PWYLLGOR CYNLLUNIO 22/9/14

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, Eurig Wyn a Dilwyn Lloyd (Eilydd).

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Siân Gwenllïan, John Brynmor Hughes, Liz Saville Roberts a John Wyn Williams (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Glyn Llewelyn Gruffudd (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Rhys Gwyn Roberts (Swyddog Prosiect Llwybr yr Arfordir – ar gyfer eitem 5 ar y rhaglen) a Bethan Adams (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorydd Dyfrig Wynn Jones ac Owain Williams a'r Cynghorwyr Dyfed Edwards, Llywarch Bowen Jones ac Ioan Thomas (Aelodau Lleol).
Bu i'r Cynghorwyr Endaf Cooke, John Pughe Roberts ac W. Tudor Owen ymddiheuro am eu habsenoldeb o'r ymweliadau 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 Gruffydd Williams, yn eitem 6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0653/43/LL) oherwydd mai ei dad oedd yr ymgeisydd.

Roedd yr aelod o'r farn ei fod yn fuddiant oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais a nodir.

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

- Y Cynghorydd Michael Sol Owen, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0290/45/LL);
- Y Cynghorydd John Brynmor Hughes, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0357/39/LL);
- Y Cynghorydd Elwyn Edwards, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0390/04/LL);
- Y Cynghorydd Siân Gwenllïan, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0498/20/LL);
- Y Cynghorydd Liz Saville Roberts, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0653/43/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 1 Medi 2014, fel rhai cywir.

3. CYNNIG I GREU LLWYBR CYHOEDDUS YNG NGHYMUNED PENTIR DAN ADRAN 26 DEDDF PRIFFYRDD 1980, DROS DDARN O DIR SYDD YN RHAN O EIDDO GLAN Y MÔR LODGE, FELINHELI I HWYLUSO PROSIECT LLWYBR ARFORDIR CYMRU

(a) Cyflwynodd Swyddog Prosiect Llwybr yr Arfordir adroddiad Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ac Amgylchedd yn argymell y dylai Cyngor Gwynedd gyflwyno Gorchymyn Creu Adran 26 i'r Arolygiaeth Gynllunio am benderfyniad.

Ychwanegodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ac Amgylchedd:

- bod y drefn statudol wedi ei ddilyn;
- byddai'r llwybr cyhoeddus o fudd i'r gymuned leol ac yn hwyluso cynllun Llwybr yr Arfordir;
- bod cefnogaeth yn lleol i'r bwriad ond cydnabyddir y byddai rhyw gymaint o effaith ar y tir feddiannwr oedd yn gwrthwynebu a bod ystyriaeth briodol wedi ei roi i hynny,
- Aseswyd opsiynau amgen ond daethpwyd i'r casgliad mai'r opsiwn a ffafrir oedd yr opsiwn orau;
- Y byddai'r Arolygiaeth Cynllunio yn rhoi ystyriaeth i'r gwrthwynebiad.

(b) Nododd yr aelod lleol dros ward Pentir ei fod yn gefnogol i gynllun Llwybr yr Arfordir. 'Roedd yn cydymdeimlo â'r gwrthwynebydd a nododd y dylid ystyried opsiynau eraill a pharhau i gynnal trafodaethau efo'r tir feddiannwr i geisio dod i gytundeb er osgoi proses hir.

Nododd yr aelod lleol dros ward Y Felinheli bod cefnogaeth i'r bwriad yn y pentref a byddai llwybr dros y darn yma o dir yn galluogi Llwybr yr Arfordir i wir redeg yn gyfochrog â'r Fenai. Ychwanegodd er y cydymdeimlir â'r perchennog, bod adroddiad Birchill Access Consultancy yn dod i'r casgliad mai'r opsiwn a ffafrir byddai mwyaf addas. Nododd mai'r unig opsiwn oedd cyflwyno Gorchymyn Creu Adran 26 i'r Arolygiaeth Cynllunio gan y byddai ystyried opsiynau eraill yn oedi'r broses.

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

- yn gwerthfawrogi'r sylwadau;
- y gellir dal ddod i gytundeb efo'r tir feddiannwr a bod y cynnig i gael gorchymyn drwy gytundeb dal ar y bwrdd;
- y gallai'r Pwyllgor ystyried ychwanegiad i'r penderfyniad er nodi bod trafodaethau yn parhau efo'r tir feddiannwr yn gyfochrog ac anfon at yr Arolygiaeth Cynllunio.

(c) Cynigiwyd ac eiliwyd i gymeradwyo'r cynnig.

Nododd aelod ei bryder, o ran diogelwch, nad oedd cysylltiad i'r Llwybr Arfordir o Felinheli i Fangor a byddai'r llwybr yma yn gwella diogelwch.

Nododd aelod bod budd economaidd yn deillio o Lwybr yr Arfordir ac y byddai'n drist oedi'r broses.

Cynigwyd ac eiliwyd gwelliant, bod trafodaethau yn parhau efo'r tir feddiannwr yn gyfochrog.

PENDERFYNWYD:
(a) cyflwyno Gorchymyn Creu Adran 26 i'r Arolygiaeth Gynllunio am benderfyniad.
(b) bod trafodaethau yn parhau efo'r tir feddiannwr yn gyfochrog.

4. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C12/0573/22/LL – Cytiau Cae Ffatri, Ger Llyfni Woolen Mill a Glanrafon Bach, Penygroes, Caernarfon

Addasu adeilad allanol i uned wyliau a gosod offer trin carthion.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais am ganiatâd, gan nodi bod dyluniad a maint yr uned gwyliau wedi ei leihau a'i newid ar ofyniad y Gwasanaeth Cynllunio er mwyn lleihau gwaith strwythurol ychwanegol/newydd i'r adeilad presennol, lleihau'r cyfleusterau mewnol a chodi uchder rhan o'r wal allanol rhwng yr eiddo a'r eiddo drws nesaf er mwyn lleihau effaith ar fwynderau preswyl.

Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda Chynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

(b) Nodwyd bod yr aelod lleol yn cytuno â'r argymhelliad.

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol.
4. Deunyddiau.
5 Cofnod ffotograffig manwl.
6. Sicrhau man parcio ar gyfer yr uned gwyliau.
7. Offer trin carthion i ofynion Safonau Prydeinig.
8. Diogelu rhywogaeth leol - ystlumod a gwenoliaid (creu clwyd-fan).
9. Cyfyngu defnydd i uned wyliau yn unig a chadw cofrestr.
10. Amodau Gwarchod y Cyhoedd ar sail osgoi llygru cyflenwad dwr preifat.
11. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir.

2. Cais rhif C13/0995/11/LL - 137, Stryd Fawr, Bangor

Dymchwel adeiladau presennol a chodi adeilad newydd i gynnwys 2 uned manwerthu ar y llawr daear a 49 uned byw i fyfyrwyr ynghyd a chreu llecynnau parcio, storfa biniau a thirlunio.

(a) Ymhelaethodd y Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y bu i'r Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 27 Gorffennaf 2014 unwaith yn rhagor benderfynu gohirio'r cais er mwyn derbyn gwybodaeth pellach cyfredol ar ffigyrau am lety myfyrwyr ym Mangor, nodi'r diwygiadau/gwelliannau i'r dyluniad, derbyn cadarnhad o'r sefyllfa a safbwynt archeolegol, cadarnhau'r sefyllfa ymgynghori ynghyd â derbyn cadarnhad ynglŷn â statws y llwybr sy'n arwain i'r maes parcio tu ôl i'r adeilad.

Yn dilyn pryderon a amlygwyd yn y pwyllgor ynglŷn â'r galw am lety myfyrwyr, comisiynodd y datblygwr arolwg manwl o'r sefyllfa llety myfyrwyr ym Mangor gan arbenigwyr yn y maes. Canfuwyd yn yr arolwg bod oddeutu 4,000 o fyfyrwyr ym Mangor heb allu i letya mewn Llety Pwrpasol.

Nodwyd bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi asesu'r wybodaeth gan groesgyfeirio gyda gwybodaeth yr Uned yng nghyswllt llety myfyrwyr. Awgrymir bod galw am lety pwrpasol i fyfyrwyr yn y Ddinas.

Cyfeiriwyd at ddefnydd y gofod rhwng yr adeilad presennol ag adeilad cyfochrog fel llwybr troed gan y cyhoedd, nodwyd y derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Hawliau Tramwy nad oedd y llwybr erioed wedi ei gofrestru fel llwybr cyhoeddus ac nad oedd statws swyddogol iddo er gwaethaf ei ddefnydd anffurfiol dros nifer o flynyddoedd.

Ychwanegwyd y rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r holl sylwadau a dderbyniwyd mewn perthynas â'r agwedd archeolegol/hanesyddol, a gan nad oes statws cydnabyddedig neu ffurfiol i'r adeilad ystyrir y byddai cynnal cofnod ffurfiol o'r adeilad oddi mewn a thu allana chynnal arolwg archeolegol o'r safle yn ddigonol.

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

Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais.

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

- bod gwahaniaeth barn yng nghyswllt archaeoleg y safle ac na ellir dod i benderfyniad nes ceir sicrwydd;
- bod gostyngiad yn niferoedd myfyrwyr ym Mangor ond bod nifer ceisiadau cynllunio am lety myfyrwyr yn cynyddu;
- y byddai nifer myfyrwyr yn y Stryd Fawr yn gorbwyso'r nifer o breswylwyr;
- bod angen am lety myfyrwyr ym Mangor gyda myfyrwyr yn Ysbyty Gwynedd yn ogystal â Phrifysgol Bangor.

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio y gwerthfawrogir y pryderon ond bod tystiolaeth yn dangos bod angen am lety myfyrwyr ac er bod gwahaniaeth barn yng nghyswllt archaeoleg nid oedd yr adeilad wedi ei restru nac ydoedd chwaith mewn ardal cadwraeth.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Deunyddiau
4. Materion adeiladu'n gynaliadwy
5. Tirlunio
6. Cyfyngu defnydd yr unedau masnachol
7. Manylion sustemau awyru
8. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu i gynnwys rheoliadau perthnasol
9. Cofnod Archeolegol
10. Parcio
11. Amser gweithio/adeiladu

3. 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 Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y bu i'r Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 7 Gorffennaf 2014 benderfynu gohirio'r cais er mwyn derbyn mwy o wybodaeth ynglŷn â manylion y busnes.

Adroddwyd y derbyniwyd gwybodaeth bellach gan asiant yr ymgeisydd yn nodi manylion cyfredol niferoedd stoc a sefyllfa'r busnes yn ogystal â llythyr gan Undeb Amaethwyr Cymru (UAC) yn cadarnhau nifer diadell. Derbyniwyd hefyd gwybodaeth ariannol gan gyfrifwr yr ymgeisydd ynghyd â llythyr, cytundeb tir rhent a chynllun tiroedd.

Nodwyd nad yw'r Cyngor wedi ei argyhoeddi bod angen swyddogaethol gan yr ymgeisydd i leoli tŷ ar y safle, o ystyried fod rhan helaeth ei stoc ar dir yn Llanaelhaearn. Ychwanegwyd bod amheuaeth hefyd am hyfywdra'r fenter ffermio i allu cyfiawnhau tŷ amaethyddol.

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

- Bod y cais yn cyrraedd maen prawf 1a-b o dan bolisi CH9 o'r CDUG gan nad oes amheuaeth bod yr ymgeisydd yn amaethwr llawn amser;
- Bod angen swyddogaethol hanfodol i fyw ar y safle;
- Bod trafferthion amharu ar stoc ar y safle a oedd yn dangos bod angen am oruchwyliaeth trwy gydol yr amser ar y safle.

Cynigwyd a eiliwyd i wrthod y cais.

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

- Bod tai wrth ymyl y safle a allai fod yn addas i'r ymgeisydd;
- Bod rhan fwyaf o'r stoc yn cael ei gadw ar y tir rhent yn Llanaelhaearn;
- Nad oedd y bwriad yn cydymffurfio â pholisi CH9 o'r CDUG;
- Er yn cydymdeimlo efo'r ymgeisydd y byddai caniatáu'r cais yn gosod cynsail peryglus.

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

- Bod dyluniad y tŷ yn cyd-fynd â pholisi B22 o'r CDUG;
- Bod sied amaethyddol ar y safle yn barod a'i fod yn hanfodol goruchwylio'r defaid trwy gydol yr amser yn ystod y cyfnod wyna;
- Bod buddsoddiad wedi ei wneud yn y fenter;
- Undeb Amaethwyr Cymru yn gefnogol i'r cais;
- Bod yr angen swyddogaethol wedi ei brofi;
- A fyddai'n bosib i'r ymgeisydd gael siale ar y tir?;
- Bod y busnes yn hyfyw er mai elw bychan roedd y fenter yn ei gynhyrchu;
- Bod trafferthion amharu ar stoc ar y safle felly angen goruchwyliaeth o'r safle;
- Bod cyfiawnhad arbennig ar gyfer caniatáu tŷ ar y safle;
- Bod tŷ ar y safle yn flaenorol;
- Bod yr ymgeisydd wedi derbyn cefnogaeth ariannol gan y Cynulliad.

(dd) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:-

- Bod dyluniad y tŷ yn dderbyniol ond nad oedd ei faint;
- Bod asesiad manwl wedi ei gynnal;

- Bod y safle yn agos iawn at dref Pwllheli gyda thai a allai ddiwallu'r angen swyddogaethol;
- Y byddai gosod siale ar y safle yn destun cais cynllunio o'r newydd;
- Nad oedd amheuaeth fod yr ymgeisydd yn ceisio sefydlu menter amaethyddol;
- Nad oedd tystiolaeth yn argyhoeddi fod y fenter busnes ar hyn o bryd yn hyfyw;
- Bod y tŷ ar y safle yn adfail pur;
- Pe byddai'r Pwyllgor yn penderfynu caniatáu'r cais, y byddai'n rhaid cyfeirio'r mater i gyfnod cnoi cil gan y byddai hyn yn gwbl groes i'r CDUG ac yn tanseilio polisïau cynllunio'r Cyngor.

Pleidleisiwyd ar y cynnig i wrthod y cais, fe ddisgynnodd y cynnig.

(e) Gwnaed, ac eiliwyd cynnig i ganiatáu'r cais oherwydd bod angen y tŷ i gartrefu gweithiwr a bod yr angen swyddogaethol wedi ei brofi.

Pleidleisiwyd ar y cynnig i ganiatáu'r cais ac fe gariwyd.

PENDERFYNWYD yn groes i argymhelliad y swyddogion i ganiatáu'r cais.

Rhesymau:
Angen am un gweithiwr amaethyddol llawn amser wedi ei brofi.
Angen swyddogaethol am dŷ ar y safle wedi ei brofi.

Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio 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 â chaniatáu'r cais.

4. Cais rhif C14/0357/39/LL – Tyn Morfa, Llanengan

Addasiadau ac estyniadau i'r tŷ ac adeiladu adeilad ar wahân i gynnwys modurdy a stiwdio gwaith.

'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 1 Medi 2014 er mwyn cynnal ymweliad safle.

Nodwyd lleolir yr eiddo yng nghefn gwlad agored ac o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) gyda'r safle yn agored heb fawr ddim tyfiant o'i amgylch. Tynnwyd sylw at bryderon Swyddogion yr AHNE o ran maint y datblygiad.

Nodwyd fod y pryderon yn ymwneud gyda'r maint a graddfa'r estyniad cefn deulawr a hefyd maint y modurdy/stiwdio. Eglurwyd nad oedd gwrthwynebiad mewn egwyddor i estyniad deulawr nac i'r modurdy/stiwdio ond fod angen sicrhau fod y graddfa, maint a dyluniad yn dderbyniol o ystyried egwyddorion cynllunio da a lleoliad agored ac amlwg y safle o fewn yr AHNE.

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

- Enghreifftiau eraill o ddatblygiadau tebyg yn yr ardal felly diffyg cysondeb mewn polisïau;
- Y dylai'r ymgeisydd gael cyfle i ddweud ei ddweud;
- Bod prinder meddygon yn yr ardal;

- Bod yr ymgeisydd yn dymuno stiwdio gwaith er symud ei fusnes i Ben Llŷn;
- Bod adeiladau allanol megis tŷ gwair ar y safle yn flaenorol;
- Na fyddai effaith ar yr olygfa;
- Y gymuned leol yn gefnogol i'r cais;
- Mai pryder dim gwrthwynebiad oedd gan yr Uned AHNE ac y gellir lliniaru'r effaith gan sgrinio o gwmpas y datblygiad;
- Y dylid caniatáu'r cais.

Nododd y Cadeirydd na ellir torri'r protocol a chaniatáu i'r ymgeisydd siarad yng nghyswllt y cais eto gan y byddai'n annheg i ymgeiswyr eraill.

(c) Datganodd y Cadeirydd bod rheolau'r Cyngor yn datgan na ganiateir i unigolion recordio mewn pwyllgorau ac os oedd rhywun yn bresennol yn recordio y dylid stopio. Ychwanegodd y gellir gwneud cais i dderbyn recordiad o'r cyfarfod gan y Cyngor drwy wneud cais rhyddid gwybodaeth.

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

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

- Na fyddai llawer o effaith ar yr AHNE o ganlyniad i'r datblygiad bwriedig;
- Bod y bwriad yn cynnwys stiwdio gwaith ac y dylid cefnogi datblygiadau economaidd;
- Bod y bwriad yn golygu ymestyn yn hytrach na dominyddu;
- Y dylid ystyried gohirio gwneud penderfyniad ar y cais er rhoi cyfle i geisio darganfod datrysiad efo'r ymgeisydd;
- Bod Cyfoeth Naturiol Cymru yn gefnogol i'r bwriad;
- Bod prinder meddygon yn yr ardal;
- Bod y bwriad yn cydymffurfio a pholisïau;
- Bod rhaid penderfynu ar y cais yn unol â'r polisïau cynllunio;
- Bod y safle yn agored ac y dylai'r ymgeisydd ystyried gostwng graddfa'r datblygiad;
- Y byddai caniatáu'r cais yn gosod cynsail peryglus;
- Dylid cefnogi pobl leol;
- Y gellir sgrinio'r datblygiad a lliniaru'r effaith ar yr AHNE gan blannu coed.

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

- Bod trafodaethau wedi eu cynnal efo'r ymgeisydd a bod yr ymgeisydd wedi datgan nad oedd bwriad i newid y cynlluniau ac felly nad oedd yn argyhoeddedig o'r fantais o ohirio i'r perwyl yma;
- Bod y datblygiad yn dderbyniol o ran egwyddor;
- Gan fod y safle wedi ei leoli yn yr AHNE bod gofyn statudol i warchod amcanion y dynodiad.

(dd) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i ohirio'r cais er mwyn i Swyddogion gynnal trafodaethau efo'r ymgeisydd i geisio dod i gytundeb.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn i Swyddogion gynnal trafodaethau efo'r ymgeisydd i geisio dod i gytundeb.

5. Cais rhif C14/0390/04/LL – Tir ger Bodelith Isaf, Llandderfel

Caniatâd dros-dro ar gyfer lleoli mast 80.2 medr i fesur gwynt.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai'r bwriad oedd gosod mast fyddai'n mesur ac asesu cryfder a chyfeiriad y gwynt am gyfnod dros dro o 2 flynedd.

Nodwyd bod y safle o fewn 2.4 Km i 3 dyrbin gwynt presennol (Braich Ddu, Glanyrafon) oedd oddeutu 90m yr un mewn uchder. O safbwynt effaith cronnol, ni ystyrir bod natur strwythur y mast mesur gwynt sydd yn strwythur ysgafn o'i gymharu â thyrbin ac yn strwythur statig yn debygol o gyfrannu at effaith cronnol sylweddol, yn ogystal am gyfnod dros dro yn unig y bwriedir gosod y mast mesur gwynt.

(b) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn).

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Caniatâd am gyfnod dros dro o 2 flynedd o ddyddiad y caniatâd.
2. Gwaith yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd.
3. Hysbysu'r Awdurdod Cynllunio Lleol pryd mae'r gwaith o godi'r mast anemomedr yn cychwyn.
4. Dychwelyd y tir yn ôl i'w gyflwr presennol ar ddiwedd y cyfnod o 2 flynedd.

6. Cais rhif C14/0498/20/LL - Parciau Farm, Griffiths Crossing, Caernarfon

Gosod paneli solar PV ar gyfer creu parc solar ynghyd a gwaith atodol sy'n cynnwys strwythurau a ffens.

'Roedd aelodau'r Pwyllgor wedi ymweld â'r safle cyn cyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 1 Medi 2014.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi na ystyrir bod y bwriad yn debygol o achosi niwed arwyddocaol i'r dirwedd a'r arfordir ac y gofynnir am dirweddu priodol drwy gryfhau'r gwrychoedd a choed amrywiol presennol er mwyn creu sgrin effeithiol a naturiol/cynhenid i'r ardal.

Yng nghyswllt materion mynediad, nodwyd yn dilyn derbyn sylwadau gan Adran Drafnidiaeth y Cynulliad argymhellir gosod amod, os rhoddir caniatâd cynllunio, i gytuno a gweithredu cynllun rheoli llif traffig gwaith i gynnwys materion a godwyd gan Adran Drafnidiaeth y Cynulliad.

(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:-

- Os caniateir y cais dyma fyddai'r datblygiad solar graddfa ganolig cyntaf yng Ngwynedd;
- Bod y safle mewn ardal eithaf cuddiedig ac na fyddai effaith sylweddol gweledol ar y tirlun;
- Mai yn ystod y cyfnod adeiladu y byddai'r traffig mwyaf a byddai'r datblygwr yn gweithredu yn unol â chytundeb yng nghyswllt mynediad i'r safle;
- Y byddai'r pwrpas ffermio dal i barhau ar y tir;
- Na fyddai llygredd golau, sŵn na llacharedd yn deillio o'r datblygiad;
- Ni osodir peilonau newydd;
- Bod y gymuned yn gefnogol iawn i'r datblygiad gyda nifer fechan o wrthwynebiadau;
- Y byddai'r datblygiad yn creu ynni glan ar gyfer 3000 o dai.

(ch) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol dros ward Y Felinheli (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):

- Ei bod wedi bod ynghlwm mewn trafodaethau â'r gymuned leol ac aelod lleol dros ward Menai (Caernarfon) ac ar y cyfan bod pawb yn gytûn eu bod yn cefnogi'r bwriad;
- Byddai'r datblygiad yn rhoi cymorth i deulu amaethyddol lleol i wneud y busnes yn fwy hyfyw;
- Bod pryderon lleol yng nghyswllt cynnydd traffig yn ystod y cyfnod adeiladu ac y croesawir amod i gytuno ar y fynedfa orau i'r datblygiad;
- Ei bod yn bwysig na fyddai peilonau newydd;
- Gofynnir am osod amod ychwanegol os ganiateir y cais yn nodi y dylai'r datblygwr gynnal trafodaethau efo'r gymuned yng nghyswllt budd i'r gymuned, er mwyn dangos ymrwymiad y cwmni i'r gymuned leol.

(d) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio nad oedd budd cymunedol yn fater cynllunio. Ychwanegodd y gallai'r Pwyllgor pe dymunir nodi eu dymuniad i'r ymgeisydd gynnal trafodaethau efo'r gymuned er sicrhau budd cymunedol priodol gyda hyn yn digwydd tu allan i'r drefn gynllunio.

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais efo'r cymal.

(dd) Yn ystod y drafodaeth nododd nifer o aelodau eu cefnogaeth i'r bwriad a fyddai'n cynhyrchu ynni adnewyddol.

Tynnodd aelod sylw at sylwadau Cyngor Ynys Môn yng nghyswllt yr effaith ar yr AHNE.

Mewn ymateb i sylw gan aelod, pwysleisiodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio nad oedd cyfraniad ariannol gan y datblygwr yn ystyriaeth cynllunio berthnasol. Nid oedd yn rhan o'r system cynllunio ond yn hytrach gallai trafodaethau gymryd lle rhwng y datblygwr a chynrychiolwyr y gymuned tu allan i'r system gynllunio.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. 5 mlynedd
2. Cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau
3. Cytuno deunyddiau allanol yr holl adeiladau
4. Cytuno deunyddiau/lliwiau'r fframiau a'r gorchudd di-llacharedd.
5. Cytuno ar liw'r ffens a'r polion camerâu
6. Cytuno a chwblhau cynllun tirlunio
7. Cwblhau'r datblygiad yn unol â'r arolwg cynefin.
8. Cwblhau'r datblygiad yn unol â'r adroddiad coed.
9. Cytuno a gweithredu cynllun rheoli llif traffig gwaith (i gynnwys materion sydd wedi eu codi gan Adran Drafnidiaeth y Cynulliad).
10. Cytuno a gweithredu cynllun gosod y paneli yn y ddaear
11. Gorchwyl gwylio'r sefyllfa archeoleg.
12. Dylid gosod unrhyw geblau trydan o'r datblygiad i'r cysylltiad trydanol o dan ddaear, a'i gytuno yn gyntaf gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'r Awdurdod Priffyrdd.
13. O fewn 12 mis i'r paneli solar a ganiateir drwy hyn beidio cael ei ddefnyddio ar gyfer cynhyrchu trydan, rhaid eu tynnu'n barhaol oddi ar y tir ac adfer y safle yn ôl i'w gyflwr gwreiddiol.
14. Ni chaiff dwr wyneb gysylltu â'r brif garthffos.
15. Ni chaiff dwr wyneb oddi ar y tir gysylltu â'r brif garthffos.

Nodyn – Gofynnir i'r ymgeisydd gynnal trafodaethau efo'r gymuned er sicrhau budd cymunedol priodol.

7. Cais rhif C14/0584/43/LL – Storfa Minafon, Llithfaen, Pwllheli

Addasu storfa / swyddfa / gweithdy adeiladwr i dŷ annedd.

(a) Adroddwyd y derbyniwyd llythyr hwyr gan yr ymgeisydd yn nodi y byddai yn derbyn cyfyngu'r tŷ i dŷ fforddiadwy ac yr argymhellir gohirio ystyried y cais er mwyn ystyried ac asesu cynnwys y llythyr.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn i swyddogion ystyried y llythyr a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd.

8. Cais rhif C14/0653/43/LL – Parc Carafanau a Chwrs Golff Gwynus, Pistyll, Pwllheli

Uwchraddio safle carafanau sefydlog presennol a'i ail leoli o ran o gae 472 i ran o gae 470.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y bwriad yn golygu ail-leoli 10 uned carafán sefydlog ac nid oedd unrhyw wybodaeth am sut y byddai cae 472 yn cael ei ddefnyddio wedyn.

Nodwyd bod safle'r cais wedi ei leoli yng nghefn gwlad ac o fewn yr AHNE a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli.

Ystyrir fod y lleoliad arfaethedig yn fwy gweladwy o ran lleoliad na'r safle carafanau presennol. Yn sgil hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn sicrhau fod cymeriad yr AHNE yn cael ei warchod, ei gynnal na'i wella ac y byddai'r bwriad felly yn achosi niwed arwyddocaol i dirwedd wledig yr AHNE yn groes i ofynion Polisi B8 CDUG.

Eglurwyd nad oedd y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi D17 gan nad oedd y safle yn un llai amlwg na'r presennol a gan nad oedd y cais yn cael ei ystyried yn estyniad bychan.

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

(c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):

- Mai'r bwriad oedd gwneud y safle yn fwy deniadol;
- Ers derbyn caniatâd cynllunio C13/0532/43/LL, daethpwyd i'r casgliad mai ond digon o le i 6 caban byddai yng nghae 471 ac na fyddai yn hyfyw;
- Nad oedd y bwriad yn golygu creu safle newydd na estyniad i'r safle;
- Mai cais i uwchraddio ydyw ac felly ei fod yn cydymffurfio â pholisi D17 o'r CDUG;
- Bod modd ystyried eithriadau i bolisi B8 o'r CDU, camau wedi ei cymryd i leddfu'r effaith gyda 2,000 o goed wedi eu plannu ar y safle dros y blynyddoedd i sgrinio'r safle;
- Y byddai peidio caniatáu'r cais yn niweidiol i'r busnes a'r economi leol;
- Gofyn i'r aelodau ystyried cynnal ymweliad safle.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.

Dechreuodd y cyfarfod am 1pm a daeth i ben am 4.10pm