
PWYLLGOR CYNLLUNIO 24/11/14

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

Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Gwen Griffith, Eric M. Jones (Eilydd), Dilwyn Lloyd (Eilydd), June Marshall, W. Tudor Owen, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams ac Eurig Wyn.

Erail a wahoddyd: Y Cynghorwyr John Brynmor Hughes, Aeron M. Jones, Liz Saville Roberts, John Wyn Williams a R. H. Wyn Williams (Aelodau lleol).

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

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Endaf Cooke, John Pughe Roberts ac Owain Williams a'r Cynghorwyr Llywarch Bowen Jones, Dafydd Meurig a Mair Rowlands (Aelodau lleol).

1. CROESO

Croesawyd pawb i'r cyfarfod gan y Cadeirydd. Atgoffwyd pawb o drefn y cyfarfod.

Nodwyd oherwydd problemau technegol na fyddai'r cyfarfod yn cael ei recordio.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

- Y Cynghorydd Gruffydd Williams, yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0653/43/LL) oherwydd mai ei dad oedd yr ymgeisydd.
- Y Cynghorwyr Anne Lloyd Jones a Michael Sol Owen, yn eitem 5 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C14/0849/19/LL a C14/0884/45/LL) oherwydd eu bod yn aelodau o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd.

Roedd yr Aelodau o'r farn eu bod yn fuddiannau a 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 Aeron M. Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C14/0276/24/LL a C14/0659/24/AM);
- Y Cynghorydd John Brynmor Hughes, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0357/39/LL);
- Y Cynghorydd Liz Saville Roberts, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0653/43/LL);
- Y Cynghorydd R. H. Wyn Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0689/39/LL);
- Y Cynghorydd June Marshall, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0697/11/LL);
- Y Cynghorydd John Wyn Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0825/25/LL);
- Y Cynghorydd Michael Sol Owen, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0884/45/LL).

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

3. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 3 Tachwedd 2014, fel rhai cywir yn ddarostyngedig i:

- (i) Ychwanegu enw'r Cynghorydd Peter Read o dan 'Eraill a wahoddwyd' ar dudalen 1.
- (ii) Diwygio'r frawddeg yn y fersiwn Gymraeg 'Nododd yr aelod lleol a oedd yn cefnogi'r datblygiad...' o dan gais rhif C14/0793/11/LL ar dudalen 11 i ddarllen 'Nododd yr aelod lleol a oedd yn *gwrthwynebu*'r datblygiad...'
- (iii) Diwygio'r frawddeg yn y fersiwn Saesneg 'The local member (a member of this Planning Committee)...' o dan gais rhif C14/0793/11/LL ar dudalen 12 i ddarllen 'The local member (*not* a member of this Planning Committee)...'

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 polisiau.

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C14/0276/24/LL – Ceiriog Belan, Rhos Isaf, Caernarfon

Codi tŷ fforddiadwy, gwelliannau i'r fynedfa bresennol ynghyd a chadw siediau gardd (cais rhannol ôl-weithredol).

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod safle'r cais wedi ei leoli ar gyrion gogledd-ddwyreiniol pentref Rhos Isaf a ddynodir fel pentref gwledig yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG). Nodwyd bod yr ymgeisydd yn gymwys o dan bolisi CH5 o'r CDUG i gael tŷ fforddiadwy yn yr ardal.

Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi lledaenu cyrsiau dŵr ar y safle er mwyn gwella rhediad dŵr wyneb/tir drwy'r safle ac i osgoi unrhyw lifogydd yn y dyfodol. Adroddwyd bod yr Uned Draenio Tir hefo ddim gwrthwynebiad. Credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B32 o CDUG ar holl bolisiau perthnasol eraill.

- (b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
 - Bod cymdogion yn gyffredinol ddim yn erbyn y datblygiad;
 - Bod pryder o ran diffyg rheolaeth cynllunio yng nghyswllt y newidiadau a oedd eisoes wedi ei wneud i'r safle;
 - Awgrymu gosod amod mai cyfrifoldeb yr ymgeisydd oedd y ffosydd;
 - Gan fod y ffordd yn eithriadol o gul y dylid gosod amod bod trafndiaeth adeiladu ddim yn mynd i'r safle cyn 9.30am a dim ar ôl 4.30pm;
 - Bod Cyngor Cymuned Llanwnda yn gofyn am gysondeb wrth ddelio â cheisiadau o'r fath a thegwch i bob ymgeisydd.

Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu y byddai'n bosib gosod amod yng nghyswllt cyfrifoldeb am y ffosydd yn ogystal ag amod oriau derbyn nyddau i'r safle.

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais efo'r amodau ychwanegol.

- (c) Mewn ymateb i sylw gan aelod parthed darparu palmant i gerddwyr, nododd yr Uwch Reolwr Cynllunio gan fod y safle yn wledig nid oedd yn ofynnol bod palmant ac nid oedd yr Uned Drafndiaeth yn gwrthwynebu.

Holodd aelod os byddai'n bosib cyfyngu'r amser olaf ceir derbyn nwyddau i'r safle i 3.00pm. Mewn ymateb, nododd yr Uwch Reolwr Cynllunio y byddai'r gwasanaeth yn sicrhau bod yr amod amser yn un rhesymol.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb cyfreithiol 106 yn ymwneud â chyfyngu meddiannaeth y tŷ a ddarperir yma yn y lle cyntaf ac am byth i rai sy'n gallu profi angen lleol cymunedol am dŷ fforddiadwy ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:-

1. Dechrau'r gwaith oddi fewn i 2 mlynedd o ddyddiad y caniatâd ei hun.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol.
4. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir.
5. Amodau Dwr Cymru.
6. Amodau Priffyrdd.
7. Tirlunio.
8. Symud y ddwy garafán o'r safle'n gyfan gwbl pan ddaw'r tŷ yn drigiadwy.
9. diogelu ffosydd
10. oriau derbyn nwyddau i'r safle

2. 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.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais am ganiatâd, gan nodi y gohiriwyd penderfyniad ar y cais yng nghyfarfod 22 Medi 2014 er mwyn i Swyddogion gynnal trafodaethau efo'r ymgeisydd i geisio dod i gytundeb ar leihau graddfa'r estyniad a'r adeilad modurdy/stiwdio. Eglurwyd y cynhaliwyd ymweliad safle ar 22 Medi 2014 yn unol â phenderfyniad y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 1 Medi 2014.

Adroddwyd yn dilyn trafodaethau efo'r ymgeisydd bod yr elfen modurdy wedi ei ddileu o'r bwriad felly stiwdio gwaith ar gyfer ffotograffydd yn unig fyddai yn yr adeilad ar wahân. Derbyniwyd cadarnhad gan yr ymgeisydd nad oedd yn dymuno newid yr estyniadau i'r tŷ gan mai fel y cyflwynwyd yr atebir eu gofynion.

Nodwyd bod yr adeilad ar wahân bellach yn dderbyniol gan ei fod yn gweddu i'r eiddo presennol a'r amgylchedd oddi amgylch o ran ei raddfa, maint a ffurf. Er hyn, ystyrir bod yr estyniad cefn deulawr yn ddominyddol ac yn anghydnaws gyda'r eiddo presennol.

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.

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

- Ei fod wedi bod yn rhan o'r trafodaethau rhwng yr ymgeisydd a swyddogion a bod newidiadau i'r adeilad ar wahân yn dderbyniol;
- Bod y gymuned leol yn gefnogol i'r cais;
- Bod y tŷ yn y teulu ers 5 cenhedlaeth;

- Bod Pensaer yr ymgeisydd o'r farn mai yn y lleoliad fel y nodir yn y cynlluniau fyddai'r lle gorau i'r estyniad er mwyn cryfhau waliau'r hen dŷ;
- Y dylid caniatáu'r cais.

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

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

- Bod dyluniad a maint yr adeilad stiwdio gwaith wedi ei ddiwygio yn dilyn trafodaethau;
- Bod yr elfen modurdy wedi ei dynnu o'r bwriad;
- Bod ymestyniad y cwrtil wedi ei leihau;
- Mai datgan pryder yn unig oedd yr Uned AHNE;
- Bod y dyluniad yn gweddu i'r ardal ac na fyddai'n amharu ar yr AHNE;
- Bod gan yr ymgeisydd hawl i wella golwg y tŷ;
- Bod rhaid penderfynu ar y cais yn unol â'r polisïau cynllunio;
- Bod y safle yn yr AHNE;
- Y byddai caniatáu'r cais yn gosod cynsail peryglus.

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

- Bod trafodaethau wedi eu cynnal efo'r ymgeisydd a daethpwyd i gyfaddawd ar raddfa'r adeilad ar wahân;
- Yn ystod y trafodaethau bod sawl opsiwn wedi ei gyflwyno i'r ymgeisydd o ran dyluniad yr estyniad a fyddai'n parchu lleoliad y cais;
- Gan fod y safle wedi ei leoli yn yr AHNE bod gofyn statudol i warchod amcanion y dynodiad;
- Mai mater i'r Pwyllgor oedd penderfynu ar y cais.

(d) 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, Eric M. Jones, Dilwyn Lloyd, W. Tudor Owen, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams ac Eurig Wyn.

Yn erbyn y cynnig i ganiatáu, (3) Y Cynghorwyr: Gwen Griffith, Anne T. Lloyd Jones ac June Marshall.

Atal, (1) Y Cynghorydd Michael Sol Owen

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Amser
2. Cynlluniau
3. Llechi
4. Deunyddiau
5. Defnydd is-wasanaethol i'r stiwdio
6. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol a ganiateir

3. Cais rhif C14/0558/41/LL – Lleifior, Llanybi

Newid defnydd tir o dir amaethyddol i gwrtil domestig a chodi garej/gweithdy.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod maint yr estyniad cwrtil yn cael ei ystyried yn rhesymol ac fod graddfa a gorffeniad y garej/gweithdy yn gweddu gyda'r tŷ o safbwynt lliwiau a deunyddiau'r waliau ac yn addas o

safbwynt adeilad at ddibenion domestig ac felly yn cwrdd gyda gofynion polisïau B22 a B25 o'r CDUG.

Nodwyd yr ystyrir bod gosod amod yn cyfyngu'r defnydd i ddefnydd domestig yn unig, yn golygu bod y datblygiad yn dderbyniol o dan bolisi B23 o'r CDUG.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Pryderon gan gymdogion bod y cynlluniau yn gamarweiniol;
 - Gan fod y tir yn uwch yng nghefn y tai byddai'r garej/gweithdy yn fwgwd;
 - Bod plot gwag wrth ymyl a byddai'r datblygiad yn effeithio ar werth tŷ ar y safle yn y dyfodol;
 - Y dylid ystyried newid lleoliad y garej/gweithdy;
 - Bod y datblygiad yn groes i bolisïau B22, B23, C1, C7 a C28 o'r CDUG;
 - Bod maint y garej/gweithdy yn annerbyniol ac felly ei fod yn or-ddatblygiad mewn cefn gwlad.
- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Mai at ddefnydd domestig yn unig oedd y garej/gweithdy;
 - Bod maint y garej/gweithdy wedi ei leihau ar ôl derbyn pryderon gan bobl gyfagos;
 - Bod y lleoliad a'r defnydd arfaethedig yn dderbyniol o dan y polisïau;
 - Bod cwrtill y tŷ wedi ei ymestyn er mwyn gwneud yr ardd yn fwy;
 - Nad oedd rheswm cynllunio, amgylcheddol neu gyfreithiol i wrthod y cais.

Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. 5 mlynedd
2. deunyddiau i gydweddu a'r adeilad preswyl presennol
3. to lliw llwyd
4. defnydd domestig yn unig/yn atodol i ddefnydd preswyl yr eiddo a adnabyddir fel Lleifior, Llangybi
5. cydymffurfio gyda'r cynlluniau
6. tynnu hawliau datblygiad a ganiateir o'r tir
7. dim gosod carafán ar y tir

4. Cais rhif C14/0618/34/LL – Derwin Fawr, Garndolbenmaen

Cais llawn i godi trydydd tyrbîn gwynt 50kw ar dwr 24.6m gyda chyfanswm uchder o 34.2m i frig y llafn.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod maint y trydydd tyrbîn yn golygu y gwelir y tri thyrbîn yr un faint o'r rhan fwyaf o welfannau. Ychwanegwyd y byddai'r tyrbîn yr un lliw a'r ddau dyrbîn arall.

Nodwyd bod ardal y cais yn ardal wledig ac yn amaethyddol gyda pheilonau trydan 50m o uchder oddeutu 120m o'r safle a oedd yn amlwg yn y dirwedd. Parc Cenedlaethol Eryri wedi ei leoli oddeutu 800m i'r dwyrain a'r AHNE dros 3km i ffwrdd o safle'r cais.

Nodwyd yn dilyn ystyried yr holl bolisïau a materion cynllunio perthnasol ni chredir y byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol arwyddocaol ar y tirlun yn gyffredinol, na'r Parc Cenedlaethol cyfagos yn benodol, 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 fod y bwriad yn groes i'r polisïau perthnasol hyn.

- (b) Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru (CNC) yn nodi y byddai'n briodol gosod amod "cwtogiad" ar y caniatâd cynllunio er mwyn amddiffyn Statws Cadwraeth Ffatriol rhywogaethau ystlumod ac ni wrthwynebir y cais petai amod priodol mewn lle.

Nodwyd bod ansicrwydd o ran priodoldeb yr amod a awgrymir gan CNC a y gofynnir am yr hawl i ganiatáu'r cais yn ddibynnol ar dderbyn eglurhad pellach gan CNC ynglyn â phriodoldeb yr amod cwtogiad ac yn ddarostyngedig i'r amodauperthnasol.

- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y fferm deuluol yn ceisio arallgyfeirio i ddiogelu ei ddyfodol;
 - Mai ardal ddiwydiannol gyda busnesau bach oedd ardal safle'r cais;
 - Bod 4 peilon trydan ynghyd â gorsaf drydan ar y tir o amgylch y safle;
 - Bod sicrhau parhad amaeth yn galluogi'r iaith Gymraeg i barhau;
 - Y gobeithir y caniateir y cais yn unol â'r argymhelliad.

Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais yn ddibynnol ar dderbyn sylwadau ffatriol gan CNC.

- (ch) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y sylwadau canlynol:
- Y dylid datgan bod CNC yn anghyson efo'u sylwadau ar geisiadau;
 - Ei fod yn or-ddatblygiad gan fod 2 dyrbin gwynt yno eisoes;
 - Bod effaith gronnus os caniateir y cais;
 - Bod y swm o £250 y flwyddyn a gytunwyd gan yr ymgeisydd fel cyfraniad at Ambiwlans Awyr Gogledd Cymru yn isel;
 - Y gwrthodwyd y cais am dyrbin yn Llanaelhaearn yn y cyfarfod diwethaf ar sail polisïau B8, B12, B23, B33 a C26 o'r CDUG, pam felly bod y cais yma yn wahanol?
- (d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:-
- Bod y sylwadau a dderbynnir gan CNC yn gymhleth ac fe gysylltir â CNC i nodi barn y Pwyllgor;
 - Ni ystyrir y byddai effaith gronnus o ystyried y tirlun ehangach;
 - Y rheolir cyfraniadau ariannol budd cymunedol tu allan i'r drefn gynllunio;
 - Y dylid delio gyda bob un cais ar ei haeddiant.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn ddibynnol ar dderbyn sylwadau ffatriol gan Gyfoeth Naturiol Cymru.

Amodau:

1. dechrau gwaith o fewn 2 flynedd
2. yn unol â'r cynlluniau
3. lliw i weddu gyda'r tyrbeini eraill
4. sŵn
5. llafnau i symud yn yr un cyfeiriad
6. dadgomisiynu
7. cyflwyno cynllun cwtogiad at ddibenion diogelu ystlumod
8. cysylltu gyda'r grid drwy roi gwifrau tan ddaear

5. Cais rhif C14/0653/43/LL - Parc Carafanau a Chwrs Golff Gwynus, Pistyll

Uwchraddio safle carafanau sefydlog presennol drwy ail-leoli'r holl garafanau sefydlog o ran o gae 472 i ran o gae 470.

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

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi yng nghyfarfod y Pwyllgor ar 22 Medi 2014 y penderfynwyd gohirio'r cais er mwyn cynnal ymweliad safle.

Nodwyd bod y bwriad yn golygu ail-leoli 10 uned carafán sefydlog o gae 472 i gae 470. Adroddwyd y derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol gan asiant yr ymgeisydd yn nodi y bwriedir defnyddio rhan o gae 472 i storio carafanau teithiol yn ystod misoedd y gaeaf.

Tynnwyd sylw bod y bwriad yn golygu adleoli'r carafanau gwyliau sefydlog i safle amlycach yn y dirwedd a thu allan i ffiniau presennol y parc carafanau, felly ni ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda maen prawf 2 o bolisi D17 o'r CDUG.

Eglurwyd bod y cynlluniau a gyflwynwyd efo'r cais yn amlygu y byddai maint y safle maes carafanau yn cynyddu o 1.69ha i 4.96ha felly ni ellir ei ystyried yn estyniad bychan. Ychwanegwyd bod maint a natur yr estyniad arfaethedig yn gyfystyr â chreu safle carafanau sefydlog newydd.

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.

- (b) Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.
- (c) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddi:-
- Wrth ymweld â'r safle fe ddylid fod wedi edrych ar y safle o bell er mwyn sylwi bod y safle yn ei ddyffryn ei hun ac ni fyddai effaith ar y tirlun;
 - Mai mater o farn oedd dehongliad o bolisiâu B8, D16 a D17 o'r CDUG;
 - Bod yr ymgeisydd yn fodlon derbyn amod tirlunio;
 - Bod y busnes yn bodoli ers y 50au a byddai'r newidiadau bwriedig yn gwneud y busnes yn hyfyw;
 - Mai'r bwriad oedd gwneud y safle yn fwy deniadol;
 - Y byddai'r bwriad yn cyfrannu tuag at gynaliadwyedd busnes cyflenwyr cabanau lleol;
 - Bod modd caniatáu ceisiadau o'r fath os byddai effaith economaidd;
 - Bod yr ymgeisydd yn ceisio cyd-bwyso hyfywdra'r busnes teuluol yn ogystal â gwarchod yr AHNE;
 - Traean o'r cae a ddefnyddir;
 - Gofyn i'r aelodau ystyried caniatáu efo amodau.
- (ch) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:-
- Bod trafodaethau wedi bod yng nghyswllt opsiynau eraill;
 - Yr ystyrir bod uwchraddio gyda chynnydd 3 neu 4 gwaith ym maint arwynebedd y safle, fel y nodir yn y cynlluniau, yn gwbl groes i ofynion Polisi D17 CDUG;
 - Y cefnogir ceisiadau lle newidir lleoliad safle o lefydd amlwg i guddiedig er mwyn sicrhau bod cymeriad yr AHNE yn cael ei warchod, ei gynnal a'i wella, ond yn yr achos yma byddai'r safle carafanau yn symud i le mwy amlwg;
 - 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 polisiâu cynllunio'r Cyngor.
- (d) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddogion.

Nodwyd y sylwadau canlynol o blaid caniatáu'r cais:

- Mai cais am uwchraddio yn unig ydyw;

- Bod angen digon o le rhwng y cabannau er mwyn sicrhau bod y busnes yn hyfyw ac yn cyfarch anghenion twristiaid;
- Bod y safle wedi ei leoli mewn dyffryn felly ni fyddai effaith gweledol;
- Mai cyfnewid 10 carafán am 10 caban yn unig oedd y bwriad;
- Bod y datblygiad yn sicrhau swyddi ac yn hwb i'r economi leol;
- Bod 2,000 o goed wedi eu plannu er cuddio'r safle a byddai gosod amod tirlunio yn ddigonol;
- Mater o farn yng nghyswllt yr effaith ar yr AHNE.

(dd) Nodwyd y sylwadau canlynol yn erbyn caniatáu'r cais:

- Bod y cais yn groes i'r polisiau;
- Y byddai caniatáu'r cais yn gosod cynsail peryglus;
- Bod dyletswydd i warchod yr AHNE;
- Bod twristiaid yn dod i'r ardal yma i fwynhau natur a'r golygfeydd;
- Fod y cais yn golygu estyniad mawr i'r safle a hynny i gefn gwlad agored.

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

O blaid y cynnig i ganiatáu'r cais, (6) Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Eric M. Jones, Dilwyn Lloyd, W. Tudor Owen, Eirwyn Williams, ac Eurig Wyn.

Yn erbyn y cynnig i ganiatáu, (5) Y Cynghorwyr: Gwen Griffith, Anne T. Lloyd Jones, June Marshall, Michael Sol Owen a Hefin Williams.

Atal, (0)

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

Rhesymau:

Dim effaith gweledol.

Nad oedd y bwriad yn golygu creu safle newydd nac yn estyniad annerbyniol i'r safle.

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.

6. Cais rhif C14/0659/24/AM – Tir gyferbyn â Glanrhyd Isaf, Dinas, Llanwnda, Caernarfon

Codi 6 tŷ fforddiadwy a mynediad newydd.

Adroddwyd bod y cais uchod wedi ei dynnu'n ôl.

PENDERFYNWYD derbyn a nodi'r uchod.

7. Cais rhif C14/0689/39/LL - Glyndŵr, Abersoch

Cyfnewid siale bresennol am dŷ annedd.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle o fewn ffin datblygu pentref Abersoch a thu mewn i'r AHNE. Nodwyd o ystyried amrediad dyluniad a maint tai yng nghyffiniau agos y cais, ni ystyrir y byddai dyluniad modern y tŷ yn edrych allan o le.

Cyfeiriwyd at sylw gwrthwynebwr yng nghyswllt gwrthodiad apêl diweddar am dŷ ar lain Anhywel, nodwyd bod yr Arolygydd yn ystyried y byddai'r egwyddor o ddatblygu'r safle at ddiben preswyl yn dderbyniol o ran cymeriad trefol, ond bod maint yr eiddo hwnnw yn or-

ddatblygiad o'r safle cyfyng ac felly methu cynnal cymeriad yr AHNE. Pwysleisiwyd bod rhaid ystyried bob cais ar ei haeddiant ac yn yr achos yma credir bod y bwriad yn dderbyniol o ran graddfa i'w leoliad.

Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

- (b) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-
- Cwestiynu pan fo datblygiadau wedi eu gwrthod yn flaenorol;
 - Bod angen cymryd i ystyriaeth gwrthodiad apêl Anhywel;
 - Gobeithir y gwrthodir y cais gan ei fod yn or-ddatblygiad ac nad oedd y dyluniad modern yn addas yn yr AHNE;
 - Os caniateir y cais byddai'n agor y drws i geisiadau arall.

Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddogion.

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

- Y bwriad yn or-ddatblygiad a fyddai'n effeithio'n andwyol ar yr AHNE;
- Y gosodir cynsail os caniateir y cais;
- Bod y bwriad yn groes i bolisi B8 o'r CDUG.

- (ch) Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod parthed gwrthodiad ceisiadau ar y safle yn y gorffennol, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod cyd-destun polisi wedi newid ac y dylid delio efo bob cais yn unigol. Nodwyd bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ond nodir pryderon yr aelodau o ran yr effaith ar yr AHNE.

PENDERFYNWYD yn groes i argymhelliad y swyddogion i wrthod y cais.

Rheswm:

Y bwriad yn groes i bolisi B8 o'r CDUG gan ei fod yn or-ddatblygiad a fyddai'n effeithio'n andwyol ar yr AHNE.

8. Cais rhif C14/0697/11/LL – 88 Farrar Road, Bangor

Codi tŷ deulawr yn dilyn gwrthodiad o dan gyfeirnod C14/0060/11/LL.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y lleolir y safle oddimewn i ffiniau datblygu dinas Bangor ac ystyrir y safle fel tir a ddatblygwyd eisoes. Nodwyd bod ymgais wedi ei wneud i leoli'r adeilad newydd mewn man a fyddai'n fwyaf tebygol o effeithio lleiaf ar 88 Ffordd Farrar tra hefyd yn osgoi cynnwys gormodedd o ffenestri ar gefn yr adeilad fyddai'n creu pryder o ran materion gor-edrych.

Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

- (b) Nododd yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) nad oedd yn gwrthwynebu'r bwriad ond yn gofyn i ystyried newid aliniad y tŷ er mwyn iddo fod yr un fath â'r adeiladau arall.
- (c) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu y gellir cynnal trafodaethau efo'r ymgeisydd yng nghyswllt ysgafnu edrychiad yr adeilad o ochr Ffordd Farrar.

Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gynnal trafodaethau efo'r ymgeisydd.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r swyddogion gynnal trafodaethau efo'r ymgeisydd yng nghyswllt edrychiad yr adeilad o ochr Ffordd Farrar.

Amodau:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Deunyddiau/llechi
4. Tirlunio
5. Cwblhau'r fynedfa a llecynnau parcio
6. Materion draenio
7. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir.
8. Nodyn gofynion deddf wal rannol.

9. Cais rhif C14/0825/25/LL – Tŷ Coch, Glasinfryn, Bangor

Creu trac mynediad newydd.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y cais ar gyfer creu trac mynediad newydd i safle a dderbyniwyd caniatâd cynllunio ar gyfer trosi adeiladau allanol gwag i bedwar uned gwyliau o dan gyfeirnod C13/0765/25/LL.

Tynnwyd sylw nad oedd yr Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu.

Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod yr Arolygydd Cynllunio yn fodlon bod y trac a gwelliannau cysylltiol yn dderbyniol a dylid dilyn ei gyfarwyddyd;
 - Nad oedd y bwriad yn cydymffurfio â Pholisi CH25 o'r CDUG nac ychwaith Paragraff 44 o'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Trosi Adeiladau yng Nghefn Gwlad Agored ac mewn Pentrefi Gwledig;
 - Bod defnyddio'r trac presennol yn hytrach na chreu trac newydd yn lleihau'r effaith ar yr amgylchedd;
 - Bod cynyddu'r nifer o fynedfaoedd yn mynd i arwain at fwy o ddamweiniau;
 - Anharddu cefn gwlad heb angen.
- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd cynrychiolydd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Nad oedd yr Uned Drafnidiaeth, Uned Bioamrywiaeth na Chyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu;
 - Y derbyniwyd gwrthwynebiad i'r cais a ganiatawyd yn flaenorol yng nghyswllt defnyddio'r trac mynediad presennol a rŵan efo'r trac newydd;
 - Gwaith draenio wedi ei gwblhau a oedd yn atal dŵr rhag mynd i'r briffordd felly bod gwrthwynebu ar y sail yma yn anghywir;
 - Byddai'r trac newydd yn golygu na fyddai gymaint o geir yn mynd o flaen tai cyfagos;
 - Byddai'r trac yn hwylus i bawb ac nad oedd rheswm i wrthod y cais.
- (ch) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):
- Na fyddai'r trac newydd yn fwy diogel;
 - Ni welwyd tystiolaeth bod dŵr wedi stopio llifo i'r briffordd;
 - Ei bryder na fyddai ddim byd ar y trac newydd i nadu'r dŵr a byddai'r wast llechi a roddir ar y trac yn mynd i'r briffordd;
 - Ei bryder y byddai'r nifer o ddamweiniau yn cynyddu.

- (d) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd y swyddogion:-
- Ni dderbyniwyd sylwadau gan yr Uned Draenio Tir ond gellir pe dymunir gosod amod bod cynllun cynhwysfawr dŵr wyneb;
 - Bod y fynedfa newydd yn dderbyniol i'r Uned Drafnidiaeth ac y cynhaliwyd trafodaethau efo asiant yr ymgeisydd a bod mesuriadau addas i gyfarch y broblem dŵr wyneb wedi ei gynnwys yn y cynllun. Nodwyd y byddai 5 medr o wyneb tarmac caled i atal y wast llechi ar weddill y trac rhag mynd i'r briffordd.

Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais gydag amod ychwanegol parthed cynllun cynhwysfawr dŵr wyneb.

Pleidleisiwyd ar y cynnig ac fe ddisgynnodd.

Cynigwyd a eiliwyd i wrthod y cais.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rheswm:

Bwriad yn groes i bolisi CH25 o'r CDUG a Paragraff 44 o'r Canllaw Cynllunio Atodol: Trosi Adeiladau yng Nghefn Gwlad Agored ac mewn Pentrefi Gwledig.

10. Cais rhif C14/0865/16/LL – Plas y Coed, Bangor

Ail-gyflwyniad o gais C14/0205/16/LL a wrthodwyd ar gyfer ail-leoli mynediad cerbydol, ynghyd ag ail-gyfeirio tri tŷ a gerddi cysylltiol fel a ganiatwyd o dan gyfeirnod C11/1077/16/LL.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y cais wedi ei ddiwygio o'r hyn a wrthodwyd trwy gynyddu uchder wal ffin bresennol rhwng y fynedfa arfaethedig a'r eiddo a adnabyddir fel Porthdy Plas y Coed i 1.5 medr a chynnwys band o dirlunio dwys ychwanegol. Yn ogystal, cynigir llecyn o dir ar gyfer parcio penodol i'r Porthdy yn ôl y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais.

Nodwyd bod yr Uned Bioamrywiaeth yn fodlon derbyn y newid i ail-leoli'r fynedfa cyn belled ag y gellir cynnwys amod i dynnu'r hawl i gynnal datblygiadau a ganiateir o fewn y gerddi yma heb gyflwyno a chymeradwyo cais ffurfiol.

Ni chredir fod y bwriad yma yn annerbyniol o'i gymharu â'r hyn a ganiatwyd yn flaenorol, ac fel a ddangosir yn yr adroddiad, bod angen y newidiadau fel y cyflwynwyd am resymau penodol.

- (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:-
- Bod y safle wedi ei ddynodi fel safle i'w ddatblygu yn y CDU;
 - Na lwyddwyd i ddod i ddealltwriaeth efo perchennog y Porthdy ond bod uchder tirlunio dwys ar ffin y safle wedi ei gynyddu er mwyn lleihau'r effaith mwynderol a gwarchod preifatrwydd y Porthdy.
- (ch) Darllenodd aelod sylwadau'r aelod lleol a oedd wedi ymddiheuro:
- Gwnaed cyfaddawd pan ganiatwyd y cais gwreiddiol bod mynediad y stad mor bell â phosib o'r tŷ;
 - Y byddai addasu'r fynedfa yn effeithio ar fwynderau preswyl trigolion y Porthdy;
 - Bod Cyfoeth Naturiol Cymru yn parhau i wrthwynebu'r cais oni bai y cyflwynir gwybodaeth na fyddai effaith ar goed;
 - Bod yr ymgeisydd yn nodi bod Stad Penrhyn yn gwrthwynebu lleoliad y fynedfa ond nid oedd gwrthwynebiad ganddynt i'r cais gwreiddiol a ganiatwyd;

- Yr Uned Drafnidiaeth yn fodlon efo'r fynedfa wreiddiol;
- Gobeithir y byddai'r Pwyllgor yn gwrthod y cais gan nad oedd y bwriad yn cydymffurfio â Pholisïau B19, B20 a B23 o'r CDUG.

(d) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu fod y swyddog perthnasol yn CNC ar wyliau felly disgwylir am gadarnhad eu bod yn fodlon â'r bwriad os rhoddir amod tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Deunyddiau
4. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir
5. Manylion tirlunio
6. Nodyn gofynion Deddf Wal Rannol

Nododd y Cyngorydd June Marshall iddi atal ei phleidlais.

11. Cais rhif C14/0939/13/LL – Yr Hen Fecws, Tyn y Coed, Carneddi, Bethesda

Estyniad ar ochr yr eiddo.

(a) Tynnwyd sylw bod y cynllun lleoliad o flaen adroddiad y cais yn y rhaglen yn anghywir.

Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi na dderbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad.

Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. amser
2. cynlluniau
3. llechi ar y to

Nodyn Dwr Cymru

Cadeiriwyd y drafodaeth ar weddill y ceisiadau gan y Cyngorydd Gwen Griffith.

12. Cais rhif C14/0849/19/LL – Tir ger 61-72 Llwyn Beuno, Bontnewydd

Creu 5 man parcio ceir newydd, llwybrau troed, ffens ynghyd â chodi 4 storfa ar gyfer cadw beics.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y bwriad yn diwallu'r angen am fannau parcio.

Gan gyfeirio at y gwrthwynebiadau, nodwyd er bod llecynnau/gerddi yn cael eu disodli ar gyfer y ddarpariaeth parcio ychwanegol ynghyd â'r storfa feiciau bydd strbyn oddeutu 3m o lecyn gwyrdd rhwng cefnau'r fflatiau a'r manau parcio newydd yn aros ar sail diogelu rhywfaint o lecyn mwynderol ar gyfer y tenantiaid.

Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

(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:-
- Yr ymgynghorwyd efo'r tenantiaid ar y bwriad a bod y rhan fwyaf yn gefnogol;
 - Bod angen storfa feics gan fod beics yn bresennol yn cael eu cadw mewn mannau mwynderau mewnol gan achosi risg tân;
 - Nad oedd gan denantiaid hawl i gael rhandir yn eu gerddi ond bod Cartrefi Cymunedol Gwynedd (CCG) yn barod i drafod lleoliad arall ar eu cyfer.

Cynigwyd a eiliwyd i ganiatau'r cais.

- (ch) Mewn ymateb i sylw gan aelod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio mai mater i Gartrefi Cymunedol Gwynedd oedd rheolaeth y mannau parcio.

Nododd aelod ei gefnogaeth i'r cais a chroesawodd y ffaith fod y cwmni yn chwilio am lleoliad arall ar gyfer rhandir y tenantiaid.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.

13. Cais rhif C14/0884/45/LL – Tir gyferbyn â 82 Lôn Abererch, Pwllheli

Cais i ddiwygio gosodiad a dyluniad y 6 tŷ a ganiatawyd o dan gais C13/1209/45/LL ynghyd ag adeiladu 1 tŷ unllawr ychwanegol i roi cyfanswm o 7 tŷ ar y safle.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle oddi mewn i ffin datblygu Pwllheli ac na dderbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad.

Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd cynrychiolydd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod diffyg eiddo llai gan CCG ac y byddai'r bwriad yn diwallu anghenion tai ac yn gwella edrychiad y safle;
 - Y byddai'r ddarpariaeth yn diwallu anghenion am eiddo pwrpasol ar gyfer pobl hŷn ac anabl ar Lôn Abererch;
 - Y cynhaliwyd digwyddiad gwybodaeth yn Medi 2013 lle derbyniwyd cefnogaeth i'r bwriad.

- (c) Cynigwyd a eiliwyd i ganiatau'r cais.

Nododd aelodau eu cefnogaeth i'r datblygiad a fyddai'n diwallu anghenion lle'ty'r ardal.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol gyda chynlluniau.
3. Llechi ar y to.
4. Cytuno gorffeniad waliau allanol.
5. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer estyniadau ac adeiladau cwrtil yn ôl.
6. Amodau Dŵr Cymru fel y cais blaenorol.
7. Amodau priffyrdd fel y cais blaenorol.

Dechreuodd y cyfarfod am 1pm a daeth i ben am 3.50pm.