PWYLLGOR CYNLLUNIO, 29.04.13

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

Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Louise Hughes, Dyfrig Jones, Anne T.Lloyd Jones, Dilwyn Lloyd, W. Tudor Owen, June Marshall, Dafydd Meurig, Christopher O.Neal, Owain Williams, Hefin Williams, Eurig Wyn a Gruffydd Williams, (eilydd).

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Aled Evans, E. Selwyn Griffiths, R.H.Wyn Williams, Eirwyn Williams, Lesley Day, Gwynfor Edwards a W. Gareth Roberts, (aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Aled Davies (Pennaeth Adran Rheoleiddio), Gareth Jones, (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro), Dafydd Gareth Jones (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth) ac Ioan Hughes, (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau:- Y Cynghorydd Endaf Cooke.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

Datganodd yr aelodau canlynol fuddiant personol am y rhesymau a nodir:-

- Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones, (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn eitem 5 ar y rhaglen, cais cynllunio rhif C13/0173/16/LL, (Erw Faen, Tregarth, Bangor), oherwydd ei bod yn aelod o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd
- Y Cynghorydd Michael Sol Owen, (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn eitem 5 ar y rhaglen, cais cynllunio rhif C13/0173/16/LL, (Erw Faen, Tregarth, Bangor), oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd

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

- Y Cynghorydd Aled Evans, (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C12/1323/41/LL)
- Y Cynghorydd Eirwyn Williams, (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0028/35/AM)
- Y Cynghorydd Stephen Churchman, (sy’n un o’r eilyddion ar y Pwyllgor Cynllunio hwn) yn eitem 5 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C13/0094/36/LL a C12/0495/36/MW)
- Y Cynghorydd Lesley Day, (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn eitem 6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0156/11/LL)
- Y Cynghorydd Gwen Griffith, (a oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6 ar y rhaglen,(cais cynllunio rhif C13/0173/16/LL)
- Y Cynghorydd W. Gareth Roberts, (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0306/30/LL)

- Datganodd y Cynghorydd John Brynmor Hughes, (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), ei fod yn cynrychioli’r aelod lleol, (y Cynghorydd

R.H. Wyn Williams – nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), mewn perthynas ag eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C12/1622/39/LL)

Ymneilltuodd yr Aelodau uchod i gefn yr ystafell gyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau dan sylw ac ni fu iddynt bleidleisio ar y materion hynny.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 8 Ebrill, 2013, 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.

1. Cais rhif C12/1323/41/LL – Ocean Heights Caravan Park, Chwilog

Cais i ddiwygio amod 5, ynghlwm â chaniatâd cynllunio C11/0986/41/LL er mwyn defnyddio'r safle carafanau presennol ar gyfer gwyliau drwy'r flwyddyn - *(Adroddiad i'r Pwyllgor Cynllunio Cyfeirio i Gyfnod Cnoi Cil)*

Ymhelaethodd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais ynghyd ag argymhelliad y swyddogion i ganiatáu'r cais gydag amodau.

Atgoffwyd aelodau fod y Pwyllgor Cynllunio wedi ystyried y cais gyntaf ar 17 Rhagfyr, 2012. Bryd hynny, bwriad y Pwyllgor oedd i wrthod y cais, yn groes i'r argymhelliad.
Oherwydd bod y Pennaeth Rheoleiddio o'r farn fod risg sylweddol yn bodoli, cyfeiriwyd y mater i gyfnod cnoi cil.

Cyflwynwyd adroddiad cnoi cil i'r Pwyllgor ar 25 Chwefror, 2013 pryd y penderfynodd y Pwyllgor ohirio'r cais er mwyn cynnal asesiad, ar gost y Cyngor, ar effaith y bwriad yn y cais cynllunio sef effaith o ganiatau 6 wythnos yn ychwanegol y flwyddynar gyfer defnydd gwyliau'n unig, ar gymeriad ieithyddol a diwylliannol y gymuned.

Er mwyn gweithredu ar benderfyniad y Pwyllgor, comisiynwyd ymgynghorydd i gynnal yr asesiad. Fel un o'r prif bwyntiau yn yr adroddiad, nododd yr ymchwilydd fel a ganlyn:-
Ar sail y dystiolaeth a archwiliwyd ac a gyflwynwyd yn yr asesiad hwn, bernir nad oes effeithiau negyddol economaidd, cymdeithasol ac ieithyddol sylweddol yn deillio o'r bwriad i ymestyn cyfnod agor y Parc Carafannau.

Pwysleisiodd yr Uwch Reolwr fod y gwaith a gomisiynwyd yn seiliedig ar ymestyn y defnydd o'r safle am 6 wythnos y flwyddyn ar gyfer gwyliau yn unig oherwydd mai dyma oedd y bwriad dan ystyriaeth yn y cais cynllunio.

Gwnaed asesiad o adroddiad yr ymgynghorydd gan Uned Bolisi Gynllunio ar y Cyd a chafwyd ymateb ganddynt yn cadarnhau eu bod yn cytuno â chasgliadau'r ymgynghorydd. Cyfeiriwyd hefyd at ymateb roddwyd gan yr ymgynghorydd i sylwadau trydydd parti yn y sylwadau ychwanegol i'r Pwyllgor.

Pwysleisiwyd bod risgiau i'r Cyngor o wrthod y cais a bod y rhain, yn bennaf, yn gysylltiedig â chael costau yn erbyn y Cyngor mewn achos apêl. Nododd fod y risg yma'n cynyddu gan fod yr asesiad gan yr ymgynghorydd yn dystiolaeth y gellir ei defnyddio gan yr ymgeisydd yn erbyn y Cyngor mewn achos apêl.

Tanlinellwyd hyn ymhellach gan y Pennaeth Rheoleiddio a nododd :

- Bod y swyddogion cynllunio'n cyflwyno barn broffesiynol i'r Pwyllgor ar sail y wybodaeth oedd ar gael;
- Bod rhaid i'r pwyllgor fod yn gwbl glir bod ganddynt dystiolaeth gadarn cyn dod i benderfyniad ar y cais yn groes i'r argymhelliad;
- Pe bai yna gynnig i wrthod y cais, a bod y cynnig hwnnw'n cael ei eilio, mai'r cynigydd a'r eilydd hynny fyddai'n ymddangos o flaen yr Arolygwr mewn unrhyw apêl ddilynol.

Nododd yr aelod lleol, nad oedd yn aelod o'r pwyllgor cynllunio hwn,

- Mai adroddiad arwynebol iawn gafwyd yn sgil yr asesiad iaith;
- Bod yr estyniad o chwe wythnos yn golygu y byddai'r safle ar agor gydol y flwyddyn ac nad oedd hyn yn cael ei gydnabod yn yr asesiad iaith;
- Bod diffyg adnoddau'n golygu na fyddai'n bosib monitro'r sefyllfa er mwyn sicrhau na fyddai'r unedau'n cael eu defnyddio fel tai parhaol;
- Bod diffyg gwybodaeth ynglŷn â chostau apeliadau,
- Byddai caniatáu'r cais yn arwain at fewnfudo drwy'r drws cefn a bod angen ystyried canlyniadau'r cyfrifiad oedd yn dangos bod sefyllfa'r iaith Gymraeg yn fregus iawn;
- Gallai'r newidiadau yn y drefn budd-daliadau gael effaith pellgyrhaeddol ar y sefyllfa;
- Bod gwarchod cymunedau a'r iaith Gymraeg yn rhan o ddyletswyddau cynghorwyr.

Mewn ymateb, nododd y Pennaeth Rheoleiddio:-

- Mai mater i'r Cyngor oedd penderfynu faint o adnoddau oedd ar gael ac nad oedd diffyg adnoddau, ynddo'i hun yn rheswm dros wrthod y cais;
- Na ddylid rhagdybio y byddai mewnfudo'n anochel;
- Bod y cyfrifiad yn dangos bod yr iaith mewn sefyllfa fregus, ond na ddylid ystyried y drefn gynllunio fel achubiaeth, er bod ganddi gyfraniad i'w wneud;
- Na ellir rhoi gwybodaeth bendant parthed costau apêl oherwydd bod y ffigyrau'n amrywio o achos i achos;
- Rhaid ymdrin â'r bwriad sydd yn destun y cais cynllunio, sef ystyried effaith 6 wythnos ychwanegol y flwyddyn ar gyfer gwyliau'n unig.

Cynigiwyd ac eiliwyd bod y cais yn cael ei ganiatáu gydag amodau.

Nodwyd y sylwadau canlynol o blaid yr argumhelliad:

- Bod ceisiadau cyffelyb wedi eu caniatáu;
- Bod y safle tu allan i'r pentref agosaf ac na fyddai'r estyniad o chwe wythnos yn cael effaith andwyol;
- Bod gan y cynghorwyr gyfrifoldeb i fod yn rhan o'r drefn monitro a rhoi gwybod i swyddogion os nad yw amodau'n cael eu torri;
- Bod cyfleoedd gwaith yn cael eu creu;
- Dylid osgoi'r risg o orfod talu costau mewn achos apêl;

- Dylid neilltuo adnoddau ar gyfer monitro sefyllfaoedd o'r fath;
- Byddai'r Cyngor mewn safle wan iawn pe byddai'n rhaid wynebu apêl;
- Ni ellir rhagdybio y bydd amodau'n cael eu torri;
- Bod safon carafanau wedi gwella'n gyson a bod hyn yn eu gwneud yn bosib i rai gael gwyliau ynddynt yn ystod y gaeaf;
- Byddai cynsail peryglus yn cael ei osod wrth ganiatáu'r cais;

Nodwyd y sylwadau canlynol yn erbyn yr argymhelliad:

- Mai'r tueddiad i unedau o'r fath gael eu defnyddio fel cartrefi parhaol oedd y gwir fater i'w ystyried yn hytrach na 6 wythnos o wyliau ychwanegol;
- Bod egwyddor bendant i'w ystyried, ac nad oedd modd i fonitro'r sefyllfa;
- Bod angen gwneud safiad ac ystyried gwerth unigryw'r iaith Gymraeg a chymunedau;
- Bod hawliau i ddefnyddiau'r iaith ym maes cynllunio;
- Nad oedd tystiolaeth yn cadarnhau casgliadau'r asesiad iaith;
- Bod arolygwr wedi nodi nad yw'n bosib cadw cofrestr;
- Bod asesiad a wnaed yn 2010 yn dangos bod twristiaeth yn cael effaith ar yr iaith Gymraeg;
- Byddai caniatáu'r cais yn effeithio ar y cydbwysedd Cymraeg/Saesneg;
- Dylid cymryd camau i osgoi'r peryg o weld safleoedd o'r fath yn troi'n bentrefi ar gyfer rhai'n symud i mewn i'r ardal.

Yn unol â rheol gweithdrefn 22(6), cofnodwyd y bleidlais ganlynol ar y cynnig i ganiatáu'r cais gydag amodau.

<u>O blaid y cynnig (6)</u>

Y Cynghorwyr:- Dyfrig Jones, Michael Sol Owen, Anne Lloyd Jones, Dilwyn Lloyd, Gwen Griffith, June Marshall.

<u>Yn erbyn y cynnig (9)</u>

Y Cynghorwyr Elwyn Edwards, Dafydd Meurig, Tudor Owen, Hefin Williams, Eurig Wyn, Christopher O'Neal, Gruffydd Williams, Louise Hughes, Owain Williams.

PENDERFYNWYD, yn groes i argymhelliad y swyddogion, i wrthod y cais.
Rhesymau:
Yn groes i Bolisi D18 - Safleoedd carafannau gwyliau sefydlog a siales gwyliau – ymestyn y tymor;
Yn groes i Tan 20 sy'n caniatáu i fuddiannau ac anghenion yr iaith Gymraeg gael eu cymryd i ystyriaeth.

2. Cais rhif C12/1605/44/LL - Tir gyferbyn â Chlwb Hwylio Madog, Pen Cei, Porthmadog.

Adeiladu storfa gychod a chreu maes parcio cerbydau ynghyd â chodi ffens derfyn a giatiau mynedfa.

Ymhelaethodd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod y math yma o ddefnydd yn nodweddiadol i'r ardal yma ac felly'n dderbyniol

mewn egwyddor. Gellir rheoli unrhyw effaith weledol drwy amodau cynllunio perthnasol.

Yn manteisio ar yr hawl i siarad, dywedodd gwrthwynebwr fod y clwb hwylio lleol wedi symud pridd, concrid ac adeiladau o'r safle yn ogystal â gosod ffens ddiwydiannol lwyd o gwmpas y safle ac na roddwyd hawl cynllunio ar gyfer y gwaith yma. Ychwanegodd na fu ymgynghoriad gyda pherchnogion eiddo cyfagos cyn i'r gwaith gael ei wneud.

Pwysleisiodd fod y gwaith a wnaed wedi cael effaith andwyol ar ardal gadwraeth yng nghyffiniau harbwr Porthmadog. Mynegodd wrthwynebiad pellach i liw a'r math o ffens a ddefnyddiwyd a nododd y dylid cael to llechi at yr adeilad bwriadedig. Ychwanegodd fod adeiladau cyfagos yn rhestredig a nododd y dylai'r ffens a'r adeilad gydweddu â hyn.

'Roedd y gwrthwynebwyr felly o'r farn fod y bwriad allan o gymeriad o ystyried yr ardal a'r eiddo cyfagos.

Galwodd y gwrthwynebwr am i'r mater o waredu gwastraff, sydd eisoes yn destun pryder, fod dan reolaeth fel na fyddai ysbwriel yn cael ei gadw o fewn y safle. Ymhellach, cyfeiriodd at y fynedfa newydd a fwriedir fel rhan o'r datblygiad. Nododd y gallasai problemau gael eu creu, yn arbennig felly o safbwynt cerbydau gwasanaethau brys, a galwodd ar i waharddiadau parcio gael eu cyflwyno.

Yn manteisio ar yr hawl i siarad, eglurodd cynrychiolydd yr ymgeisydd fod y cais yn cael ei gyflwyno yn sgil llwyddiant adran rwyfo a sefydlwyd yn 2001 fel rhan o Glwb Hwylio Porthmadog.
Bellach mae gan y Clwb 4 cwch gyda 90 o'r aelodau'n rhan o'r gweithgareddau rhwyfo. Yn ogystal sefydlwyd adran ieuenctid y llynedd.

Eglurodd fod angen y safle i storio'r cychod, eu harbed rhag y tywydd a gwneud gwaith cynnal a chadw arnynt. Yn ogystal, byddai'r adeilad yn addas ar gyfer hyfforddi'r ieuenctid yn ystod y gaeaf gyda'r posibilrwydd o gael peiriannau rhwyfo yno er mwyn sicrhau ffitrwydd yr aelodau.

Ychwanegodd bod y ffens ar un ffurf â'r rhai cyfagos, ond eu bod yn barod i'w baentio'n ddu os mai dyna oedd dymuniad y Pwyllgor.

Mewn ymateb i ymholiadau, nodwyd y gellid gosod amodau ynglŷn â deunyddiau er mwyn creu cymeriad mwy traddodiadol i'r adeilad, ac nad oedd y datblygiad yn amharu'n annerbyniol ar unrhyw lwybr cyhoeddus.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais
Amodau
Dechrau'r gwaith o fewn 5 mlynedd
Cynlluniau
Deunyddiau
Tirweddu
Paentio'r ffens

3. Cais rhif C12/1622/39/LL – Sea Breeze, Lôn Sarn Bach, Abersoch

Estyniadau unllawr a deulawr ac addasiadau ynghyd â modurdy dwbl.

‘Roedd aelodau’r Pwyllgor wedi ymweld â’r safle cyn y cyfarfod.

Ymhelaethodd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais ynghyd ag argymhelliad y swyddogion i ganiatáu’r cais.

Gwnaed y sylwadau canlynol gan y Cynghorydd John Brynmor Hughes (nad oedd yn aelod o’r pwyllgor cynllunio hwn), ar ran yr aelod lleol:-

- Bod amheuaeth ynglŷn â’r angen am estyniad o’r maint yma,
- Mai hwn oedd y chweched estyniad i’r adeilad, oedd â chyfamod arno cyn hynny yn gwrthwynebu hyn;
- Nad oedd gwrthwynebiad ynglŷn â datblygiad ar flaen yr eiddo sy’n wynebu’r môr.
- Nad oedd gwrthwynebiad i’r datblygiad yng nghefn nac ar ochr y tŷ ar yr amod na fyddai’r estyniad yn uwch na’r to presennol neu lefel y ‘trelis’ sydd ar y balconi;
- Dylid ystyried gostwng uchder y modurdy dwbl;
- Dylid sicrhau na fyddai’r olygfa sydd ar gael i’r cyhoedd, yn cael ei cholli

Gwnaed cynnig i ganiatáu’r cais yn ddarostyngedig i drafodaethau pellach gael eu cynnal ynglŷn â gostwng uchder yr estyniad.

Mewn ymateb, nododd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio y byddai’r estyniad yn is na’r to presennol. O safbwynt y modurdy, dywedodd fod yr uchder eisoes wedi ei ostwng o 4 medr i 3.6 medr.
Nid oedd y swyddogion cynllunio’n ystyried y byddai’r datblygiad yn cael effaith ar yr AHNE nac ar olygfeydd y cyhoedd.
Mewn ymateb i ymholiad, nodwyd mai prin iawn fyddai unrhyw effaith weledol ar eiddo cyfagos yn sgil lefelau tir a’r pellter rhwng yr eiddo.

PENDERFYNWYD caniatáu’r cais
Amodau
Dechrau’r gwaith o fewn 5 mlynedd,
Yn unol â’r cynlluniau a chynllun diwygiedig y modurdy,
To llechi,
Gorffeniad i gydweddu â’r tŷ presennol.

4. Cais rhif C13/0028/35/AM – Tir gyferbyn â Gwesty George 1V, Stryd Fawr, Cricieth

Adnewyddu caniatâd cynllunio C08D/0478/35/AM ar gyfer codi 34 uned lloches i’r henoed, llety warden, 2 lety staff, cyfleusterau cymunedol, darparion parcio i’r preswylwyr, staff a Gwesty George 1V a thirlunio.

Ymhelaethodd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais a phwysleisiodd fod caniatâd amlinellol yn bodoli a bod yr egwyddor o gael y math yma o ddatblygiad ar y safle yma felly wedi ei sefydlu.

Eglurodd ymhellach fod y caniatâd wedi ei roi ar apêl yn 2010 ac nad oedd newid wedi bod yn y polisïau cynllunio ers hynny.

Byddai’r unedau hefyd, oherwydd eu maint, yn fforddiadwy o safbwynt eu pris. Yn ogystal, byddai cyfraniad o £134,000 yn cael ei roi gan y datblygwr tuag at

ddarparu tai fforddiadwy o fewn y dalgylch perthnasol. ac y byddai hyn yn cael ei ddarparu drwy'r Cytundeb 106 presennol.

Yn manteisio ar yr hawl i siarad, dywedodd asiant yr ymgeisydd bod y safle wedi ei gwerthu i ddatblygwr newydd ers i'r caniatâd gael ei roi yn 2010. Fodd bynnag, mae cryn waith i'w wneud ac angen cynnal trafodaethau manwl cyn cyflwyno cais lawn. Oherwydd hyn gwnaed y cais hwn i adnewyddu'r caniatâd amlinellol.

Tynnodd sylw at y ffaith fod yr Uned Polisi Strategol Tai a'r Gwasanaethau Cymdeithasol yn gefnogol i'r cais.
Ychwanegodd fod llawer o drigolion yr ardal yn awyddus i fyw mewn unedau llai o'r math yma.

Nododd yr aelod lleol, nad oedd yn aelod o'r pwyllgor cynllunio hwn :-

- Nad oedd neb wedi datgan wrtho fod galw am y datblygiad.
- Bod y safle yng nghanol tref Cricieth, mewn ardal cadwraeth;
- Bod y Cyngor Tref yn gwrthwynebu'r datblygiad;
- Bod 3 cartref preswyl yng Nghricieth ar hyn o bryd a byddai'r bwriad yn creu pwysau gwaith pellach ar feddygon Canolfan Iechyd Cricieth;
- Bod cyflwr y safle wedi dirywio'n gyson ac mai'r gwir angen yng Nghricieth oedd cael tai ar gyfer pobl ifanc yr ardal.

Oherwydd y risgiau fyddai'n wynebu'r Cyngor, nododd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio na fyddai dewis ganddo ond cyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil pe byddai bwriad i fynd yn groes i'r argymhelliad.

Nododd rhai aelodau fod yr egwyddor o gael datblygiad o'r fath ar y safle wedi ei osod a bod yr angen hefyd wedi ei gadarnhau gan yr Uned Polisi Strategol Tai a'r Gwasanaethau Cymdeithasol. Yn sgil hyn, nodwyd y byddai'r Pwyllgor yn anghyfrifol i ganiatáu'r cais.

Nodwyd ymhellach gan aelodau:-

- Gallai'r datblygiad arwain at drafferthion parcio;
- Byddai'r datblygiad yn tacluso'r safle;
- gallai trafferthion godi oherwydd casgliadau gwastraff;

Mewn ymateb nododd swyddogion y byddai'r datblygiad yn cael gwell rheolaeth ar y sefyllfa barcio a bod y mater wedi cael sylw pan ystyriwyd yr apêl yn 2010. Ymhellach nodwyd bod graddiant y fynedfa yn dderbyniol ac y gellid rheoli safon y fynedfa gydag amod cynllunio.

Mewn ymateb i ymholiadau pellach, esboniwyd y byddai'r cyfraniad o £134,000 yn cael ei roi yng Nghronfa Gorfforaethol y Cyngor.
Nodwyd hefyd mai ymgynghorydd cynllunio'r ymgeisydd oedd yn gyfrifol am wneud y datganiad ieithyddol a gyflwynwyd gyda'r cais a bod yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau bod yr adroddiad yn cyd-fynd â'r canllawiau sy'n cael eu nodi gan y Cyngor.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais
Amodau:
Cychwyn y gwaith o fewn 5 mlynedd,

Cyflwyno materion a gadwyd yn ôl, (edrychiad a thirweddu), o fewn tair blynedd,
Cyfyngu defnydd yr unedau i bobl dros 55 oed,
Deunyddiau a gorffeniadau,
Mynediad a pharcio,
Manylion coed,
Tirweddu,
Cyflwyno cynllun gwaredu llysiau'r dial,
Côd cynaliadwy,
Amodau Dŵr Cymru,
datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.

5. Cais rhif C13/0094/36/LL – Gwaith Dŵr, Garndolbenmaen

Cais llawn i adeiladu gwaith trin dŵr sy'n cynnwys adeiladu tanciau gwaith peirianyddol, offer, traciau, paneli solar a thirweddu.

Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais ynghyd ag argymhelliad y swyddogion cynllunio i ganiatau.

Nodwyd y derbyniwyd y wybodaeth/sylwadau ychwanegol a ganlyn:-

- Bod Dŵr Cymru yn datgan bod angen nodi fod y gwaith sy'n destun y cais yn ymwneud â dŵr yfed ac nid unrhyw ddŵr gwastraff na charthffosiaeth.

Yn manteisio ar yr hawl i siarad, tanlinellodd cynrychiolydd Dŵr Cymru'r pwynt yma a phwysleisiodd fod y datblygiad yn ymdrin â darparu dŵr yfed diogel yn unig.

Ymhelaethodd gan nodi'r prif bwyntiau canlynol:-

- Byddai'r datblygiad bwriadedig yn sicrhau fod y rhan yma o Wynedd ac Ardal Llŷn yn derbyn cyflenwad digonol o ddŵr yfed yn unol â'r safonau disgwyliedig;
- Cafwyd cynlluniau ar gyfer cael y datblygiad i ymdoddi i'r amgylchedd;
- Nid oedd y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu'r cais;
- Cynhaliwyd arddangosfa a chyfarfod cyhoeddus ac nad oedd gwrthwynebiadau wedi eu cyflwyno gan y gymuned leol.

Dywedodd yr aelod lleol, (oedd yn un o eilyddion y pwyllgor cynllunio hwn), nad oedd unrhyw wrthwynebiad ganddo i'r bwriad. Nododd fod safle arall wedi cael ei ystyried ond bu iddo gael ei wrthod gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri. Ychwanegodd ei fod ef a'r Cyngor Cymuned yn ffafrio safle'r cais presennol. Ychwanegodd fod yr angen i ddarparu cyflenwad o ddŵr yfed diogel yn cael ei gydnabod yn lleol.

Er yn derbyn bod y datblygiad yn sylweddol, dywedodd bod yr angen hefyd yn sylweddol ac yr oedd o'r farn bod ymdrechion wedi eu gwneud i leihau effeithiau gweledol.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol ar y cais gan Asiantaeth yr Amgylchedd.

Amodau

Dechrau'r gwaith o fewn 5 mlynedd,
Yn unol â chynlluniau,
Deunyddiau,
Tirweddu,
Lleoli'r compownd dros dro,
Amodau archeolegol,
Unrhyw amodau perthnasol a nodir gan Asiantaeth yr Amgylchedd.

6. Cais rhif C13/0156/11/LL – 7, Glandwr Terrace, Bangor

Cais ar gyfer dymchwel estyniad cefn presennol ynghyd â chodi estyniad rhannol ddeulawr a rhannol unllawr ar gefn yr eiddo ynghyd â darparu drysau ffrengig a balconi ar yr ochr.

Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais. Eglurodd bod yna gymeriad arbennig yn perthyn i'r teras a bod pryder yn bodoli ynglŷn â gwerth cadwraethol y teras gan gynnwys y tŷ oedd yn gysylltiedig â'r cais.

O ganlyniad gwnaed asesiad o'r teras yn ei gyfanrwydd gan CADW. 'Roedd cyfnod ymgynghorol o 28 diwrnod wedi cychwyn gyda'r posibilrwydd y bydd y teras yn cael ei restru fel teras Gradd 2.

Esboniwyd ymhellach y gallai'r Cyngor osod rhybudd gwarchod ar yr eiddo er sicrhau na fyddai gwaith yn cael ei wneud yno yn ystod y cyfnod ymgynghori. Fodd bynnag, byddai risg yn gysylltiedig â hyn oherwydd y gallai'r Cyngor orfod talu iawndal mewn perthynas â'r 7 eiddo ar wahân pe byddai CADW yn peidio symud ymlaen i restru'r teras.

Ymhellach, nid oedd y swyddogion yn ystyried y byddai'r bwriad yn tanseilio cymeriad yr adeilad yma yn unigol nac fel rhan o'r teras. Yn sgil hyn, 'roedd y swyddogion cynllunio'n argymell y dylid caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i sylwadau CADW.

Nodwyd y derbyniwyd y wybodaeth/sylwadau ychwanegol a ganlyn:-

- Cynllun diwygiedig sy'n adlewyrchiad cywir o'r edrychiad blaen bwriadedig.

Yn manteisio ar yr hawl i siarad, dywedodd gwrthwynebwr, a oedd yn cynrychioli trigolion y teras fod CADW ac Uwch Swyddog Cadwraeth Cyngor Gwynedd o'r farn fod y teras o ddiddordeb hanesyddol.

Ychwanegwyd ganddo :-

- Bod nodweddion pensaernïol anarferol yn perthyn i'r adeiladau;
- Bod cysylltiadau gwerthfawr rhwng y teras a'r diwydiant llongau a llechi;
- Byddai'r cyfnod ymgynghori'n dod i ben ar 22 Mai ac na ddylid penderfynu'r cais cyn diwedd y broses restru;
- Byddai caniatáu'r cais, serch gwybodaeth o bwysigrwydd hanesyddol, yn groes i bolisïau cenedlaethol a pholisïau Cyngor Gwynedd;
- Dylid gweithredu er sicrhau y byddai'r tŷ perthnasol i'r cais fod yn rhan integrol o'r teras

Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd cynrychiolydd yr ymgeisydd:-

- Na fyddai'r datblygiad yn amharu mewn unrhyw fodd ar yr ardal, y gymuned na'r amgylchedd yn gyffredinol;
- Na fyddai'r datblygiad yn amharu ar gymeriad y teras;
- Byddai'r datblygiad yn gysylltiedig â thalcen y tŷ ac na fyddai'n weladwy nac yn amharu ar yr olygfa;
- Bod cyflwr siediau yng nghefn yr adeilad wedi dirywio'n arw, ac y byddai'r datblygiad yn sicrhau gwelliant.
- Bod y perchnogion yn awyddus i gadw a pharchu cymeriad traddodiadol yr eiddo.

Nododd yr aelod lleol, nad oedd yn aelod o'r pwyllgor cynllunio hwn, y byddai ymweliad safle'n fanteisiol a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddi:-

- Bod sawl eiddo rhestredig yn agos i'r safle;
- Bod trigolion y teras wedi ymdrechu i gadw eu heiddo yn unol â'r dyluniad hanesyddol;
- Byddai'n anaddas i ganiatáu'r datblygiad cyn diwedd y cyfnod ymgynghorol mewn perthynas â rhestru'r teras;
- Byddai'r datblygiad yn groes i sawl polisi,
- Bod gwybodaeth gamarweiniol ar gael parthed deunyddiau;
- Byddai'r balconi yn weladwy ac yn estronol i'r adeilad hanesyddol;
- Bod angen ymchwiliad parthed ymyrryd ag ystlumod;
- Bod hanes o erydiad tir yn agos i'r safle ac y gallai'r datblygiad amharu ymhellach ar hyn;
- Gallai trafferthion godi ynglŷn â'r fynedfa yn arbennig yn ystod y cyfnod adeiladu;

Mewn ymateb i ymholiad, eglurodd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio fod CADW wedi cynnal arolwg o'r teras a dod i'r casgliad ei fod o ddigon o werth pensaernïol i gael ei restru. Gydag ymgynghoriad yn cael ei gynnal yn sgil hynny nid oes sicrwydd y caiff yr eiddo ei restru ai peidio.
'Roedd y swyddog o'r farn y dylid cysylltu ag Uned Bioamrywiaeth y Cyngor mewn perthynas â'r angen am adroddiad ystlumod ai peidio.

PENDERFYNWYD :
a) gohirio'r cais a bod aelodau'r Pwyllgor yn ymweld â'r safle cyn y cyfarfod ar 17 Mehefin 2013,
b) bod ymgynghoriad pellach yn cael ei gynnal gyda'r Uned Bioamrywiaeth ynglŷn â'r angen am adroddiad ystlumod ai peidio.

7. Cais rhif C13/0173/16/LL – 2, 3, 5-9, 13, 16-21, 23, 25, 26, 28, 29, 32-34, 36-38, Erw Faen, Tregarth, Bangor.

Gwaith addasu ac ail wampio 26 tŷ sy'n golygu tynnu waliau presennol ac ail godi waliau newydd wedi eu gorffen gyda rendr llyfn, drysau a ffenestri newydd ac ail-doi.

Etholwyd y Cynghorydd Elwyn Edwards i gadeirio'r drafodaeth ar y cais hwn.

Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais. Eglurodd fod y cais yn rhan o gynllun uwchraddio gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd a bod rhai o'r tai o fewn yr ystâd yn eiddo preifat a'r rhai eraill yn rhan o'r cynllun.

Nododd bod yna sawl pryder a sawl gwrthwynebiad yn gysylltiedig â'r cais ond bod y rhain yn tueddu i fod yn faterion sifil yn hytrach na materion cynllunio. Ychwanegodd fod gwaith tebyg yn cael ei wneud mewn mannau eraill ac mai dros dro fyddai'r effaith.

Yn manteisio ar yr hawl i siarad, dywedodd gwrthwynebwr ar ran rhai o'r trigolion lleol fod y bwriad yn wahanol i ddatblygiad ar safle cyfagos oherwydd bod rhai o'r tai sy'n rhan o'r cynllun wedi eu huno gydag eiddo preifat.

Ychwanegodd y byddai penderfyniad y pwyllgor yn amharu ar hawliau dynol y cyfan o drigolion preifat yr ystad.

Rhestrodd wrthwynebiadau pellach gan wneud y prif bwyntiau canlynol:-

- Byddai'r datblygiad yn newid natur yr ystad gan greu cymysgfa o dai gwahanol;
- Bod cyfnod y gwaith yn cael ei nodi fel 15 mis ond gallai ymestyn tu hwnt i hyn gyda'r effaith ar fwynderau trigolion tai cysylltiol felly yn amlwg;
- Byddai'r effaith yn cynnwys sŵn, llwch parcio a thrafferthion mynediad;
- Bod amheuon ynglŷn â diogelwch tai cysylltiol wrth i'r gwaith adeiladol gael ei wneud;
- Bod ail ran y gwaith yn cael ei raglennu ar gyfer y gaeaf,
- Nad oedd gwybodaeth ynglŷn ag effaith parhaol ar yr adeiladau cysylltiol;
- Prin iawn fu'r ymgynghori gyda'r trigolion preifat a bod sawl cwestiwn heb ei ateb;
- Bod cyfarfod wedi ei gynnal hefo'r trigolion ym mis Mawrth a bod bwriad i gychwyn y gwaith ym mis Mai;

Nododd cynrychiolydd yr ymgeisydd bod Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn buddsoddi £136 miliwn ar gyfer uwchraddio'r stoc dai yn unol â'r addewid a'r ddyletswydd i ddod â'r holl dai i safon ansawdd Tai Cymru. Ychwanegodd bod y datblygiad hwn yn rhan o'r cynllun.

Ychwanegodd bod deg cynllun tebyg mewn mannau eraill.

Pwysleisiodd yr aelod lleol, (a oedd yn aelod o'r pwyllgor cynllunio hwn), ei bod yn cefnogi'r bwriad i uwchraddio'r tai. Fodd bynnag, mynegodd anfodlonrwydd parthed diffyg ymgynghori gyda'r perchnogion preifat.

Ychwanegodd mai'r tenantiaid yn unig a wahoddwyd i gyfarfod, a gynhaliwyd mewn perthynas â'r bwriad, a phwysleisiodd fod hyn yn gwbl annerbyniol.

Nododd fod ffyrdd hynod gul o fewn yr ystad a bod parcio yn broblem yno a bod angen cynllunio manwl ac effeithiol er mwyn ymdrin â hyn yn y modd gorau posib yn ystod y cyfnod adeiladu.
Galwodd ar i amod gael ei osod er sicrhau fod y gwaith yn cael ei wneud mewn rhannau ac yn ystod amserau rhesymol.

Cynigiwyd ac eiliwyd bod y cais yn cael ei ohirio er caniatáu amser i drafodaethau pellach gael eu cynnal gyda'r trigolion. Mynegwyd pryder parthed effaith y datblygiad ar fywydau'r trigolion a phwysleisiwyd y dylid mynnu cael ymgynghori mwy effeithiol.

Credai aelodau eraill y dylid caniatáu'r cais neu ddirprwyo'r hawl i Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau ynglŷn â chwblhau'r gwaith mewn rhannau a lliniaru effeithiau ar y trigolion.

Mewn ymateb, dywedodd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio nad oedd yna reswm cynllunio dros wrthod y cais. Oherwydd hyn, awgrymodd y gellid dirprwyo'r swyddogion i osod amod priodol er mwyn gorfodi bod y gwaith yn cael ei gario allan mewn camau fel bod hynny'n lliniaru effeithiau ar y trigolion. Nododd ymhellach y bydd yn rhaid i'r datblygwr gyd-fynd â rheolau adeiladu ac unrhyw reoliadau perthnasol eraill.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er caniatáu amser i'r ymgeisydd gynnal ymgynghoriad priodol gyda'r trigolion lleol.

8. Cais rhif C13/0203/11/LL – Cyn-dir adeiladu Victoria, Plas Llwyd, Terrace, Bangor

Cais i godi 2 adeilad yn darparu llety myfyrwyr 36 llofft gan gynnwys cyfleusterau cymunedol a chysylltiol, tirweddu a pharcio.

Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais ynghyd ag argymhelliad y swyddogion i ddirprwyo'r hawl i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo Cytundeb 106 yn ymwneud â chyfraniad ariannol tuag at wella ffyrdd/cyfleusterau lleol.

Esboniodd fod hawl i adeiladu 10 tŷ ar y safle yn fyw.

Nodwyd y derbyniwyd y wybodaeth/sylwadau ychwanegol a ganlyn:-

- Bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno'r wybodaeth ganlynol mewn ymateb i wrthwynebiadau/sylwadau a dderbyniwyd:-

i) <u>Mynediad:</u> Mae'r safle wedi ei defnyddio yn hanesyddol ar gyfer defnydd masnachol ac yn fwy diweddar wedi derbyn caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad preswyl, sydd wedi ei ddechrau ac felly'n parhau yn fyw. Trafodwyr yr egwyddor o ddatblygiad i fyfyrwyr gyda'r Uned Drafnidiaeth cyn cyflwyno'r cais a chytunwyd y byddai llai o lif traffig ynghlwm â'r datblygiad ar gyfer myfyrwyr na'r caniatâd preswyl a defnydd masnachol hanesyddol ar y safle. Nodir na ofynnwyd am welliannau i'r brifordd yn nhermau mynediad i'r safle gyda'r caniatad blaenorol na'r cais hwn.

ii) <u>Ffordd heb ei mabwysiadu:-</u> Cyflwynwyd tystiolaeth, ar ffurf manylion Cofrestr Tir y safle, sy'n dangos ar gynllun manwl, maint y safle a'r union diroedd sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd. Nodir hefyd fanylion y fynedfa sy'n arwain o flaen Victoria House, cefndir ei ddefnydd a chadarnhad na fydd y datblygiad hwn yn effeithio ar hawl yr eiddo hwnnw i ddefnyddio eu mynedfa a safle parcio eu hunain.
Nodir na wrthwynebwyd y cais gan y Gwasanaeth Tân ac awgrymir na fyddai problemau mynedfa tuag at y safle o ystyried maint cerbydau argyfwng safonol.

iii) <u>Datganiad Dull Adeiladu:-</u> Er na ofynnwyd am ddatganiad ynghlwm â'r caniatad blaenorol, oherwydd argymhelliad yr Uned Drafnidiaeth i gyflwyno datganiad o'r fath, datgelir y manylion perthnasol o fewn datganiad i'w gyflwyno drwy amod.

iv) Wal Ffin:- Mae'r wal y cyfeirir ati gan wrthwynebwr y tu allan i ffin y safle, mae'r Uned Drafnidiaeth yn cyfeirio at y mater yma, ac oherwydd hynny mae cynllun wedi ei gyflwyno yn dangos y bydd bwnd pridd presennol yn cael ei gynyddu ac y gosodir rhwystr parhaol ar hyd ffin y safle i gadw cerbydau draw o'r ffin yma. Mae'r safleoedd parcio i'w creu ar fan caled presennol gyda mân newid i'r lefelau'n unig. Mae coed, y cyfeirir atynt, y tu allan i ffiniau'r safle, ni ragwelir y bydd effaith arnynt.

Yn manteisio ar yr hawl i siarad, dywedodd asiant yr ymgeisydd fod y bwriad yn ymateb i'r galw cynyddol am unedau modern ar gyfer myfyrwyr. Ychwanegodd fod y safle yn ddelfrydol ar gyfer y math yma o ddatblygiad oherwydd ei bod yn agos i ganol y ddinas, yn agos safleoedd bysiau a'r orsaf drên ac o fewn pellter cerdded at holl adrannau'r Brifysgol. Nododd fod y bwriad yn golygu y byddai safle a ddatblygwyd o'r blaen yn cael ei ddefnyddio.

Nododd ymhellach fod y bwriad yn cydfynd â pholisïau cynllunio Gwynedd a pholisïau cenedlaethol.

Mewn ymateb i sylwadau a wnaed yn ystod y cyfnod ymgynghori tynnodd yr asiant sylw at y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod yr holl ffiniau'r holl safle, gan gynnwys y lôn mynediad ym mherchnogaeth yr ymgeisydd;
- Bydd y lôn mynediad yn cael ei hailadeiladu a'i hailadeiladu fel rhan o'r datblygiad;
- Ni fydd myfyrwyr yn cael mynd â cheir ar y safle;
- Bod y safle yn flêr ac angen ei ailddatblygu;
- Bod newidiadau wedi eu gwneud i'r dyluniad gwreiddiol er mwyn sicrhau gwelliant;
- Bod y safle wedi ei chynllunio'n effeithiol gyda defnydd effeithiol yn cael ei wneud o safle a ddefnyddiwyd o'r blaen;

Mewn ymateb i ymholiad, cadarnhawyd y byddai ymholiadau'n cael eu gwneud ynglŷn â statws llwybr ar dir cyfagos.

Mynegwyd pryder gan aelod mewn perthynas â thrafferthion parcio. Dywedodd fod ceir myfyrwyr yn cael eu parcio hyd strydoedd cyfagos i unedau o'r fath a bod y strydoedd i'w gweld yn glir a thawel yn ystod y gwyliau.
Credai y byddai'n fwy derbyniol pe byddai nifer yr unedau'n gostwng gyda mwy o lecynnau parcio'n cael eu darparu.

Mewn ymateb, dywedodd Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu fod nifer y llecynau parcio sy'n rhan o'r datblygiad yn dderbyniol.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo Cytundeb 106 yn ymwneud â chyfraniad ariannol tuag at wella ffyrdd/cyfleusterau lleol.

Amodau:
Dechrau'r gwaith o fewn 5 mlynedd,
Cydymffurfio gyda chynlluniau,
Deunyddiau,
Materion priffyrdd,
Cyflwyno datganiad dull adeiladu,

Amod Asiantaeth yr Amgylchedd,
Cyflwyno tystysgrif adeiladu BREEAM
Cyflwyno manylion tirlunio,
Diogelu coed,
Nodyn yn cyfeirio at ofynion Deddf Wal Rannol.

9. Cais rhif C13/0306/30/LL – Fferm Carreg, Aberdaron

Cais diwygiedig – estyniad unllawr, to brigi'r blaen a dwy ffenestr gromen

Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais gan nodi mai cais diwygiedig oedd gerbron a bod y cais gwreiddiol wedi ei wrthod ym mis Ionawr 2013 am resymau dyluniad.

Bellach diwygiwyd y dyluniad, ond nid oedd y swyddogion cynllunio'n ystyried bod y newid yn dod dros y prif bryder ynglŷn ag effaith y bwriad ar gymeriad yr adeilad. Ystyriwyd nad oedd y bwriad yn cydymffurfio ag amcanion polisïau B22, B24 a Chanllawiau Dylunio Gwynedd.

Nodwyd y derbyniwyd y wybodaeth/sylwadau ychwanegol a ganlyn:-

- Bod Cyngor Cymuned Aberdaron yn cefnogi'r cais.

Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd:-

- Nad oedd y datblygiad yn cynnig unrhyw beth gwir ddadleuol ac nad oedd tu hwnt i ffiniau cynllunio rhesymol;
- Nad yw'r eiddo'n rhestredig nac ychwaith mewn ardal gadwraeth;
- Ni fyddai'r datblygiad yn effeithio ar fwynderau cyfagos ac mai dyluniad oedd yr unig ddadl;
- Bod y dyluniad ar raddfa sy'n parchu'r tŷ presennol;
- Nad yw'r estyniad yn fawr a'i fod mewn ffurf addas gyda'r un deunyddiau a phatrwm ffenestri a'r tŷ presennol;
- Dim ond o'r ffordd, drwy ofod rhwng siediau amaeth, y gellir gweld y tŷ;
- Ni fyddai'r estyniad yn cael effaith andwyol ar y tŷ presennol;
- Bod y datblygiad yn bodloni Polisi B8, ac nad yw felly'n amharu ar AHNE Llŷn

Nododd yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), mai cais ar gyfer datblygu 'cegin groes' oedd gerbron a bod hyn yn rhywbeth traddodiadol yn ardal Llŷn.

Ychwanegodd fod y tŷ wedi bod yn agos i fynd yn adfail, ond bod y perchennog presennol wedi ei adfer gyda'r gwaith o safon uchel. Esboniodd bod angen yr estyniad oherwydd bod 5 o blant yn y teulu ac y byddai newidiadau eraill yn golygu costau eithriadol.

Yn ogystal, nododd yr aelod lleol mai o'r ffordd yn unig y gellid gweld y tŷ, ac o safbwynt y dyluniad, dywedodd fod yr ymgeisydd yn barod i wneud newidiadau pe byddai'r swyddogion cynllunio'n dymuno.

Pwysleisiodd nad oedd yna wrthwynebiad lleol i'r cais a bod y Cyngor Cymuned hefyd yn gefnogol i'r bwriad.

Ni chafwyd eilydd i gynnig a wnaed i wrthod y cais ar sail y byddai'r datblygiad yn ymyrryd yn bensaernïol ar dŷ hynafol.

Nododd aelod arall nad oedd yr eiddo hwn yn rhestredig. Ychwanegodd mai anghydfod ynglŷn â dyluniad oedd yn bodoli a bod angen derbyn fod pensaernïaeth yn esblygu. Yn sgil hyn, awgrymodd y gellid dirprwyo'r hawl i ganiatáu'r cais yn dilyn trafodaethau pellach fel y gellid cael cyfaddawd derbyniol rhwng yr ymgeisydd a'r swyddogion cynllunio.

Mewn ymateb, cadarnhaodd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio nad oedd ganddo wrthwynebiad i drafod opsiynau eraill parthed dyluniad.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i drafodaeth bellach gael ei chynnal ynglŷn â dyluniad.

10. Cais rhif C12/0495/36/MW – Llecheiddior Uchaf, Garndolbenmaen

Cais mwynau i ennill a gweithio tywod a graean ac adfer i ddefnydd amaethyddol.

Ymhelaethodd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais.

Atgoffwyd yr aelodau fod y cais wedi ei gyflwyno gerbron y Pwyllgor ym mis Chwefror. Bryd hynny gohiriwyd y cais er mwyn cael rhagor o wybodaeth ynglŷn ag effaith weledol tymor hir a'r materion archeolegol ac i ail-edrych ar y materion trafnidiaeth.

Bellach, cafwyd manylion ychwanegol parthed y tri mater. O ganlyniad cafwyd y gefnogaeth i egwyddor y datblygiad yn sgil yr angen am dywod a graean yn sirol ac yn is-ranbarthol, ac o ystyried y budd economaidd, 'roedd y swyddogion cynllunio'n barod i argymell caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau priodol.

Nodwyd y derbyniwyd y wybodaeth/sylwadau ychwanegol :-
Gwybodaeth oddi wrth Llecheiddior Uchaf, Garndolbenmaen yn cyfeirio at effeithiau sŵn a dirgryniad ar Station Cottage o ganlyniad i loriau cludiant yn newid i gêr isel wrth gyrraedd y gyffordd gyda'r A487.

Dywedodd yr aelodau lleol, a oedd yn eilydd ar y Pwyllgor Cynllunio hwn, nad oedd yn gwrthwynebu'r cais mewn egwyddor, ond pwysleisiodd fod materion yn destun pryder yn arbennig felly'r ffaith fod angen i gerbydau trymion o'r safle groesi'r A487 er mwyn cyrraedd yr uned brosesu.

Cyfeiriodd ymhellach at bryderon lleol gan wneud y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod yr adroddiad ysgrifenedig yn cyfeirio at 37 pwynt gwrthwynebu ar y cais ac nad oedd trigolion lleol bod y wybodaeth ychwanegol wedi lliniaru eu pryderon ynglŷn â pheryglon trafnidiaeth;
- Byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar dwristiaeth ac ar y dirwedd;
- Bod asesiad llwch yr ymgeisydd yn cyfeirio at angen un busnes i lanhau tractorau'n amlach, ond nad oedd effaith llwch ar gartrefi'n cael ei gydnabod;
- Byddai'r llwch yn cael yr un effaith ar 19 o dai;

- Byddai 9 eiddo'n dioddef o ran sŵn ac nid un eiddo fel ag yr oedd yn cael ei nodi yn yr asesiad sŵn;
- Byddai'n afresymol disgwyl i drigolion gau ffenestri gwydr dwbl er mwyn lliniaru problemau sŵn;
- Bod yr Uned Drafnidiaeth wedi argymell yn wreiddiol y dylid gwrthod y cais pe byddai mwy nag 8 llwyth y dydd yn mynd o'r safle. Bellach, mae bwriad i gario 14 llwyth y dydd, ac mae'r Uned Drafnidiaeth yn gefnogol i hyn;
- Bod yna bryder ynglŷn ag effaith silt yn Afon Dwyfach ar Gregyn Gleision Perlog Dŵr Croyw a gwaddodiad ar ansawdd y dŵr ac 'roedd yn bwysig cymryd camau cadarn i liniaru hyn;
- Bod amodau i sicrhau adfer y tir ac ôl-ofal yn holl bwysig;
- Bod yr effaith negyddol fyddai'r datblygiad yn ei gael ar fusnesau twristiaeth leol yn cael ei anwybyddu;
- Bod yr effaith o golli tir amaeth am gyfnod o 12 yn achos pryder a bod amheuaeth ynglŷn â safon y tir yn dilyn y gwaith adfer;
- Bod peryglon ffyrdd yn destun cryn bryder oherwydd byddai defnyddwyr eraill yr A487 yn disgwyl i dractorau droi i'r dde wrth y Ganolfan Arwerthiant yn hytrach nag ar y gyffordd hon;
- Oherwydd agosrwydd Station House at y gyffordd, 'roedd yn anodd iawn gweld traffig yn dod o gyfeiriad Caernarfon wrth droi allan i'r A487. Pe defnyddid lorïau, byddai'r cab yn llawer agosach at y llinell aros. Hefyd, gan y byddai yna drelar y tu ôl i'r tractorau, byddai'n rhaid iddynt groesi dwy lôn y briffordd er mwyn medru troi'n siarp i'r chwith. Byddai hynny'n dod â hwy yn agos at dai a thrwy hynny'n peryglu cerddwyr a defnyddwyr eraill y ffordd.
- Bod Lôn Eifion yn cael ei defnyddio gan gerddwyr yn ogystal â beicwyr a bod potensial o wrthdaro yma o achos y prysurdeb;
- Bod angen ystyried sawl mater pe byddai'r Pwyllgor yn bwriadu caniatáu'r cais ac o safbwynt peryglon ffyrdd, byddai gostwng cyflymder traffig ym Mryncir i 30mya yn lleddfu ychydig ar y pryderon

Mewn ymateb, esboniwyd mai'r Uned Gefnffyrdd allai benderfynu ar ostwng cyflymder trafnidiaeth drwy bentref Bryncir, ac na allai Cyngor Gwynedd gyflwyno unrhyw newid.
Ymhellach, cyfeiriwyd at sylwadau a wnaed gan Uned Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru yn nodi fod y sylwadau a roes yr ymgeisydd iddynt yn uniongyrchol yn lleddfu eu pryderon ac nad oedd bwriad ganddynt i ryddhau cyfarwyddyd yng nghyswllt y cais.

Fodd bynnag, derbyniodd swyddogion y gellid gosod arwyddion er tynnu sylw at y ffaith fod y loriau a'r tractorau yn croesi'r ffordd, ond nodwyd nad oedd hyn yn fater y gellid ei orfodi drwy'r drefn gynllunio.

Mynegwyd barn wahanol gan aelodau'r pwyllgor ac yn ystod y drafodaeth nodwyd y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod rhestr faith o amodau'n cael eu hawgrymu pe byddai'r pwyllgor yn dewis caniatáu'r cais;
- Bod angen cadw diwydiant o'r fath o fewn y Sir,
- Bod y datblygiad yn gyfle i gryfhau'r economi leol;
- Bod ôl diwydiannau, megis chwareli llechi, eisoes yn cael eu derbyn yn rhan o'r dirwedd a bod defnydd yn cael ei wneud ohonynt;
- Mai effaith arwynebol iawn fyddai'r datblygiad yn ei gael ar Lôn Eifion;

- Nad yw cario 14 llwyth o'r chwarel yn ormodol gan mai ychydig iawn o ddefnydd sy'n cael ei wneud o'r ffordd wledig;
- Bod angen i'r gwaith adfer ac ôl ofal fod o safon uchel.
- Bod yr effaith ar fywydau trigolion lleol a'r peryglon ffyrdd gôr bwyso'r budd economaidd;
- Na ellid anwybyddu problemau trafnidiaeth, yn arbennig felly o safbwynt Lôn Eifion;
- Yn sgil y peryglon ffyrdd, dylid gosod amodau er sicrhau na fyddai cerbydau'n teithio rhwng y safle a'r uned brosesu ar y Sul ac y dylid ystyried cyfyngiadau tebyg o safbwynt gwyliau banc;

Mewn ymateb, nodwyd gan swyddogion na fyddai tywod a graean yn cael ei gario o'r chwarel ar y Sul a bod yna amodau safonol yn bodoli ynglŷn â chludiant o chwareli ar wyliau banc. Ychwanegwyd bod y datblygwr yn barod i gyfyngu cludiant o'r safle i 5 diwrnod yr wythnos ac mai bwriad yr ymgeisydd oedd cyfyngu'r gwaith ar y safle i bum diwrnod a hanner yr wythnos.
Nodwyd hefyd bod yr ymgeisydd yn bwriadu creu mannau pasio ar y ffordd sy'n cysylltu â fferm Llecheiddior.
Ymhellach, cadarnhawyd fod yna drefn o fonitro gwaith adfer o'r fath yn bodoli gan y Cyngora bod Llywodraeth Cymru'n rhan o arolwg blynyddol er sicrhau fod unrhyw waith adfer yn cael ei weithredu'n unol â'r cynlluniau.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:-

- Hyd oes y gwaith, 12 mlynedd o'r dyddiad y cychwyn,
- Adeiladu dau fae pasio ar hyd y briffordd Sirol o Llecheiddior i Fryncir cyn dechrau'r gweithrediadau cloddio,
- Gweithrediadau a Ganiateir & Cydymffurfio â'r Manylion/Cynlluniau a gyflwynwyd,
- Tirlunio ar hyd y ffin ogleddol y gweithfeydd arfaethedig,
- Adolygiad pob 5 mlynedd o'r gweithrediadau,
- Diogelu adnoddau pridd, lleoliad a chyfaint y pridd wedi ei gadw mewn ardaloedd storio deunydd adfer,
- Adfer dilyniannol at ddefnydd amaethyddol i ddilyn y camau cloddio'r datblygiad,
- Adfer terfynau cae a gwrychoedd,
- Cynllun ôl-ofal 5-mlynedd i gael ei gytuno gyda'r awdurdod cynllunio mwynau i gynnwys hwsmonaeth briodol, trin y tir, asesu maeth y pridd, rheoli glaswelltir, darparu cyflenwadau dŵr a chynigion draenio,
- Seilwaith draenio dŵr wyneb a lagwnau gwaddodi i gael eu gosod gyda chytundeb yr awdurdod cynllunio cyn pob cam o'r cloddio,
- Dim cloddio dan y lefel trwythiad,
- Cynllun cofnodi archeolegol a lliniaru i'w gytuno a'i weithredu,
- Rheolaeth Llwch
- Cynnwys cyfyngiadau sŵn penodol ar gyfer eiddo sy'n sensitif i sŵn.
- Cyfyngu'r gwaith rhwng dyddiau Llun a Gwener 8.00am i 6.00pm, a rhwng 8.00am ac 1.00pm ar y Sadwrn,
- Cyfyngiad posib ar y symudiadau cludo dyddiol
- Rhaid i 'r holl offer a'r peiriannau fod yn gweithio'n iawn ac wedi'u ffitio gydag offer distewi priodol;
- Rhaid i 'r holl offer gael ei ffitio gyda larymau bacio (white noise),
- Cael cloddiau pridd ar gyfer pob rhan o'r gwaith rhwng y man lle byddir yn gweithio ac eiddo sy'n sensitif i sŵn er mwyn lleddfu effaith y sŵn,

- Bydd y gweithredwr yn monitro sŵn gyda chaniatâd yr awdurdod cynllunio lleol.
- Lefelau sŵn ar gyfer gweithio mewn argyfwng / neu stripio pridd am gyfnod penodol mewn cylch deuddeng mis.
- Mesurau i reoli Llysiau'r Dial.

Dechreuodd y cyfarfod am 1pm a daeth i ben am 5.10pm