PWYLLGOR CYNLLUNIO, 4.02.13

Yn bresennol: Y Cynghorydd Gwen Griffith (Cadeirydd)
Y Cynghorydd Michael Sol Owen (Is-gadeirydd).

Y Cynghorwyr: Endaf Cooke, Elwyn Edwards, Louise Hughes, Anne T.Lloyd Jones, Dilwyn Lloyd, W. Tudor Owen, June Marshall, Dafydd Meurig, Christopher O.Neal, Owain Williams a Hefin Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr: Peter Read, Ioan Thomas, Roy Owen, Llywarch B. Jones, Aeron M. Jones, John Brynmor Hughes, E. Selwyn Griffiths, Liz Saville Roberts a Dyfed Edwards, (aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Aled Davies (Pennaeth Adran Rheoleiddio), Gareth Jones, (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Eirion John, (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Iwan Evans, (Rheolwr Gwasanaeth Cyfreithiol) ac Ioan Hughes, (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau:- Y Cynghorydd Dyfrig Jones ynghyd â'r Cynghorwyr Liz Saville Roberts, E. Selwyn Griffiths a John Brynmor Hughes, (aelodau lleol).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

- Y Cynghorydd Ioan Thomas, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eiten 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C12/1142/14/LL)
- Y Cynghorydd Endaf Cooke, (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eiten 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C12/1378/14/Ll)
- Y Cynghorydd Roy Owen, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C12/1378/14/LL)
- Y Cynghorydd Aeron M. Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C12/1526/24/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.

b) Datganodd y swyddogion canlynol fuddiant personol am y rhesymau a nodir:-

i) Gareth Jones, (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio) yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C12/1548/44/RC), oherwydd bod yr ymgeisydd yn chwaer i'w bartner.

ii) Iwan Evans, (Rheolwr Gwasanaeth Cyfreithiol) yn eitem 5 ar y rhaglen, ceisiadau cynllunio rhif C12/1594/22/Ll a rhif C12/1596/22/Ll oherwydd bod ei frawd yng nghyfraith yn asiant i'r ymgeisydd.

'Roedd y swyddogion o'r farn eu bod yn fuddiannau oedd yn rhagfarnu a gadawsant y siambr yn ystod y trafodaethau ar y materion.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 14 Ionawr, 2013, fel rhai cywir yn ddarostyngedig i gynnwys enw'r Cynghorydd Owain Williams a oedd yn bresennol.

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.

1. Cais rhif C11/1144/40/LL – Tir ger Pengamfa Fawr, Rhosfawr, Pwllheli.

Tŷ gromen fforddiadwy.

a) Amlinellwyd cefndir y cais gan Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio yn nodi bod y cais gwreiddiol wedi ei ddiwygio sawl gwaith a bod y datblygiad bellach yn llawer llai ac o faint a graddfa oedd yn cwrdd ag anghenion yr ymgeisydd.

b) Cyfeiriwyd yn benodol at sylwadau'r Swyddog Tai Fforddiadwy oedd yn cadarnhau fod yr ymgeisydd yn dod o fewn diffiniad angen lleol cymunedol.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, dywedodd asiant yr ymgeisydd fod ymdrechion wedi eu gwneud er sicrhau bod y datblygiad yn cydfynd â'r meini prawf priodol. Ychwanegodd mai teulu lleol oedd yn cyflwyno'r cais ac mai eu bwriad oedd sefydlu cartref am oes.

PENDERFYNWYD caniatau'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo Cytundeb 106 angen lleol fforddiadwy.

Amodau
Dechrau'r gwaith o fewn 5 mlynedd
Deunyddiau;
Gofynion adeiladu cynaliadwy
Tirlunio;
Tynnu sylw'r ymgeisydd at sylwadau Dŵr Cymru drwy nodyn ffurfiol;
Tynnu hawliau a ganiateir

2. Cais rhif C12/1142/14/LL – Prince of Wales Hotel & ATS Euromaster, Bangor Street, Caernarfon.

Dymchwel y modurdy gwag presennol ynghyd â'r gwesty a chreu maes parcio ac uned adwerthu yn cynnwys ystafell staff.

'Roedd yr aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

a) Amlinellwyd cefndir y cais gan Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio

b) Nodwyd bod asesiad o ardrawiad manwerthu wedi ei dderbyn fel rhan o'r cais. Yn ogystal, cyfeiriwyd at dri llythyr a dderbyniwyd yn hwyr ar ran yr ymgeisydd yn nodi:

- bod yr egwyddor o gael siop yn y lleoliad yma'n dderbyniol;
- byddai'n bosib gosod amodau priodol ar gyfer ymdrin a materion, megis archeoleg, bioamrywiaeth a gwarchod y cyhoedd;
- bod y dyluniad yn dderbyniol;
- byddai swyddi'n cael eu creu yn sgil y datblygiad.

c) Ymhelaethwyd bod y swyddogion cynllunio'n ystyried bod y datblygiad yn dderbyniol, o ran egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â'r polisiau perthnasol o safbwynt defnydd a lleoliad.

Fodd bynnag, tynnwyd sylw at y cynlluniau diweddaraf, oedd yn wahanol i'r rhai oedd yn rhan o'r adroddiad ysgrifenedig, a'r deunyddiau bwriadedig.
Ymhellach cyflwynwyd gwybodaeth ynglŷn ag edrychiad y safle ag effaith y datblygiad ar y strydwedd. O ystyried y dyluniad, yr effaith weledol, cymeriad hanesyddol y lleoliad ac adeiladau'r Prince of Wales oedd yn cael eu dymchwel, agosrwyd adeiladau rhestredig gerllaw, a'r ffaith bod y safle gerllaw Ardal Treftadaeth y Byd, nid oedd y swyddogion yn ystyried bod y bwriad, fel ag yr oedd yn cael ei gyflwyno, yn dderbyniol o safbwynt ei ddyluniad ch). Roedd hefyd angen gwybodaeth briodol ynglyn a rhaglen o waith archaeolegol er mwyn asesu'r potensial o ganfod dyddodion archaeolegol. Cyfeirwyd hefyd at yr wybodaeth oedd ei angen i assesu'r effaith ar y gymdogaeth leol o safbwynt swn a golau a materion llygredd tir fel y cyfeiriwyd at gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.Yn ogystal, derbyniwyd gwybodaeth bellach oddi wrth Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn egluro'r angen am arolwg ystlumod fyddai angen ei wneud yn ystod y tymor priodol sydd yn cychwyn tua mis Mai, cyn gallu gwneud penderfyniad ar y cais. 'Roedd y wybodaeth yn cyfeirio at:-

- ddeddfwriaeth;
- deddfwriaeth cynllunio
- rhywogaethau a warchodir;
- bas-data Cofnod, Cofnod y Ganolfan Gofnodion Lleol sy'n nodi bod yna gofnodion o ystlumod yng Nghaernarfon o Stryd y Bont, Stryd Palas, Stryd Fawr, Stryd y Jêl, Ffordd Constantine, Morrisons, Penrallt a'r Castell;
- nodweddion yr adeilad;
- arolygu ystlumod;

d) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, dywedodd asiant yr ymgeisydd bod yr ymgeisydd wedi cynnal trafodaethau gyda swyddogion y Cyngor er sicrhau bod y tanciau petrol ar safle'r hen fodurdy wedi cael eu diogelu.

Mewn ymateb i sylwadau pellach nododd:

- bod adroddiad swmpus yn ymdrin â materion archeolegol wedi ei chyflwyno a byddai modd gwneud unrhyw waith pellach ar y safle pe byddai angen;
- nad oedd tystiolaeth fod ystlumod yn yr adeilad, ond eto bod modd gwneud gwaith pellach parthed hyn;

Ychwanegodd yr asiant nad oedd llawer o wrthwynebiad i'r cais a bod CADW wedi datgan eu cefnogaeth yn dilyn asesiad.
Nododd ei bod yn annhebygol iawn i'r adeiladau, a ddefnyddiwyd yn y gorffennol fel modurdy a thafarn gael eu defnyddio i'r un pwrpas eto.
Ymhellach, nododd bod y datblygiad yn golygu buddsoddiad sylweddol yng nghanol y dref gyda 50 o swyddi'n cael eu creu.

dd) Dywedodd yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), bod y safle yn un sensetif iawn yng nghanol y dref. Ychwanegodd bod nifer o

ddatblygiadau wedi bod yn y cyffiniau dros nifer o flynyddoedd a bod y swn fyddai'n deillio o'r gwaith dymchwel ac adeiladu yn destun pryder. Oherwydd hyn 'roedd yn awyddus i gyfyngu'r oriau gweithio ar y safle i rhwng 8am a 6pm.

O safbwynt dyluniad, dywedodd yr aelod lleol ei bod yn anffodus nad oedd yr aelodau wedi cael cyfle i astudio'r cynlluniau diwygiedig. Nododd ymhellach y dylid ystyried y cydbwysedd rhwng dyluniad fyddai'n dderbyniol i'r swyddogion a'r swm fyddai'r ymgeisydd yn barod i'w fuddsoddi mewn adeilad.

Gwelai'r aelod felly fod sefyllfa anodd i'w hystyried a nododd nad oedd yn orfrwdfrydig ynglŷn â'r bwriad. Fodd bynnag, o ystyried nifer y swyddi fyddai'n cael eu creu, 'roedd yn barod i gefnogi'r cais yn ddarostyngedig i nifer o amodau pendant mewn perthynas ag amrywiol faterion gan gynnwys: amser gweithio ar y safle, mynediad, arolwg ystlumod, archeoleg, cynllun goleuo a thynnu aer i mewn ac allan o'r adeilad. Ymhellach 'roedd am i sylw gael ei roi i sylwadau a wnaed parthed y ddeintyddfa gerllaw.

e) Mewn ymateb, dywedodd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio fod risgiau yn gysylltiedig a gosod amodau ar faterion lle nad oedd yn glir beth oedd sgil effeithiau'r datblygiad o safbwynt y materion yma, nac ychwaith sut y buasai hynny'n effeithio ar y datblygiad. Tynnwyd sylw'r Pwyllgor at sylwadau diweddaraf yr Uned Bioamrywiaeth oedd yn pwysleisio'r dyletswyddau cyfreithiol oedd gan y Cyngor, wrth ddelio gyda rhywogaethau sydd wedi eu gwarchod yn statudol.

O ran swyddi, nododd mai 20 swydd llawn amser fyddai'n cael eu creu a bod swyddi wedi eu colli yn y gorffennol yn sgil cau'r modurdy a'r dafarn. Nid oedd y swyddogion cynllunio'n ystyried bod y budd economaidd yn goresgyn eu pryderon o ran dyluniad ac effaith weledol y datblygiad nac ychwaith y materion archaeoleg, bioamrywiaeth a gwarchod y cyhoedd.

f) Eiliwyd cynnig i ganiatau'r cais ac eiliwyd gwelliant i ohirio'r cais a'i gyflwyno i'r Comisiwn Dyluniad er mwyn cael sylwadau pellach.

ff) Mynegwyd barn wahanol gan aelodau'r Pwyllgor.
Nodwyd barn rhai aelodau :

- bod angen swyddi yn y dref;
- mai adeiladau gwag sydd ar y safle ar hyn o bryd ac y byddai'r datblygiad yn creu budd economaidd;
- gellid colli cyfle i gael datblygiad buddiol pe byddai'r cais yn cael ei wrthod neu ei ohirio;
- bod peryg i siopwyr adael Caernarfon os na cheir siopau o'r fath yn y dref;
- dylid cydweithio gyda'r ymgeisydd er mwyn goresgyn unrhyw broblemau.
- bod cyflwr yr adeiladu yn dirywio'n gyson,
- bod y gefnogaeth leol yn amlwg a bod y gymuned leol yn galw am swyddi;
- bod angen bod yn gadarnhaol ac y gellid gosod amodau priodol ar gyfer goresgyn pryderon sy'n bodoli.
- bod angen rhoi sylw i'r peryg o gael tân yn yr adeiladau sy'n wag ar hyn o bryd;

Fodd bynnag, nodwyd gan aelodau eraill:

- bod y cais yn gynamserol ac y dylid gohirio penderfyniad er mwyn caniatau i drafodaethau pellach gael eu cynnal mewn perthynas â gwahanol faterion megis dyluniad;
- bod modd ymdrin â'r anhawsterau o fewn ychydig fisoedd;

g) Mewn ymateb i sylwadau'r aelodau, dywedodd y Pennaeth Rheoleiddio bod y swyddogion, cynghorwyr a'r cyhoedd yn tueddu i ddatgan yr un farn a'r awydd i gefnogi'r economi leol a bod y datblygiad o ran ei ddefnydd a'i leoliad yn dderbyniol mewn egwyddor

Fodd bynnag, dywedodd fod gan y Pwyllgor ddyletswyddau pendant ac mai'r broblem i'w hystyried yn yr achos yma oedd diffyg gwybodaeth o ran effaith y datblygiad. Nododd na ellid anwybyddu'r peryg o roi caniatad i unrhywbeth heb gael gwybodaeth lawn ynglŷn â ffurf terfynol unrhyw fater a'r modd y gallai hyn ddylanwadu ar benderfyniad terfynol.

ng) Disgynnodd y gwelliant i ohirio'r cais er mwyn cael ychwaneg o wybodaeth.

h) Pwysleisiodd Rheolwr y Gwasanaeth Cyfreithiol na ellid cyfyngu'r materion i amodau. Yn sgil hyn, nododd y dylai'r Pwyllgor, os am gefnogi'r cais, ddirprwyo'r hawl i Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i fodlonrwydd y swyddogion ar y materion a'r wybodaeth ychwanegol oedd angen ei gyflwyno a'i ystyried. Os na fyddai'r wybodaeth ychwanegol yn cael ei ystyried yn dderbyniol gellid adrodd y cais yn ol i'r Pwyllgor.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i Uwch Reolwr y Gwasanaeth i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i gael gwybodaeth dderbyniol parthed Polisi B7 (safleoedd o bwysigrwydd archeolegol), Polisi B23 (diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol), Polisi B20 (rhywogaethau a'u cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol a chenedlaethol) o Gynllun Unedol Gwynedd.

3. Cais rhif C12/1378/14/LL – Is Helen, Caernarfon.

Estyniad i'r parc carafanau presennol i greu safle ar gyfer 16 carafán deithiol, tirweddu, gwelliannau amgylcheddol, gwelliant i'r fynedfa, ail osod 4 llain carafán dymhorol gyda 2 lain carafán statig, storio carafanau dros y gaeaf a chodi cyfleusterau ymolchi.

a) Amlinellwyd cefndir y cais gan Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio yn nodi'r gwahanol elfennau oedd yn rhan o'r bwriad. Cyfeiriwyd yn benodol at y ffaith bod storio carafannau'n rhan o'r datblygiad.

b) Ymhelaethwyd y byddai'r gwelededd yn cael ei wella'n sylweddol fel rhan o'r datblygiad ac y byddai'r newidiadau'n digwydd o fewn safleoedd sydd eisoes wedi eu sefydlu a'u datblygu.

c) Yn ychwanegol i'r adroddiad ysgrifenedig, derbyniwyd sylwadau oddi wrth Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn nodi'r angen i sicrhau fod y system garthffosiaeth bresennol yn ddigonol ar gyfer unrhyw gynnydd mewn defnydd o ganiatáu'r cyfleuster ymolchi newydd.

Derbyniwyd llythyr yn gwrthwynebu'r bwriad ac yn nodi :

- Ni ellir anwybyddu ystyriaethau iechyd a diogelwch ar y safle carafanau a'r llecyn storio cychod.
- Carafanau wedi cael eu storio oddi fewn i lecyn y man storio cychod heb ganiatâd.
- Mae'r fynedfa i'r safle yn gul i gerbydau a charafanau.

- Sŵn yn dod o weithgareddau'r fferm yn ystod yr hwyr nos - effeithio ar fwynderau preswyl.
- Angen cadw golwg ar y parc carafanau yn y dyfodol.

ch) Nododd aelod lleol bod yr ymgeisydd yn barod i drafod unrhyw drafferthion allasai godi o ran carthffosiaeth. Ychwanegodd mai'r ymgeisydd oedd perchennog y garafan deithiol sydd ar hyn o bryd o fewn yr ardal storio cychod a'i fod yn barod i'w symud pe byddai angen.

Nododd yr aelod ymhellach y byddai'r datblygiad yn hybu'r diwydiant twristiaeth yn yr ardal.

d) Ategwyd y sylwadau yma gan yr ail aelod lleol a oedd hefyd yn pwysleisio ei gefnogaeth i'r cais.

dd) Cyfeiriodd aelod at y gwelliannau bwriadedig i'r fynedfa. Tynnodd sylw at wal gerrig sydd yno ac awgrymodd bod y cais yn creu cyfle i wella taclusrwydd y llecyn.
Derbyniwyd y gellid crybwyll hyn fel rhan o amod priodol.

PENDERFYNWYD caniatau'r cais

Amodau:
Yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd;
Amodau meddiannaeth gwyliau;
Amodau tirweddu/gwaith cynnal a chadw
Amodau priffyrdd;
Cynfyngu'r amser aros i 10 mis a hanner y flwyddyn;
Cadw cofrestr.

4. Cais rhif C12/1467/43/LL - Parc Carafanau a Chwrs Golff Gwynus, Pistyll.

Dymchwel cytiau moch presennol a gosod adeilad pren newydd i'w ddefnyddio fel derbynfa.

Nodwyd fod llythyr wedi ei dderbyn oddi wrth yr ymgeisydd yn tynnu'r cais yn ôl.

5. Cais rhif C12/1508/43/CR, (Cais Adeilad Rhestredig) – Parc Carafannau a Chwrs Golff, Gwynus, Pistyll.

Dymchwel cytiau moch presennol a gosod adeilad pren newydd i'w ddefnyddio fel derbynfa.

Nodwyd bod llythyr wedi ei dderbyn oddi wrth yr ymgeisydd yn tynnu'r cais yn ôl.

6. C12/1526/24/LL – Rhan o gae 6690, Rhosgadfan, Caernarfon.

Adeiladu 4 tŷ a mynedfa, (ail gyflwyniad o'r cynllun a wrthodwyd dan gais rhif C12/0854/24/LL.

a) Amlinellwyd cefndir y cais gan Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio.

b) Eglurwyd bod cais ar gyfer y safle wedi ei wrthod ym mis Hydref 2012. Bryd hynny penderfynwyd, yn groes i argymhellion y swyddogion, i wrthod y cais ar sail :

- diffyg tystiolaeth i ddangos yr angen am dai fforddiadwy;

- bodsafle sydd wedi ei ddynodi ym mhentref Rhosgadfan ar gyfer tai yn ddigonol ar gyfer diwallu'r angen am dai fforddiadwy.

c) Pwysleisiwyd mai union yr un cais oedd yn cael ei gyflwyno y tro yma, ond bod asesiad tai fforddiadwy hefyd wedi ei dderbyn yn cyfeirio at yr angen am dai fforddiadwy mewn mwy o fanylder.

ch) Ymhelaethwyd mai'r hyn oedd angen ei brofi oedd yr angen am dai fforddiadwy o fewn talgylch ddibyniaeth Caernarfon yn hytrach na phentref unigol. Cyfeiriwyd at restrau aros cymdeithasau tai yn ardal Rhostryfan a Rhosgadfan oedd yn dangos bod 17 angen eiddo 3 llofft. Ymhellach gwelwyd bod 14 enw ar restr aros ar gyfer tai 3 person neu fwy ym mhentref Rhosgadfan yn benodol.

d) Yn ogystal, gwnaed ymholiadau gan yr ymgeisydd a ddarparodd holiadur. Cafwyd 9 ymateb gyda 7 o'r rhain oddi wrth bobl ym mhentref Rhosgadfan yn datgan eu bod angen tai 3 llofft.

dd) Cyfeiriwyd at sylwadau'r Swyddog Tai Fforddiadwy oedd hefyd yn cadarnhau'r angen am dai fforddiadwy yn yr ardal.

e) O safbwynt y tir sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai ym mhentref Rhosgadfan, nodwyd nad oes caniatad cynllunio ar ei gyfer ac nad oes unrhyw un wedi datgan diddordeb mewn ei ddatblygu dros gyfnod o rai blynyddoedd

f) Nodwyd bod cais wedi ei wneud gan wrthwynebwr i siarad yn y cyfarfod ond nad oedd hyn wedi ei wneud yn unol a'r trefniadau safonol sydd yn eu lle, gan mai ar ddiwrnod y cyfarfod y cyflwynwyd y cais. Pwysleisiodd y Pennaeth Rheoleiddio nad oedd cofnod o alwad ffôn gan wrthwynebwr ar y dydd Gwener blaenorol ychwaith, ac nad oedd yna dystiolaeth o gamarwain o fewn y Gwasanaeth.

ff) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, dywedodd asiant yr ymgeisydd bod ystyriaeth wedi ei roi i apelio yn erbyn y penderfyniad i wrthod y cais blaenorol. Fodd bynnag, gwnaed ymholiadau pellach ac o ganlyniad credai bod tystiolaeth o angen am dai fforddiadwy yn yr ardal wedi ei gyflwyno.

g) Pwysleisiodd yr asiant y byddai gwaith yn cychwyn ar y safle'n fuan iawn pe byddai caniatad yn cael ei roi.

ng) Dywedodd yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), ei fod yn gwrthwynebu'r cais ac nad oedd y sefyllfa wedi newid ers i'r cais blaenorol gael ei wrthod.

Pwysleisiodd ei wrthwynebiad ymhellach a nodwyd ganddo:

- bod yna 190 o dai yn Rhosgadfan ac mai 9 ymateb gafwyd i holiadur yr ymgeisydd;
- bod un o'r rhai a oedd wedi ymateb i'r holiadur o bentref Llanrug ac un arall o ardal Bron y Garth, Caernarfon;
- bod yna 580 o drigolion gyda'r hawl i bleidleisio ym mhentref Rhosgadfan ac mai 7 yn unig o'r pentref a ymatebodd i holiadur yr ymgeisydd;
- bod 6% o'r tai ar werth ym mhentref Rhosgadfan am bris rhesymol gyda rhai eraill ar gael i'w rhentu, ond nad oedd galw amdanynt;
- bod y safle tu allan i'r ffin datblygu a bod safle wedi ei dynodi ar gyfer tai oddi fewn i'r ffin;

- byddai'r datblygiad yn cynyddu problemau llifogydd a welwyd yn gynharach eleni.
- bod y ffordd sy'n gwasanaethu'r safle yn gul.

h) Mewn ymateb i'r sylwadau, pwysleisiodd y Pennaeth Rheoleiddio bod rhaid i'r aelodau gofio pa resymau roddwyd dros wrthod y cais blaenorol ac y byddai risgiau i'r Cyngor pe byddai rhesymau gwahanol yn cael eu cyflwyno'r tro hwn.
Ychwanegodd mai'r angen am dai yn nhalgylch dibyniaeth Caernarfon oedd dan ystyriaeth. Nododd fod tystiolaeth gadarn wedi ei gyflwyno yn dangos bod galw am dai yn y dalgylch a rhybuddiodd y byddai'n rhaid iddo gyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil pe byddai'r Pwyllgor yn penderfynu yn groes i argymhelliad y swyddogion i ganiatau'r cais gydag amodau. Pwysleisiodd y buasai gwrthod y cais y cais yn creu risgiau i'r Cyngor yn cynnwys costau sylweddol mewn sefyllfa o apel yn erbyn gwrthodiad.

i) Eiliwyd cynnig i ganiatau'r cais yn unol â'r argymhelliad.

l) Mynegwyd barn gan yr aelodau a gwnaed y prif bwyntiau canlynol:
- bod angen *arolwg cymunedol* yn nhalgylch Llanwnda cyn y gellid profi'r angen am dai;
- dylid gwrthod y cais heb gael asesiad iaith;
- dylid cael asesiad annibynnol parthed y sefyllfa;
- nad oedd unrhyw sicrwydd mai'r rhai oedd wedi mynegi'r awydd i gael tai yn yr ardal fyddai'n cael y 4 yma;

m) Fodd bynnag, nododd aelodau eraill:

- bod tystiolaeth wedi ei gyflwyno yn dangos bod angen am dai yn y dalgylch;
- byddai Cytundeb 106 yn golygu cyfyngiadau i dai fforddiadwy angen lleol;
- bod y rhestrau aros am dai yn tanlinellu'r angen;
- byddai ychwaneg o dai yn cynyddu'r posibilrwydd o gael gwell cyfleusterau ym mhentref Rhosgadfan;
- bod gwybodaeth ychwanegol wedi ei dderbyn ers i'r cais cyntaf gael ei ystyried ac nad oedd dewis bellach ond i ganiatau'r cais;

n) Mynegwyd anfodlonrwydd a phryder gan aelod oherwydd bod cyfeiriadau wedi eu gwneud at faterion personol unigolion yn ystod y drafodaeth. Nododd y dylai materion o'r fath fod yn gyfrinachol.

o) Rhoddwyd arweiniad clir i'r Pwyllgor gan Reolwr y Gwasanaeth Cyfreithiol.
Pwysleisiodd fod yr aelodau dan ddyletswydd i ddod i gasgliad ar sail polisiau neu faterion cynllunio perthnasol sy'n cyfiawnhau mynd yn groes neu wyro oddi wrth y polisiau.

Ychwanegodd bod rhaid gwneud hyn ar sail tystiolaeth a gwybodaeth sydd gerbron. O safbwynt y cais hwn, pwysleisiodd nad oedd pwy yn union fyddai'n byw yn y tai yn fater perthnasol. Nododd fod arweiniad wedi ei roi gan swyddogion ynglŷn â'r angen oedd yn nodi bod yr angen yn ymestyn i dalgylch Caernarfon yn hytrach na phentref Rhosgadfan yn unig.

Pwysleisiodd ymhellach bod yna debygolrwydd y byddai'n rhaid wynebu'r risg o orfod talu costau pe byddai'r mater yn mynd i apel. Ymhellach tynnodd sylw'r aelodau at y rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais blaenorol.

p) Yn unol â rheol gweithdrefn 19(6) cofnodwyd y bleidlais ganlynol i ganiatau'r cais

O blaid (6) Y Cynghorwyr: Dafydd Meurig, Michael Sol Owen, Hefin Williams, Anne T. Lloyd Jones, Gwen Griffith a June Marshall.

Yn erbyn (6) Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Tudor Owen, Dilwyn Lloyd, Endaf Cooke, Louise Hughes ac Owain Williams.

Atal pleidlais (1) Y Cynghorydd Christopher O'Neal.

Ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd **Penderfynwyd caniatau'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd arwyddo Cytundeb 106 – angen lleol fforddiadwy.**

Amodau:
dechrau'r gwaith o fewn 5 mlynedd;
yn unol â'r cynlluniau;
toeau llechi naturiol
amodau Dŵr Cymru,
priffyrdd;
dŵr gwyneb;
tynnu hawliau a ganiateir;
cydymffurfio ag anghenion Côd Lefel 3
cytuno ar orffeniadau allanol;
cadw gwrychoedd.

7. Cais rhif C12/1543/39/LL – Bryncelyn Uchaf, Cilan, Pwllheli.

Creu safle i 15 carafán deithiol.

a) Amlinellwyd cefndir y cais gan Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio.

b) Nododd fod y safle o fewn AHNE Llŷn ac nid Ardal Gwarchod y Tirlun, fel ag yr oedd wedi ei nodi yn yr adroddiad.

c) Cyfeiriodd y Swyddog at gynllun a dderbyniwyd oddi wrth yr ymgeisydd yn dangos fod conwydd, leilandi a helygen wedi eu plannu ar y ffin ogleddol a bod bwriad i blannu draenen ddu a helygen.

ch) Ychwanegwyd bod yr effaith weledol yn ystyriaeth bwysig. Cyfeiriwyd ymhellach at natur gul a throellog ffyrdd yn y cyffiniau.

d) Yn ychwanegol i'r adroddiad ysgrifenedig, derbyniwyd sylwadau oddi wrth yr Uned Drafnidiaeth yn argymell gwrthod y cais ar sail diogelwch ffyrdd. Nodwyd bod yr argymhelliad yma'n cael ei wneud yn bennaf oherwydd bod y gwelededd yn is-safonol i'r ddau gyfeiriad yn ogystal a'r ffaith fod natur y rhwydwaith ffyrdd yn gul a throelliog. Ychwanegwyd bod modd gweld pellter derbyniol i'r cyfeiriad deheuol drwy gamu allan yn araf. Fodd bynnag, nodwyd bod gwelededd i'r cyfeiriad gogleddol wedi ei rwystro gan wal terfyn y fferm. Er bod yr ymgeisydd, yn amlwg, wedi gwneud ymdrech i dorri'r gwrych uwchben y wal terfyn mae'r wal ei hun dros fedr o uchder ac yn amharu ar y gwelededd yn sylweddol.

Nododd yr Uned AHNE fod pryder yn bodoli parthed safleoedd newydd am garafanau teithiol yn yr AHNE oherwydd yr ardrawiad ar amgylchedd yr ardal. Ychwanegwyd bod y safle ar ochr y ffordd am Gilan a bod y lôn yn weddol gul gyda'r fynedfa'n ymddangos yn is-safonol. Nodwyd ymhellach fod yna siale a charafán sefydlog gerllaw a bod y safle dan sylw'n ymddangos yn gyfyng.

Derbyniwyd gohebiaeth ychwanegol yn cefnogi’r cais am yr un rhesymau a nodwyd yn yr adroddiad.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rhesymau:
Byddai'r datblygiad arfaethedig fel canlyniad yn achosi trafnidiaeth ychwanegol i ddefnyddio ffyrdd a mynedfa is-safonol sy'n arwain i'r safle er niwed sylweddol i ddiogelwch ffyrdd. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi CH33 a D19 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009) a Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd (Gorffennaf 2011).

Mae'r Cyngor yn bryderus bod y bwriad yn ymwthiol o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac na fyddai'r cynllun tirlunio wedi sefydlu yn ddigonol er sicrhau y byddai’r datblygiad yn dderbyniol o safbwynt mwynderau gweledol.
Ystyrir felly bod y bwriad yn groes i bolisïau B10 a D19 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009) a Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd (Gorffennaf 2011).

8. Cais rhif C12/1548/44/RC – Flat 7, The Oakleys, Porthmadog

Diddymu Cytundeb 106 (Pobl Leol).

a) Amlinellwyd cefndir y cais gan Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu yn nodi bod y rhwymedigaeth cynllunio, ar ffurf Cytundeb 106 (person lleol).

Gwnaed y rhwymedigaeth, a oedd yn berthnasol i 4 fflat, ym Mehefin 2005
pan benderfynwyd caniatáu cais er creu cyfanswm o 17 uned byw.

b) Nodwyd nad oedd y swyddogion cynllunio’n ystyried bod yna resymau materol cynllunio dilys yn bodoli bellach i ddarbwyllo barn bod defnydd cynllunio defnyddiol i’r Cytundeb 106.

c) Yn ychwanegol i’r adroddiad ysgrifenedig, nodwyd bod Cyngor Tref Porthmadog yn gwrthwynebu’r cais ar y sail eu bod yn cefnogi ac am warchod Cytundeb 106.

ch) Pwysleisiodd y Pennaeth Rheoleiddio fod y cyd-destun cynllunio wedi newid yn ystod y blynyddoedd diwethaf sy’n golygu na ellir cynnal y cytundebau yma bellach.
Ychwanegodd fod y Cyngor wedi herio materion o’r fath droeon ond bod apeliadau wedi eu colli.

Gan nad yw cyd-destun y Polisi Cenedlaethol yn bodoli bellach ar gyfer cynnal y cytundebau, nodwyd nad oedd dewis ond i ganiatáu’r cais. Oherwydd maint y risg, nododd y Pennaeth na fyddai dewis ganddo ond i gyfeirio’r cais i gyfnod cnoi cil pe byddai’r Pwyllgor yn bwriadu pleidleisio’n groes i’r argymhelliad.

d) Mewn ymateb i ymholiad, nododd y Pennaeth fod yna wahaniaeth rhwng yr hen gytundebau a’r rhai newydd. Ychwanegodd mai’r ‘amod lleol’ yn unig oedd yn gysylltiedig â’r cais dan sylw, ond mai ‘amod angen lleol fforddiadwy’ sy’n bodoli ar hyn o bryd ac mae yna gyd-destun Polisi Cenedlaethol ar eu cyfer.

dd) Nodwyd ymhellach y byddai'n rhaid gweithredu drwy gytundeb gyda'r ymgeisydd cyn gallu ystyried addasu'r cytundebau gwreiddiol i gyd-fynd â'r rhai presennol. Ym marn y Pennaeth byddai hyn yn anymarferol.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn ddiamod.

9. Cais rhif C12/1564/42/LL – Tir wrth Tu Hwnt i'r Ffrwd, Morfa Nefyn

Newid defnydd i ffurfio safle ar gyfer 11 carafán deithiol ychwanegol yn cynnwys lleiniau caled.

a) Amlinellwyd cefndir y cais gan Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio yn nodi bod y safle o fewn Ardal Gwarchod y Tirlun. Fodd bynnag, nodwyd bod y safle yn guddiedig, ac nid oedd y swyddogion cynllunio'n ystyried y byddai effaith weledol y datblygiad yn sylweddol.

PENDERFYNWYD caniatau'r cais

Amodau:
Cychwyn y datblygiad o fewn 5 mlynedd;
Gosodiad yn unol â'r cynlluniau;
Nifer o unedau ar y safle ar unrhyw un adeg;
Amodau cyfnod gosod carafanau/cyfnod gwyliau/symud y carafanau pan ddim mewn defnydd;
Dim storio;
Rhestr cofnodi; Tirlunio; Ymgymryd â newidiadau i'r fynedfa cyn defnyddio'r safle fel safle carafanau.

<u>Nodwyd nad oedd y Cynghorydd Owain Williams wedi pleidleisio ar y cais uchod.</u>

10. Cais rhif C12/1594/22/LL – Lôn yng nghefn Madryn, Heol Buddug, Penygroes

Codi garej domestig .

a) Amlinellwyd cefndir y cais gan Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu yn nodi bod y safle o fewn y ffin datblygu a bod maint yr adeilad a'r dyluniad yn dderbyniol ond nad oedd y safle yn ffurfio rhan o gwrtil y tŷ. Oherwydd hyn 'roedd angen caniatad cynllunio.

Derbyniwyd 4 llythyr yn gwrthwynebu'r bwriad, ac yn sgil hyn cyflwynwyd y cais gerbron y Pwyllgor.

PENDERFYNWYD caniatau'r cais.

Amodau: Dechrau'r gwaith o fewn 5 mlynedd;
Deunyddiau;
Dim defnydd masnachol na busnes;
Datblygiad i gydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.

11. Cais rhif C12/1596/22/LL – Lôn yng nghefn Madryn, Heol Buddug, Penygroes.

Codi garej domestig

a) Amlinellwyd cefndir y cais gan Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu yn nodi bod y cais yn dilyn yr un cynlluniau â'r cais blaenorol (C12/1594), a bod angen ystyried effaith cronnol y ddau gais.

Nid oedd y swyddogion cynllunio'n ystyried y byddai'r datblygiad yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal.

PENDERFYNWYD caniatau'r cais.

Amodau: Dechrau'r gwaith o fewn 5 mlynedd;
Deunyddiau;
Dim defnydd masnachol na busnes;
Datblygiad i gydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.

Dechreuodd y cyfarfod am 1pm a daeth i ben am 3.35pm