PWYLLGOR CYNLLUNIO 13/01/14

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 Wynn Jones, June Marshall, Dafydd Meurig, Michael Sol Owen, William Tudor Owen, Eirwyn Williams, Hefin Williams, Owain Williams, Eurig Wyn a John Pughe Roberts (eilydd).

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr E. Selwyn Griffiths a Siân Gwenllïan (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones, (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Dafydd Gareth Jones (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff), Lowri Haf Evans a Bethan Adams, (Swyddogion Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Christopher O'Neal a Aled Evans (aelod lleol).

Ymddiheurodd y Cynghorwyr Louise Hughes a June Marshall am eu habsenoldeb o'r Ymweliad Safle a gynhaliwyd cyn y cyfarfod hwn.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) 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, ceisiadau cynllunio rhifau C13/1120/16/LL (Erw Faen, Tregarth, Bangor), C13/1205/20/LL (Tir ger Y Wern, Y Felinheli) a C13/1209/45/LL (Lon Abererch, Pwllheli), 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, ceisiadau cynllunio rhifau C13/1120/16/LL (Erw Faen, Tregarth, Bangor), C13/1205/20/LL (Tir ger Y Wern, Y Felinheli) a C13/1209/45/LL (Lon Abererch, Pwllheli), oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd.
- Y Cynghorydd Dafydd Meurig, (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn eitem 5 ar y rhaglen, cais rhif C13/1052/22/MW (Tomen Llechi Dolbebin) oherwydd bod ganddo gysylltiad proffesiynol gydag Asiant yr ymgeisydd a'i fod yn Aelod o Bwyllgor Cyswllt Chwarel y Penrhyn.

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

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

- Y Cynghorydd Eurig Wyn, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C09A/0412/26/LL);
- Y Cynghorydd E. Selwyn Griffiths, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C13/0873/44/LL a C13/0945/44/LL);
- Y Cynghorydd Eirwyn Williams, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/1047/35/LL);
- Y Cynghorydd Gwen Griffith, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/1120/16/LL);

- Y Cynghorydd Sian Gwenllian, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/1205/20/LL).
- Y Cynghorydd Michael Sol Owen, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/1209/45/LL);

Nodwyd fod y Cynghorydd Ann Williams wedi derbyn cyngor cyfreithiol ei bod gyda buddiant personol a oedd yn rhagfarnu parthed cais cynllunio rhif C13/0766/13/LL gan fod aelod o'i theulu wedi gwrthwynebu'r cais. Yn y sefyllfa yma ni chymerodd y Cynghorydd ran yn y drafodaeth ar y cais fel aelod lleol.

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 16 Rhagfyr 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 C09A/0412/26/LL – Llain o dir cyfagos i'r Hen Gapel, Ffordd Waunfawr, Caeathro

Adeiladu 12 o dai ynghyd a chreu mynedfa newydd a gwaith draenio.

Cais gan y swyddogion i ohirio'r cais gan nad fod angen cyfle i'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd asesu'r Datganiad o Effaith Ieithyddol a Chymunedol a gyflwynwyd ac yna cynnwys yr wybodaeth berthnasol yn yr adroddiad i'r Pwyllgor Cynllunio.

Cynnigwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais.

PENDERFYNWYD: Gohirio y cais

2. Cais rhif C13/0049/11/LL – 346 – 350, Stryd Fawr, Bangor

Cais ar gyfer trosi lloriau uwchben siop bresennol i 7 uned fyw hunan gynhaliol ychwanegol (gan ddarparu 8 uned i gyd) a darparu 3 llecyn parcio i gefn y safle ynghyd â materion ol-weithredol sy'n cynnwys gwneud newidiadau i'r blaen siop er mwyn creu 2 siop, gosod caedun diogelwch a chamera cylch cyfyng.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais drwy egluro bod yr adeilad presennol yn un eithaf sylweddol a'i fod wedi ei leoli o fewn teras o adeiladau amrywiol mewn maint a dyluniad ar Stryd Fawr, Bangor. Mae'r bwriad i greu 7 uned hunan gynhaliol eithaf bychan ar yr ail lawr ac un uned ddeulawr gyda thair ystafell wely fuasai yn ymestyn i'r trydydd llawr uwchben un rhan o'r adeilad. Mae'r adeilad yn ymestyn yn sylweddol i gefn y safle ac mae iard i'r cefn. Mae'r adeilad wedi ei ddefnyddio yn y gorffennol fel un siop.

Cyfeiriwyd at bolisi perthnasol C1, C4 ac yn bennaf CH15 o'r Cynllun Datblygu Unedol (CDUG) sydd yn ymwneud â throsi lloriau uwchben siopau ac unedau masnachol yn fflatiau neu'n unedau preswyl. Mae'r adeilad wedi ei amgylchynu gydag adeiladau amrywiol masnachol a phreswyl, ac mae'r defnydd bwriadedig yn cydweddu â'r ardal yma. Ystyrir

felly bod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi CH15.

Y bwriad yw darparu 3 llecyn parcio o fewn cwrtil yr adeilad gyda pharcio cyhoeddus wedi ei leoli nepell o'r adeilad. Ni ystyri'r bod y bwriad yn debygol o ychwanegu at draffig na sŵn sy'n gysylltiedig â thraffig mewn modd sydd yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau lleol. Nid oedd gwrthwynebiad gan yr Uned Drafnidiaeth. Roedd gwrthwynebiadau eraill yn pryderu am ddiffyg llecynau parcio. Ar sail ystyriaeth o'r holl faterion cynllunio perthnasol ystyriwyd fod y cais yn cydymffurfio gyda CDUG.

(b) Nid oedd yr ymgeisydd na gwrthwynebwyr yn bresennol.
Nid oedd yr Aelod Lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn bresennol ac nid oedd wedi mynegi sylwadau ymlaen llaw.

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

c) Mewn ymateb i sylwadau a wnaed gan Aelodau Unigol, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:

- Sylw at newid barn y Cyngor Cymuned / Dinas.
  Amlygwyd mai'r ymateb diweddaraf fydd yn cael ei dderbyn ar gyfer y cais cynllunio. Yn dilyn ymateb gan y Cyngor Cymuned / Dinas yn dilyn ail ymgynghori, nid oedd gwrthwynebiad i'r cais ar sail y bydd 5 'permit' parcio yng nghanol y ddinas yn cael ei roi yn ychwanegol i'r 3 llecyn parcio nodedig fel bod llecyn parcio ar gyfer pob uned.
  Ni all y Pwyllgor Cynllunio reoli hyn trwy amodau cynllunio ac eglurodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio nad oedd yr Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r cais

- Bod nifer y safleoedd ar gyfer parcio yn isel o ystyried y nifer o drigolion fydd yn byw yn yr unedau ac yn ychwanegol, y rhai fydd yn gweithio yn y siop.
  Eglurwyd bod darpariaeth parcio i 3 cerbyd wedi ei gynnig yn y cais sydd i'w groesawu gan fod,
  - hyn yn ychwanegol i'r hyn sydd ar gael yn barod a
  - bod llecynnau parcio ar gyrion canol y ddinas yn brin.

  Amlygwyd bod darpariaeth parcio ar y stryd a maes parcio talu ac arddangos gyferbyn â'r adeilad.

- Defnydd masnachol yn unig sydd i'r adeilad ar hyn o bryd – yn ddefnydd storfa i'r siop.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

Amodau:
Sicrhau fod y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynlluniau,
Llechi ar y to,
Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol fel y dangoswyd ar y cynllun amgaeedig cyn cychwyn ar y defnydd preswyl a ganiateir yma,
Gwarchod mannau parcio a compownd biniau ar gyfer y defnydd yma'n unig,
Amodau Dwr Cymru,
Manylion y caedun fel y cytunir,
Nodyn Priffyrdd.

3. Cais rhif C13/0766/13/LL – Tir ger Canolfan Hamdden Plas Ffrancon, Lon Newydd Coetmor, Bethesda

Codi 24 uned preswyl i gynnwys cymysgedd o dai par a fflatiau, creu mynedfa gerbydol newydd a ffordd stad.

(a) Ymhelaethodd y Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd i godi 24 uned byw sydd yn cynnwys 16 uned fforddiadwy. Y safle bellach yn segur ac wedi ei leoli yn rhannol oddi mewn i'r ffin datblygu ond yn rhannol tu allan i ffin Bethesda sydd wedi ei ddynodi fel Canolfan Lleol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009). Fe ystyrir fod y safle yma yn dir sydd wedi ei ddatblygu eisoes ac felly yn cael ei ddiffinio fel safle Tir Llwyd. Mae gosodiad arfaethedig y safle yn dangos y byddai 11/12 uned oddi mewn i'r ffin datblygu ac 12/13 uned y tu allan i'r ffin.

Cyfeiriwyd at bolisïau CI, CH4 a CH7 fel y rhai mwyaf perthnasol i'r cais sydd yn cyfeirio yn benodol at leoli datblygiadau newydd o fewn ffiniau datblygu os ydynt yn cydymffurfio â meini prawf. Cyfeiriwyd hefyd at gais cynllunio 'byw' (C10A/0206/13/AM) a gafodd ei ganiatáu 15/12/12 i adeiladu 8 tŷ ar y safle gan gynnwys dau dŷ fforddiadwy ar y rhan o'r safle oedd tu mewn i'r ffin datblygu.

Amlygwyd bod y Cyngor Tref yn gwrthwynebu oherwydd bod rhan sylweddol o'r cynllun y tu allan i'r ffin datblygu. Y gwrthwynebiadau a ddaeth yn sgil yr ymgynghoriad cyhoeddus i gyd yn sylwadau / ystyriaethau cynllunio perthnasol.

Safleoedd eraill o fewn y ffin datblygu wedi eu hadnabod ar gyfer datblygu ac felly ni ystyrir cyfiawnhad digonol ar gyfer datblygiad newydd y tu allan i ffiniau dynodedig a'i fod felly yn gais nad yw yn bodloni gofynion sylfaenol polisïau a chanllawiau cynllunio'r Cyngor yn ogystal â pholisïau a chanllawiau cenedlaethol. Pwysleisiodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio fod y cais yn groes i'r CDUG.

Materion sydd angen mwy o wybodaeth, megis draenio a llygredd a'r effaith ar gapasiti cyfyngedig yr ysgol gynradd, heb eu trafod gyda'r ymgeisydd gan fod y Gwasanaeth Cynllunio o'r farn bod rhan o'r safle y tu allan i'r ffin datblygu ac felly yn annerbyniol.

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

<u>Asiant</u>

Mae cadarnhad wedi ei roi gan yr Uned Strategol Tai am yr angen ym Methesda ar gyfer unedau preswyl sy'n darparu llety gyda 1, 2 a 3 ystafell wely, synnir felly fod swyddogion yn cwestiynu'r angen am dai fforddiadwy ym Methesda. Mae sylwadau'r Uned Polisi yn cadarnhau fod y ffin datblygu yn dynn o amgylch ffurf adeiledig bresennol Bethesda ag ychydig o gyfleoedd amlwg sydd ar gyfer datblygu tai fforddiadwy o fewn y ffin datblygu. Yn ychwanegol, derbyniwyd cynllun safle ychwanegol yn adnabod unedau fforddiadwy o fewn y safle, nodir fod 100% o'r unedau tu allan i'r ffin yn fforddiadwy. Derbyniwyd hefyd, 18 llythyr o gefnogaeth i'r cais gan drigolion lleol a thu hwnt sydd yn nodi cefnogaeth i'r cais a manylion o alw ar gyfer tai fforddiadwy yn yr ardal.

<u>Uned Polisi ynglŷn â'r Asesiad Ieithyddol</u>

Ni chredir fod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o achosi tyfiant sylweddol yn y boblogaeth a all effeithio'n andwyol ar yr iaith Gymraeg yn yr ardal hon.

Mae'r gymysgedd o dai a gynigir yn gwneud y datblygiad yn ddeniadol i'r boblogaeth leol yn enwedig i deuluoedd gyda phlant, ac yn fuddiol, felly, i'r iaith Gymraeg.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr asiant y sylwadau canlynol:

- Bod y datblygiad yn ymateb i'r angen am dai fforddiadwy ym Methesda ac yn ddatblygiad cymysg o dai 1, 2 a 3 ystafell wely sydd eto yn ymateb i'r galw.
- Holl unedau sydd wedi ei lleoli ar y safle tu allan i'r ffin (67% o'r safle yn ei gyfanrwydd) yn dai fforddiadawy.

- Grant o £630 mil wedi ei glustnodi ar gyfer datblygu unedau bach ar y safle. Y grant bellach wedi ei dynnu yn ôl, ond heb ei glustnodi ar gyfer unrhyw safle arall, felly potential iddo gael ei ailglustnodi petai'r cais yn cael ei gymeradwyo.
- Uned Strategol Tai wedi gwneud sylw ar dri achlysur gwahanol o'r angen am dai fforddiadwy yn yr ardal.
- Polisi Cynllunio ar y Cyd yn gwneud sylw bod y ffin datblygu wedi ei lunio yn dynn o amgylch Bethesda ac ychydig o gyfleoedd, i adeiladu tai fforddiadwy, amlwg sydd o fewn y ganolfan leol.
- Er bod dau safle arall wedi eu hadnabod ym Methesda ar gyfer eu datblygu, nodwyd bod gwrthwynebiad cryf i rhain yn enwedig hen safle ffatri Austin Taylor sydd dan fygythiad llifogydd.
- Y datblygiad yn barod i'w ddatblygu o fewn y misoedd nesaf os caiff ei ganiatáu.

(ch) Hawl siarad yr Aelod Lleol wedi cael ei wrthod ar sail rhesymau cyfreithiol gan fod aelod o'i theulu wedi gwrthwynebu'r cais.

(d) Cynnig ac eiliwyd i wrthod y cais.

Sylwadau Aelodau

Bwriad y datblygiad yn galonogol, yn ymateb i'r galw am dai fforddiadwy yn y pentref ac yn ddatblygiad Tir Llwyd. Er hynny, hanner y datblygiad, yn amlwg, tu allan i'r ffin datblygu ym Methesda. Y safle yn ddefnydd perffaith ar gyfer cais sydd eisoes yn bodoli o adeiladu 8 ty arno.

Mewn ymateb i sylwadau yr Aelodau pwysleisiodd yr Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio bod hanner y safle tu mewn i'r ffin datblygu, ac felly, mae cyfle i'r ymgeisydd ddychwelyd a chael dwysedd mwy ar y safle hwn, sydd o fewn y ffin, fydd eto yn diwallu yr angen am dai fforddiadwy.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rheswm:-

Nid yw'r rhan o'r bwriad sy'n golygu datblygu safle eithrio gwledig yn dderbyniol oherwydd ei raddfa a'r diffyg cyfiawnhad dros yr angen i ddatblygu safle eithrio gwledig ym Methesda. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisïau C1, C3, CH4 a CH7 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ogystal â'r Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy, Polisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 (Argraffiad 5, 2012) a Nodyn Cynllunio Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy oherwydd bod y safle tu allan i'r ffin datblygu ar gyfer Bethesda ac nad oes tystiolaeth wedi ei gyflwyno ar gyfer cyfiawnhau'r cais i ddatblygu safle eithrio gwledig er mwyn darparu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol.

4. Cais rhif C13/0873/44/LL – Greenacres Caravan Site, Morfa Bychan

Ail leoli safle 45 uned deithiol ar safle 'Pitsh a Phytio' presennol a chodi adeilad toiledau, gosod ffordd wasanaethu a thirlunio.

(a) Ymhelaethodd y Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio ar gefndir y cais cynllunio llawn yma sydd yn ymwneud ag ail leoli 45 uned / carafán deithiol yn unig o fewn y parc carafanau ac nid datblygu o'r newydd. Mae'r carafanau teithiol presennol yng nghanol y parc. Mae'r bwriad yn gyfle i uwchraddio'r maes carafanau drwy wella ansawdd presennol y safle. Bydd hyn yn cynnwys adeiladu bloc toiledau i gynnwys cyfleusterau cawod a thoiled, golchdy rhiant a phlentyn ac anabl. Swyddfa, storfa a lle golchi llestri. Bydd y fynedfa bresennol i'r cae, sydd yn destun cais, yn creu ffordd gwasanaethu fyddai yn arwain o amgylch y safle teithiol; gosod 45 llain graidd galed a physt gwasanaethu trydan, dŵr a

theledu. Bwriedir uwchraddio'r tir agored a thirlunio drwy osod clawdd, siâp bwa fydd yn rhannol wedi ei adeiladu o gerrig i greu sgrin ac wedi ei siapio i gydweddu â'r tirwedd. Bydd llwybrau troed a bwrdd gwybodaeth yn cael eu creu.

Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion ffin datblygu pentref Morfa Bychan (ond y tu allan) ar dir a ddefnyddiwyd o'r blaen ar gyfer defnydd hamdden. Mae'r tir yn rhan o ddynodiad lleol arfaethedig safle bywyd gwyllt Garreg Goch.

Cyfeiriwyd at bolisi D20 sydd 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 sydd yn ymwneud ag effaith y datblygiad ar yr ardal leol.

O ran ymgynghoriadau, nodwyd bod Cyngor Tref yn gwrthwynebu'r cais gan y byddai'r datblygiad yn gosod cynsail annerbyniol ac yn treiddio yn agosach i dai cyfagos. Roedd deiseb ag iddo 194 o enwau yn gwrthwynebu'r cais ar sail colled y parth 'byffer' rhwng y pentref a'r safle. Gwrthwynebwyd hefyd ar sail mwynderau preswyl, colli rhan o ardal cadwraeth bywyd gwyllt a chynnydd mewn traffig.

Mewn ymateb i bryderon ynglŷn â safle bywyd gwyllt Garreg Goch, nodwyd bod arolwg ecolegol a rhywogaethau wedi ei chwblhau a bod yr arolwg yn cydnabod y byddai rhan o'r safle bywyd gwyllt yn cael ei golli o ganlyniad i'r datblygiad. Er hynny, roedd canlyniadau'r arolwg hefyd yn credu y byddai'r effaith yn cael ei leihau drwy fesurau lliniaru fyddai'n darparu cynefin newydd drwy beidio defnyddio tir ar gyfer chwarae 'pitch and putt', cynnwys llwybrau, codi ymwybyddiaeth o'r safle drwy godi byrddau gwybodaeth a chreu gwarchodfa natur.

Cyfeiriwyd fod y datblygiad yn un o safon uchel ac yn un sydd yn debygol o wella'r amgylchedd a gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r economi leol. Ystyrir bod y cais yn dderbyniol o safbwynt y polisïau a nodir yn yr adroddiad bod lleoliad, dyluniad, gorffeniad a ffurf y datblygiad yn cydweddu â chyd-destun ei leoliad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd y gwrthwynebydd, bod y safle yn treiddio yn agosach at y pentref a bod pryder ynglyn â cholli'r byffer (clawdd aeddfed a thir agored) sydd wedi bod yn effeithiol i rannu'r ddwy ardal. Credai y bydd ail leoli'r carafanau teithiol yn creu mwy o sŵn, arogl barbeciw, sbwriel ac aflonyddwch ar drigolion mewn tai cyfagos. Mae'r trigolion lleol hefyd yn bryderus o golli safle bywyd gwyllt.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd Rheolwr Cyffredinol y safle ar ran yr ymgeisydd, bod ansawdd a chyfleusterau presennol y safle carafanau teithiol yn isel o gymharu â gweddill y parc a bod hyn yn cael effaith ar raddfa (grading) y parc. Y gobaith yw gwneud y parc yn fwy diogel ac ail lunio'r tir i safon uchel. Nododd bod y cynlluniau wedi cael eu dylunio gan roi ystyriaeth i'r preswylwyr cyfagos ac i fywyd gwyllt. Mae bwriad i fuddsoddi yn sylweddol i'r datblygiad er mwyn sicrhau bod y parc y gwella ei ansawdd, cyfleusterau a safon.

(ch) Nododd yr Aelod lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y prif bwyntiau isod:

- Gwrthod y cais ar sail teimladau a barn y gymuned. Er bod dwysedd uchel o garfannau yn y parc, nid yw yn amlwg o'r ffordd - er hynny, mae'r parc yn agos iawn i'r pentref ac felly, nifer o drigolion y pentref yn mynegi pryder am y datblygiad.
- Cyfeiriwyd at Gynllun 1999 a wnaethpwyd ar Morfa Bychan lle nodir yn bendant, bod yr ardal dan sylw wedi cael ei ddynodi yn arbennig fel byffer a safle 'pitch and putt', rhwng y pentref a'r maes carafannau.
- Cyfeiriwyd at ddeiseb oedd wedi ei harwyddo gan 194 o bobl y pentref oedd yn gwrthwynebu'r datblygiad – hyn yn fwyafrif o boblogaeth y pentref.

- Cynnig y dylid ail ddatblygu'r safle presennol yn hytrach na ail leoli a threiddio yn agosach i'r pentref.
- Pryder y bydd tagfeydd traffig yn cael eu creu wrth y fynedfa (sydd yn agos iawn i gartrefi trigolion y gymuned).
- Cynnig i'r Pwyllgor wneud ymweliad safle cyn penderfynnu.

Mewn ymateb i sylwadau'r Aelod Lleol, awgrymodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod y pryderon pennaf yn ymwneud â materion mwynderau preswyl a'r effaith weledol, ac felly yn cynnig y dylai'r pwyllgor ystyried gohirio'r penderfyniad ac ymweld â'r safle.

d) Gwnaed y sylwadau canlynol dros ganiatáu'r cais:

- Bod y datblygiad yn welliant
- Datblygiad cymharol fychan ydyw i ail leoli ac nid yn ddatblygiad o'r newydd – dim rhesymau cynllunio digonol dros wrthod y cais.
- O ran Iechyd a Diogelwch - safle carafanau teithiol bwriadedig mewn safle mwy diogel.

(dd) Gwnaed y sylwadau canlynol dros beidio caniatáu'r cais a chynnal ymweliad safle.

- Bod cynifer o drigolion lleol yn gwrthwynebu'r cais
- Effaith weledol ar drigolion pentref Morfa Bychan.

Cynigwyd ac eiliwyd i'r Pwyllgor ymweld â'r safle.

PENDERFYNWYD trefnu i aelodau'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle.

5. Cais rhif C13/0945/44/LL – Cefn, Morfa Bychan

Gosod tyrbin gwynt 11m i'r hyb gyda chyfanswm uchder o 13.8m at frig y llafnau (5.2KW).

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais yn ymwneud â adeiladu tyrbin gwynt a dŵr fyddai'n cynhyrchu trydan glan ar raddfa ddomestig (allbwn pŵer tua 5.2kw). Mae'r safle gyfagos â thyddyn a adnabyddir fel Cefn yn Morfa Bychan, wedi ei leoli ar dir amaethyddol tu allan i ddynodiad tir cenedlaethol Ardal Cadwraeth Arbennig ac wedi ei osod yn erbyn cefndir o fryniau tonnog oddeutu 3.0km i'r De Ddwyrain o ffin Parc Cenedlaethol Eryri.

Ni chredir y byddai'r bwriad o'r maint yn denu sylw o ffyrdd cyfagos - cipolygon o'r tyrbin yn unig. Byddai golygfeydd tuag at y safle o'r arfordir a'r Parc gyda'r tyrbin yn erbyn y tirwedd. I liniaru effaith y tyrbin ar y tirwedd, bydd amod yn cael ei gynnwys i sicrhau bod y tyrbin o liw llwyd priodol, i ymdoddi yn well i'w gefndir.

Cyngor Tref yn gwrthwynebu y bwraid gan y buasai'r tyrbin 200 llath o'r ffordd fawr ac y buasai yn creu effaith negyddol ar harddwch yr ardal, ar dwristiaeth ac ar economi'r ardal. Chwe llythyr wedi ei dderbyn yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus yn gwrthwynebu ar sail effaith ar adar, adrawiad sŵn, y tyrbin yn hyll ac yn debygol o greu effaith negyddol ar gymeriad yr ardal ac o godi braw ar geffylau.

Nid yw'r tyrbin yn cael 'effaith niweidiol sylweddol ar osodiad y Parc' ac felly yn cyrraedd maen prawf C26. Ni dderbyniwyd sylwadau gan y Parc Cenedlaethol. Ni ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo preswyl cyfagos felly mae'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau B23, B33 a C26 o Gynllun Datblygu'r Unedol Gwynedd (CDUG)

Byddai'r tyrbin hefyd yn annhebygol o achosi niwed i gynefinoedd a rhywogaethau gwarchodedig ac felly ystyrir y bwriad yn gyson a pholisi B15 o'r CDUG. Ni fydd llewyrch

golau na chysgodion gan ei fod ymhell o eiddo cyfagos ac nid oes llwybr cyhoeddus yn union heibio'r safle.

Wedi ystyried polisïau a materion cynllunio perthnasol, ni chredir bod y datblygiad i osod tyrbin gwynt 13.8m o uchder yn debygol o gael effaith negyddol sylweddol ar y tirlun ac yng nghyd-destun polisïau cenedlaethol yn ymwneud ag ynni adnewyddol, a pholisïau lleol yn ymwneud â'r tirlun, mwynderau ac ynni adnewyddol, ni chredir bod y bwriad yn groes i'r polisïau perthnasol hyn.

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

Joint Radio Company Ltd. - Ni ragwelir ymyrraeth gyda systemau radio cwmnïau gwasanaethau dŵr a thrydan.

(c) Nododd yr Aelod lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y prif bwyntiau isod:

- Gwrthod y cais ar sail bod yr ardal yn un arbennig ac yn boblogaidd iawn i dwristiaid.
- Buasai gosod y tyrbin gwynt yn creu effaith andwyol ar fywyd gwyllt.
- Os bydd y tyrbin yn 13.8m o uchder bydd y llafnau yn glir o draeth Morfa Bychan.
- Gofyn i'r Pwyllgor bwyso a mesur yn ofalus unrhyw effaith ar y tirwedd yn erbyn buddiannau economaidd.
- Y tyrbin yn agos iawn at lwybrau cyhoeddus poblogaidd a llwybrau marchogaeth ceffylau.
- Cynsail – os bydd un yn cael ei ganiatáu, mae'n agor y drws i geisiadau pellach am dyrbeini gwynt mewn ardal o harddwch naturiol.

Cynnig ac eiliwyd dros ganiatáu'r cais.

(ch) Gwnaed y sylwadau canlynol dros ganiatáu'r cais:

- Dim tystiolaeth bod tyrbeini gwynt yn creu effaith negyddol ar dwristiaeth.
- Y tyrbin i'w osod mewn tirwedd tonnog.
- Rhaid bod yn agored i syniadau realistig o gynhyrchu ynni.

(d) Gwnaed y sylwadau canlynol dros beidio caniatáu'r cais a chynnal ymweliad safle.

- Yr ardal ddynodedig yn boblogaidd iawn gyda cherddwyr.
- Y tyrbin yn cael effaith andwyol ar dwristiaeth – y Sir yn ddibynnol ar dwristiaeth.
- Dim sylw wedi dod i law gan CADW – nid oes cyfeiriad at Gastell Criccieth yn yr adroddiad – y tyrbin yn debygol o fod yn weladwy o'r castell.
- Nifer o sefydliadau heb gyfleu sylwadau.
- Uned Drafnidiaeth yn cyfleu sylw 'cyffredinol'.
- A oes rhaid i'r tyrbin fod yn 13.8m? Cynnig amod i godi tyrbin llai - 11.1m? (Mae hawliau datblygu yn caniatáu (mewn rhai achosion) i berchnogion tai godi melinau gwynt hyd at 11.1m o uchder yn unol â Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2012: Dosbarth H - Tyrbin gwynt annibynnol).

(dd) Mewn ymateb i'r sylw olaf ynglŷn ag uchder y tyrbin, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu na ellir rhoi amod i'r tyrbin fod yn llai gan fod rhaid ymateb i'r cais sydd gerbron y Pwyllgor ac mai dyma'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno - buasai newid y maint efallai yn golygu na fuasai'r tyrbin yn gweithio ar lefel effeithiol.

Yn unol â rheol gweithdrefn 22(6) cofnodwyd y bleidlais ganlynol i **ganiatáu'r cais:**

O blaid y cynnig i ganiatáu'r cais (8). Y Cynghorwyr Elwyn Edwards, Gwen Griffith, Dyfrig Jones, June Marshall, Dafydd Meurig, Ann Lloyd Jones, John Pughe Roberts, Eurig Wyn

Yn erbyn y cynnig i ganiatáu (6). Y Cynghorwyr Endaf Cooke, Louise Hughes, W Tudor Owen, Eurwyn Williams, Hefin Williams, Owain Williams,

Atal (1). Michael Sol Owen

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

Amodau:
Cychwyn y gwaith o fewn 2 mlynedd,
Gwaith yn unol â'r cynlluniau,
Lliw,
Sŵn,
Taflu cysgod,
Cyflwyno manylion offer ategol,
Dad-gomisiynu.

6. Cais rhif C13/1047/35/LL – Hen Depot y Cyngor, Maestyngellhesg, Criccieth

Newid defnydd cyn depo cyngor yn annedd domestig.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y defnyddir y safle yn bresennol fel storfa yn gysylltiedig â busnes yr ymgeisydd. Nodwyd bod yr adeilad yn gyn ddepo gan y Cyngor, a werthwyd i'r ymgeisydd yn 2009. Ymhelaethwyd bod cyfamod caeth ar yr eiddo fel rhan o'r gwerthiant yn rhwystro unrhyw ddefnydd preswyl. Nodwyd nad oedd y cyfamod yn rhwystro'r Pwyllgor rhag rhoi caniatâd ac nad oedd yn ystyriaeth materol cynllunio iddynt ystyried fel rhan o'u penderfyniad.

Adroddwyd bod Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi nodi y gall y safle fod wedi ei halogi o ystyried defnydd hanesyddol y safle. Nodwyd bod cais wedi ei wneud gan y Swyddogion Cynllunio i dderbyn ymchwil desg gan yr ymgeisydd i asesu'r risg dichonol o lygredd ar gyfer y safle. Nodwyd y gellir rhoi caniatad yn ddarostyngedig i dderbyn asesiad risg dichonol.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd y byddai'r bwriad yn golygu y byddai ei thŷ ynghyd a thŷ drws nesaf, yn colli preifatrwydd yn sylweddol gyda gor-edrych i mewn i nifer o ystafelloedd.

(c) Nododd yr aelod lleol, (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), ei fod yn cydweld ag argymhelliad y swyddogion.

(ch) Nododd aelod nad oedd y bwriad yn golygu gor-edrych i mewn i'r tai cyfagos, ac nad oedd y cyfamod yn rhwystro unrhyw ddefnydd preswyl yn fater cynllunio. Ategwyd y sylw o ran gor-edrych gan aelod arall.

Nododd aelod ei bod yn cydymdeimlo gyda'r gwrthwynebydd o ran gor-edrych. Mewn ymateb, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod y ffenestr gromen fechan bwriadedig yn nho'r adeilad ar yr edrychiad ogleddol i ffwrdd o'r tai, ac na fyddai newid i wyneb yr adeilad tuag at y tai cyfagos. Nodwyd bod elfen o or-edrych yn bodoli yn barod gyda ffordd gyhoeddus yn mynd rhwng cefn yr adeilad a'r tai cyfagos.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn archwiliad desg gan yr ymgeisydd i asesu risg llygredd sydd yn dderbyniol i Swyddogion Gwarchod y Cyhoedd, a'r amodau canlynol:

Cychwyn y datblygiad o fewn 5 mlynedd,
Yn unol gyda'r cynlluniau a gyflwynwyd,

Deunyddiau (llechi a muriau) i'w cytuno cyn cychwyn ar unrhyw ddatblygiad,
Tynnu hawliau datblygu caniataol ar gyfer addasiadau, estyniadau ac adeiladau cwrtil,
Ffenestri o wneuthuriad pren,
Dim carafanau o fewn cwrtil y safle,
Ffenestri to o fath cadwraeth,
Defnyddir y modurdy/man cerbyd yn unig er budd deiliaid yr annedd y mae'n ffurfio rhan ohono a'u hymwelwyr ac am ddim pwrpas arall, a rhaid ei gadw'n barhaol felly, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn cytuno'n ysgrifenedig i amrywiad.

Nodiadau:

1. I hysbysu Cyfoeth Naturiol Cymru ar unwaith petai ystlumod yn cael eu darganfod yn ystod gwaith adeiladu;
2. Angen sicrhau tynnu sylw fod cyfamod caeth a osodwyd gan Uned Eiddo'r Cyngor yn gwahardd ei ddefnyddio ar gyfer defnydd preswyl yn cael ei dynnu cyn ymgymryd â gwaith ar yr eiddo.

7. Cais rhif C13/1052/22/MW – Tomen Llechi Dolbebin, Talysarn

Symud deunydd o domen gweithio mwynau ynghyd â gwaith prosesu cysylltiol.

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

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff ar gefndir y cais gan nodi bod diffyg manylder yn y cais yng nghyswllt rhwydwaith draenio a manylion adfer y tir ac ôl-ofal.

Nodwyd bod rhaid i'r Uned Gynllunio, gynllunio ymlaen llaw efo agregau yn gynaliadwy yn unol â Pholisi Cynllunio Mwynau (Cymru) a Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) ar agregau. Yng nghyswllt yr angen am wastraff llechi / craig galed, nodwyd nad oedd pwysau ar y Cyngor i adnabod llefydd penodol oherwydd bod digon o adnoddau ar gael yn lleol yn Nyffryn Nantlle gyda gweithgaredd yn Nhŷ Mawr/Tyn y Weirglodd, Pen yr Orsedd, Moel Tryfan a Thwll Llwyd ac yn y Sir yn gyffredinol.

Nodwyd bod yr adroddiad sŵn a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn nodi y byddai sŵn o'r gwaith yn 20 desibel yn uwch na lefel y sŵn cefndir mewn tai sensitif cyfagos, ac hydynoed yn 'nelu tuag at lefel 55 desibel, yn ogystal â gweithgareddau malurio a sgrinio yn yr ardal brosesu, a gwaith ar ran uchaf o'r domen yn cyrraedd lefel sŵn o tua 67 desibel, sydd yn bell uwchben y lefel sŵn cefndir o 27 desibel.

Adroddwyd mai prif gonsyrn trigolion lleol yw'r effaith sŵn ac ymyrraeth o'r gwaith, a bod y bwriad felly yn groes i Bolisi B23 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG), a'r syniad o gylchfa rhagod (*buffer zone*) o 200 medr rhwng y gwaith a thrigolion cyfagos, gyda thŷ oddi mewn i 90 medr a busnes marchogaeth oddi fewn 25 medr, ac o fewn 200 medr i Tanrallt a thai Bro Silyn.

Nodwyd bod gweithgareddau eisoes yn yr ardal felly ei bod yn debygol y ceir effaith gronnol yn sgil gwaith cloddio mwynau os ganiateir y cais. Ystyriwyd felly nad oedd y cais yn cydymffurfio gyda'r CDUG ac y dylid gwrthod y cais am y 4 rheswm a nodwyd yn yr adroddiad.

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

<u>Sylwadau Ychwanegol y Swyddog Cynllunio</u>

Fel y nodwyd yn adroddiad y pwyllgor, y bwriad yw gwaith mwynau 7,500m² mewn rhan o domen gweithio llechi yn mesur 3.16ha, ynghyd â gwaith prosesu cysylltiol a lle caeedig ar

dir isel. Dangosodd cynlluniau diwygiedig a ddaeth i law 12fed o Ragfyr 2013 ôl troed llai ar gyfer y man prosesu cysylltiol a chompownd y safle i liniaru ar gyfer colled porfa rhos fel y datganwyd yn yr adroddiad ecolegol.

Wedi asesu'r manylion a gyflwynwyd, ac yn dilyn ymweliad safle gyda swyddog bioamrywiaeth yr awdurdod, fe sefydlwyd nad oedd y cynlluniau diwygiedig yn rhoi cyfrif am lain o dir rhwng godre'r domen a'r ardal atodol arfaethedig. O ganlyniad mae cyfanswm colled porfa rhos felly oddeutu 800m² yn hytrach na'r 350m² a nodir yn yr adroddiad ecolegol. Yn ychwanegol at golled porfa rhos, mae'r cynlluniau'r cais hefyd yn dangos bydd y gwaith cloddio yn ei hun yn golygu colli tua 1,000 m² o goetir prysgwydd wedi sefydlu ar lethrau darluniol y domen ac sy'n cynnwys adfywiad derw yn ogystal â rhywogaethau unigol o goed onnen a choed derw aeddfed.

Mewn ymateb i'r pryderon uchod, cyflwynwyd cynlluniau a manylion diwygiedig i'r awdurdod cynllunio lleol, sy'n dangos lleihad yn ôl troed yr ardal brosesu ategol a chompownd y safle, sy'n adlewyrchu'r ardal y cyfeirir ato yn yr adroddiad ecolegol, ond hefyd gostyngiad yn yr ardal cloddio er mwyn cynnal y sgrin bresennol o dderw prysgwydd ac onnen ar lethrau de-orllewinol y domen. Er gwaethaf bwriadau'r ymgeisydd yn hyn o beth, ystyrir bod y cynlluniau diwygiedig a gyflwynwyd i'r awdurdod ar y 9 Ionawr, 2014 yn annilys, oherwydd bod yr ardal gwaith dangosir ar ochr ddwyreiniol y domen yn ymwthio i fyny at 30m tu hwnt i ffin y cais.

Pe derbynnir unrhyw gynlluniau diwygiedig erbyn amser y pwyllgor ai peidio, nid yw'n newid ymateb gwreiddiol yr adain fioamrywiaeth i ymgynghoriad yr awdurdod nad oes unrhyw fesurau penodol i wneud iawn am y golled o borfa wlyb.

(Nododd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff bod camgymeriad yn sylwadau ychwanegol y Swyddog Cynllunio a bod y cynlluniau diwygiedig wedi ei dilysu. Nodwyd bod lleihad yn y man prosesu.)

<u>Sylwadau Pellach a Dderbyniwyd</u>

Yn ychwanegol at y llythyrau o gynrychiolaeth y cyfeirir ato yn adroddiad y pwyllgor, derbyniwyd un deg pedwar llythyr pellach yn cefnogi'r cais am y rhesymau canlynol;

- Bydd y cynnig yn cael effaith gyfyngedig ar yr amgylchedd a bywyd gwyllt lleol,
- Mae cael gwared â domeni llechi yn hanesyddol wedi gwella'r amgylchedd lleol a mwynderau gweledol yr ardal,
- Mae'r cynnig yn rhoi cyfle i wneud y defnydd gorau o adnoddau agregau gwastraff eilaidd,
- Cyfleon cyflogaeth ar gyfer pobl leol mewn ardal ddifreintiedig,
- Cyfleon cyflogaeth ehangach ar gyfer busnesau agregau eraill yn yr ardal,
- Cyfleoedd ar gyfer ailgyfeirio amaethyddol,
- Ni ystyrir bydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar bobl leol,
- Ystyriwyd fod llechi addurniadol gyda photensial ar gyfer y farchnad ehangach, gan ddod â buddsoddiad mewn i'r ardal,
- Sawl asesiad arbenigol wedi'u cyflwyno i gefnogi'r cais,
- Gallai tir gael ei adfer i ddefnydd buddiol ar ôl i'r gwaith ddirwyn i ben,
- Seiliau gwyddonol amheus dros wrthwynebu ar ansawdd aer ac effeithiau ecolegol,
- Materion ynglŷn ag argaeledd cynhyrchion llechi o ffynonellau presennol.

Yn ychwanegol at y llythyrau o gynrychiolaeth y cyfeirir ato yn adroddiad y pwyllgor, derbyniwyd pum llythyr arall o wrthwynebiad ar y seiliau canlynol;

- Effaith y bwriad ar gymeriad y tirlun,
- Effaith sŵn ar ardal dawel. Nid yw'n bosibl i ddefnyddio malurwr mecanyddol yn y lleoliad hwn heb achosi aflonyddwch i drigolion lleol,

- Llwch,
- Effaith niweidiol ar fywyd gwyllt lleol,
- Awgrymu dulliau trafnidiaeth amgen,
- Effaith y cynnig ar wead cymdeithasol , ieithyddol a diwylliannol y gymuned yn groes i bolisi A2 o'r CDU Gwynedd,
- Yn groes i bolisi CDU A3 mewn perthynas â dull gweithredu rhagofalus ac economi gynaliadwy lle na ellir gweithredu lliniaru priodol i leddfu niwed difrifol i'r gymuned a'r amgylchedd lleol,
- Cynnig yn groes i bolisïau C9 , C12 & C15 o'r CDU Gwynedd mewn perthynas â'r effaith ar fwynderau trigolion lleol,
- Cynnig yn groes i bolisi C14 o'r CDU Gwynedd, lle nad oes unrhyw gynigion adfer neu ôl-ddefnydd wedi'u cyflwyno ,
- Cynnig yn groes i bolisi C10 o'r CDU Gwynedd a'r angen am y mwyn. Chwareli eraill yn Nyffryn Nantlle ar hyn o bryd gyda digon o gronfeydd wrth gefn ac yn gweithredu ar lai o gapasiti,
- Effeithiau niweidiol sŵn a llwch ar ddau o fusnesau hamdden a thwristiaeth sy'n seiliedig yn Tanrallt a allai arwain at golli swyddi i 17 o bobl mewn cysylltiad â rhedeg a gwasanaethu'r cyfleusterau hyn. Bydd y cynnig ar gyfer chwarela yn y lleoliad hwn yn cyfaddawdu nod ac amcanion y CDU i ddatblygu twristiaeth, llety gwyliau hunan gwasanaethol a marchnad arbenigol ar gyfer gweithgareddau arbenigol dan bolisïau D13 a D14,
- Adnoddau digonol o wastraff llechi eisoes yn bodoli yn y dyffryn Nantlle heb yr angen i gael gwared â deunydd mor agos i eiddo preswyl,
- Bydd cyfleoedd gyflogaeth a gynigir yn cael ei wrthbwyso gan ostyngiad yn y galw o safleoedd sydd eisoes yn bodoli, gan arwain at golli swyddi,
- Effaith y cynnig ar domennydd gwastraff llechi fel nodwedd o'r amgylchedd hanesyddol. Cyfeillion y Ddaear yn cefnogi'r pryderon a fynegwyd gan drigolion ac sydd wedi'u nodi yn yr adroddiad cynllunio ac yn argymell ymhellach fod y cais yn cael ei wrthod.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod y bwriad yn groes i o leiaf 13 Polisi o'r CDUG,
- Bod yr ymgeisydd yn nodi y byddai 5 swydd newydd yn cael ei greu efo'r datblygiad ond bod gan y gymuned amheuaeth o hyn,
- Y byddai'n fygythiad i hyd at 17 o swyddi llawn amser a rhan amser presennol ym musnes Glyn Isfryn ac yng Nghanolfan Tanrallt,
- Bod gan y trigolion ddiffyg hyder yn y bwriad oherwydd gwallau yn y cais,
- Nad oedd cynllun ar gyfer dŵr wedi ei gynnwys yn y cais,
- Bod yr effaith sŵn yn broblem,
- Diffyg cynllun adfer ar derfyn y gwaith,
- Bod y safle prosesu yn rhy fach a byddai'r effaith amgylcheddol yn fwy difrifol na hyn a gydnabyddir yn bresennol,
- Y dylid cyd-fynd â'r argymhelliad.

(ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Mai amaethwr oedd yr ymgeisydd a oedd yn ceisio arall gyfeirio,
- Bod yr ymgeisydd wedi prynu'r safle yn 2008 er mwyn ei ddefnyddio fel buddsoddiad yn nyfodol y teulu,
- Bod caniatâd wedi ei dderbyn ar gyfer creu mynedfa a ffordd i'r safle ac ar gyfer gweithio'r domen fach,
- Bod y deunydd crai yn y domen fach ddim cystal â'r domen fawr ac y bwriedir gweithio rhan fechan o'r domen fawr,
- Bod yr ymgeisydd wedi dod i gyfaddawd drwy gydweithrediad â Swyddog Bioamrywiaeth y Cyngor o beidio gweithio ar y domen fach a'i gadw fel byffer naturiol rhwng y gwaith a Tanrallt, ac er mwyn cynnal y bywyd gwyllt a'r planhigion gwyllt sydd yn gorchuddio'r domen fach ar hyn o bryd,
- Bod Dyffryn Nantlle yn ardal ddiwydiannol yn hanesyddol ac yn bresennol,

- Bod yr ardal wedi cael problemau diweithdra ac yn cael ei adnabod fel ardal ddifreintiedig,
- Y byddai'r bwriad yn sicrhau dyfodol y teulu a chreu swyddi ar gyfer pobl leol sydd yn hwb sylweddol i'r economi leol,
- Nodwyd bod 2 gwmni cenedlaethol yn dangos diddordeb yn y deunydd a'u bod yn bwriadu sefydlu canolfan brosesu a gwerthu yn Griffiths Crossing, Y Felinheli.

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod esboniodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff, bod y caniatâd ar gyfer y gwaith ar y domen fach wedi ei roi o dan hawliau datblygu a ganiateir o dan Rhan 23B Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir 1995, ac nad oedd felly yn ganiatâd gan Gyngor Gwynedd.

Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

(dd) Nodwyd y sylwadau canlynol o blaid yr argymhelliad:

- Y byddai'r datblygiad hwn yn cynhyrchu sŵn ychwanegol i'r hyn sy'n digwydd yn yr ardal yn barod,
- Bod adroddiad y Swyddogion yn helaeth,
- Y byddai'n cael effaith sylweddol ar y trigolion,
- Ni ellir lliniaru'r effaith sŵn gan ei fod yn sylweddol uwch na lefel y sŵn cefndir,
- Bod y bwriad i symud cyfanswm o 150,000 tunnell dros gyfnod o wyth mlynedd ac os byddai cais ychwanegol yn cael ei wneud ar gyfer gwaith ar y gweddill y byddai'n cymryd 60 mlynedd i'w symud, felly byddai effaith hir dymor ar y trigolion,
- Bod y bwriad yn groes i nifer o bolisïau yn CDUG,
- Y byddai'n effeithio ar ansawdd aer yr ardal,
- Bod y bwriad o weithio 150,000 tunnell o'r domen lechi dros gyfnod o wyth mlynedd yn mynd i achosi problemau traffig,
- Nad oedd gwybodaeth gynhwysfawr wedi ei gyflwyno rhan cyflogaeth yn deillio o'r bwriad,
- Bod angen cyfleon gwaith ond y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar drigolion cyfagos gydag effaith sŵn a llwch ac y byddai'n amharu ar yr olygfa oherwydd nad oedd cynllun ol-ofal,
- Y byddai'r bwriad yn torri'r gyfraith ran lefelau sŵn,
- Nad oedd cynllun adfer wedi ei gyflwyno a bod y cais yn gynamserol.

(e) Nodwyd y sylwadau canlynol yn groes i'r argymhelliad:

- Bod rhagdybiaeth i ganiatáu ceisiadau os oes amodau priodol,
- Bod y lôn tuag at y safle wedi derbyn caniatad,
- Bod safle gweithio'r agregau mewn pant ac na fyddai effaith andwyol ar drigolion,
- Bod yr oriau gweithio o 8 a.m. dan 6 p.m. o ddydd Llun i ddydd Gwener a 9 a.m. i 12 p.m. ar ddydd Sadwrn ar y domen yn oriau rhesymol,
- Bod Cyngor Cymuned Llanllyfni yn cefnogi'r cais,
- Mai ardal ddiwydiannol yn hanesyddol ac yn bresennol yw Dyffryn Nantlle,
- Bod y ffaith bod digon o ddeunydd llechi ar gael yn barod yn yr ardal ddim yn reswm i wrthod oherwydd nad oedd cystadleuaeth yn cael ei gysidro fel mater cynllunio wrth benderfynu ar geisiadau am fusnesau eraill megis siopau,
- Yng nghyswllt y pryderon effaith sŵn ar drigolion cyfagos, nodwyd bod y prifwynt yn chwythu i lawr am y domen o gyfeiriad y tai, felly ni fyddai'r effaith mor andwyol ar fwynderau'r trigolion, fel y nodir yn yr adroddiad,
- Bod y domen fach yn agosach at y tai na'r domen fawr, felly byddai gweithio ar y domen fawr yn creu mwy o gylchfa rhagod rhwng y trigolion a'r gwaith,
- Yng nghyswllt y gwrthwynebiadau a ddatganwyd oherwydd pryder o beryglu cais Cyngor Gwynedd i UNESCO i gynnwys y Chwareli Llechi yn Safle Treftadaeth y Byd, nododd aelod bod chwareli yn ei ardal ef a oedd yn cael ei adnabod gan UNESCO fel Safle Treftadaeth Byd,

- Bod Dyffryn Nantlle yn Ardal Amcan 1, ac y byddai cyfleon gwaith yma i bobl leol, ac yn hwb i'r ymgeisydd oedd yn ffermwr gyda lleihad yn grant o Ewrop a phwyslais yn cael ei roi ar ffermwyr i arall gyfeirio,
- Bod cyfle yma i ail gylchu'r gwastraff llechi a bod 2 gwmni cenedlaethol efo diddordeb yn y deunydd,
- Bod angen cefnogi busnesau bach lleol.

Ymatebodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio i'r sylwadau uchod fel a ganlyn:

- Bod 4 rheswm am wrthod y cais wedi ei nodi yn yr adroddiad ac mai'r prif reswm oedd yr effaith y byddai'r cynllun bwriadedig yn cael ar fwynderau trigolion cyfagos tu fewn y gylchfa rhagod,
- Os byddai modd rhoi caniatad gydag amodau, byddai Iechyd yr Amgylchedd wedi awgrymu amodau ar gyfer lliniaru'r effaith o ran sŵn,
- Bod y wybodaeth a gyflwynwyd i Iechyd yr Amgylchedd gan yr ymgeisydd yng nghyswllt yr effaith sŵn yn 20 desibel yn fwy na lefel sŵn cefndir heb y gwaith prosesu, felly yn uwch na'r uchafswm a ganiateir,y byddai'n achosi niwsans statudol,
- Bod gwrthwynebiad gan yr Uned Bioamrywiaeth oherwydd diffyg gwybodaeth yn y cais, felly nid oedd modd asesu'r effaith ar fioamrywiaeth.

(f) Yn unol â rheol gweithdrefn 22(6) cofnodwyd y bleidlais ganlynol i **wrthod y cais**:

O blaid y cynnig i wrthod y cais, (9) Y Cynghorwyr: Endaf Cooke, Elwyn Edwards, Gwen Griffith, Louise Hughes, Dyfrig Jones, June Marshall, Tudor Owen, Eirwyn Williams ac Owain Williams

Yn erbyn y cynnig i wrthod, (5) Y Cynghorydd Anne T. Lloyd Jones, Michael Sol Owen, John Pughe Roberts, Hefin Williams ac Eurig Wyn

Atal, (0)

PENDERFYNWYD gwrthod y cais

Rhesymau:-

1. O ran yr angen lleol a rhanbarthol am y mwyn, credir bod digon o gronfeydd o lechi yng Ngwynedd ac nid oes rheidrwydd ar yr awdurdod, o ran dosbarthiad rhanbarthol, i sicrhau rhagor o gronfeydd neu ddyraniadau o wastraff llechi. O'r herwydd, nid yw'r datblygiad yn cydymffurfio gyda Chyfarwyddyd a Pholisi Cynllunio Rhanbarthol a Chenedlaethol nag â gofynion Polisi C9, C10 ac C15 y Cynllun Datblygu Unedol. Er mwyn lleihau i'r eithaf ar effaith weledol ac amgylcheddol datblygu mwynau yn Nyffryn Nantlle, buasai'n rhaid i'r awdurdod, yn gyntaf, ystyried estyniadau i'r safleoedd presennol.

2. Gan nad oes cynllun adfer, ôl-ofal ac ôl-ddefnydd, credir y bydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal, a hynny yn ystod y cyfnod gweithio ac unwaith y bydd y gwaith wedi dod i ben. At hyn, nid yw'r datblygiad yn cydymffurfio gyda gofynion B10, C9, C14 ac C15 y Cynllun Datblygu Unedol nag â chyfarwyddyd polisi cynllunio cenedlaethol.

3. Credir bod y bwriad, ar ei ben ei hun neu mewn cyfuniad â gwaith arall yn yr ardal i ddatblygu mwynau, yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal a'i fod yn groes i bolisi B23 y CDU (mwynderau) ac i bolisi C12 (cylchfeydd rhagod).

4. Credir nad oes digon o wybodaeth wedi ei chyflwyno gyda'r cais i benderfynu ar effaith y bwriad ar yr amgylchedd dŵr lleol ac ar waith lliniaru oherwydd colli rhostir

a gynhwysir yn rhestr Adran 42 Cynefinoedd Pwysig Iawn o ran diogelu amrywiaeth fiolegol. O'r herwydd, mae'r bwriad yn groes i Bolisi B17, B33, C9, C14 ac C15 y Cynllun Datblygu Unedol, yn ogystal ag i'r cyfarwyddyd polisi cynllunio cenedlaethol yn Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio.

8. Cais rhif C13/1147/41/LL – Harlech Food Services Ltd, Parc Amaeth, Llanystumdwy

Estyniad i’r warws.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y bwriad yn golygu cynnydd o 1,000m2 i arwynebedd llawr y safle. Nodwyd na fyddai’r estyniad yn edrych allan o le ar y safle ac y byddai’n edrych fel rhan gwreiddiol o’r adeilad.

Tynnwyd sylw at sylwadau Uned Gwarchod y Cyhoedd bod cwynion wedi eu derbyn gan drigolion lleol ynghylch sŵn yn dod o’r adeilad presennol. Nodwyd y bwriedir codi clawdd ar hyd ymyl yr adeilad i atal rhywfaint ar y sŵn presennol ac nad oedd bwriad gosod unrhyw beiriannau / systemau echdynnu aer / systemau oeri newydd.

(b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu’r cais.

Nododd aelod ei fod yn croesawu’r bwriad gyda’r cwmni lleol yn un o gyflogwyr mwyaf yn yr ardal. Ategwyd y sylw gan aelod arall.

PENDERFYNWYD caniatáu’r cais.

Amodau:
Amser 5 mlynedd,
Yn unol â’r cynlluniau,
Cytuno gorffeniad a lliw allanol,
Tynnu hawliau datblygu heb ganiatâd,
Tirlunio/clawdd.

9. Cais rhif C13/1120/16/LL – 2, 3, 5-9, 11, 13, 16-21, 23, 25, 26, 28, 29, 32-38 Erw Faen, Tregarth, Bangor

Ail gyflwyniad o gais blaenorol i gynnal gwaith addasu ag ail wampio i 26 tŷ fyddai’n golygu tynnu waliau presennol ag ail godi waliau newydd ynghyd a gwaith cysylltiol gan gynnwys gwelliannau amgylchedd o fewn y stad.

Etholwyd y Cynghorydd Dafydd Meurig i gadeirio’r drafodaeth ar y cais hwn.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais. Nodwyd yn dilyn ymgynghori gyda thrigolion, bod y bwriad bellach yn cynnwys gwelliannau amgylcheddol o fewn y stad sef darparu mannau parcio, cynnwys mesurau arafu traffig, tirlunio a.y.y.b yn ychwanegol i’r hyn a fwriadwyd yn flaenorol.

Nodwyd bod yr arolwg ystlumod a dderbyniwyd yn dangos nad oedd olion ystlumod tu fewn i’r tai a bod y mesuriadau lliniaru yn dderbyniol gan yr Uned Bioamrywiaeth.

Adroddwyd bod 14 o dai’r stad mewn perchnogaeth breifat a bod newidiadau eisoes wedi eu gwneud i edrychiadau allanol rai o’r tai. Nodwyd y gellir gosod amod i gytuno ar orffeniad terfynol allanol a fyddai’n sicrhau fod yr hyn a fwriedir yn gweddu ag yn gyson gydag edrychiadau cyffredinol yr ardal.

Nodwyd bod y gwaith bwriadedig yn anorfod yn mynd i effeithio ar fwynderau trigolion y tai preifat yn ystod cyfnod y gwaith ac i geisio lleddfu pryderon y trigolion gellir gosod amod

cynllunio bod rhaid i'r ymgeisydd gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio ar raglen o waith, amserlenni, parcio preswylwyr a gweithwyr cyn dechrau'r gwaith.

Nodwyd y byddai'r gwelliannau yn golygu gwelliant cyffredinol i denantiaid Cartrefi Cymunedol Gwynedd (CCG) a pherchnogion y tai preifat o safbwynt y ffyrdd a'r ddarpariaeth parcio. Ni ystyrir y byddai effaith andwyol gormodol hir dymor ar fwynderau cyffredinol yr ardal.

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

<u>Sylwadau Gwrthwynebwr</u>

Tynnir sylw'r adran gynllunio at wybodaeth ychwanegol berthnasol i'r cais sy'n nodi materion iechyd a diogelwch difrifol sef effaith gwynt ar dai Erw Faen. Mae dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais yn son am faterion gwynt a'i effaith ar dai ym Mhenygroes a Chaerhun, nid Erw Faen. Mae difrod wedi ei wneud i do ein tŷ yn dilyn y stormydd diweddar ag fe rybuddir y gall hyn ddigwydd eto trwy gynnal gwaith ar eiddo cyfochrog ag yn gyffredinol yn y stad. Mae pryder ynglŷn â'r gwaith bwriedig a gorfod byw drws nesa i'r gwaith yma, os byddai'r gwaith yma wedi cychwyn ar yr eiddo cyfochrog pan ddigwyddodd y storm, mi fyddai posib i'r tŷ ddisgyn gyda thrigolion oddimewn. Mae hyn gydag oblygiadau iechyd a diogelwch difrifol ag yn peryglu bywydau pobl. Mae angen delio a'r mater hwn tra mae'r cais yn mynd trwy'r broses cynllunio.

<u>Adroddiad Arolwg Ystlumod Ychwanegol</u> - Copi o'r ddogfen wedi ei gyflwyno i'r aelodau.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod nifer o bryderon gan gynnwys effaith ar fwynderau cymunedol,
- Bod 34% o'r tai o dan berchnogaeth breifat,
- Bod cryn wahaniaeth rhwng y gwaith sydd wedi ei gwblhau ar y tai preifat o gymharu gyda'r gwaith bwriadedig,
- Eu bod wedi derbyn copi o wybodaeth ychwanegol o ran yr arolygiad ystlumod ddydd Gwener, gyda thipyn o gwestiynau yn codi ond nad oedd wedi cael cyfle i roi sylw i'r wybodaeth,
- Ei fod wedi cael ar ddallt bod y gwaith yn Nhalybont wedi cael ei atal oherwydd bod ystlumod i mewn yn y tai wedi i'r ffenestri cael eu gadael ar agor,
- Bod amserlen y gwaith yn rhedeg o Fehefin i Chwefror sydd yn gyfnod o 9 mis ac nad oedd yn ei ystyried yn amser bychan,
- Bod 2 gyfnod byr yn mis Ebrill a mis Medi lle ni chaniateir gwaith yn unol â'r drwydded, felly bod yr amserlen yn amhosib,
- Nad oedd wedi derbyn ymateb digonol ynglŷn â diogelwch tai cysylltiol wrth i'r gwaith adeiladol gael ei wneud,
- Ei fod fel gwrthwynebydd yn gofyn i'r Pwyllgor wrthod gwneud y gwaith drws nesaf i'w dŷ,
- Y byddai'r stad yn safle adeiladu enfawr am ystod y gwaith ac y byddai'r perchnogion preifat yn byw yng nghanol y cwbl.

(ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd cynrychiolydd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod y gwaith sylweddol strwythurol a fwriedir yn angenrheidiol i sicrhau bod y tai yn cyrraedd safon ansawdd Tai Cymru yn unol â blaenoriaethau CCG,
- Byddai'r gwaith amgylcheddol yn gwella'r amodau ar y stad,
- Bod gwaith tebyg wedi ei gwblhau yng Nghaerhun ac yn ardaloedd eraill yng Ngwynedd,
- Bod y cais diwygiedig yn rhoi ffocws ychwanegol a penodol ar y materion a amlygwyd yn y Pwyllgor a gynhaliwyd ym mis Gorffennaf, gydag ymdrechion i wella materion amgylcheddol ac i gyfarch y consyrn,

- Bod ymdrech i gyfarch consyrn y trigolion gan raglennu'r gwaith mor gyflym ac effeithiol ac sy'n bosib,
- Bod rhan fwyaf o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn faterion sifil a ddim yn faterion cynllunio e.e. Deddf Wal Rhannol a threfniadau rheoli contractwyr,
- Bod CCG yn gobeithio y cefnogir y cais i sicrhau bod y gwelliannau yn cymryd lle.

(d) Nodwyd cefnogaeth i'r bwriad gan yr aelod lleol, (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddi:-

- Bod gwell safon i'r cynllun gerbron na'r cynllun gwreiddiol, sydd yn cymryd sylw o'r problemau sydd yn bodoli ac sydd wedi bodoli ers rhai blynyddoedd,
- Bod gwneuthuriad y tai yn golygu eu bod yn ofnadwy o oer a bod angen gwneud y gwaith mor gynted â phosib,
- Bod gwersi i ddysgu gan CCG ran pwysigrwydd ymgynghori fel rhan o'r broses cynllunio,
- Bod angen ymgynghori o'r dechrau efo'r holl drigolion i atal sefyllfa debyg o rwygo cymuned yn y dyfodol,
- Nad oedd llawer o newidiadau allanol i'r tai preifat a'i fod yn bwysig bod y tai yn cydweddu efo'r hyn sydd yn bresennol,
- Bod angen ymgynghori a chael dealltwriaeth glir ar y cychwyn sut mae'r gwaith yn mynd i gael ei gario allan, gan gynnwys rheoli traffig yn enwedig lle mae lonydd cul a thrigolion yn gorfod byw yno tra bod y gwaith yn cael ei gwblhau,
- Bod angen gosod amodau i gael tegwch i'r trigolion fydd yn byw ar y safle yn ystod y gwaith gan gynnwys yr henoed, a rhai sy'n gweithio yn ystod y nos,
- Y dylid cyd-fynd efo'r mesuriadau lliniaru yng nghyswllt ystlumod,
- Ei bod yn gobeithio bod y gwaith yn mynd yn ei flaen yn fuan a bod y sylw priodol yn cael ei roi i bawb.

(dd) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Cyfeiriodd aelod at esiamplau lle bu cwynion am reolaeth traffig mewn datblygiadau tebyg gan CCG yn yr ardal ac awgrymodd y gellir penodi swyddog rheoli traffig i leddfu'r problemau.

Mewn ymateb i sylw aelod parthed rhoi amod ynghlwm yn y cais os oedd gwaith yn cael ei wneud drws nesaf neu gyferbyn i dŷ preifat nad oedd y gwaith yn cychwyn rhy fuan na gorffen yn hwyr, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu y gellid rhoi amod gweithredu amser.

Nododd aelod bwysigrwydd ymgynghori efo'r holl drigolion gan gynnwys perchnogion y tai preifat.

Nododd aelod mewn datblygiadau tebyg bod rhai gweithwyr yn tueddu i fod yn amharchus o berchnogion tai preifat gan anwybyddu eu ceisiadau a'i fod yn gobeithio byddai hyn yn newid ar gyfer y dyfodol.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.
Amodau:
Amser,
Cydymffurfio gyda chynlluniau,
Deunyddiau,
Ni gychwynnir ar unrhyw ddatblygiad, nes bod Datganiad Dull Adeiladu wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo gan gynnwys y manylion canlynol:
- cynllun rheoli traffig
- cynllun gwaith/rheoli safle
- manylion datblygiad gam wrth gam

Rhaid cadw at y Datganiad cymeradwy drwy gydol y cyfnod adeiladu oni chytunir gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol fel arall.
Nodyn yn tynnu sylw'r ymgeisydd i'w ymrwymiad i ddilyn gofynion Deddf Wal Rannol,
Angen dilyn awgrymiadau a mesurau lliniaru fel ag awgrymir yn yr asesiad ystlumod,
Tirlunio.

10. Cais rhif C13/1205/20/LL – Tir ger Y Wern, Y Felinheli

Cais llawn i godi 6 tŷ newydd i gynnwys 4 tŷ deulawr 2 llofft a 2 dy unllawr 2 llofft, creu mynedfa a ffordd gerbydol a thirlunio.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y bwriad yn diwallu'r angen am dai llai. Nodwyd bod bwriad creu mynediad uniongyrchol i'r tai o'r ffordd sirol yn hytrach na defnyddio'r ffordd bresennol sy'n gwasanaethu Ystâd y Wern fel y bwriadwyd yn wreiddiol.

Nodwyd y derbyniwyd cynlluniau diwygiedig yn cynnwys dyluniad mwy addas i flaen y tai ac felly roedd y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisïau B22, B23 a B25 o CDUG.

Adroddwyd y derbyniwyd Asesiad Ieithyddol a Chymunedol ar gyfer y cais ac y disgwylir ymateb ffafriol gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd gan fod y bwriad yn darparu tai o faint rhesymol o fewn y ffin datblygu gan ddiwallu'r angen am dai yn lleol.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd cynrychiolydd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Mai hwn yw'r tro cyntaf i CCG wneud cais i adeiladu tai o'r newydd er mwyn diwallu'r anghenion am dai llai,
- Bod cydweithio ag Uned Strategol Tai'r Cyngor wedi bod yn flaenoriaeth,
- Y cynhaliwyd digwyddiad ymgynghori mis Medi yn Ysgol Felinheli a derbyniwyd ymateb ffafriol a chefnogaeth gadarn gan breswylwyr cyfagos,
- Bod CCG yn edrych i mewn i'r problemau o ran y gwaith draenio ac y gobeithir y gellir goresgyn y problemau drwy gydweithio,
- Bod CCG yn croesawu'r argymhelliad a gobeithir y cefnogir yr argymhelliad.

(c) Nodwyd cefnogaeth i'r bwriad gan yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddi:-

- Bod y safle yn bresennol yn flêr a diffaith,
- Bod y safle yn ddelfrydol ar gyfer y datblygiad oherwydd bod yr Ysgol Gynradd dros y ffordd,
- Ei fod wedi bod yn flaenoriaeth iddi ers ei hethol i gynyddu'r nifer o dai fforddiadwy yn y pentref,
- Ei bod yn falch bod CCG yn edrych i fuddsoddi i adeiladu tai newydd o safon i bobl leol,
- Bod y bwriad yn cynyddu'r nifer o dai rent fforddiadwy yn yr ardal,
- Ei bod wedi cynnal trafodaethau efo CCG ynglŷn â buddsoddi mewn tai newydd ac yr angen am dai rhent i bobl leol,
- Bod 2 stad fawr o dai wedi eu hadeiladu yn Y Felinheli yn 60au a 90au, tu hwnt i'r angen a'r dymuniad lleol, ac o ganlyniad bod prisiau tai a rhenti wedi codi yn sylweddol gan olygu bod teuluoedd ifanc wedi gorfod gadael,
- Bod yr arddangosfa mewn noson agored wedi bod yn lwyddiannus gyda dim gwrthwynebiad yn lleol,
- Ei bod yn derbyn bod delio â chwrs y dŵr a'r geuffos yn mynd i fod yn her ond gobeithir y gellir goresgyn y problemau,
- Bod mynedfa uniongyrchol i'r safle o'r ffordd fawr ac nid o flaen tai Y Wern yn welliant,

- Y byddai'r bwriad yn cael effaith gadarnhaol ar yr Iaith Gymraeg oherwydd yr angen am dai i bobl leol gan gryfhau'r Gymraeg yn y pentref lle bu dirywiad yn niferoedd y siaradwyr Cymraeg,
- Ei fod yn ddatblygiad cyffrous ac mai camgymeriad oedd gwerthu tai Cyngor yn yr 80au gyda lleihad yn y stoc tai yn achosi problemau economaidd a rhestrau aros hir.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd i gadarnhau na fydd effaith niweidiol o safbwynt iaith a chymuned ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:-

5 mlynedd,
Yn unol â'r cynlluniau,
Llechi naturiol,
Cytuno gorffeniad waliau allanol,
Cynllun plannu coed,
Dim gwaith yn ystod y cyfnod nythu,
Amodau côd lefel 3,
Cytuno ar ffiniau,
Tynnu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer estyniadau ac adeiladau cwrtil yn ôl,
Unrhyw amod arall a fydd angen yn sgil y cyfnod ymgynghori e.e. ffyrdd, Dwr Cymru.

11. Cais rhif C13/1209/45/LL – Lon Abererch, Pwllheli

Datblygiad preswyl o 4 tŷ dwy ystafell wely a 2 fyngalo dwy ystafell wely.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y bwriad yn diwallu'r angen am dai llai ym Mhwllheli.

Adroddwyd bod y safle yn bresennol yn cynnwys 31 o fodurdai ac is-orsaf drydan. Nodwyd bod ail-leoli'r is-orsaf drydan yn fater sifil rhwng CCG a Scottish Power.

Adroddwyd y derbyniwyd Asesiad Ieithyddol a Chymunedol ar gyfer y cais ac y disgwylir ymateb ffafriol gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd gan fod y bwriad yn darparu tai o faint rhesymol o fewn y ffin datblygu gan ddiwallu'r angen am dai yn lleol.

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

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad.

Uned Trafnidiaeth - Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor i'r bwriad ond yn datgan na fyddai'r Cyngor yn mabwysiadu ffyrdd ystâd o dan 5.5 medr o led ac felly byddai'r ffordd yn cael ei hystyried yn ffordd breifat. Byddai hyn hefyd yn wir am y lleiniau parcio ger yr is-orsaf drydan.

Scottish Power - Effeithio ar offer o fewn y safle a hyd nes y gall yr ymgeisydd ddangos na fydd effaith ar yr offer yn gwrthwynebu'r bwriad.
Tai Fforddiadwy - Gwybodaeth o'r gofrestr tai yn adlewyrchu'r angen am unedau 2 lofft sydd hefyd yn ateb yr angen am unedau llai yn sgil y newidiadau diwygio lles a'r dreth ystafell wely. Mae ffigyrau arwynebol yn dangos fod angen 122 tŷ 2 lofft a 49 byngalo 2 lofft. Rydym hefyd yn ceisio sicrhau grant ar gyfer datblygu'r unedau yma.

Uned Bioamrywiaeth – Dim sylwadau.

Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig yn newid edrychiad blaen y tai deulawr. Mae'r ymgeisydd hefyd wedi nodi na fydd y ffordd ystâd yn cael eu mabwysiadu gan y Cyngor ond y byddent yn ei hadeiladu i safonau mabwysiadu.

Dŵr Cymru - Angen cynnwys amodau safonol.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd cynrychiolydd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod CCG wedi cydweithio i adnabod yr angen a blaenoriaethau,
- Y cynhaliwyd digwyddiadau ymgynghori ym Mhwllheli a bod cefnogaeth gan drigolion sydd yn ymylu'r datblygiad,
- Bod y modurdai yn wag erbyn hyn felly ni fyddai effaith ar lif y traffig na cholli llefydd parcio,
- Bod trafodaethau yn mynd rhagddynt yn addawol iawn efo Scottish Power ynglyn ac ail-leoli'r is-orsaf drydan,
- Bod materion technegol angen ymdrin â nhw a bod CCG yn ymrwymo i sicrhau cydweithio er mwyn datrys yr elfennau yma,
- Bod CCG yn croesawu'r argymhelliad a gobeithir y cefnogir yr argymhelliad.

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Nododd aelod bod y safle wedi dirywio dros y blynyddoedd a bod ganddo bryder mai toeau asbestos oedd ar y modurdai ac y dylid cymryd gofal wrth ddymchwel y modurdai ar sail Iechyd a Diogelwch.

Nodwyd pryder gan aelod nad oedd y ffordd yn cael ei fabwysiadu gan y Cyngor ac y dylid ceisio dod i gytundeb ran mabwysiadu'r ffordd i osgoi trafferthion yn y dyfodol.

Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod parthed trefn sicrhau mai pobl leol oedd yn cael y tai, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu y byddai'r tai yn cael eu gosod yn unol â pholisi gosod CCG.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd i gadarnhau na fydd effaith niweidiol o safbwynt iaith a chymuned ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:-

Cychwyn o fewn 5 mlynedd,
Llechi ar y to,
Cytuno gorffeniad waliau allanol,
Tynnu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer estyniadau ac adeiladau cwrtil yn ôl,
Cydymffurfio gyda gofynion lefel 3 o'r Cod Cartrefi Cynaliadwy – tystysgrif interim,
Cydymffurfio gyda gofynion lefel 3 o'r Cod Cartrefi Cynaliadwy - tystysgrif derfynol,
Unrhyw amod arall a fydd angen yn sgil y cyfnod ymgynghori e.e. ffyrdd, Dwr Cymru, Scottish Power.

Dechreuodd y cyfarfod am 1pm a daeth i ben am 5.00pm