PWYLLGOR CYNLLUNIO 7/7/14

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Michael Sol Owen – Cadeirydd**
Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones – Is-gadeirydd

Y Cynghorwyr: Y Cynghorwyr Endaf Cooke, Elwyn Edwards, Gwen Griffith, June Marshall, Dafydd Meurig, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams, Owain Williams ac Eurig Wyn.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Anwen Davies ac W. Gareth Roberts (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Medi Emlyn Davies (Swyddog Rheolaeth Datblygu) a Bethan Adams (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorydd Dyfrig Wynn Jones, a'r Cynghorwyr Dilwyn Lloyd a Mair Rowlands (Aelodau Lleol).
Bu i'r Cynghorwyr Elwyn Edwards, June Marshall, Dafydd Meurig, John Pughe Roberts ac Owain Williams ymddiheuro am eu habsenoldeb o'r ymweliad safle a gynhaliwyd ar fore'r Pwyllgor Cynllunio hwn.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

- Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones, yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0309/30/LL) oherwydd bod ei gwr yn aelod o gyngor yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol.
- Y Cynghorwyr Anne Lloyd Jones a Michael Sol Owen, yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0372/14/LL) oherwydd eu bod yn aelodau o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd.
- Y Cynghorydd W. Tudor Owen, yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0372/14/LL) oherwydd ei fod yn berchen eiddo ym Maes Gwynedd, Caernarfon.

Roedd yr aelodau o'r farn eu bod yn fuddiannau 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 Gruffydd Williams, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/1137/42/LL);
- Y Cynghorydd Michael Sol Owen, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0290/45/LL);
- Y Cynghorydd W. Gareth Roberts, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0309/30/LL);
- Y Cynghorydd Anwen Davies, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0353/33/LL);
- Y Cynghorydd June Marshall, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0384/11/LL);
- Y Cynghorydd Gwen Griffith, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0414/16/LL).

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

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod diwethaf o’r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 16 Mehefin 2014, fel rhai cywir.

3. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C13/1137/42/LL – Clannad, Y Fron, Nefyn

Addasu adeilad allanol yn dŷ preswyl ynghyd ac adeiladu modurdy dwbl, creu mynedfa newydd a lleoli carafán dros dro.

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

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais am ganiatâd, gan nodi y gohiriwyd penderfyniad ar y cais yng nghyfarfod 28 Ebrill 2014 er mwyn cynnal ymweliad safle.

Nodwyd mai’r prif bryder a amlygwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus oedd y fynedfa. Adroddwyd bod gwelededd y fynedfa arfaethedig yn welliant o gymharu â’r fynedfa bresennol ac os gwrthodir y fynedfa arfaethedig gall yr ymgeisydd ddefnyddio’r fynedfa bresennol. Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda Chynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

(b) Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

(c) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn) yng nghyswllt mynedfa annerbyniol, a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-

- Bod trigolion lleol yn datgan pryder;
- Cyfeiriodd at sylwadau’r Uned Priffyrdd;
- Ei fod yn cwestiynu cyfreithlondeb y trac amaethyddol presennol;
- Y dylid ystyried defnyddio mynedfa ger Y Dderwen;
- Ei fod ef a thrigolion Rhes Bryn Glas yn pryderu fod y bwriad yn ymwthio i gefn gwlad.

(ch) Mewn ymateb i sylwadau’r aelod lleol, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:-

- Bod y bwriad yn dderbyniol o ran egwyddor;
- Bod y trac amaethyddol presennol yn drac cyfreithlon;
- Nad oedd y sefyllfa o ran diogelwch ffyrdd a’r fynedfa arfaethedig yn ddelfrydol ond ceir ymgais i ddarparu mynedfa fwy diogel;
- Wrth gymharu diogelwch o ran y fynedfa, bod y fynedfa newydd yn fwy derbyniol o ran gwelededd/diogelwch.

Nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth bod ymdrech a chost sylweddol i ddarparu mynedfa newydd a fyddai’n golygu gwell gwelededd.

Awgrymodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio y gellid gosod amod os caniateir y cais bod y gwaith ar y fynedfa yn cael ei gwblhau cyn gellir byw yn y tŷ a chyfyngu'r fynedfa i ddefnydd y tŷ yma yn unig.

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

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

- Y dylid gosod amod i gyfyngu defnydd y fynedfa i'r tŷ yma yn unig;
- Y dylid gosod amod bod y gwaith ar y fynedfa yn cael ei gwblhau cyn gellir byw yn y tŷ.

Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod parthed yr angen am fynedfa arfaethedig, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod yr ymgeisydd yn cydnabod bod gwelededd y fynedfa bresennol yn wael felly eu bod yn gweld budd mewn mynedfa newydd.

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

- Bod y ffordd fawr wrth ymyl safle'r cais yn serth, peryglus a cul gyda cheir yn parcio ar yr ochr;
- Bod y ffordd fawr yn beryclach byth pan fo tywydd rhewllyd;
- Pryder o ran lleoliad y fynedfa arfaethedig a gwelededd.

(e) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i ohirio'r cais er mwyn i Swyddogion yr Uned Drafnidiaeth fesur maint gwelededd y fynedfa i gadarnhau ei fod yn unol â'r safonau cenedlaethol.

Pwysleisiodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth na fyddai mesur maint gwelededd o'r fynedfa yn newid sylwadau presennol yr Uned Drafnidiaeth gan mai cymharu gwelededd y fynedfa bresennol a'r fynedfa arfaethedig y gwneir. Nodwyd eto bod y fynedfa arfaethedig yn rhoi gwell gwelededd na'r fynedfa bresennol.

Pleidleisiwyd ar y gwelliant ac fe ddisgynnodd.

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

O blaid y cynnig i ganiatáu'r cais, (10) Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Gwen Griffith, Anne T. Lloyd Jones, June Marshall, Dafydd Meurig, Michael Sol Owen, W. Tudor Owen, Eirwyn Williams, Hefin Williams ac Eurig Wyn.

Yn erbyn y cynnig i ganiatáu, (2) Y Cynghorwyr: Endaf Cooke ac Owain Williams.

Atal, (1) Y Cynghorydd John Pughe Roberts

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau 12 Tachwedd 2014 a chynlluniau diwygiedig 13 Chwefror 2014.
3. Llechi i'w cytuno
4. Deunyddiau'r modurdy i'w cytuno
5. Ffenestr to math cadwraethol
6. Tynnu hawliau datblygu caniataol.
7. Tirlunio fel cynllun 13 Chwefror 2014
8. Cytuno a'r deunyddiau'r lon
9. Amodau Dwr Cymru
10. Carafán dros dro yn unig.
11. Gweithredu argymhellion Arolwg Ystlumod / darparu clwydfan cyn dechrau'r gwaith.

12. Cyfyngu defnydd y fynedfa newydd i'r tŷ yma'n unig a rhoi'r fynedfa newydd yn ei lle cyn gellir byw yn y tŷ newydd.

2. Cais rhif C14/0290/45/LL – Ysgubor Wen, Penrallt, Pwllheli

Tŷ newydd i weithiwr amaethyddol.

Cadeiriwyd y drafodaeth ar y cais hwn gan yr Is-gadeirydd.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle mewn cefn gwlad gyda ffin datblygu Pwllheli oddeutu 150m i'r de orllewin.

Nodwyd yn unol â pholisi C1 o'r CDUG, mae angen cyfiawnhad arbennig dros ganiatáu adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad, a dim ond mewn amgylchiadau arbennig y caniateir ceisiadau o'r fath.

Adroddwyd ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais, cwestiynir y gwir angen am dŷ amaethyddol ar safle'r cais a bod amheuaeth os oedd maint y daliad a'r niferoedd stoc presennol yn ddigonol i gynnal un swydd amaethyddol llawn amser i gyfiawnhau tŷ newydd. Nodwyd bod mwyafrif o stoc yr ymgeisydd ar dir yn Llanaelhaearn felly cwestiynir yr angen swyddogaethol ar gyfer tŷ amaethyddol ar dir Ysgubor Wen.

Nodwyd bod y daliad yn agos iawn i dref Pwllheli a gan ystyried mai ond 19 acer o dir yn unig oedd yn Ysgubor Wen y byddai llety yn y dref yn addas ar gyfer gwasanaethu'r fenter ar y tir dan sylw. Nid oedd unrhyw fanylion wedi eu cyflwyno i ddangos fod ymgais wedi ei wneud i ddarganfod llety addas ym Mhwllheli neu'r cyffiniau na ddim eglurhad wedi ei dderbyn pam na fyddai'r tai sydd ar werth yn yr ardal ddim yn addas.

Ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisïau C1 a CH9 o'r CDUG, Canllaw Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Gwledig yng Nghefn Gwlad a Nodyn Cyngor Technegol rhif 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

(b) Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

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

- Y gwrthodwyd y cais cyntaf oherwydd nad oedd digon o fuddsoddiad wedi ei wneud yn y fenter;
- Derbyniodd yr ymgeisydd grant gan y Cynulliad oedd yn cadarnhau bod digon o fuddsoddiad wedi ei roi yn y fenter;
- Bod Swyddog Datblygu Busnes, Undeb Amaethwyr Cymru yn cefnogi'r ymgeisydd ac yn nodi bod angen tŷ ar y daliad a bod digon wedi ei fuddsoddi yn y fenter;
- Bod yr ymgeisydd wedi cyrraedd meini prawf i dderbyn taliad sengl i Ffermwyr;
- Y byddai'r ymgeisydd yn rhentu tir yn agosach i'r safle os fyddai modd;
- Ni ellir adeiladu ar y tir rhent yn Llanaelhaearn oherwydd ei leoliad ar ochr mynyddig;
- Bod y defaid yn dod i lawr o'r mynydd yn y gaeaf ac yn cael eu cadw yn y sied yn Ysgubor Wen lle byddent yn wyna;
- Bod y tir ar rent ganddo am gyfnod o 20 mlynedd;
- Llythyr gan Gyngor Tref Pwllheli yn dangos bod tŷ yno yn 1965, gyda chais cynllunio am estyniad ar y tŷ wedi ei ganiatáu yn 1966.

(ch) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-

- Bod nifer o rinweddau y dylid ei ystyried;
- Y dylid ystyried y cais fel cyfiawnhad arbennig o dan bolisi C1 o'r CDUG;

- Bod y cais yn cyrraedd maen prawf 1b o dan bolisi CH9 o'r CDUG gan nad oes amheuaeth bod yr ymgeisydd yn amaethwr llawn amser;
- Bod y cais yn cyrraedd maen prawf 4b o dan bolisi CH9 o'r CDUG gan nad oes tŷ presennol ar yr uned nac adeiladau addas gerllaw y gellid eu haddasu'n dŷ;
- Bod tystiolaeth amlwg o fwriad cadarn a gallu i ddatblygu'r fenter wledig gyda buddsoddiad mewn trac amaethyddol a sied amaethyddol yn ddiweddar ar y safle ac felly fod y bwriad yn cwrdd â meini prawf paragraff 4.6 o'r Nodyn Cyngor Technegol 6;
- Y dylai'r Pwyllgor ystyried caniatáu.

Cynigwyd a eiliwyd i wrthod y cais.

(d) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y sylwadau canlynol:

- Bod Undeb Amaethwyr Cymru yn gefnogol i'r cais;
- Bod y drefn ffermio hafod a hendre yn golygu bod y defaid yn dod i lawr o'r mynydd yn y gaeaf i'r tir sydd agosach i'r môr ac yn gynhesach;
- Nad oedd digon o bwyslais/cefnogaeth i geisiadau yng nghyswllt amaeth;
- Bod yr ymgeisydd yn byw ym Mhencaenewydd a bod gormod o bellter i deithio yn ôl ac ymlaen i'r ddaliad;
- Bod menter o'r math yma yn helpu i gynnal economi wledig;
- Bod yr angen wedi ei brofi;
- Bod angen tŷ o'r maint yma gan fod yr ymgeisydd efo 3 o blant felly roedd angen tŷ 4 ystafell wely;
- Bod buddsoddiad a thipyn o waith wedi ei wneud ar y safle;
- Nad oedd tir amaethyddol o faint sylweddol bellach ar gael i'w rentu/prynu gyda ffermwyr yn rhentu/prynu nifer o gaeau llai ar gyfer ei ffermio.

(dd) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:-

- Bod angen cyfiawnhad arbennig i godi tŷ mewn cefn gwlad agored;
- Nad oedd amheuaeth fod yr ymgeisydd yn ceisio sefydlu menter amaethyddol;
- Bod yr ymgeisydd yn bwriadu cynyddu maint y fenter a oedd yn amlygu mai menter newydd ydoedd ac nad oedd tystiolaeth yn argyhoeddi fod y fenter busnes ar hyn o bryd yn hyfyw;
- Nad oedd cyfiawnhad swyddogaethol ar gyfer caniatáu'r cais;
- Bod y safle yn agos iawn at dref Pwllheli gyda thai a allai ddiwallu unrhyw angen swyddogaethol;
- Bod y Cyngor wedi cefnogi'r ymgeisydd yn y gorffennol gan ganiatáu cais ôl-weithredol ar gyfer trac amaethyddol a bod y Pwyllgor wedi caniatáu sied amaethyddol ar y safle;
- Pe byddai'r Pwyllgor yn penderfynu caniatáu'r cais, y byddai'n rhaid iddo gyfeirio'r mater i gyfnod cnoi cil gan y byddai hyn yn gwbl groes i'r CDU.

(e) Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod parthed os oedd yr ymgeisydd yn derbyn y taliad sengl, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio nad oedd yn fater cynllunio ond y gallai'r Pwyllgor pe dymunir gohirio penderfyniad ar y cais er derbyn mwy o wybodaeth ynglŷn â'r fenter.

Cynigwyd a eiliwyd i ohirio y cais.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn derbyn mwy o wybodaeth ynglŷn â manylion y busnes.

3. Cais rhif C14/0309/30/LL – Plas yn Rhiw, Rhiw

Creu maes parcio gorlif newydd a llwybr cerdded newydd o'r maes parcio arfaethedig i Blas yn Rhiw.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan dynnu sylw bod safle'r cais oddi fewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn gydag eiddo Plas yn Rhiw yn adeilad rhestredig Gradd II* a'r tir oddi amgylch i'r Plas wedi ei ddynodi yn barc hanesyddol yn y Gofrestr Tirweddau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig yng Nghymru.

Nodwyd nad yw'r maes parcio arfaethedig wedi ei leoli oddi fewn y parc hanesyddol a bod union leoliad y llwybr cerdded wedi ei ddiwygio er osgoi'r coed gerllaw ac felly nid oedd effaith andwyol ar edrychiad y parc hanesyddol nag ychwaith ar osodiad Plas yn Rhiw fel adeilad rhestredig. Nodwyd fod y cais yn cydymffurfio gyda'r CDU.

(b) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-
- Ei fod yn synnu bod y cais o flaen y Pwyllgor gan fod nifer fwyaf o'r sylwadau yn bositif;
- Bod Plas yn Rhiw yn le arbennig gyda thua 15,000 yn ymweld yn flynyddol;
- Bod y maes parcio yn llenwi yn ystod y cyfnodau prysur;
- Bod syrffwyr yn parcio ar y lôn yn bresennol ac y byddai'r maes parcio yn gwella diogelwch ar y lôn;
- Y nodir yn yr adroddiad bod 2 lythyr dienw wedi eu derbyn fel rhan o'r ymgynghoriad cyhoeddus ac y dylid ystyried peidio rhoi statws i lythyrau a dderbynnir yn ddienw.

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

(c) Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod os byddai'r maes parcio yn ddi-dâl, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio nad oedd yn ystyriaeth cynllunio.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd
2. Unol gyda chynlluniau
3. Cwblhau'r lle parcio ceir i ofynion yr awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn ar y defnydd
4. Tirlunio
5. Dim draenio nac arllwys unrhyw 'spoil' ar ben y cynefin glaswelltir gwlyb rhwng y fynedfa gerbydol arfaethedig a'r fynedfa gerdded arfaethedig
6. Cwblhau'r gwaith yn unol â gwybodaeth ychwanegol dderbyniwyd trwy e-bost ar 27 Mai 2014
7. Maes parcio gorlif yn unig

4. Cais rhif C14/0353/33/LL – Tir ger Tu Hwnt i'r Afon Farm, Rhydyclafdy

Adeiladu sied storio deunyddiau amaethyddol nad ydynt yn beryglus ac offer ymarfer i ddefnydd personol yn unig ynghyd ag addasu mynedfa.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan dynnu sylw bod y cais yn ail-gyflwyniad o gais a wrthodwyd gan y Pwyllgor ar 3 Mawrth 2014.

Nodwyd bod y safle mewn cefn gwlad tu allan i'r ffin datblygu ac oddi fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd.

Adroddwyd mai'r bwriad ydoedd adeiladu sied ar gyfer storio offer ymarfer ar gyfer cystadleuwr dyn cryf ynghyd â storio offer a deunyddiau amaethyddol. Nodwyd mai 40m2 yn unig o'r arwynebedd llawr o 180m2 fyddai ar gyfer storio deunyddiau/offer amaethyddol a olygir mai prif ddefnydd y sied arfaethedig byddai fel sied storio cyfarpar ymarfer.

Nodwyd yr ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisi C3 o'r CDUG gan fod y defnydd arfaethedig yn anaddas ar gyfer y safle oherwydd ei leoliad mewn cefn gwlad.

Nodwyd y sylweddolir ac y gwerthfawrogir yr amgylchiadau unigryw ond nid oedd hyn yn gorbwyso'r sefyllfa bolisi ac argymhellir gwrthod gan fod y bwriad yn groes i bolisïau C1, C3, CH44, CH46, D5, D7 a D9 o'r CDUG.

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

- Mai cais am sied amaethyddol oedd gerbron gyda darn ar gyfer cyfarpar ymarfer;
- Bod sied ar y safle o'r blaen;
- Bod yr ymgeisydd yn rentio tir wrth ymyl y safle a bod fferm y teulu dros y lôn;
- Bod rhanfwyaf o'r cerrig a oedd ar y safle wedi eu clirio gyda waliau carreg wedi dechrau cael eu codi yno;
- Na fyddai dim gwerth o gynnydd traffig.

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

- Bod mab yr ymgeisydd angen lle pwrpasol i ymarfer efo offer arbenigol;
- Ei siomedigaeth na ganiatawyd y cais blaenorol;
- Y byddai'r bwriad yn golygu gwellhad i edrychiad y safle;
- Nad oedd rhentu uned ddiwydiannol yn opsiwn;
- Bod angen cefnogi'r bachgen ifanc a fyddai yn y dyfodol yn gallu cynrychioli Cymru yn ryngwladol;
- Mai ef oedd yr unig aelod o dîm Cymru oedd yn gorfod ymarfer tu allan;
- Bod deiseb yn cefnogi'r cais wedi cyrraedd 1,000 llofnod;
- Y byddai'n welliant sylweddol i'r safle gyda waliau cerrig eisoes wedi eu hadeiladu;
- Y dylid cefnogi'r bachgen ifanc lleol;
- Ei bod yn gryf o blaid y bwriad.

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddogion.

(ch) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y sylwadau canlynol:

- Y byddai'r sied yn cael ei ddefnyddio i storio offer a deunydd amaethyddol ac yn wahanol i'r cais a wrthodwyd yn flaenorol y nodir mai at ddefnydd personol yn unig byddai'r offer ymarfer;
- Bod y safle yn edrych yn flêr ac y byddai'r bwriad yn tacluso ardal y cais;
- Y dylid cefnogi pobl ifanc lleol;
- Yn erbyn y bwriad yn flaenorol o gan y nodir mai i ddefnydd personol mae'r offer ymarfer bellach o blaid caniatáu'r cais;
- Y dylid gosod amod plannu coed i sgrinio'r sied os oes angen;
- Bod y bwriad yn cydymffurfio a pholisïau C3, CH46, D5 a D7 o'r CDUG;
- A fyddai'n bosib rhoi amod ar y caniatâd mai dros dro oedd y defnydd ac i'w dynnu i lawr ar ôl cyfnod?;
- Bod angen gwarchod cefn gwlad a bod angen bod yn hynod ofalus wrth ganiatáu eithriadau;
- Y dylid ystyried gosod amod bod rhaid gwaredu'r garafán oddi ar y safle;
- Bod cystadlu mewn cystadlaethau o'r fath yn golygu ymrwymiad sylweddol a dylid cefnogi'r cais.

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

- Y bydda'r sied yn amaethyddol o ran edrychiad gan storio deunydd megis teiars ar gyfer ymarfer corff yn bennaf;
- Cytuno a'r pryderon o ran caniatáu eithriad a bod hyn yn cael ei adlewyrchu yn yr adroddiad a'r argymhelliad gan Swyddogion i wrthod y cais;
- Os oedd y Pwyllgor o'r farn fod sefyllfa eithriadol gyda'r achos yma, bydd modd rhoi amod i reoli'r defnydd ar gyfer defnydd personol;

- Mai cais parhaol yw'r cais ac nad oedd yn rhesymol i gyfyngu'r defnydd i dros dro;
- Y gellir ystyried gosod amod i waredu'r garafán.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Amod 5 mlynedd
2. Deunyddiau allanol
3. Addasiadau i'r fynedfa
4. Gwaredu'r garafán
5. Amod personol

5. Cais rhif C14/0372/14/LL – Maes Gwynedd, Caernarfon

Creu mannau parcio.

Etholwyd y Cynghorydd Gwen Griffith i gadeirio'r drafodaeth ar y cais hwn.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y bwriad yn dderbyniol o ran egwyddor ac yr ymatebwyd yn gadarnhaol i bryderon a godwyd gan y trigolion lleol drwy addasu'r cynllun.

(b) Mewn ymateb i sylw gan aelod parthed gosodiad y mannau parcio, awgrymodd y Cadeirydd y gallai'r aelod anfon llythyr at Gartrefi Cymunedol Gwynedd yn nodi'r syniad.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
5 mlynedd
Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig

6. Cais rhif C14/0384/11/LL – 52, Ffordd Caergybi, Bangor Uchaf, Bangor

Cais ar gyfer gwneud newidiadau mewnol ar gyfer darparu 2 ystafell wely ychwanegol o fewn llety amlfeddiannaeth.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y cais ar gyfer gwneud newidiadau mewnol ar gyfer creu 2 ystafell wely ychwanegol a darparu ystafelloedd 'en-suite' o fewn pob ystafell wely; ac nad oedd bwriad gwneud unrhyw newidiadau allanol.

Nodwyd nad oedd polisi cynllunio penodol yn ymwneud yn uniongyrchol gyda dwysau defnydd llety amlfeddiannaeth ond asesir y cais yn briodol o dan bolisïau'r CDUG. Adroddwyd bod y bwriad yn sicrhau preifatrwydd rhesymol i ddefnyddwyr ac eiddo gerllaw yn ogystal â gwella safon byw o fewn yr adeilad ac felly ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi B23 o'r CDUG.

(b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):
- Nad oedd ganddi wrthwynebiad i'r gwelliannau mewnol;
- Y golygai 2 ystafell wely ychwanegol gynnydd o 25% yn nwysedd y llety amlfeddiannaeth gan olygu or-ddatblygiad o dŷ teras;
- Bod problemau efo gwastraff yn yr ardal yma yn barod ac y byddai'r bwriad yma yn gwaethygu'r sefyllfa;
- Bod peryg y gosodir cynsail ar gyfer datblygiadau o'r fath;
- Bod gorddarpariaeth o lety myfyrwyr fel y cadarnheir gan y Brifysgol ac asiantwyr gosod llety;

- Na fyddai'n bosib trosi'r adeilad yn y dyfodol yn nôl i dŷ teuluol;
- Bod datblygiadau amlfeddiannaeth yn yr ardal yn fater o bryder iddi hi a thrigolion Bangor Uchaf.

(c) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:-

- Bod dwysedd uchel o'r math yma o ddefnydd yn yr ardal;
- Bod y defnydd presennol yn gyfreithlon;
- Bod y bwriad yn golygu cynyddu'r nifer o ystafelloedd gwely yn ogystal ag uwchraddio'r cyfleusterau presennol ac fel y nodir yn yr adroddiad asesir bod y bwriad yn dderbyniol;
- Yng nghyswllt problemau efo gwastraff mai'r sustemau trwyddedu a bwrdeistrefol oedd yn cyfarch y problemau. Ychwanegwyd y cynhelir peilot gan yr Adran Priffyrdd a Bwrdeistrefol yn treialu ffurf wahanol o gasglu gwastraff o letai amlfeddiannaeth.

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

(ch) Nododd aelod ei chefnogaeth i sylwadau'r aelod lleol yng nghyswllt problemau gwastraff ac y dylid ystyried gosod amod os caniateir y cais bod safle gwastraff/ailgylchu yn cael ei ddynodi. Ychwanegodd y dylid cynnal trafodaethau efo'r Brifysgol er mwyn cadarnhau os oes orddarpariaeth o lety amlfeddiannaeth yn y Ddinas.

Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod parthed os oedd yr adeilad yn cydymffurfio efo rheoliadau diogelwch tân, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio mai mater i'r gyfundrefn trwyddedu ydoedd.

Mewn ymateb i sylw gan aelod parthed gosod amod ar y caniatâd cynllunio y dylid tacluso cefn yr adeilad, nododd yr Uwch Gyfreithiwr mai cais i uwchraddio tu fewn yr adeilad ydoedd felly nid oedd yn gymwys cynnwys amod o'r fath.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
Amser
Cynlluniau
Nodyn Dwr Cymru

7. Cais rhif C14/0414/16/LL – Hafodty Barn, Lon Hafodty, Tregarth, Bangor

Codi estyniad unllawr ar ochr yr eiddo ynghyd a lledu'r fynedfa bresennol i'r safle.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y 3 llythyr gwrthwynebiad a dderbyniwyd fel rhan o'r ymgynghoriad cyhoeddus yn cynnwys materion sifil pur. Nodwyd bod y bwriad yn unol â pholisïau B22-25 a CH33 o'r CDUG ac nid oedd y gwrthwynebiadau yn newid yr argymhelliad i ganiatáu'r cais efo amodau.

(b) Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

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

- Bod ei fam wedi byw yn y tŷ cyfagos ar hyd ei hoes;
- Bod anghydfod cyfreithiol yng nghyswllt hawddfraint ar hawl a werthwyd gan ei ddiweddar fam i'r datblygwr ac mai hi gytunodd y gallai'r ymgeisydd gysylltu i'r system garffosiaeth;
- Bod y bwriad yn golygu or-ddatblygiad ac y byddai'n cael effaith andwyol ar eu mwynderau personol;
- Nad oedd wedi derbyn ymateb i'w wrthwynebiad gan y datblygwr;
- Na dderbyniodd ef na chymdogion cyfagos wybodaeth am y cais gan y datblygwr.

(ch) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddi:-
- Ei bod yn cydymdeimlo efo'r gwrthwynebwr ond yn gefnogol i'r cais gan fod y tŷ presennol yn rhy fach i'r teulu;
- Bod y problemau a nodwyd yng nghyswllt y tanc septig ddim yn fater cynllunio ond dylai'r ymgeisydd gynnal trafodaethau efo'r gwrthwynebwr yng nghylch y mater;
- Y byddai lledu'r fynedfa yn welliant sylweddol o ran diogelwch ffyrdd;
- Ei bod yn gobeithio y byddai'r problemau yng nghyswllt carffosiaeth yn cael eu datrys yn fuan.

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

Nododd aelod ei bryder bod y bwriad yn golygu gor-ddatblygu yng nghefn gwlad a byddai'r addasiadau yn golygu y byddai'r tŷ yn rhy gostus i deuluoedd lleol os gwerthir y tŷ yn y dyfodol. Mewn ymateb, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu yr aseswyd nad oedd y bwriad yn golygu or-ddatblygiad o'r safle.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
Amser
Cynlluniau
Cytuno carreg ar yr edrychiadau allanol
Llechi ar y to
Nodyn Dwr Cymru
Nodyn Priffyrdd

8. Cais rhif C14/0518/17/LL – Llecyn Parcio, Y Sgwâr, Y Fron, Caernarfon

Creu lle parcio ffurfiol ynghyd a gosod bwrdd gwybodaeth dehongli a chymunedol ar gyfer y pentref.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y byddai'r bwriad yn ffurfioli'r trefniant parcio presennol, yn tacluso'r safle ac yn cydymffurfio gyda'r CDU.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y bwriad yn rhan o brosiect ehangach;
- Bod y safle yn cael ei ddefnyddio fel maes parcio anffurfiol yn bresennol;
- Bod Grŵp Datblygu'r Fron wedi derbyn gweithred gyfreithiol gan berchennog y tir i ddefnyddio'r tir ar gyfer parcio;
- Y bwriedir tacluso'r ardal gan ddynodi mannau parcio a chyrbio;
- Y byddai'r bwrdd gwybodaeth dehongli yn amlygu'r gwaith llechi yn yr ardal.

(c) Nodwyd bod yr aelod lleol yn gefnogol i'r bwriad.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
5 mlynedd
Gwaith yn unol â'r cynlluniau
Deunyddiau
Amodau priffyrdd

Dechreuodd y cyfarfod am 1pm a daeth i ben am 3.30pm