PWYLLGOR CYNLLUNIO
02.09.2013

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Gwen Griffith – Cadeirydd**
Y Cynghorydd Michael Sol Owen – Is-gadeirydd

Y Cynghorwyr: Y Cynghorwyr Endaf Cooke, Elwyn Edwards Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Dyfrig Jones, June Marshall, Dafydd Meurig, William Tudor Owen, Hefin Williams, Owain Williams, a John Pugh Roberts, (eilydd)

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Dyfed Edwards, Trevor Edwards, Ioan Thomas, Elfed Williams, Eirwyn Williams, John Wyn Williams ac Eirwyn Williams, (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), Gareth Roberts ((Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Ioan Hughes, Bethan Adams a Lowri Haf Evans, (Swyddogion Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Eurig Wyn a Christopher O'Neal.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

(i) Y Cynghorydd Dafydd Meurig, (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0487/35/LL), oherwydd ei fod yn gyfarwyddwr cwmni sy'n gweithredu yn yr un diwydiant a'r ymgeisydd a'i fod yn adnabod yr ymgeisydd ar lefel broffesiynol.

(ii) Y Cynghorydd Dyfrig Jones, (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0487/35/LL), oherwydd ei fod yn adnabod yr ymgeisydd.

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

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

- Y Cyng. John Wyn Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn eitem 5 ar y rhaglen – Ceisiadau Cynllunio (Cais Rhif C12/1347/25/LL a Chais Rhif C12/1161/25/LL)
- Y Cynghorydd Trevor Edwards, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen – (Cais Cynllunio C12/1451/15/Ll);
- Y Cynghorydd Elfed Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (Cais Cynllunio C13/0145/18/LL);
- Y Cynghorydd Owain Williams, (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (Cais Cynllunio C13/0694/34/LL);

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

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 29 Gorffennaf 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.

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C12/1347/25/Ll – Tir yn Ffordd Penrhos, Penrhosgarnedd, Bangor

Codi 245 o unedau byw gan gynnwys tai ar wahân, tai pâr, fflatiau (yn cynnwys 86 uned fforddiadwy), mannau parcio a gerddi, gwaith cysylltiol, codi gorsaf bwmpio a dymchwel un adeilad allanol unllawr.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi fod y Pwyllgor hwn wedi gohirio'r cais mewn cyfarfod ar 29 Gorffennaf, pryd yr ymwelodd yr aelodau â'r safle.

Bryd hynny galwodd yr aelodau am wybodaeth ychwanegol i gyfarch y pryderon a amlygwyd ynglŷn â llif trafnidiaeth, gwybodaeth dechnegol ynglŷn â sustem draeniad y tir yn unol â phryderon yr Aelod Lleol, asesiad ardrawiad ieithyddol yn benodol ar gyfer Ward Pentir, ynghyd â gwybodaeth ynglŷn â darpariaeth llecynnau diogel i blant chwarae o ystyried bod y datblygiad cyfystyr â phentref bychan.

(c) Cadarnhawyd bod y Gwasanaeth Cynllunio wedi gwneud cais am wybodaeth bellach gan y datblygwr yn ogystal ag eglurdeb ynglŷn â'r materion yn ymwneud â'r rhwydwaith ffyrdd lleol gan Uned Drafnidiaeth y Cyngor.
Ymhelaethwyd ar y materion uchod yn unigol yn yr adroddiad ysgrifenedig a nodwyd bod cyfraniad ariannol o £30,000 bellach yn cael ei gynnig yn wirfoddol gan yr ymgeisydd tuag at ddarpariaeth o gyfleusterau chwarae oddi ar y safle.

Cafwyd cytundeb ynghynt i gyfraniad o £1,115,387 gael ei wneud gan y datblygwr er mwyn sicrhau gwelliannau i'r ysgolion lleol er mwyn diwallu'r anghenion addysgol

O ran trafnidiaeth ac er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn dderbyniol, golygir cynnwys gwelliannau i'r gylchfan yn ymyl Ysbyty Gwynedd, gwelliannau i'r groesfan wrth ymyl Ysgol y Faenol, ynghyd â chyfraniad ariannol o £140,000 tuag at gostau darpariaeth trac beiciau.

O ran egwyddor, esboniwyd bod y tir wedi ei ddynodi yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd ar gyfer adeiladu tai gyda'r safle o fewn y ffin datblygu.

Nodwyd mai trafnidiaeth oedd y mater mwyaf cynhennus a derbyniwyd ymateb llawn gan yr Uned Drafnidiaeth.

O ran materion llifogydd/draeniad dŵr wyneb, cyfeiriwyd at fwriad y datblygwr i greu rhwydwaith draenio trefol cynaliadwy o fewn y safle fydd yn galluogi i ddŵr wyneb gael ei reoli mewn ffurf dderbyniol. Nid oedd gan Dŵr Cymru nac ychwaith CNC unrhyw wrthwynebiad i hyn.

(ch) Cyfeiriodd yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), at lythyr a dderbyniodd gan un o'r trigolion lleol yn cyfeirio at ganran uchel o'r siaradwyr Cymraeg yng nghyffiniau Ffordd Cynan a Ffordd Crwys sy'n ffinio â'r safle. Nodwyd yn y llythyr mai gwanhau fyddai'r Gymraeg yn yr ardal pe byddai'r datblygiad yn cael ei ganiatáu.

Ategwyd hyn gan yr aelod lleol a danlinellodd y ffaith bod gostyngiad o 3% eisoes yn nifer siaradwyr Cymraeg Penrhosgarnedd.

Mynegwyd gwrthwynebiad pellach gan yr aelod lleol, a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-

- Nad yw'r fflatiau bwriadedig fyddai'n goredrych y cae chwarae yn gweddu i'r ardal oherwydd eu huchder;
- Bod y modd maent yn goredrych cae chwarae plant yn destun pryder;
- Bod nifer o lwybrau yn y cyffiniau eisoes a bod amheuaeth a oes angen y llwybr ychwanegol sy'n rhan o'r bwriad;
- Bod 2 dŷ presennol yn hynod agos i rai newydd bwriadedig, a dylid newid lleoliadau er mwyn osgoi hyn;
- Bod pryder yn parhau o ran draenio a dylid ystyried dyfnder y dŵr yn y ddaear;
- Bydd trafferthion trafnidiaeth dybryd yn gwaethygu yn sgil y datblygiad,
- Nad oedd prawf pendant i gadarnhau casgliadau'r asesiad iaith.

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio :

- O safbwynt cynllunio, mae cael datblygiad sy'n hwyluso goredrych naturiol ar fannau cyhoeddus yn cael ei annog er mwyn osgoi ymddygiad anghymdeithasol;
- O ran agosrwydd tai newydd at ddau dŷ presennol, bod y swyddogion cynllunio yn fodlon bod digon o ofod rhyngddynt; ac na fyddai yna effaith niweidiol ar fwynderau preswyl y preswylwyr presennol;
- Dylid annog integreiddio llwybrau cyhoeddus a hyd yn oed creu llwybrau newydd fel rhan o ddatblygiadau er mwyn annog pobl i gerdded yn lle gyrru;
- Bod cryn waith wedi ei wneud ynglŷn â daeareg y tir a bod rhaid derbyn barn arbenigwyr Dŵr Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru;
- Bod materion ieithyddol yn cael eu hystyried yn unol â pholisïau Cyngor Gwynedd a pholisïau cenedlaethol;

(dd) Nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth na fydd y cais yn datrys holl drafferthion trafnidiaeth ger y safle, ond bod yr ymgeisydd yn ymdrechu i sicrhau na fydd y datblygiad yn debygol o gael effaith niweidiol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol, yn fwy na'r ychwanegiad naturiol tebygol.

Ychwanegodd bod bwriad i gael cyfraniad tuag at baratoi croesfan ger yr ysgol.

Cynigiwyd ac eiliwyd i ddirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo Cytundeb 106 yn ymwneud â thai fforddiadwy a derbyn cyfraniadau ariannol tuag at wella cyfleusterau addysgol, darparu offer chwarae ychwanegol a gwelliannau i rwydwaith ffyrdd yr ardal.

(e) Cyflwynwyd y dadleuon canlynol gan aelodau yn gwrthwynebu'r cais:-

- Mai prin iawn oedd y lle chwarae ar gyfer y datblygiad, ac mai bychan iawn oedd cyfraniad o £30,000 gan y datblygwr tuag at wella'r ddarpariaeth yma;
- Bydd datblygiad o'r maint yma'n sicr o andwyo Cymreictod sydd wedi ei grynhoi yn yr ardal yma;
- Er byddai rhai trafferthion trafnidiaeth yn cael eu lliniaru, ni fyddai problemau ar Ffordd Penrhos yn lleihau;
- Byddai cynnydd sylweddol yn nifer y tai a byddai hyn yn golygu cynnydd yn y drafnidiaeth o ran ceir ac amrywiol wasanaethau;

(f) Nododd aelodau eraill fod y tir wedi ei ddynodi yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd ar gyfer adeiladu tai. Nodwyd ymhellach bod addasiadau priodol wedi eu gwneud i'r cynlluniau ac nad oedd dewis ond i ganiatau'r cais.

Pwysleisiwyd bod angen ystyried yr holl faterion a ddaeth i'r amlwg cyn i dir mewn unrhyw fan gael ei ddynodi ar gyfer adeiladu tai. Ymhellach, nodwyd y dylid ystyried materion eraill yn sgil hyn megis gwella trafnidiaeth gyhoeddus.

Galwyd ar i ystyriaeth bellach gael ei roi i'r dyluniad o safbwynt agosrwydd lleiniau 8 a 9 at yn ddau dŷ presennol, y cyfeiriwyd atynt a chytunodd yr Uwch Reolwr y gellir trafod gyda'r ymgeisydd math o dai gwahanol neu ail osod gyda'r ddwy uned yma, petai'r Pwyllgor yn fodlon rhoi'r hawl i swyddogion weithredu ar hyn.

Mewn ymateb, nododd y Pennaeth Rheoleiddio nad rôl y cais oedd datrys trafferthion trafnidiaeth. Fodd bynnag, esboniodd fod angen pwyso a mesur effaith posib y cais ar drefniadau trafnidiaeth bresennol.
Credai bod angen ystyried materion trafnidiaeth yn yr ardal dan sylw ac awgrymodd y gallai'r Fforwm Ardal a neu Weithgor Prosiect roi cychwyn ar hyn os mai dyna oedd dymuniad aelodau Bangor.

PENDERFYNWYD dirprwyo hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo Cytundeb 106 yn ymwneud â thai fforddiadwy a derbyn cyfraniadau ariannol tuag at wella cyfleusterau addysg lleol, darparu offer chwarae ychwanegol a

gwelliannau i rwydwaith ffyrdd yr ardal a hefyd i ddirprwyo'r hawl i drafod a chytuno math o dai a neu ail osod y tai ar leiniau 8 a 9.

Amodau:
Amser
Cydymffurfio gyda chynlluniau
Deunyddiau;
Tirlunio;
Cyflwyno a chytuno ar gynllun rheoli adeiladu
Datblygiad graddol;
Cyrraedd Côd lefel 3;
Gofynion priffyrdd
Materion Archeolegol;
Materion bioamrywiaeth;
Coed;
Draenio/carthffosiaeth;
Dileu hawliau datblygiadau a ganiateir;
Diogelu hawliau tramwy;

2. Cais rhif C12/1161/25/LL – Tir yn Ffordd Penrhos, Penrhosgarnedd, Bangor

Creu mynedfa a chylchfan newydd ynghyd â ffordd fynedfa i hwyluso datblygiad tai newydd.

(a) Ymhelaethodd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais gan egluro bod y cais yn gysylltiol â'r uchod, (Cais rhif C12/1347/25/Ll)

Nododd bod sŵn cefndir yn bodoli eisoes yn sgil prysurdeb yr A55, ac ychwanegodd y byddai'r datblygiad tai yn cynnwys 'sgrinio acwstig' er mwyn lleihau peth o'r sŵn.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd ei fod yn siarad ar ran trigolion Penrhosgarnedd a staff Ysbyty Gwynedd.

Ymhelaethodd gan wneud y prif bwyntiau canlynol:
- Bod traffig presennol yn amharu'n gyson ar deithiau ambiwlans i'r ysbyty eisoes yn arbennig ar yr adegau pan mae disgyblion yn cael eu cludo i'r ysgolion ac oddi yno;
- Byddai'r datblygiad yn golygu y byddai tua 400 ychwanegol o gerbydau'n teithio yng nghyffiniau'r ysgolion;
- Gallai bywydau cleifion sy'n teithio i'r ysbyty gael eu peryglu;
- Byddai'r prysurdeb yn peryglu disgyblion fyddai'n croesi'r ffordd a bod trafferthion o'r fath i'w gweld eisoes;
- Byddai trafnidiaeth ar y gylchfan yn llygru'r awyr ac yn effeithio ar drigolion cyfagos;
- Dylid gwrthod y cais er mwyn gwarchod diogelwch disgyblion yr ysgolion lleol a sicrhau nad yw bywydau cleifion sy'n cael eu cludo i'r ysbyty yn cael eu peryglu.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, dywedodd asiant yr ymgeisydd bod y cwmni wedi ymateb yn gadarnhaol i'r penderfyniad a wnaed gan y Pwyllgor hwn yn y cyfarfod ar 29 Gorffennaf, 2013.

Nododd fod y cwmni yn ymwybodol o bryderon lleol parthed trafnidiaeth a'u bod wedi cydweithio'n agos gyda Chyngor Gwynedd, Asiantaeth Cefnffyrdd Gogledd a Chanolbarth Cymru a Llywodraeth Cymru er sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol.

(ch) Cyfeiriodd yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) at lythyr a dderbyniodd gan un o'r trigolion lleol yn nodi y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar ei breifatrwydd.
Nodwyd ymhellach yn y llythyr y byddai arogleuon, llygredd a sŵn yn deillio o'r gylchfan yn cael effaith andwyol ar eu bywyd o ddydd i ddydd. Ychwanegwyd na fyddai unrhyw un yn dymuno prynu'r tŷ mewn lle o'r fath.

Pwysleisiodd yr aelod fod angen sgrinio ar y ddwy ochr i'r ffordd. Yn ogystal galwodd ar i'r llwybr beics/palmant gael ei addasu fel ei fod yn bellach o'r tai presennol. Mynegwyd pryder pellach ganddo o ran cyflymder trafnidiaeth drwy'r gylchfan.

Mewn ymateb, nododd swyddogion mai'r mater i'w drafod oedd addasrwydd y gylchfan a'r fynedfa ar gyfer y datblygiad tai oedd wedi ei ganiatáu. Ychwanegwyd bod modd trafod sgrinio pellach ac addasu'r palmant/llwybr beics gyda'r datblygwr, yn unol â chais yr aelod lleol.

Esboniwyd mai'r bwriad oedd rhoi cylchfan llawn ar y safle mewn modd i sicrhau y byddai gyrwyr yn arafu cyn ei chyrraedd.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais a dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr i gynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd a chytuno ar leoliad llwybrau beics/palmant a sgrinio ychwanegol.
Amodau:
Amser;
Cydymffurfio gyda chynllunio;
Cyflwyno a chytuno ar drefn dŵr wyneb;
Amodau priffyrdd;
Manylion triniaethau ffin
Tirlunio

3. Cais rhif C12/1451/15/LL – Safle Glyn Rhonwy, Llanberis

Datblygiad cyfleuster storfa bwmp i gynnwys cronfa uchaf yn Chwarel fawr gydag argae cysylltiol, cronfa isel yng Nglyn Rhonwy gydag argae cysylltiol gan gynnwys creu tomennydd llechi newydd a gwyro priffyrdd.

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

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais ynghyd ag argymhelliad y swyddogion i ddirprwyo'r hawl i'r Rheolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau a chytundeb ynglŷn â threfniadau'r parthed maint y cyfraniadau tebygol i'r gymuned.

(b) Nodwyd y derbyniwyd yr wybodaeth / sylwadau ychwanegol a ganlyn:
Derbyniwyd ymateb gan Adran Economi a Chymuned parthed y cais ar 23.08.2013 yn datgan fod y safle o fewn perchnogaeth y Cyngor ac o dan gyfrifoldeb yr Adran Economi a Chymuned.
Mae'r safle wedi ei adnabod fel safle datblygu strategol sydd â photensial i greu cyfleoedd i'r ardal. Mae'r Adran yn ystyried fod bwriad yn cydweddu

gyda, ac yn cyfrannu tuag at weledigaeth Gynllun Datblygu Glyn Rhonwy sydd wedi ei baratoi gan yr Adran yn 2008, a'i gymeradwyo.
Mae'r Adran Economi a Chymuned yn gefnogol o sefydlu pecyn sy'n cynnwys Cronfa Gymunedol ac yn ddibynnol ar drosglwyddiad tir i'r cwmni, yn ddarostyngedig i amodau/gofynion a bod yr Adran yn ymgymryd â gwaith goruchwylio a monitro gweithrediad gofynion o'r fath.
Mae'r Adran Economi a Chymuned yn ystyried bod y bwriad yn cyfrannu at raglen ehangach o hyrwyddo mentrau ynni adnewyddol a mentrau ynni sy'n dod â budd economaidd i'r ardal fel rhan o fenter Gwynedd Werdd.

Derbyniwyd e-bost, dyddiedig 29.08.13 gan wrthwynebydd (Fish Legal) sy'n parhau i gwestiynu agweddau o'r gwaith/wybodaeth sy'n ffurfio rhan o'r cais (o safbwynt cynnwys a diffyg gwybodaeth), ac sy'n ymwneud â materion ecolegol a dynodiadau a sgil effeithiau'r datblygiad arfaethedig ar y rhain. Mae hefyd yn ail ofyn am arolwg pysgod manwl.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, dywedodd cynrychiolydd y gwrthwynebwyr na chafwyd sicrwydd ynglŷn ag effaith y datblygiad ar sylfaeni bythynnod lleol. 'Roedd y gwrthwynebwyr am gael syrfëwr i archwilio pob tŷ ger Lôn Cefn Du cyn dechrau ac ar derfyn y gwaith.
Nododd ymhellach nad oedd gwybodaeth wedi ei gael ynglŷn â phwy fyddai'n talu i'r trigolion am unrhyw ddifrod. Ychwanegodd nad oedd gwybodaeth wedi ei roi ynglŷn â materion eraill, megis lleoliad mannau pasio ychwanegol.

(ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, dywedodd asiant yr ymgeisydd fod y bwriad wedi cael ystyriaeth fanwl ers 2011.
Ymhelaethodd gan nodi:-

- bod ystyriaeth drylwyr wedi ei roi i'r dyluniad er lleihau unrhyw effaith andwyol;
- byddai'r datblygiad o fudd economaidd i'r ardal;
- bod y cynllun yn gwneud defnydd priodol o'r chwareli a'r mannau cyfagos
- bod y cynllun yn cynhyrchu ynni mewn ffordd fuddiol;
- bod unrhyw effaith ar fywyd gwyllt wedi cael ystyriaeth;
- byddai cyfraniadau ariannol yn cael eu i gefnogi'r gymuned;
- bod addasiadau wedi eu gwneud er lleihau trafnidiaeth hyd Lôn Cefn Du ar amserodd penodol gan gynnwys amser teithio plant ysgol;
- bod parodrwydd i gyd-fynd â chynnal arolwg o'r tai cyn, yn ystod ac ar ôl y datblygiad.

(d) Mynegodd aelod lleol Llanberis ei gefnogaeth i'r datblygiad. Nodwyd y prif bwyntiau canlynol ganddo:-

- bod y datblygiad yn un o'r cynlluniau sydd ar y gweill mewn perthynas ag adfer Glyn Rhonwy ar gyfer creu gwaith;
- byddai'r cynllun o fudd yn lleol ac ymhellach;
- bod trafodaethau trylwyr wedi eu cynnal yn lleol gyda thrigolion yn derbyn gwybodaeth lawn a chael cyfle i fynegi barn;
- bod newidiadau wedi eu gwneud i'r bwriad er mwyn lliniaru pryderon;
- daw adeiladu'r cynllun â buddsoddiad o £100 miliwn i'r ardal dros gyfnod o dair blynedd gydag amcangyfrif o 200 o swyddi adeiladu'n

cael eu creu yn ogystal ag is-gytundebau a'r galw am wasanaethau lleol;
- bydd 30 o swyddi'n cael eu creu mewn perthynas â chynnal a chadw'r safle yn ystod ei oes;
- gellir ymdrin â phryderon gydag amodau priodol.

(dd) Darllenwyd llythyr cynghorydd lleol Waunfawr (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a oedd yn ymddiheuro am ei absenoldeb.

Yn y llythyr mynegodd gefnogaeth i'r cynllun gan nodi y bydd yn dod â gwaith i'r ardal a chryfhau'r economi leol.
Nododd ymhellach:
- ei fod yn gefnogol i'r ffordd werdd lân o gynhyrchu ynni;
- bod llawer o bryderon trigolion ardal Lôn Cefn Du, parthed trafnidiaeth drom hyd y ffordd gul, wedi eu lleddfu gyda'r gwaith tyrchu trwm yn cael ei wneud o ochr Glyn Rhonwy;
- dylid sicrhau fod y datblygwyr, yn unol â'u haddewid yn digolledu trigolion lleol am unrhyw ddifrod;
- dylid sicrhau mai gweithwyr lleol gaiff eu cyflogi;
- bod angen tirlunio priodol
- bod angen gwarchod llwybrau;

(e) Croesawyd y cynllun gan aelodau a nodwyd bod pryderon trigolion lleol parthed trafnidiaeth wedi cael ystyriaeth. Ychwanegwyd y byddai'r cynllun yn guddiedig a bod y swyddi o fantais sylweddol.

(f) Mewn ymateb i ymholiad, nodwyd y byddai'r dull o drosglwyddo'r ynni i'r grid cenedlaethol yn destun cais cynllunio arall. Ychwanegwyd fod y cwmni eisoes yn ymwybodol o'r gwrthwynebiad i beilonau gael eu defnyddio. Ymhellach nodwyd y gellid goresgyn pryderon parthed llygredd neu boendod drwy osod amodau priodol.
Ychwanegwyd na fyddai angen dadgomisiynu gan na fyddai effaith gweledol.

(g) Pwysleisiodd aelod arall y dylid gwarchod eiddo trigolion lleol ac esboniwyd mai mater sifil fyddai hynny.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais a dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr i gynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd a chytuno ar leoliad llwybrau beics/palmant a sgrinio ychwanegol.

Amodau:
Amser;
Cydymffurfio gyda chynlluniau;
Manylion deunyddiau a chynlluniau manwl strwythurau;
Archeoleg;
Materion Priffyrdd;
Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru, (o safbwynt materion ecoleg a diogelu'r amgylchedd);
Materion bioamrywiaeth;
Materion coed;
Amodau Dŵr Cymru;
Materion Gwarchod y Cyhoedd;
Hawliau Tramwy; Tirlunio.

4. Cais rhif C13/0145/18/LL - Capel Dinorwig, Dinorwig

Cais ar gyfer trosi cyn gapel yn lety gwyliau 7 ystafell.

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

(a) Ymhelaethodd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais. Gohiriwyd y cais yn dilyn trafodaeth yng nghyfarfod y Pwyllgor ym mis Gorffennaf, 2013. Bryd hynny galwyd am wybodaeth bellach mewn perthynas â thrafnidiaeth a draenio yn bennaf.

Nodwyd bod ymholiadau pellach wedi eu gwneud ac nad oedd gwrthwynebiad yn cael ei gyflwyno gan yr Uned Drafnidiaeth na Dŵr Cymru.

(b) Nodwyd y derbyniwyd yr wybodaeth / sylwadau ychwanegol a ganlyn:
1. Mae llythyr dyddiedig 27.08.2013 wedi ei dderbyn gan yr asiant yn pwysleisio'r defnyddiau allai ei wneud o'r adeilad sy'n destun y cais heb yr angen ar gyfer hawl cynllunio. Mae'r asiant yn ystyried y bydd yr adeilad yn dirywio heb ddefnydd ac y buasai'n drueni gan ei fod yn adeilad pwysig ac urddasol yn yr ardal.
2. Mae e-bost, dyddiedig 30.08.2013 wedi ei dderbyn gan unigolyn yn cefnogi'r bwriad ac yn ystyried bod y ddarpariaeth parcio'n ddigonol ac y byddai'r ymgeisydd yn cwblhau'r gwaith yn chwaethus gan gefnogi'r economi leol a chan wella edrychiad y capel.

(c) Mynegwyd gwrthwynebiad gan yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-

- bod deiseb gyda 70 o enwau arni yn tanlinellu gwrthwynebiad lleol;
- Bod gwrthwynebiad lleol wedi ei fynegi mewn cyfarfodydd lleol;
- Bod y ffordd, sy'n arwain i'r safle, yn gul a serth heb fan pasio na llwybr;
- Byddai cynnydd mewn traffig yn peryglu plant a rhieni yn teithio i'r cae chwarae sydd ar ran hynod gul o'r ffordd;
- Bod diffyg mannau parcio ac na fyddai rheolaeth ar y nifer fyddai'n aros yn yr uned;
- Byddai'r drafnidiaeth ychwanegol yn effeithio ar drigolion tai preifat cyfagos ac ar gerbydau amrywiol wasanaethau fyddai'n defnyddio'r ffordd;
- Nad oes gwasanaeth bws rheolaidd y gellid ei ddefnyddio ar gyfer lleihau trafferthion trafnidiaeth;
- Byddai'r system garthffos o'r uned yn cysylltu â'r brif garthffos, sy'n golygu tanc septig cyhoeddus sydd eisoes yn ddiffygiol;
- Nad yw gwir faint y bwriad wedi ei wneud yn amlwg oherwydd bod 2 dŷ gwyliau eraill yn sownd i'r capel;
- Bod trafferthion ysbwriel eisoes yn amlwg yn yr ardal oherwydd nifer y tai gwyliau;

(c) Mewn ymateb nodwyd mai tai ydy defnydd cyfreithlon y ddau dŷ sy'n sownd i'r capel a bod hawl i'w gosod ar gyfer gwyliau os mai dyna oedd dymuniad y perchennog. Yn ogystal, nodwyd bod unrhyw effaith a achosir gan y ddau dŷ yma'n bodoli eisoes. Ychwanegwyd bod y bwriad yn

cynnwys storfa biniau tu cefn i'r adeilad. O ran cynaliadwyedd, 'roedd y swyddogion cynllunio o'r farn bod y bwriad yn cydymffurfio ag egwyddorion polisi.
Yn ogystal, nodwyd bod arbenigwyr statudol yn nodi bod y rhwydwaith garthffosiaeth yn ddigonol.

(ch) Nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth bod parthau pasio mewn amryw o lefydd hyd y ffordd a bod modd cael mynediad clir i'r safle ar y rhan fwyaf o adegau.

Er bod y cynllun yn dangos 5 man parcio o fewn y cwrtil, 'roedd y swyddog o'r farn y gellid cael lle i wyth man parcio o fewn y cwrtil.

(ch) Nodwyd y rhesymau canlynol gan aelodau'n cefnogi'r cais:

- Bod parthau parcio mewn mannau hyd y ffordd;
- Gallai'r drafnidiaeth fod yn waeth pe byddai defnydd arall yn cael ei wneud o'r adeilad;
- Bod yr adeilad yn dirywio ac na ddylid ei adael i adfeilio;
- Pe byddai problemau carthffosiaeth, byddai'r uned yn fethiant fel uned gwyliau.

(d) Nodwyd y rhesymau canlynol dros wrthod y cais:

- Bod gwrthwynebiad lleol yn amlwg ac na ddylid anwybyddu hyn;
- Bod arogleuon eisoes yn amlwg yn sgil system garthffosiaeth ddiffygiol.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

Amodau:
5 mlynedd,
Yn unol â'r cynlluniau;
Defnydd gwyliau yn unig;
Cadw cofrestr;
Cytuno deunyddiau allanol;
Paneli solar proffil isel;
Ffenestri to cadwraeth,
Dŵr Cymru;
Amodau priffyrdd;
Amodau bioamrywiaeth;
Amod cadw record ffotograffig

5. Cais rhif C13/0487/35/LL – Siop Newydd, 50 Stryd Fawr, Cricieth

Dymchwel y warws presennol a chodi adeilad 3 llawr newydd gyda balconi i i'w ddefnyddio fel swyddfeydd.

(a) Ymhelaethodd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn oedd gerbron yn hytrach na chais amlinellol fel ag yr oedd wedi ei nodi yn yr adroddiad ysgrifenedig.
Ychwanegwyd nodwyd bod y bwriad i ddefnyddio'r adeilad newydd fel swyddfeydd ar gyfer cwmni teledu yn addas.

Gwnaed newidiadau i'r dyluniad mewn ymateb i bryderon a fynegwyd yn lleol o safbwynt mwynderau preswyl. Ymhellach, nodwyd y gellid gosod

amod er sicrhau y byddai gwydr tryloyw yn y ffenestri ar ochr y balconi i'r adeilad.

Cadarnhawyd bod yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn gefnogol i'r cais.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, cyfeiriodd yr ymgeisydd at y gwaith a wneir gan y cwmni gan esbonio eu bod yn ymdrin â rhaglenni dogfen ac mai'r bwriad oedd cael cyfleuster addas ar gyfer recordio llais un person. Pwysleisiodd felly na fyddai yna sŵn i amharu ar unrhyw un.
Ychwanegodd bod y cwmni yn cyflogi 6.

(c) Nododd aelod mai cwmni bach yn datblygu oedd yma a bod hyn i'w groesawu.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

Amodau:
5 mlynedd;
Deunyddiau a gorffeniadau;
Dŵr Cymru;
Trafnidiaeth;
Cyfyngu'r defnydd i swyddfeydd a stiwdio yn unig a dim defnyddiau eraill o fewn dosbarth B1 o'r gorchymyn dosbarthiadau defnydd heb ganiatâd cynllunio;
Dim defnydd o'r adeilad fel stiwdio recordio rhwng 8yp a 8yb;
Datblygiad yn cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gymeradwywyd.

6. Cais rhif C13/0582/22/LL – Waterloo Shop, 16, Heol y Dŵr, Penygroes

Newid defnydd y siop bresennol i ddefnydd gwerthu bwyd poeth i'w fwyta allan(A3)

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais gan nodi fod 3 llythyr o wrthwynebiad wedi ei dderbyn yn wreiddiol. Fodd bynnag, cafwyd cadarnhad nad oedd un llythyr yn ddilys, a phe byddai hyn wedi dod i'r amlwg ynghynt na fyddai'r cais wedi ei gyflwyno gerbron y Pwyllgor.

Ychwanegwyd bod yr eiddo wedi ei nodi fel busnes ar werth ers 2008 ond na fu prynwr hyd yma. Nodwyd ymhellach y dylid cael peth hyblygrwydd wrth ystyried y drefwedd.

(b) Nodwyd y derbyniwyd yr wybodaeth / sylwadau ychwanegol a ganlyn:

- Sylwadau gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd : dim gwrthwynebiad, argymell amodau yn ymwneud ag oriau agor, system echdynnu aer, gosod trapiau saim/gwastraff olew.
- Derbyniwyd llythyr gan berchennog Siop Isaf, 7 Heol y Dŵr, Penygroes yn datgan nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad er y bod gwrthwynebiad wedi ei dderbyn i yn defnyddio cyfeiriad y siop.

(c) Mewn ymateb i ymholiad, nodwyd y byddai oriau agor yn cael eu rheoli drwy amod cynllunio ond byddai hyn hefyd yn cael ei reoli drwy drwydded.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais
Amodau:
5 mlynedd
Unol â'r cynlluniau
oriau agor 9am -10am (Sul – Iau), 9am – 11pm (Gwener a Sadwrn)
Cyflwyno manylion system echdynnu aer a ffliw;
Gosod y system echdynnu aer cyn defnyddio'r eiddo ar gyfer defnydd A3
Amodau Dŵr Cymru.

7. Cais rhif C13/0647/22/AM – Tir ger Lôn Pitar, Penygroes

Cais amlinellol i godi dau dŷ deulawr a chreu mynedfa newydd i gerbydau

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais yn nodi bod gwrthwynebiadau wedi eu hasesu a bod y swyddogion o'r farn na fyddai'r bwriad yn annerbyniol o safbwynt effaith ar y ffordd gyfagos, parcio na goredrych.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.
Amodau:
5 mlynedd;
Cyflwyno materion a gadwyd yn ôl o fewn tair blynedd;
Deunyddiau a gorffeniadau;
Mynediad a pharcio;
Tirweddu;
Tynnu hawliau a ganiateir;
Cod Cynaliadwy
Dŵr Cymru;
Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.

8. Cais rhif C13/0694/34/LL – Tir ger Y Dderwen, Pontllyfni

Cais ôl weithredol ar gyfer cadw sied

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais gan nodi fod y cais tu allan i'r ffin datblygu ond ei bod yn guddiedig.
Ychwanegwyd na fyddai defnydd busnes yn cael ei wneud o'r sied a bod hyn yn dderbyniol.

(b) Nodwyd y derbyniwyd yr wybodaeth / sylwadau ychwanegol a ganlyn:

- Sylwadau pellach gan yr ymgeisydd:-

1. Angen y sied ar gyfer cysgodi carafán, tractor a chwch rhag effaith niweidiol y tywydd a choed cyfagos;
2. Bydd y garafán, tractor a chwch yn cael eu storio'n ddiogel yng nghefn yr eiddo ac nid o flaen tai;
3. Byddai'r gysgodfan yn caniatáu ymgymryd â gwaith cynnal a chadw fel bo angen;
4. Bydd gorffeniad allanol y gysgodfan, ynghyd â'i lleoliad ymysg coed yn golygu na fydd yn amharu ar fwynderau trigolion cyfagos.

(c) Nodwyd cefnogaeth i'r bwriad gan yr aelod lleol, (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn).
Pwysleisiodd bod teulu'r ymgeiswyr wedi byw'n lleol ers blynyddoedd lawer a'u bod yn cyflogi gweithwyr lleol. Cyfeiriodd hefyd at gefnogaeth y teulu i'r gymuned gyda'r plant yn mynychu'r ysgol leol.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.
Amodau:
Yn unol â'r cynlluniau perthnasol;
Lliw'r adeilad;
Defnyddio'r adeilad ar gyfer storio'n unig
Dim defnydd busnes.

9. Cais rhif C13/0699/14/LL – Seiont II Maritime Museum, Doc Fictoria, Cei Banc, Caernarfon

Addasu cyn-amgueddfa i gyfleusterau ar gyfer defnydd y Doc

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais gan nodi nad oedd gwrthwynebiad wedi ei leisio ynglŷn â'r egwyddor. Derbyniwyd gwrthwynebiadau o ran diffyg cyfleusterau, ond esboniwyd nad oedd hyn yn berthnasol.

(b) Nodwyd y derbyniwyd yr wybodaeth / sylwadau ychwanegol a ganlyn:

- Dŵr Cymru :- amodau arferol parthed cael gwared â dŵr aflan /dwr wyneb o'r safle;
- Derbyniwyd 14 llythyr ychwanegol i'r 10 a dderbyniwyd eisoes yn gwrthwynebu'r cais ar sail –

1. Nid yw perchnogion y cychod yn y Doc wedi cael eu hysbysebu o'r bwriad;
2. Nid yw'r bwriad yn cynnig cyfleusterau ychwanegol ac mae gostyngiad bach yn yr hyn a gynigir;
3. Nid yw rhannu'r toiledau a chyfleusterau ymolchi yn dderbyniol gan y bydd plant bach a merched angen eu defnyddio hefyd;
4. Angen defnyddio'r gweithdy yn ei gyfanrwydd ar gyfer cyfleusterau ac efallai defnyddio'r adeilad dros dro fel gweithdy;
5. A oes angen gweithdy?
6. Mae siawns yma i gynnig cyfleusterau cynhwysfawr a chymryd mantais o leoliad safle ger y Doc i greu rhywbeth diddorol a chyfoes.

- Cyngor Cymuned :- Cefnogi ond yn cwestiynu os yw cyfanswm y cyfleusterau'n ddigonol;
- Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau uchod, derbyniwyd y sylwadau canlynol gan Wasanaeth Economi a Chymuned:-

1. Nod y cais yw creu toiledau, cawodydd a gweithdy yn adeilad yr hen Amgueddfa Seiont II fydd wedyn yn golygu fod y 'portacabin' yn cael ei waredu ac yn gwella mwynderau gweledol yr ardal. Wrth dderbyn y byddai cael mwy o gyfleusterau yn ddelfrydol, mae'r cynllun wedi ei addasu i gyd-fynd â'r cyllid a fydd yn debygol o fod ar gael;
2. Bydd y cawodydd yn rhai unigol mewn ystafelloedd bach gyda gofod newid a chawod a dim 'cubicles' – bydd yr ystafelloedd hyn yn ystafelloedd strwythurol cadarn. Bydd pob drws â chlo iddo.
3. Bydd y drws allanol gyda chlo diogelwch digidol arno;
4. Gweithdy ar gyfer Doc cyfagos;
5. Bydd y bwriad yn gwneud defnydd o adeilad segur hanesyddol gan geisio diogelu edrychiad a chymeriad yr adeilad gwreiddiol.

(c) Mewn ymateb i sylwadau ac ymholiadau gan yr aelodau, nodwyd:

- nad yw'r adeilad yn adeilad rhestredig;
- er nad ydynt yn ddelfrydol, bod y cyfleusterau toiledau a chawodydd yn ddigonol, er bod peth pryder wedi ei ddatgan ynglŷn â maint yr adeilad;

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

Amodau:
5 mlynedd;
Yn unol â'r cynlluniau;
Lliw llwyd i'r ffenestri/drysau;
Symud yr adeilad dros dro o'r safle ac adfer y tri i gyflwr derbyniol.

Dechreuodd y cyfarfod am 1pm a daeth i ben am 4.20pm