gwaith o godi lefel y tir wedi ei weithredu rhwng Ebrill a Gorff 2017 o fewn cyfnod o 8 - 10 wythnos. Y cam nesaf fydd gosod cerrig o amgylch y safle fyddai'n creu amddiffynfa i sicrhau nad yw'r gwastraff llechi yn golchi i ffwrdd. Adroddwyd yn y cais gwreiddiol bod angen tyllu rhywfaint ar y blaendraeth er mwyn gosod cerrig fel sylfaen gadarn.

Amlygwyd bod rhai o'r gwrthwynebiadau a'r sylwadau hwyr yn pryderu am drwytholch o'r safle fyddai yn llygru pysgodfeydd. Ategwyd bod hyn wedi ei ystyried yn y cais gwreiddiol. Yn ogystal, tynnwyd sylw at sylwadau Gwarchod y Cyhoedd oedd yn nodi bod rhaid sicrhau nad oedd y gwaith o osod y cerrig o amgylch y safle yn creu effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos. Adroddwyd bod angen symud 7 mil o gerrig mawr i'r safle mewn cyfnod o 14 wythnos. Bydd effeithiau sŵn yn fwy tebygol nag effeithiau llwch.

Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi bod yn cyflwyno canlyniadau samplau dwr i'r Awdurdod a bod y canlyniadau, ar hyn o bryd, yn nodi mai annhebygol y byddai trwytholch yn llygru'r amgylchedd morol. Ategwyd bod yr Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru wedi derbyn pryderon am yr adar sydd ar y safle yn gaeafu yno yn ystod llanw uchel. Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi cynnal dau arolwg (un yn 2016 ac un yn parhau) yn dangos bod cynnydd yn nifer yr adar oedd yn ymgasglu, ond byddai hyn yn gostwng wrth i'r tymor ddirwyn i ben.

Nodwyd bod llyisiau dial wedi dod i'r safle a mynegwyd bod rhaid i'r ymgeisydd ymdrin â'r planhigyn yma cyn dechrau unrhyw waith datblygu. Ategwyd mai cyfrifoldeb Cyfoeth Naturiol Cymru fyddai monitro hyn.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y pwyntiau canlynol:-
- Ei bod yn cynrychioli barn trigolion o 22 eiddo cyfagos
 - Siomedig nad yw'r ymgeisydd wedi cwblhau'r gwaith o fewn yr amserlen
 - Cyngor Dinas Bangor yn amlygu pryderon am yr hyn sydd wedi ei gladdu o dan y tir ers yr 80au

- Yn ystod gwaith Haf 2017, roedd llwch ymhob man, loriau yn gyrru ar gyflymder oedd yn uwch na 5mya. Rhan fwyaf o'r amodau wedi eu torri - wedi gwneud cais, drwy'r Awdurdod i gynnal cyfarfod gyda'r ymgeisydd. Pa sicrwydd fydd yr ymgeisydd yn cydymffurfio gyda'r amodau eleni?
 - Cyfeiriad yn yr adroddiad bod amserlen y gwaith yn 'weddol fyr' - nid yw 14 wythnos yn fyr!
 - Siomedig bod oriau gwaith yn cynnwys bore Sadwrn - cais i'r Pwyllgor ddileu hyn
 - Materion traffig a mynediad – cylchfan Ffordd y Traeth yn beryglus iawn, pryder y bydd damweiniau yma yn y dyfodol agos yn enwedig gyda symudiadau traffig ychwanegol
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod y cais gwreiddiol wedi ei gymeradwyo Rhagfyr 2016
 - Gwaith wedi ei wneud i godi lefel gyfredol y safle. O ganlyniad, Cyfoeth Naturiol Cymru wedi ail gategoreiddio'r safle drwy ei symud allan o barth gorlifo a cham ymlaen at greu safle gyda photensial i'w ddatblygu
 - Bod angen gosod rip rap er mwyn cwblhau'r gwaith i warchod y safle
 - Ni ellid gwneud cais am drwydded forol hyd nes bod y tir wedi ei ail gategoreiddio. Disgwyl cael trwydded Gwanwyn 2018 fydd yn galluogi i'r gwaith symud yn ei flaen
 - Yr ymgeisydd wedi gweithio yn agos gyda Chyfoeth Naturiol Cymru i fynd i'r afael a materion amgylcheddol ac adeiladol
 - Caniatâd am y gwaith eisoes wedi ei gymeradwyo
 - Bydd argymhellion ac amodau yn sicrhau rheolaeth dros y gwaith
- ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), y sylwadau canlynol:
- Bod yr ardal yn un cynhennus ym Mangor
 - Pryderon ynglŷn â llysiâu'r dial. Bod dyletswydd foesol i ddifa'r planhigyn
 - Byddai gan y tyfiant effaith ar werth y safle
 - Angen sicrhau bod y tyfiant yn cael ei waredu cyn dechrau unrhyw waith ar y safle
 - Awgrym i gynnwys amod
- d) Mewn ymateb i sylw'r Aelod Lleol nodwyd y byddai angen ystyried beth fyddai goblygiadau gosod amod. Byddai angen yn gyntaf tystiolaeth bod y planhigyn yn bodoli ac yna ystyried sut i ymdrin â'r tyfiant. Ymddengys y byddai'n bosib ystyried yr amserlen a hyd y cytundeb ynghyd ac amod i ymdrin â llysiâu'r dial.
- dd) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio y cais
- e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- Angen ymdrin â llysiâu'r dial cyn cymryd camau pellach
 - Angen galw arbenigwr i mewn i gael barn broffesiynol a sicrhau bod y planhigyn yn cael ei waredu yn gywir
 - Angen sicrhau y byddai yn cael ei drin gyda chemegyn na fyddai yn cael effaith ar y cregyn gleision
 - Cais am brawf / tystysgrif bod y planhigyn wedi ei waredu cyn dechrau datblygu
 - Petai y cais yn cael ei gymeradwyo i'r dyfodol – gweithio ar ddydd Llun i Gwener yn unig – dim Dydd Sadwrn

PENDERFYNWYD gohirio y cais

- angen mwy o wybodaeth a thystiolaeth sut bydd y datblygwr yn ymdrin â'r planhigyn

6. Cais rhif C17/1143/13/LL - Parc Nant y Garth, Seion, Llanddeiniolen, Gwynedd

Newid defnydd sied coedwigaeth a compownd i uned storio a chynnal a chadw ar swyddfeydd safle symudol ac unedau toiledau ynghyd a chreu mynedfa newydd

Roedd yr Aelodau wedi ymweld â'r safle

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Ymhelaethodd yr Arweinydd Tim Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn un llawn rannol ôl-weithredol ar gyfer defnyddio'r safle a'r adeiladwaith presennol ar gyfer cadw ac atgyweirio swyddfeydd safle symudol ynghyd ac unedau toiledau ar ffurf *portaloos a portakabins*. Byddai'r cais yn golygu cau'r fynedfa bresennol. Bydd yr adeilad presennol yn cael ei ddefnyddio ar gyfer swyddfa, storfa a gwagle agored ar gyfer ymgymryd â gwaith cynnal a chadw'r strwythurau symudol. Bydd yr ardal agored yn cael ei ddefnyddio ar gyfer gofynion parcio staff (x4), gwagle troi ar gyfer cerbydau trwm ynghyd a chadw'r strwythurau yn yr awyr agored. Mae rhan o'r safle eisoes yn cael ei ddefnyddio ar gyfer diben storio awyr agored.

Mynegwyd bod cais blaenorol (C15/1362/18/LL) ar gyfer newid defnydd ysgubor/adeilad melin goedwigaeth fel man storio ac amgaefa ar gyfer defnydd diwydiannol gyda swyddfa fewnl a thir cysylltiedig i'w ddefnyddio fel man storio ar gyfer *portakabins* wedi ei wrthod yn Chwefror, 2016. Gwrthodwyd ar sail bod y defnydd yn rhy fawr ac anghydnaws gyda defnyddiau presennol cyfagos, heb brofi anghenion lleol arbennig ynghyd â'r potensial o gynyddu traffig a all achosi niwed i fwynderau deiliaid Rhos y Wylfa. Apeliwyd yn erbyn y penderfyniad hwn a gwrthodwyd yr apêl ar sail byddai'r cynnig yn niweidio cymeriad a golwg cefn gwlad, methiant i gyfiawnhau bod y bwriad yn gynaliadwy ynghyd â'i effaith andwyol ar fwynderau deiliaid Rhos y Wylfa ar sail aflonyddwch a sŵn.

Ers hynny mae'r Cynllun Datblygu Lleol wedi ei fabwysiadu a pholisiau wedi newid. Nodwyd bod yr anghenion a'r ystyriaethau yn wahanol a bod yr ymgeisydd wedi ymateb i bryderon Rhos y Wylfa drwy symud y fynedfa a phlannu'r trac presennol fyddai o ganlyniad yn lliniaru yn erbyn yr effaith. Ategwyd bod yr egwyddor o aildefnyddio ac addasu adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes a diwydiant wedi ei selio ym Mholisi CYF6 sydd yn datgan y caniateir cynigion i drosi adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes os gellid cwrdd gyda nifer o feini prawf oedd wedi eu rhestru yn yr adroddiad

Derbyniwyd y byddai'r safle yn cael effaith, ond wedi pwyso a mesur yr effeithiau, ystyriwyd bod y cais bellach yn dderbyniol. Ni fyddai cerbydau trwm yn pasio Rhos y Wylfa a thrwy osod amodau perthnasol byddai modd rheoli sut bydd symudiadau yn cael eu gweithredu er mwyn lleihau effaith ar y preswylwyr. Nodwyd hefyd bod yr Uned Trafnidiaeth yn derbyn y bwriad.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwynt canlynol gan Aelod unigol:
- Bod angen sicrhau bod cynllun rheoli coedwigaeth tymor hir yn cael ei gynnwys gyda'r amodau

PENDERFYNWYD caniatáu y cais

Amodau

1. Yn unol â'r cynlluniau.
2. Cyfyngu gweithgareddau cynnal a chadw oddi fewn i'r adeilad ynghyd â chyfyngu ar ardaloedd storio allanol.
3. Amodau Priffyrdd parthed cau'r fynedfa bresennol i gerbydau a chreu'r fynedfa a'r rhodfa newydd.
4. Amod mesuriadau lliniaru colli coed fel y'i cynhwysir yn yr Arolwg Coed.
5. Oriau gweithredu wedi eu cyfyngu i 8:00 - 18:00 Llun i Wener; 8:00 - 13:00 Sadwrn a dim gweithio o gwbl yn ystod y Sul a gwyliau Gŵyl y Banc.

6. Cyfyngu defnydd y safle i ddefnydd B2 (diwydiant cyffredinol) a B8 (storio a dosbarthu) yn unig.
7. Tynnu hawliau a ganiateir parthed estyniadau i'r adeilad presennol.
8. Ni chaniateir gosod mwy na un lefel o strwythurau symudol ar y safle.
9. Cytuno manylion system draenio dŵr wyneb a dŵr aflan o fewn y safle gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r adeilad cael ei ddefnyddio ar gyfer unrhyw ddben.
10. Cynllun rheoli coedwigaeth tymor hir.

7. Cais rhif C17/1196/03/LL – Tir yn Cwm Bowydd, Blaenau Ffestiniog, Gwynedd

Gosod 8 cabanau pren a chreu 'boardwalk' a gosod system trin carthffosiaeth a phlannu coed cysylltiol

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Ymhelaethodd yr Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn gais llawn oedd yn bwriadu darparu 8 caban pren ar gyfer defnydd gwyliau a chreu rhodfa bren a phlannu coed cysylltiol. Ategwyd bod bwriad hefyd i ddarparu man parcio ar y cyrion. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn cwm ar gyrion ffordd ddi-ddosbarth sy'n rhedeg heibio'r goedlan tua fferm ymhellach draw. Ategwyd bod y bwriad hefyd o osod y cabanau ar bolion pren, fel na fydd yr unedau yn cael eu hadeiladu ar lawr y goedlan, gyda modd eu cyrraedd ar droed drwy ddefnyddio'r rhodfa bren, sydd hefyd wedi ei godi ar bolion pren. Mae bwriad cysylltu'r cabannau gyda phibellau dŵr, trydan a system garthffos.

O ran egwyddor nodwyd bod y cais yn bwriadu sefydlu safle gweryslla amgen ar gyfer gosod 8 caban pren hunangynhaliol ar gyfer defnydd gwyliau. Oherwydd natur adeiladu a ffurf yr unedau, yn ogystal â'u maint, eglurwyd bod datblygiad o'r fath yn cael ei ystyried fel llety gweryslla amgen parhaol ac felly fe'i hystyriwyd o dan ofynion perthnasol polisi TWR 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol. Adroddwyd bod polisi TWR3 yn gwrthod cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog, safleoedd siale gwyliau newydd neu lety gweryslla amgen parhaol yn AHNE ac mewn Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Yn yr achos yma, nid yw'r datblygiad arfaethedig o fewn AHNE, ac nid yw'n agos i ddyndiad ardal Tirwedd Arbennig.

Ystyriwyd bod yr unedau, fydd wedi eu gosod yn y coed o ddyluniad naturiol ac nad felly yn ymwithiol i'r dirwedd. Eglurwyd y bydd angen gwneud gwaith clirio lleiafrifol ond bydd y safle yn parhau i dirwedd yn naturiol. Cyfeiriwyd at faterion bioamrywiaeth a'r sylwadau hwyr a dderbyniwyd. O ran egwyddor gellid ystyried bod effaith y bwriad yn dderbyniol, ond nad oedd mesuriadau lliniaru wedi eu cytuno. Er na fyddai colled o goedlan, amlygwyd y byddai'r ymgeisydd yn barod i liniaru'r effaith ac wedi adnabod darn o dir lle gallent liniaru effaith y datblygiad. Nodwyd bod yr Uned Bioamrywiaeth wedi ymateb drwy nodi nad oeddynt wedi asesu'r safle a awgrymwyd yn addas ac nad oeddynt yn gwybod beth oedd gwerth ecolegol y tir. O ganlyniad, amlygwyd addasiad i'r argymhelliad o ddirprwyo'r hawl i ganiatáu yn ddarostyngedig i gytuno ar y mesuriadau lliniaru.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- Angen sicrhau bod coed cynhenid yn cael eu plannu
 - Awgrym i wneud y gwaith lliniaru cyn dechrau ar y datblygiad
 - Bod angen ymgynghori gyda'r Gwasanaeth Tân

Mewn ymateb, i'r sylw ynglyn a'r gwaith lliniaru, amlygodd yr Uwch Reolwr y byddai cynllun digolledu, fyddai yn gwneud i fyny am y gwaith clirio, yn cael ei gyfarch yn y cynllun rheolaeth. Mewn ymateb i sylw yn ymwneud a'r Gwasanaeth Tân amlygwyd y bydd y trafodaethau hyn yn cymryd lle wrth i'r ymgeisydd wneud cais am drwydded.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i ganiatáu y cais yn ddarostyngedig i gytuno ar fesuriadau lliniaru.

Amodau:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Tirlunio
4. Bioamrywiaeth
5. Cyfyngu nifer yr unedau ar y safle i 8 ar unrhyw adeg
6. Defnydd gwyliau yn unig.
9. Cadw cofrestr
10. Dŵr Cymru
11. Tir Llygredig

8. Cais rhif C17/1246/09/LL - Maes Carafanau Pant y Neuadd, Ffordd Aberdyfi, Tywyn

Cadeiriwyd yr eitem gan yr Is Gadeirydd

Estyniad i safle carafanau presennol, ail leoli ardal mwynderol. Gosod 8 carafan sefydlog ychwanegol, ail leoli 4 carafan i'r estyniad a thynnu amod cynllunio yn cyfyngu defnydd safle i ardal mwynderol.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn nodi cais gan yr ymgeisydd i ohirio'r cais er mwyn ail ystyried y datblygiad yng nghyd-destun y polisiau newydd ac i baratoi cynlluniau diwygiedig.

- a) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio y cais.

PENDERFYNWYD: gohirio'r cais

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2.30pm.

CADEIRYDD