PWYLLGOR CYNLLUNIO 4/11/13

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

Y Cynghorwyr: Y Cynghorwyr Endaf Cooke, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, June Marshall, Dafydd Meurig, William Tudor Owen, Eirwyn Williams, Hefin Williams, Owain Williams, a Craig ab Iago, (eilydd).

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Dyfed Edwards, Charles Wyn Jones, Elfed Wyn Williams, Gethin Glyn Williams, R. H. Wyn Williams, ac Robert J. Wright (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Aled Davies (Pennaeth Adran Rheoleiddio), Gareth Jones, (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro), Iwan Evans, (Rheolwr Gwasanaeth Cyfreithiol), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Lowri Haf Evans a Bethan Adams, (Swyddogion Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Elwyn Edwards, Dyfrig Jones, Christopher O'Neal; Y Cynghorydd John Pughe Roberts (eilydd) a'r Cynghorydd Liz Saville Roberts, (aelod lleol).

1. **CYHOEDDIADAU'R CADEIRYDD**
   a) Croesawyd pawb i'r cyfarfod gan y Cadeirydd Gwen Griffith
   b) Atgoffwyd pawb bod y pwyllgor yn cael ei dapio
   c) Profwyd y system bleidleisio

   Ymddiheurwyd i'r Cyng June Marshall nad oedd ei ymddiheuriad i'r cyfarfod cynllunio diwethaf wedi ei nodi. Ategwyd hefyd nad oedd ymddiheuriad y Cyng. Anne Lloyd Jones wedi ei nodi.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

(i) Y Cynghorydd Owain Williams, (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0758/42/LL), oherwydd ei fod yn berchen parc carafanau wedi ei leoli llai na chwe milltir o safle'r cais.

(ii) Y Cynghorydd Gethin Glyn Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0770/00/LL), oherwydd ei fod yn aelod o Parc Goffa Abermaw

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

- Y Cynghorydd Elfed Wyn Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C09A/0396/18/AM);
- Y Cynghorydd Dyfed Edwards, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0835/22/LL);
- Y Cynghorydd R. H. Wyn Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0561/39/LL a C13/0826/39/LL);
- Y Cynghorydd Michael Sol Owen (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0679/45/R3)

- Y Cynghorydd Robert J. Wright, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0679/45/R3);
- Y Cynghorydd Charles Wyn Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0710/23/LL);
- Y Cynghorydd Gethin Glyn Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0770/00/LL);
- Y Cynghorydd Endaf Cooke (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0929/14/LL)

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

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 14 Hydref, 2013, fel rhai cywir. Angen cynnwys ymddiheuriadau gan y Cyng June Marshall ar Cyng. Anne Lloyd Jones

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C09A/0396/18/AM – Tir ger Teras Fictoria, Deiniolen.

Datblygiad preswyl ynghyd â chreu mynedfa newydd.

(a) Nodwyd bod y cais yn dychwelyd ar ôl cyfnod o gnoi cil. Argymhellion clir wedi eu nodi yn yr adroddiad ynghyd â risg o wrthod yn groes i'r argymhelliad Hysbyswyd yr aelodau, os bydd y cais yn cael ei wrthod bydd yn rhaid i'r cynigydd a'r eilydd fod yn fodlon amddiffyn y Cyngor mewn apêl, gan ystyried argymhelliad swyddogion ar y cais a'r dystiolaeth berthnasol. Cadarnhawyd fod yr ymgeisydd eisoes wedi nodi ei fod yn bwriadu gwneud apêl a gwneud cais am gostau petai'r cais yn cael ei wrthod.

(b) Ymhelaethodd yr Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais amlinellol oedd gerbron y Pwyllgor ar gyfer datblygu 27 o dai (yn cynnwys 5 tŷ fforddiadwy) ynghyd â chreu mynedfa newydd. Yn y Pwyllgor ar y 23.9.2013 - bwriad y Pwyllgor oedd gwrthod y cais am 7 rheswm.

1. Perygl llifogydd
2. Materion trafnidiaeth
3. Effaith ar fwynderau preswyl
4. Dim angen lleol am y datblygiad
5. Dim digon o ddarpariaeth tai fforddiadwy
6. Effaith ar yr iaith Gymraeg
7. Diffyg llecynnau chwarae

O ganlyniad, Pennaeth Rheoleiddio wedi penderfynu cyfeirio'r mater i gyfnod cnoi cil, gan ei fod yn ystyried y byddai risgiau i'r Cyngor yn sgil gwrthod y cais.

Mae'r adroddiad yn amlygu polisïau cynllunio, amlygu risgiau i'r Cyngor a risgiau sydd yn agored i'r Cyngor os bwriad y Pwyllgor Cynllunio yw gwrthod. Gwybodaeth ychwanegol a thystiolaeth yn cael ei gynnwys yn yr adroddiad (Atodiad 1) ynghyd â datganiadau perthnasol mewn ymateb i'r rhesymau am ohirio'r penderfyniad ar y cais pan adroddwyd i'r Pwyllgor y tro cyntaf.

Atgoffwyd yr aelodau bod:

- Y safle wedi ei ddynodi o fewn y Cynllun Datblygu Unedol ar gyfer datblygiad tai – yr egwyddor sydd eisoes wedi ei sefydlu gan y Cyngor
- Cyd-destun Polisi Cenedlaethol a Lleol wedi cael ei hystyried. Y datblygiad y cyd-fynd â Pholisïau lefel cenedlaethol.
- Ymatebion penodol i'r saith rheswm dros wrthod y cais wedi eu rhestru. Yn gryno,
    i. Iaith - asesiad wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd lle nad oes dim tystiolaeth bod gan y datblygiad effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg na'r gymuned.
    ii. Angen am dai - hynny yw, yr angen yn yr ardal dalgylch dibyniaeth yw'r mater i'w ystyried yn unol â'r CDU. Yr ardal berthnasol i'r cais yma yw ardal dalgylch dibyniaeth Caernarfon (nid Deiniolen) ac mae 'r dystiolaeth yn profi fod yr angen yn bodoli.
    iii. Materion isadeiledd gyda'r safle - hyfyw yn unig i ddarparu 5 tŷ fforddiadwy.
    iv. Perygl llifogydd - system draenio bwrpasol wedi ei ddarparu ar gyfer y cynllun. Dim gwrthwynebiad gan Cyfoeth Naturiol Cymru, Dwr Cymru, ac Uned Draenio Tir y Cyngor i'r cais.
    v. Ail ymgynghorwyd eto gyda'r Uned Drafnidiaeth - dim effaith ar ddiogelwch ffyrdd yn deillio o'r datblygiad.
    vi. Mwynderau preswyl a gor ddatblygu - dwysedd wedi lleihau o 30 i 27 uned. Digon o ofod eiddo rhwng y datblygiad a'r eiddo presennol ac felly dim effaith andwyol ar fwynderau preswyl.
    vii. Llecyn chwarae a llecyn gwyrdd o fewn y datblygiad. Pob tŷ, o fewn y datblygiad gyda gardd breifat eithaf sylweddol o faint.

Rhaid sylweddoli bod risgiau sylweddol i'r Cyngor yn gysylltiedig â gwrthod y cais, gan gynnwys:

- Tanseilio polisïau fel awdurdod cynllunio lleol
- Tanseilio polisïau cenedlaethol
- Llywodraeth Cymru yn cael eu galw i mewn i wneud y penderfyniad (allan o ddwylo'r Pwyllgor)
- Risg mwyaf yn ymwneud ag apêl. Yr ymgeisydd wedi cadarnhau yn ysgrifenedig, os gwrthod yw penderfyniad y Pwyllgor Cynllunio mai ei fwriad yw apêl a gofyn am wrandawiad neu ymchwiliad cyhoeddus.
- Risg ariannol, sylweddol, i'r Cyngor yn gysylltiedig ag apêl. Posib i'r ymgeisydd wrth apelio gwneud cais am gostau yn erbyn y cyngor am beidio darparu tystiolaeth gadarn, gref i gyfiawnhau rhesymau gwrthod.

Swyddogion o farn bod tystiolaeth gadarn wedi ei gyflwyno yn yr adroddiad sydd yn dangos bod y cais yn cydymffurfio â'r Cynllun Datblygu Unedol.
Nid oes dim tystiolaeth gadarn yn cyfiawnhau gwrthod y cais.

(c) Tanlinellodd yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), y pryderon a'r gwrthwynebiadau sydd yn cael eu hamlygu gan gymuned Deiniolen.
Gwnaed y sylwadau canlynol ganddo:

- Dim tystiolaeth yn dangos yr angen am dai yn y pentref
- Bod 33 o dai ar werth yn y pentref ar hyn o bryd

- 6 tŷ newydd sydd wedi bod ar werth am dros flwyddyn.
- E-bost gan Adran Tai Cyngor Gwynedd yn nodi bod Cymdeithas Tai Gogledd Cymru - wedi cynnal trafodaeth gychwynnol ynglŷn â 6 tŷ gwag Bryn Bigil - yn ymateb i'r galw am gynllun rent canolraddol gydag opsiwn i brynu mewn i'r eiddo ymhen amser.
- Canran tai fforddiadwy wedi disgyn o 30% i 18%
- Sefyllfa economaidd wedi newid yn sylweddol ers 2009
- Galw am Strategaeth Hyblyg i ymateb i'r sefyllfa bresennol
- Sylwadau asiant yn fygythiol os bydd y cais yn cael ei wrthod

Gwnaed, ac eiliwyd cynnig i ganiatáu'r argymhelliad.

(ch) Nodwyd y sylwadau canlynol dros ganiatáu'r cais.

- Pryderon o'r gwrandawiad diwethaf wedi eu cyfarch gyda gwybodaeth a thystiolaeth gadarn.
- Angen cydymffurfio â'r Cynllun Datblygu Lleol sydd eisoes wedi ei gytuno.
- Bod mwyafrif o'r gwasanaethau a fu'n rhan o'r ymgynghoriad yn datgan nad oeddynt yn gwrthwynebu'r cais.
- Bod tystiolaeth yn cyfiawnhau darpariaeth lai na 30% o dai fforddiadwy o fewn y datblygiad

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

Y dylai Cynghorwyr, Swyddogion a chymdeithas wrando ar farn y bobl leol.

- Bod tai gwag ym mhentref Deiniolen ar hyn o bryd ac nad oedd angen datblygiad pellach.
- Nifer o dai gwag yn yr ardal, ond dim cwsmeriaid
- Angen diffiniad clir o 'dai fforddiadwy'. Sut mae canrannau niferoedd yn cael eu penderfynu?
- Amlygwyd pryder pellach o ddyfodol yr iaith yn y gymuned

Gwnaed cais am bleidlais gofrestredig: Derbyniwyd.

O blaid (7) Y Cynghorwyr: Gwen Griffith, Anne T. Lloyd Jones, June Marshall, Dafydd Meurig, Michael Sol Owen, Tudor Owen, Hefin Williams.

Yn erbyn (4) Y Cynghorwyr Endaf Cooke, Louise Hughes, Eirwyn Williams, Owain Williams.

Atal, (1) Y Cynghorydd Craig ab Iago

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb cyfreithiol yn ymwneud a sicrhau bod 5 o'r 27 tŷ a fwriedir yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol.

Amodau:
Amodau amser perthnasol
Amodau cyflwyno manylion materion a gadwyd yn ôl.
Amodau/nodiadau Priffyrdd.
Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru
Amodau Dwr Cymru
Deunyddiau/llechi.
Mesuriadau lliniaru bioamrywiaeth fel ei gynhwysir yn yr arolwg ecolegol.
Tirweddu.

Tynnu hawliau a ganiateir ar y tai fforddiadwy.

2. Cais rhif C13/0835/22/LL – 3, Water Street, Penygroes

Newid defnydd cyn siop (A1) i ddefnydd gwerthu bwyd poeth i'w fwyta allan (A3).

(a) Nodwyd y derbyniwyd yr wybodaeth / sylwadau ychwanegol a ganlyn:
Cynllun diwygiedig gan yr ymgeisydd yn tynnu'r "ramp" mynediad o'r edrychiad blaen yn unol â gofynion yr Uned Drafnidiaeth ar y sail fod y ramp yn cyfyngu hygyrchedd o ran defnydd o'r palmant.

(b) Ymhelaethodd yr Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd i newid defnydd siop wag ar gyfer gwerthu bwyd poeth i'w fwyta allan. Mae'r bwriad yn golygu newidiadau mewnol i lawr daear yr eiddo - gosod cownter yn y blaen a chegin a lle paratoi yn y cefn, ac ar wal allanol yr eiddo (yn y cefn) gosod ffliw echdynnu aer. Cais gwreiddiol yn cynnwys ramp ar flaen yr adeilad, ond elfen yma bellach wedi ei ddiddymu oherwydd gwrthwynebiad gan yr adran trafnidiaeth (cyfyngiad hygyrchedd ar y palmant)
O ran lleoliad, safle ar y brif stryd ynghanol Penygroes lle ceir cymysgedd o siopau a llefydd gwerthu bwyd poeth eraill a thai unigol.
O ganlyniad i'r ymgynghoriad cyhoeddus gwrthwynebiadau i'r cais wedi eu derbyn ar sail gormodedd o'r math yma o ddefnydd yn yr ardal. Pryder o greu aflonyddwch ac ymddygiad gwrthgymdeithasol ac o ganlyniad yn effeithio a'r mwynderau preswyl preswylwyr cyfagos.
O ran egwyddor y datblygiad, mae Polisi D25 yn delio yn benodol gyda'r math yma o geisiadau o'r Cynllun Datblygu Unedol. Rhaid ystyried cymeriad presennol defnyddiau o fewn yr ardal ac ar sail natur y lleoliad presennol, bod y datblygiad ddim am gael effaith annerbyniol ar y lleoliad yma ym Mhenygroes. Yr eiddo ar hyn o bryd yn wag ac felly budd o ddod ar uned yn ôl i ddefnydd economaidd.
Gwrthwynebiadau gan drigolion lleol wedi derbyn ystyriaeth lawn. O ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, yr argymhelliad oedd dirprwyo hawl i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig ar dderbyn sylwadau ffafriol gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ar y system echdynnu aer.

(c) Tanlinellodd yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ei fod yn croesawu ceisiadau sydd yn gwella cyflwr pentref ac sydd yn datblygu pentref.
Gwnaed y sylwadau canlynol ganddo.

- Cywirodd bod yr eiddo wedi cael ei osod yn gyson a heb fod yn wag dros flynyddoedd.
- Awgrymodd bod y cais yn disgyn / llwyddo ar un mater yn unig - 'sef nid yw yn ymddangos bod croniad gormodol o'r math hwn o ddatblygiad yn y cyffiniau , er y cytunir gall fod y rhan hon o'r stryd fod yn agos at gyrraedd ei gynhwysedd o'r math yma o fusnes'. Mater o farn yw hynny.
- Adroddiad dim yn nodi'r niferoedd.
- Awgrymodd bod stryd fawr Penygroes wedi cyrraedd ei gynhwysedd o ran gormodedd o'r un datblygiad.
- Amod y dylai arwydd y siop fod yn Gymraeg / ddwyieithog os caniatáu

(ch) Cynnig ac eiliwyd i wrthod y cais

Nodwyd y sylwadau canlynol dros wrthod y cais:

- Polisi D25 yn nodi yn glir rhesymau gormodedd o fewn un ardal benodol a'r effaith a geir ar ran mwynderau preswyl preswylwyr cyfagos.

PENDERFYNWYD gwrthod ar sail gormodedd o'r mathau yma o ddefnyddiau fyddai'n creu crynodiad o ddefnyddiau gwerthu bwyd poeth yn groes i Polisi D25 ac a fyddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos yn groes i Polisi B23.

3. Cais rhif C13/0561/39/LL – Tir gyferbyn â Anhywel, Lôn Pont Morgan, Abersoch.

Tŷ newydd a gwaith cysylltiol

(a) Argymhelliad gan y swyddogion i ohirio'r cais gan fod cynlluniau diwygiedig wedi eu derbyn yn hwyr yn y dydd ac felly rhaid ail ymgynghori.

(b) Rhoddwyd cynnig i'r siaradwr gwadd ddod i roi sylwadau. Penderfynodd y siaradwr gadw ei hawl i siarad pan fydd y cais yn cael ei adrodd yn ôl i'r Pwyllgor.

(c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio y cais.

4. Cais rhif C13/0679/45/R3 - Hafan Pwllheli, Ystâd Ddiwydiannol Glan y Don, Pwllheli

Gwaith morwrol o fewn Harbwr Pwllheli yn gysylltiedig gydag Academi Hwylio Genedlaethol Cymru a Chanolfan Digwyddiadau yn cynnwys carthu'r sianel a'r angorfeydd presennol, gwaith carthu i greu angorfeydd newydd, adennill tir o fewn yr Harbwr, tirlunio deunydd carthion presennol ac adeiladu peilliau a phontwns newydd.

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

Gwarchod y Cyhoedd - Wedi archwilio'r cais a thrafod gyda'r ymgeisydd ac nid oes gwrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig i gynnwys amodau yn ymwneud gyda sŵn ar unrhyw ganiatâd.

(b) Nodwyd hefyd fod y gwrthwynebydd oedd yn bwriadu siarad yn y Pwyllgor wedi nodi yn hwyr yn y dydd nad oedd am wneud hynny. Y rhesymau a roddwyd am hyn oedd honiadau nad oedd yr unigolyn wedi cael cyfle digonol i ystyried manylion y cais a honiadau am gywirdeb y cynlluniau. Cadarnhaodd yr Uwch Reolwr nad oedd y gwrthwynebydd wedi darparu unrhyw resymau cynllunio dros ei wrthwynebiad i'r cais.

(c) Ymhelaethodd yr Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd yn ymwneud â gwaith morwrol o fewn Harbwr Pwllheli. Gwaith carthu i greu angorfeydd a phontŵns newydd ynghyd â gwaith carthu cynnal a chadw ar leoliad yr angorfeydd presennol. Mae'r cais hwn yn ffurfio trydydd cam o broses datblygu'r academi hwylio genedlaethol gyda'r ddau gam cyntaf sef y fynedfa a'r adeiladau wedi ei chaniatáu gan y Cyngor eisoes.
Pwrpas y gwaith carthu yw clirio sianel fel bod modd defnyddio'r angorfeydd presennol a'r rhai newydd, beth bynnag fydd y llanw - hyn yn hwyluso defnydd ehangach o'r cyfleuster sydd yn bodoli.
Rhaid gwaredu deunydd fydd yn cael ei garthu drwy sugno'r silt a'r tywod oddi ar wely'r môr a'i bwmpio i mewn i ardal a ddangosir ar y cynlluniau. Yr ardal yma wedyn yn cael ei drin a'i reoli fel ardal i ddigolledu unrhyw effaith ecolegol yn sgil y gwaith carthu. Mae'r ardal yn le sensitif amgylcheddol ac o fewn 200m i ardal cadwraeth arbennig.

Cyfeiriwyd at yr ymatebion yn dilyn yr ymgynghoriad ar y cais gan nodi nad oedd unrhyw wrthwynebiad gan y cyrff statudol yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol.

Ystyriwyd fod cais yn dderbyniol o ran egwyddor o ystyried y lleoliad a'r ffaith ei fod yn rhan o gynllun ehangach i ddatblygu a gwella ansawdd y cyfleusterau morwrol yn ardal harbwr lleoli.

Yn dilyn asesiad trylwyr o'r materion ecolegol yn unol â'r rheoliadau perthnasol, ystyrir na fydd y datblygiad yn cael unrhyw effaith sylweddol ar rinweddau ardal cadwraeth arbennig. Nodwyd hefyd y byddai unrhyw effaith gweledol ac effaith ar fwynderau yn effeithiau am

gyfnod dros dro yn unig gan ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol eraill, ystyriwyd fod y cais yn unol â'r CDU.

(ch) Roedd yr aelodau lleol, yn croesawu'r cais.
Gwnaed y sylwadau canlynol ganddynt

- Pryder Cyngor Tref Pwllheli yw eu bod yn colli darn sylweddol o'r harbwr.
- Pryder o effaith gwaredu gweddillion ar drigolion cyfagos (Morfa Garreg a Bron y De). Gweddillion yn y gorffennol wedi eu gadael tu allan i'r tai ac wedi creu drewdod wrth sychu allan.
- Angen ychwanegu at amodau 7.1, tra bod y gwaith yn mynd yn ei flaen rhaid cofio bod trigolion yn byw yn agos a bod angen ystyried camau i leihau effaith annymunol ar waredu'r gweddillion.
- Angen ystyried defnyddio giât sydd hanner ffordd i lawr y cob fel mynedfa waith.
- Cyfeiriwyd at waith carthu yn y dyfodol. Cyfoeth Naturiol Cymru yn ceisio ymrwymiad gan Cyngor Gwynedd i lunio strategaeth garthu ddiwygiedig - dylid gwneud penderfyniadau strategol ac nid mympwyol.

(d) Gwnaed sylw at y strategaeth garthu a chydnabuwyd y swyddogion mai ateb byr dymor yw'r datblygiad yma ac y dylid cael strategaeth i'r dyfodol.
Dymuniad y Pwyllgor yw cyfeirio neges glir i'r aelod Cabinet a'r adran berthnasol am yr angen am strategaeth garthu glir i'r dyfodol gan fod oblygiadau cynllunio ac ar drigolion lleol i'r dyfodol.

(dd) Cyfeiriwyd y cais o ddefnyddio adwy / giât sydd ar y cob, i'r swyddog trafnidiaeth. Ategodd y swyddog bod bosib clymu'r sylw i amod 4. Posib rhoi ystyriaeth i hyn (o ran defnydd parhaol).

Cynnig ac eiliwyd i dderbyn yr argymhelliad.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

Amodau:

- Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
- Unol â chynlluniau a manylion diwygiedig.
- Cytuno ar garreg naturiol i wynebu'r bwnd.
- Cyflwyno a chytuno Datganiad Dull Adeiladu a Chynllun Rheolaeth Amgylcheddol cyn cychwyn y gwaith. Y Datganiad Dull Adeiladu i gynnwys manylion llawn o'r dull carthu, adeiladu wal y cei, adeiladu'r pontŵn a'r bwnd. Y Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol i grynhoi'r gweithrediadau amgylcheddol a'r monitro bydd ei angen.
- Cyflwyno a chytuno ar raglen ar gyfer monitro ansawdd dŵr. Dylai hyn gynnwys cytundeb o'r gwaddodion crog a'r dull a'r amledd o fonitro. Bydd hefyd angen dulliau lliniaru os fyddai'r targed o lwyth gwaddodion yn fwy na'r hyn gytunwyd.
- Cyflwyno a chytuno i asesiad risg bioddiogelwch. Bydd angen cynnwys fod mesurau priodol wedi eu cymryd i sicrhau nad oes risg o gyflwyno rhywogaethau anfrodorol i'r amgylchedd morol. Angen tystiolaeth o ddulliau glanhau addas a hefyd angen sicrhau fod y pontynau gyda dulliau glanhau hawdd.
- Angen cytuno ar y pecyn digolledu ar gyfer y tir sy'n cael ei adennill yn cynnwys manylion o sut y bydd y safle yn cael ei reoli ar gyfer bywyd gwyllt a manylion o bwy fydd gyda chyfrifoldeb am reoli'r safle a sut y caiff ei ariannu.
- Tirlunio.
- Cydymffurfio gyda mesurau lliniaru sydd wedi eu cynnwys yn Rhan 13 Sŵn a Dirgryniad o'r Datganiad Amgylcheddol.
- Sgubo'r ffyrdd lleol yn ddyddiol yn ystod y cyfnod adeiladu.
- Cytuno ar gyflwr y ffyrdd cyn cychwyn y gwaith.
- Unrhyw amodau perthnasol gan Uned Gwarchod y Cyhoedd.

5. Cais rhif C13/0710/23/LL – Tir yn Parc Uchaf, Llanrug

Codi 2 dŷ a modurdai ynghyd a mynedfa gysylltiedig.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd i godi dau dy ddeulawr ar lecyn o dir sydd o fewn ffin datblygu Llanrug. Y tir eisoes wedi ei glustnodi ar gyfer datblygiad preswyl yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG), gyda bwriad o adeiladu 4 tŷ marchnad agored a dau dŷ fforddiadwy. Gofyn y briff datblygu (Tachwedd 2009) yw bod chwe tŷ yn cael ei ddatblygu ar y safle yma. Nid yw 'r ymgeisydd wedi profi bod amgylchiadau wedi newid ers i'r Cynllun Datblygu gael ei fabwysiadu, hynny yw, nad oes angen bellach am dai fforddiadwy ar y safle. Cyfeiriwyd at bolisi CH2 sydd yn ymwneud â chyflenwad tir ar gyfer tai. Rhaid sicrhau, trwy broses fonitro ac adolygu, bod cyflenwad pum mlynedd o leiaf o dir sydd ar gael yn wirioneddol ar gyfer tai yn ardal y Cynllun. Egwyddor y datblygiad yma yn groes i ofynion polisïau lleol a chenedlaethol sydd o fewn y cynllun

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, ategodd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol yn amlinellu ei bwriad i ddatblygu dau dy ar y safle yn hytrach na chwech.

- Cyfeiriodd at bolisi CH1 o fewn y Cynllun Datblygu Lleol sydd yn nodi bod y safle ar safle gyferbyn yn briodol ar gyfer datblygu 12 tŷ rhyngddynt. Nododd bod y safle gyferbyn yn fwy ac mai tal gryniad yn unig yw'r ffigwr.
- Cyfeiriwyd at bolisi 9.2.13 (Polisi Cynllunio Cymru) lle mae angen osgoi datblygiad tandem – gall hyn effeithio preifatrwydd y tai i'w gilydd ac ar dai cyfagos.
- Safle yn anaddas ar gyfer chwe tŷ – nid oes posib cynnal chwe tŷ gyda gardd mannau parcio a sicrhau amgylchedd o ansawdd uchel.
- Adeiladu dau dŷ, pedwar llofft yn fwy addas ac yn gweddu yn well i'r ardal. Mae angen mwy o amrywiaeth yn y pentref ac yn cefnogi polisi B22.
- Polisi CH6 - bwriad yw adeiladu dau dŷ fforddiadwy i'r ymgeisydd a'i chwaer drwy ddefnyddio gwerth y tir i gael morgais.
- Cyfle i'r ddwy chwaer aros ar yr aelwyd a pharhau i fod yn aelodau o gymuned Llanrug.
- Dyluniad y ddau dŷ ar gyfer anableddau dwys un plentyn. Nododd nad oedd tai addas, fforddiadwy yn Llanrug nac yn yr ardal gyfagos ar gyfer yr anghenion arbennig yma.
- Polisi 9.2.16 (Polisi Cynllunio Cymru) bod, mewn egwyddor, gall pob tŷ newydd ar y farchnad agored , gyfrannu at fodloni'r angen am dai fforddiadwy, fel yn achos yr ymgeisydd.

(c) Tanlinellodd yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ei gefnogaeth gais yr ymgeisydd gan gyflwyno'r sylwadau isod.

- Wrth baratoi at y Cynllun Datblygu Unedol, prif sylwadau pobl Llanrug oedd bod is adeiledd y pentref yn gwegian - parcio, trafnidiaeth a'r ysgol gynradd yn llawn,- ffactorau allweddol ar sut fath o dai buasai'r pentref yn gallu ymdopi a hwy.
- Dwy ardal yn y pentref wedi eu hadnabod i ddatblygu dim mwy na 20 tŷ (newidiodd hyn i 30 yn dilyn ymchwiliad cyhoeddus). Un o'r safleoedd hyn yn unig sydd bellach wedi ei ddatblygu.
- 9 tŷ wedi eu hargymell i'r arolygwr ac nid 12. Caniatâd eisoes wedi ei roi i 6, ac felly bydd 8 tŷ yn ei gyfanswm ar y safle. Y ddau dŷ yn gweddu yn well i'r ardal.
- Nifer o dai fforddiadwy digonol yn y pentref.
- Palmant o flaen y ddau dŷ arfaethedig yn gais gan y Cyngor Cymuned

Pwysleisiodd y Pennaeth Adran Rheoleiddio bod yna fater o egwyddor polisi cynllunio sylfaenol yn berthnasol i'r cais. Felly, pe byddai'r Pwyllgor yn penderfynu caniatáu y cais ar sail y rhesymau a gyflwynwyd, nododd na fyddai dim dewis ganddo ond cyfeirio'r mater i

gyfnod cnoi cil, er mwyn cyflwyno adroddiad sydd yn amlygu'r holl risgiau ar opsiynau sydd yn gysylltiedig â hynny.

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais yn groes i'r argymhelliad ar sail fod angen ar gyfer y tai o'r math yma a bod hyn hefyd am gwrdd ag anghenion arbennig ac nad oedd angen am fwy o dai fforddiadwy yn y pentref

Nododd y Pennaeth Adran Rheoleiddio ei fwriad, yn unol â Rheolau Gweithdrefn y Pwyllgor hwn, i gyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil gan ddod ag adroddiad pellach gerbron y Pwyllgor yn amlygu'r risgiau ynghlwm a chaniatáu'r cais

6. Cais rhif C13/0758/42/LL – Tu Hwnt i'r Ffrwd, Lon Uchaf, Morfa Nefyn

Creu safle ar gyfer 16 carafán deithiol yn cynnwys lleiniau caled.

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

Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol 25.10.2013 a llythyr yn nodi bod yr ymgeisydd wedi cynnig cynnal trafodaethau gyda swyddogion yn dilyn cyflwyno cais, ond eu bod wedi gwrthod y cynnig. Roeddent am drafod effaith y bwriad, sut i liniaru, gan bwysleisio nad yw'r safle o fewn ardal Gwarchod y Dirwedd.

2 Gwrthwynebiad –

- heb gychwyn gweithredu'r caniatadau blaenorol am y ddau safle carafanau eto felly methu cyfiawnhau ehangiad eto.
- Gwrthwynebydd yn berchen safle teithiol yn y cyffiniau – effaith gronnus

Uned Polisi Cynllunio - O'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais nid yw'n ymddangos bod y cynnig yn cynnig unrhyw welliannau penodol i'r safle ac nid yw'n cwrdd gyda gofynion polisi D20.

(b) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer sefydlu estyniad ar gyfer 16 carafán deithiol i faes carafanau presennol, , gosod mannau caled ar gyfer y carafanau teithiol â darparu trac o amgylch cae. Mae bwriad gerbron hefyd yn cynnwys elfen o dirlunio ychwanegol i atgyfnerthu gwrychoedd presennol. Caniatâd cynllunio (rhif C12/0862/42/LL), ar gyfer 14 uned deithiol a bloc toiledau, eisoes wedi ei roi ym mis Chwefror 2013 - nid ydynt wedi eu gweithredu yn llawn. Mae'r safle ddau gae i ffwrdd, sef oddeutu 260m, o ardal sydd wedi ei ddynodi yn Ardal Gwarchod y Tirlun, ac mae hefyd o fewn 230m i Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Cors Geirch (SoDdGA). Rhed llwybr cyhoeddus ar hyd y ffordd fynedfa i'r safle.
Polisi D20 yn caniatáu cynigion i gynyddu nifer y lleiniau, estyniadau i safleoedd, neu adleoli lleiniau neu gyfnewid llecynnau os yw'r cynnig yn ffurfio rhan o gynllun i sicrhau gwelliannau amgylcheddol a gweledol, a meini prawf eraill sy'n ymwneud ag effaith y datblygiad ar yr ardal leol. Er bod clawdd wedi ei godi a gwrych ysgafn wedi ei blannu, nid yw yn ddigonol i sgrinio 16 o garafanau. Nid yw'r bwriad yn cynnig dim gwelliannau gweledol ac amgylcheddol fel mae'r polisi yn ei ofyn ac ni fydd y datblygiad ychwaith yn integreiddio yn llwyddiannus i'r tirlun nac yn cyfrannu yn gadarnhaol i fwynderau gweledol yr ardal. Er nad ydyw o fewn ardal gwarchod y tirlun, mae yn amlwg weledol o'r ardal hynny.
Bwriad felly yn groes i bolisi D20 gan nad yw yn estyniad sydd yn cynnig dim gwelliant gweledol nac amgylcheddol ond yn hytrach yn estyniad sydd yn cael ei wneud yn bur ar gyfer cael mwy o garafanau ar y safle.

(c) Dim sylwadau wedi eu derbyn gan yr aelod lleol.

(ch) Cynnig ac eiliwyd i dderbyn yr argymhelliad – gwrthod y cais.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais

Rheswm:
Byddai'r estyniad arfaethedig i'r safle carafanau, oherwydd ei leoliad, graddfa, gosodiad a gwedd yn y dirwedd, yn sefyll fel nodwedd amlwg ac ymwthiol o fewn cefn gwlad agored gan gael effaith niweidiol ar y dirwedd a mwynderau gweledol yr ardal. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi D20 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a'r CCA: Llety Gwyliau.

7. Cais rhif C13/0770/00/LL – Memorial Park Tennis Courts, Park Road, Barmouth

Gosod offer chwarae newydd, matiau rwber a ffens. Lle chwarae eisoes yn bodoli. Bwriad yw uwchraddio'r safle.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd i ddatblygu chwarae parc chwarae presennol a'i uwchraddio gyda gosod wyneb synthetig i faes chwarae, gosod offer chwarae newydd a chodi ffens o fewn parc a chwrt tennis presennol sydd eisoes wedi ei amgylchynu gyda ffens uchel. Byddai'r offer chwarae yn cynnwys ffrâm ddringo dur gwrthstaen ac amrywiol offer ffitrwydd allanol o ddefnydd dur wedi eu paentio.

(b) Dim gwrthwynebiadau wedi eu derbyn.

(c) Cynnig ac eiliwyd i ganiatáu y cais.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

Amodau:
Amser
Cydymffurfio a chynlluniau
Deunyddiau/lliw

8. Cais rhif C13/0822/17/LL – Air Caernarfon Ltd, Caernarfon Airport, Llanwnda

Dymchwel y twr rheoli presennol, codi twr rheoli newydd, addasiadau i'r maes parcio presennol a chreu mynedfa newydd.

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

Cadarnhad oddi wrth Cyfoeth Naturiol Cymru eu bod yn tynnu'n ôl eu gwrthwynebiad ar sail perygl llifogydd yn sgil derbyn cynlluniau diwygiedig. Maent yn awgrymu amod i sicrhau lefel gorffenedig y llawr ar isafbwynt o 4.3m Uwch Datwm Ordnans.

(b) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd i ddymchwel twr rheoli presennol ac adeiladu twr rheoli newydd, pedwar llawr sylweddol ei faint. O gymharu ag adeiladau eraill ar y safle, buasai yn cymryd ei le yn dderbyniol o safbwynt graddfa, dyluniad a deunyddiau ac o ganlyniad na fyddai unrhyw effaith andwyol ar fwynderau'r ardal na thrigolion lleol.

(c) Ni dderbyniwyd sylw gan yr Aelod Lleol.

(ch) Cynnig ac eiliwyd i ganiatáu y cais

Ategwyd mai rhan o broses i uwchraddio'r safle yw'r datblygiad.
Angen tynnu sylw'r ymgeisydd i bolisi ieithyddol y Cyngor o roi arwydd ddwyieithog ar y datblygiad.

PENDERFYNWYD i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau perthnasol

Amodau:
Amser 5 mlynedd.
Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig a dderbyniwyd 03/10/2013
Cytuno gorffeniad a lliw allanol.
Amodau trafnidiaeth.
Amodau tir llygredig
Cyflwyno Cynllun Rheolaeth Gwastraff Safle
Amodau archeoleg
Amod CNC

9. Cais rhif C13/0826/39/LL – Blaen y Wawr, Abersoch

Dymchwel annedd a modurdy ar wahân presennol a chodi annedd newydd gyda modurdy ynghlwm.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd i ddymchwel byngalo a modurdy presennol a chodi tŷ newydd deulawr a modurdy yn ei le. Dyluniad modern sydd i'r bwriad, gyda rhan eang deulawr to bwa, ac yn y cefn rhan ddeulawr a rhan un llawr to fflat i gynnwys modurdy. Bwriedir defnyddio amrywiaeth o ddeunyddiau, yn cynnwys to gwyrdd 'sedum', gwydr, rendr lliw a rhannau wedi eu hwynebu â phren. Bydd arwynebedd llawr y tŷ yn fwy na'r arwynebedd presennol. Llain cornel ydyw, gyda therfyn blaen ac ochr yn ffinio gyda Lôn Engan a cheir llwybr cyhoeddus yn rhedeg tu draw i flaen y llain. Ceir sgrin drwchus o wrych 'laylandii' ar hyd ffin blaen y llain a gwrychoedd a llwyni wedi eu gwasgaru ar y terfyn ochr, sy'n golygu bod y llain yn weddol gaeedig. Ardal breswyl ydyw, wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Abersoch. Bwriedir defnyddio'r fynedfa bresennol i mewn i ffordd sirol Lon Engan. Saif yr eiddo o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i fwynderau tai cyfagos ond oherwydd natur yr ardal, lleoliad y tŷ ar y plot a'r dyluniad ni ystyriwyd fod unrhyw effaith annerbyniol ar fwynderau trigolion cyfagos nac ar yr ardal yn ehangach gan gynnwys yr AHNE.

Gwrthwynebiadau wedi eu derbyn yn sgil maint a chymeriad y tŷ - nid oes cymeriad nodweddiadol yn perthyn i dai'r ardal. Safle'r datblygiad yn sylweddol o ran maint.

(b) Amlygodd yr Aelod Lleol nad oedd ganddo wrthwynebiad i'r cais ond,
- hoffai weld amodau yn cael eu cynnwys i'r ymgeisydd gadw'r coed
- yr ymgeisydd i gyfrannu at welliannau i'r gornel gul a pheryglus.

(c) Nododd y swyddog, mai cais am un tŷ sydd gerbron y pwyllgor ac y buasai rhaid i'r ymgeisydd wneud sylw gwirfoddol i wella'r ffordd. Gellir rhoi amod perthnasol yn ymwneud gyda'r gwrych.

Cynnig ac eiliwyd i ganiatáu y cais.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

Amodau:
Cychwyn o fewn 5 mlynedd
Unol a'r cynlluniau diwygiedig
Gorffeniadau i'w cytuno
Cytuno manylion y 'louvres' pren
Amodau côd tai cynaliadwy.
Tynnu hawliau Datblygu Caniataol
Dim ffenestri heblaw'r rhai sydd wedi'u dangos ar y cynllun

Amodau Dwr Cymru
Tirlunio
Atal gwaith pe darganfyddir ystlumod.

10. Cais rhif C13/0885/11/AM – Bron Derw, Ffordd Garth, Bangor

Cais amlinellol i godi 3 adeilad gan ddarparu llety i 64 myfyriwr gydag adnoddau cymunedol a darpariaeth parcio.

(a) Cadarnhawyd bod y cais hwn wedi cael ei dynnu'n ôl gan yr ymgeisydd.

11. Cais rhif C13/0929/14/LL – Canolfan Arddio Fron Goch, Pant Road, Caernarfon

Dymchwel strwythurau presennol estyniadau i'r siop ardd a'r caffi, codi adeilad storio newydd, ymestyn yr iard gwasanaethu, codi ffens diogelwch 2m o uchder, creu mannau parcio ychwanegol ynghyd a thirweddu. Lleoliad yr adeiladau newydd tu cefn i'r safle yn erbyn banc o dir ac felly yn ymdoddi yn y tirwedd a'r adeiladau presennol. Hefyd yn gyfle i wella a thacluso iard wasanaethu bresennol drwy gael sied bwrpasol.

(a) Y safle wedi datblygu yn sylweddol dros y blynyddoedd ac erbyn hyn yn cyflogi dros 70 o unigolion (gall y ffigwr yma godi i 95 os caniateir y cais). Y busnes presennol yn cyfrannu yn helaeth tuag at yr economi leol.

(b) Nododd yr aelod lleol ei fod yn cefnogi'r cais.

(c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

PENDERFYNWYD i ganiatáu'r cais

Amodau:
5 mlynedd.
Yn unol â'r cynlluniau.
Tirweddu.
Deunyddiau allanol i'w cytuno gyda'r ACLL.
Gwaith i'r maes parcio i'w gario allan cyn dod a'r estyniadau i ddefnydd.

Dechreuodd y cyfarfod am 1pm a daeth i ben am 4:15pm