PWYLLGOR CYNLLUNIO
03.11.14

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

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

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Lesley Day, Liz Saville Roberts, Mair Rowlands a R H Wyn Williams (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Aled Evans (Pennaeth Rheoleiddio), Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Gwawr Teleri Hughes (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu) a Sion M Owen (Cynorthwyydd Cefnogi Aelodau a Chraffu)

Ymddiheuriadau: Y Cynghorydd W. Tudor Owen. (Gan nad oedd W Tudor Owen wedi cyhoeddi i'r Cadeirydd a'r Swyddogion mai'r Cynghorydd Craig ab Iago fuasai ei eilydd, ni chaniatawyd i'r Cynghorydd Craig ab Iago gymryd rhan bellach yn y cyfarfod).
Y Cynghorydd Llywarch Bowen Jones (Aelod Lleol)

1. CROESO AC YMDDIHEURIADAU

Croesawyd pawb i'r cyfarfod gan y Cadeirydd. Atgoffwyd pawb o drefn y cyfarfod. Nodwyd yr ymddiheuriadau uchod.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

- Y Cynghorydd Dyfrig Jones yn Eitem 5 ar y rhaglen (cais rhif C14/0793/11/LL) oherwydd ei fod yn gyflogedig gan Brifysgol Cymru Bangor
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams yn Eitem 5 ar y rhaglen (cais rhif C14/0833/14/LL) oherwydd ei fod wedi gweithio i'r cwmni
- Y Cynghorydd Eirwyn Williams yn Eitem 5 ar y rhaglen (cais rhif C14/0812/41/AM) oherwydd bod ganddo berthynas agos yn byw yn agos i'r safle.

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 ei bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:

- Y Cynghorydd Michael Sol Owen (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0290/45/LL);
- Y Cynghorydd June Marshall (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0553/11/LL);
- Y Cynghorydd Eurig Wyn (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0630/26/LL);

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

- Y Cynghorydd Mair Rowlands (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0553/11/LL);
- Y Cynghorydd Liz Saville Roberts (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0584/43/LL);
- Y Cynghorydd Lesley Day (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0793/11/LL);

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 13 Hydref 2014, fel rhai cywir.

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C14/0479/37/LL – Cae Rhif 6645, Ger Moelfre Bach, Llanaelhaearn

Cais llawn am dyrbin gwynt 3 llafn 500kw yn mesur 67 medr o uchder i flaen y llafnau (gyda hwb 45 medr o uchder a'r llafnau yn mesur 44 medr mewn diamedr) ynghyd a gwaith cysylltiedig i gynnwys mynedfa a thrac mynediad, adeilad is-orsaf ac uned reoli.

Roedd aelodau'r Pwyllgor wedi ymweld â'r safle a safle cyfagos 'Planwydd' 22.9.14

Fe nododd yr Uwch Gyfreithiwr fod materion wedi codi ynglŷn a dilysrwydd rhai llythyrau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori. Yn dilyn ymchwiliad gan y Cyngor cadarnhaodd fod y materion yma bellach yn destun ymchwiliad gan yr heddlu, ac nad oedd felly yn briodol i'r materion hyn gael eu trafod. Nid yw'r llythyrau sydd yn destun yr ymchwiliad wedi eu hystyried pan yn paratoi'r adroddiad.

Ymhelaethodd yr Uwch Gyfreithiwr, bod y swyddogion bellach yn fodlon gyda'r ymatebion i'r ymgynghoriad ac ei fod yn briodol i'r Pwyllgor ddelio a'r cais.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan ategu bod y cais wedi ei ohirio er mwyn rhoi cyfle i swyddogion asesu gwybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd ac er mwyn trefnu ymweliad safle. Tynnwyd sylw at restr o'r dogfennau yr oedd yr ymgeisydd wedi eu cyflwyno i gefnogi'r cais ynghyd a chyfres o fuddiannau cymunedol y bwriedir eu darparu drwy drefniant gydag Antur Aelhaearn gydag arian sy'n deillio o'r tyrbin.

Nodwyd y pwyntiau a ganlyn ar y cais cymhleth a chynhennus hwn:-

- bod y safle o fewn 600m i AHNE Llŷn ac yn agos i, ac yn cael effaith andwyol sylweddol ar Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig Llŷn ac Ynys Enlli a heneb rhestredig Tre Ceiri
- effaith andwyol y cais ar fwynderau preswyl tai cyfagos
- nad yw "budd cymunedol" unrhyw ddatblygiad yn fater perthnasol i gais cynllunio.

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

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

- Bod cyfrifoldeb ganddi i wrthod y cais er mwyn gwarchod yr AHNE
- Bod caniatáu y cais yn gosod cynsail i gymunedau eraill yn Nwyfor
- Bod y strwythur yn rhy fawr ac yn tynnu sylw
- Bod gwallau a diffyg cywirdeb yn yr adroddiad parthed ystlumod
- Breuddwyd tir feddianwyr yw'r bwriad o dan 'faner cymunedol'
- Dim tystiolaeth o'r budd cymunedol
- Y tyrbin yn effeithio ar gwsg, datblygiad ac iechyd ei phlant.
- Ategu argymhelliad y Cyngor i wrthod y cais

(ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd cefnogwr i'r cais y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod Cyngor Gwynedd eisoes wedi cefnogi'r cais wrth i Wynedd Werdd gyfrannu arian i gefnogi Ynni Aelhaearn
- Nid oes effaith ar yr amgylchedd - y sylw yn cael ei gefnogi gan Bennaeth Penderfyniadau Llywodraeth Cymru,' *It is my opinion that the development would not be likely to have significant effect on the environment by the virtue of factors such as nature, size or location'.*
- Nid oes dim effaith arwyddocaol i safle Planwydd
- Cais gan y Llywodraeth i gefnogi prosiectau ynni adnewyddol yn ein cymunedau
- Buasai 100% elw net y bwriad yn mynd tuag at brosiect yr Antur

(d) Wrth gyflwyno ei sylwadau fel aelod ward gyffiniol, nododd;

- Bod deddf gwlad yn golygu fod dyletswydd i Gynghorwyr warchod natur hanesyddol
- Bod y bwriad yn groes i nifer o bolisïau
- Erfyn ar y Pwyllgor i wrthod y cais

(dd) Ategodd Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio bod yr adroddiad yn un swmpus a manwl ac yn ymdrin â'r holl faterion perthnasol. Anogwyd y Pwyllgor i roi ystyried i'r ystyriaethau cynllunio perthnasol ac nad oedd modd caniatáu y cais ar sail budd cymunedol - eglurhad clir dros hyn yn cael ei wneud o fewn yr adroddiad. Sensitifrwydd y lleoliad yw'r prif fater ac fe atgoffwyd yr aelodau mai dyletswydd statudol y Cyngor yw rhoi ystyriaeth i warchod, cynnal a gwella'r AHNE yn unol â gofynion y ddeddf berthnasol. Barn yr adran gynllunio yw bod y datblygiad yn gwbl groes i'r polisïau cynllunio perthnasol ac yn tanseilio pwrpas dynodiad yr ANHE - y farn yn cael ei gefnogi gan CNC a CADW. Sail i'r argymhelliad yn gwbl gadarn ac felly rhybuddiwyd y Pwyllgor, pe bai'r cais yn cael ei ganiatáu yn groes i argymhelliad, ni fuasai dim dewis ond cyfeirio y cais i gyfnod cnoi cil.

(e) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

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

- Buddiannau cymunedol i'w cymeradwyo, ond bod gymaint o ystyriaethau cynllunio cadarn yn ei erbyn
- Cefnogol i ynni adnewyddol, ond safle'r tyrbin yn ffinio â lleoliadau hanesyddol o bwysigrwydd cenedlaethol a rhyngwladol
- Cefnogol i fudd economi lleol, ond nid yw'r bwriad yn fenter fydd yn cyfoethogi'r gymuned

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

- Os derbyn cyngor ac argymhelliad y swyddogion ac y byddant yn cam arwain yr aelodau, beth fydd yn digwydd petai y cais yn mynd i apêl?
- Ynni adnewyddol yn ystyriaeth hanfodol i gymunedau i'r dyfodol

- Y fenter yn rhoi budd i gymuned (sydd o fewn ardal ddifreintiedig) a chwistrelliad o gyllid i gymuned mewn cyfnod o doriadau ariannol.
- Gweinidog Cyfoeth Naturiol yn gefnogol i fentrau o'r fath ac felly pryder os gwrthod, bydd y cais yn mynd i apêl, gerbron y Gweinidog, ac o ganlyniad yn gost ychwanegol i'r Cyngor.
- Rhaid pwyso a mesur budd economaidd v budd amgylcheddol.
- Mater o farn yw ystyried priodoldeb budd economaidd i gefnogi neu wrthod y cais.

(g) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod nodwyd:
- Dim sicrwydd dros reoli materion budd cymunedol – cytundeb 106 wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd, ond ni fyddai'r adran cynllunio yn gallu rheoli a monitro hyn.
- Yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi gwneud y penderfyniad yn unol â'r Cynllun Datblygu Lleol ar sail asesiad o'r effeithiau.

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, Gwen Griffith, Anne T. Lloyd Jones, June Marshall, Dafydd Meurig, Michael Sol Owen, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams

Yn erbyn y cynnig i wrthod, (4) Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, John Pughe Roberts, Hefin Williams, ac Eurig Wyn.

Atal, (0)

PENDERFYNWYD gwrthod y cais

1. **Buasai'r tyrbin oherwydd ei natur a'i leoliad yn creu nodwedd estron ac annerbyniol yn y dirwedd, gan gael effaith andwyol sylweddol ar olygfeydd i mewn, allan ac ar draws Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn yn groes i Bolisi B8, C26 a Pholisi Strategol 2 a 9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009, CCA Ynni Gwynt ar y Tir (2014), Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014) a Nodyn Cyngor Technegol 8:Ynni Adnewyddadwy (2005).**

2. **Fe ystyrir natur a graddfa'r tyrbin yn estron ac annerbyniol i'w leoliad sensitif gerllaw Tirwedd a Diddordeb Hanesyddol Llyn ac Enlli ac felly yn cael effaith andwyol annerbyniol ar gymeriad y dirwedd tra hefyd yn cael effaith andwyol annerbyniol ar olygfeydd amlwg a phanoramig sydd gan y cyhoedd i mewn, allan o ac ar draws cefn gwlad agored yn groes i Bolisi B12, B23 a C26 a Pholisi Strategol 3 a 9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009, CCA Ynni Gwynt ar y Tir (2014), Pholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014) a Nodyn Cyngor Technegol 8:Ynni Adnewyddadwy (2005).**

3. **Buasai'r tyrbin yn creu nodwedd estron ac annerbyniol yn y dirwedd hanesyddol gan niweidio gosodiad henebion rhestredig a'r cydberthynas gweledol sydd rhyngddynt, ystyrir y byddai hefyd yn cael effaith ar osodiad adeiladau rhestredig cyfagos. Byddai'r bwriad felly'n groes i bolisïau B3, B7, C26 a Pholisi Strategol 3 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, CCA Ynni Gwynt ar y Tir (2014), Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014) a Nodyn Cyngor Technegol 8: Ynni Adnewyddadwy (2005) yn ogystal â Chylchlythyr 60/96 ' Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol'.**

4. **Buasai'r tyrbin yn creu nodwedd estron a ddominyddol yn y dirwedd fyddai'n debygol o gael effaith niweidiol annerbyniol ar fwynderau ac amodau byw preswylwyr eiddo cyfagos yn groes i bolisi B23 a pholisi strategol 9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009) a CCA Ynni Gwynt ar y Tir (2014).**

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

Cadeiriwyd y drafodaeth ar y cais hwn gan yr Is Gadeirydd Anne Lloyd Jones

Tŷ newydd i weithiwr amaethyddol.

(a) Ymhelaethodd Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio 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; mewn cyfarfod ar y 22ain Medi 2014, yn dilyn penderfyniad i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad swyddogion cyfeiriwyd y mater i gyfnod cnoi cil. Amlygwyd mai prif bwrpas adrodd yn ôl i bwyllgor oedd amlygu'r materion cynllunio, risgiau posib a'r opsiynau posib i'r Pwyllgor cyn iddynt ddod i benderfyniad terfynol ar y cais.

Amlygwyd mai safle cefn gwlad ydyw, oddeutu 150m tu allan i ffin datblygu canolfan drefol Pwllheli. 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 manylion stoc yr ymgeisydd wedi cynyddu dros gyfnod y cais ac erbyn Gorffennaf 2014, wedi codi yn ddigonol ar gyfer lefel cyflogi gweithiwr amaethyddol. Hyn eto yn amlygu pryderon ac amheuaeth am dystiolaeth i'r cais gan fod y fenter ffermio yn anaeddfed a heb gael cyfle i sefydlu i allu cyfiawnhau tŷ amaethyddol.

Amlinellwyd y risgiau i'r Cyngor o ganiatáu y cais a thynnwyd sylw am yr angen am gyfiawnhad arbennig dros adeiladu tŷ newydd yng nghefn gwlad. 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. Ystyrir hefyd fod y tŷ yn sylweddol fwy na maint tŷ fforddiadwy pedair ystafell wely. Amlygwyd opsiynau i'r Pwyllgor wrth benderfynu ar y cais.

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

- Bod materion y cais yn gymhleth a bod angen rhoi ystyriaeth briodol i'r rheolaethau .

(c) Cynigwyd a eiliwyd i wrthod y cais yn unol â'r argymhelliad gan gynnig i'r ymgeisydd gyflwyno cais am uned dros dro mewn lleoliad i'w drafod / gytuno, i roi cyfle i'r ymgeisydd geisio sefydlu a phrofi bod ganddo fusnes amaethyddol hyfyw.

(ch) Nodwyd y sylwadau canlynol o blaid yr argymhelliad:
- Cyflwyno cais am uned dros dro mewn lleoliad i'w drafod/ gytuno
- Lleihau maint y tŷ a symud ei leoliad

(d) Nodwyd y sylwadau canlynol yn groes i'r argymhelliad:
- Bod gwneud cais a phrynu uned dros dro yn gostus;
- Bod trafferthion amharu ar stoc ar y safle felly angen goruchwyliaeth o'r safle;
- Bod angen croesawu a chefnogi un sydd yn ceisio llwyddo yn y diwydiant amaethyddol

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol â'r argymhelliad gan gynnig i'r ymgeisydd gyflwyno cais am uned dros dro mewn lleoliad i'w drafod / gytuno, i roi cyfle i'r ymgeisydd geisio sefydlu a phrofi bod ganddo fusnes amaethyddol hyfyw

3. Cais rhif C14/0482/14/LL

Archfarchnad MORRISONS, Ffordd Y Gogledd, Caernarfon, LL55 1BA

Gosod 3 uned rhewgell ynghyd a ffens diogelwch/acwstig (cais rhannol ôl-weithredol)

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais rhannol ôl-weithredol ydoedd ar gyfer gosod 3 uned offer rhewgell y tu cefn i'r archfarchnad bresennol ynghyd a chodi ffens palisâd metel 3m o uchder gyda ffens o goedyn naturiol ar ochr allanol y ffens palisâd. Bydd hyn yn diogelu mwynderau gweledol a lleihau sŵn o'r unedau. Y bwriad hefyd yn golygu disodli'r uned cyddwysydd ("condenser") sydd ar hyn o bryd a'r do'r adeilad archfarchnad (ystyrir hyn yn welliant gan nad oes unrhyw sgrinio presennol).

(b) Eglurwyd ei bod yn angenrheidiol cael yr unedau hyn ar sail fod rhewgelloedd newydd yn cael eu gosod oddi fewn i'r archfarchnad fel rhan o'r cynllun i adnewyddu'r tu fewn ac yr unedau newydd hyn yn lleihau ol-troed carbon yr archfarchnad ar sail eu bod yn fwy effeithlon a chynaliadwy na'r unedau presennol sydd ar y to. Y bwriad yw lleoli'r unedau mewn llecyn/gwagle segur o'r safle sydd o wyneb concrid wedi ei sgrinio rhywfaint o'r gorllewin gan lwyni isel a phoncen sy'n ymestyn i'r gogledd ar hyd cyrion gorllewinol prif faes parcio. Credir bod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a pholisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

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

(ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais gyda sylw at sicrhau bod y llwybr cyhoeddus gerbron y safle yn cael ei gadw yn ddiogel

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau.**
3. **Cyfyngu ar uchafswm lefelau sŵn sy'n deillio o'r unedau rhewgell ynghyd a'r offer a pheiriannau sydd eisoes ar yr adeilad.**

4. Cais rhif C14/0553/11/LL

Cyn fodurdy cyfagos i Belle Vue Public House, College Road, Bangor, Gwynedd, Ll57 2AN

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

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd am ganiatâd cynllunio i ddymchwel adeilad presennol ag ail-ddatblygu'r safle trwy godi adeilad 4 llawr newydd i gynnwys uned fasnachol ar y llawr daear gyda 13 uned byw ar ffurf stiwdio hunan cynhaliol ar gyfer myfyrwyr ar y lloriau uwch. Darperir adnoddau megis golchdy, storfa beics a storfa biniau yn ogystal.
Mae safle'r datblygiad arfaethedig ar Ffordd y Coleg ym Mangor Uchaf ag oddi mewn i ffiniau datblygu'r ddinas sydd wedi ei ddynodi fel canolfan isranbarthol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009 (CDUG). Mae rhan agosaf y safle oddeutu 35 medr i ffwrdd o ffin ardal cadwraeth ddiffiniedig i gyfeiriad y de-ddwyrain.

(b) Cydnabuwyd bod yr adeilad arfaethedig yn sylweddol fwy na'r hyn a welir ar y safle ar hyn o bryd a'r bwriad yn uwch nag adeiladau cyfochrog. O safbwynt yr uned fasnachol, nid oedd gwybodaeth fanwl wedi ei gyflwyno ynglŷn â defnydd bwriadedig er hynny gwnaed sylw, os caiff y cais ei ganiatáu bydd amod i gyfyngu defnydd yr uned i ddefnydd penodol A1 yn cael ei osod. Atgoffwyd yr Aelodau hefyd bod yr adeilad presennol wedi ei ddefnyddio fel modurdy masnachol yn y gorffennol, ac mae'r hawl i ddefnyddio'r adeilad fel modurdy yn parhau. Golyga hyn y byddai'n bosib ail agor y busnes heb ganiatâd cynllunio ffurfiol.

Y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a pholisïau lleol a chenedlaethol.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Dyma fuasai'r adeilad uchaf ar Ffordd y Coleg
- Buasai uchder yr adeilad yn cau allan goleuni naturiol i'r tai cyfagos
- Nid yw dyluniad yr adeilad yn draddodiadol ac yn cydymffurfio a nodweddion tai cyfagos – nid oes to fflat ar unrhyw adeilad arall cyfagos.
- 14 uned yn ormodol
- Dim mannau parcio wedi cael eu dynodi ar gyfer y preswylwyr o ystyried fod problemau parcio yn bodoli yn yr ardal.

(ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr asiant y prif bwyntiau canlynol:-
- Cynlluniau diwygiedig wedi eu cyhoeddi
- Cadarnhau bod angen am y math yma o ddatblygiad
- Y safle yn gwbl addas ar gyfer datblygiad o'r fath
- Gwella ansawdd y safle

(d) Nododd yr aelod lleol ei bod yn gwrthwynebu'r datblygiad (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddi:-
- Bod y datblygiad yn rhy fawr ac yn uwch na'r adeiladau presennol. Nid yw yn cydweddu ac adeiladau cyfagos ac o ganlyniad yn sefyll allan. Tynnwyd sylw at westy'r Belle Vue gan nodi bod ei fod yn adeilad hanesyddol ac y buasai'r datblygiad newydd yn creu effaith weledol ar y gwesty.
- Buasai'r datblygiad yn creu effaith niweidiol ar fwynderau pobl sydd yn byw yn barhaol ym Mangor Uchaf. Rhaid ystyried anghenion y bobl leol.
- Nid oes mannau parcio wedi eu dynodi ar gyfer y preswylwyr.
- Nid yw'r datblygiad yn ymateb i'r galw. Niferoedd myfyrwyr yn gostwng a'r ffaith y gwelir sawl arwydd gosod / rhentu ar Ffordd y Coleg mynegwyd pryder am or-ddatblygu a gorddarpariaeth ym Mangor Uchaf. Rhaid i'r Pwyllgor ddechrau gwrthod ceisiadau am ddarpariaeth myfyrwyr.
- Cyfyngu defnydd yr uned i A1
- Os bydd y datblygiad yn cael ei ganiatáu rhaid sicrhau bod symud y tanciau petrol yn cael ei wneud gyda gofal a bod mesurau penodol yn cael ei gymryd i leihau risg a llygredd i drigolion lleol.

(dd) Nododd yr aelod lleol ei bod yn gwrthwynebu'r datblygiad (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddi:-
- Bod trigolion cyfagos yn pryderu am effaith andwyol yr uned. Rhaid sicrhau amod i gyfyngu defnydd yr uned gan nad oes angen mwy o sefydliadau 'take away' ym Mangor Uchaf.
- Diffyg mannau parcio yn sicr o ychwanegu at y problemau sydd yn bodoli yn barod
- Maint yr unedau yn fach
- Pedwar llawr yn ormodol – bydd y datblygiad yn uwch na'r Gwesty Belle Vue
- Angen i'r ymgeisydd ystyried llety ar gyfer ystod arall o bobl yn y gymdeithas / gymuned ac nid myfyrwyr yn unig
- Diffyg strategaeth cynllunio i Fangor Uchaf - y galw a'r angen am letyau myfyrwyr yn lleihau

(e) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

(f) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y sylwadau canlynol:
- Bod creu adeilad pwrpasol ar gyfer myfyrwyr yn rhyddhau unedau ar gyfer teuluoedd yn y gymuned
- Bod maint yr ystafell oedd yn rhy fach
- A oes modd gosod 3 llawr yn hytrach na 4?
- Y datblygiad yn welliant i'r garej sydd yno yn barod.

- Cynnig i'r ymgeisydd fabwysiadu rhai o nodweddion traddodiadol rhai o'r tai cyfagos ar gyfer y datblygiad.
- Angen gweld manylion dihangfa dân
- Sylw i roi 'Eco Roof' ar y to fflat
- Sylw i'r angen o insiwleiddio'r waliau i leihau sŵn gan fod y safle wedi ei leoli mewn ardal brysur a bywiog.

(ff) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddog:

- Buasai lleihau'r datblygiad o 3 llawr i 4 yn golygu cyflwyno cais o'r newydd
- Buasai dihangfa dân yn cael ei drafod drwy'r drefn rheolaeth adeiladau
- Bod modd cynnal trafodaethau gyda'r ymgeisydd parthed sylwadau nodweddion adeiladu megis gwella'r dyluniad gan gynnwys cael ffenestri bae ar y blaen i adlewyrchu gweddill y stryd..

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ac Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn a chytuno ar welliannau i'r dyluniad ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. **Amser**
2. **Cydymffurfio gyda'r cynlluniau**
3. **Deunyddiau**
4. **Llechi**
5. **Rheoli llygredd/halogi**
6. **Priffyrdd gan gynnwys cyflwyno datganiad dull dymchwel/adeiladu**
7. **Defnydd yr uned fasnachol**
8. **Amser gweithio wrth adeiladu**
9. **Nodyn Deddf Wal Rannol**
10. **Draenio**

5. Cais rhif C14/0584/43/LL

Storfa Minafon Stores, Llithfaen, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6PA

Addasu storfa / swyddfa / gweithdy adeiladwr i dy annedd

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan egluro bod y cais wedi ei ohirio gan y Pwyllgor Cynllunio 22 Medi 2014 er mwyn i swyddogion ystyried llythyr a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd ar ddiwrnod y Pwyllgor yn datgan eu bodlonrwydd i dderbyn amod fforddiadwy ar yr eiddo. (Gwrthodwyd cais C14/0082/43/LL i drosi'r adeilad i dŷ fforddiadwy yn gynharach eleni, ar sail nad yw maint yr adeilad yn adlewyrchu maint tŷ fforddiadwy).

Y bwriad yw addasu storfa/swyddfa/gweithdy adeiladwr ym mhentref Llithfaen (ar safle tu allan i ffin datblygu'r pentref) yn dŷ ynghyd ac ymgymryd â gwaith cysylltiedig. Mae'r cynnig gerbron yn dangos bwriad i addasu rhan helaeth o'r llawr daear yn dŷ (1 llofft), gyda rhan yn cael ei wahanu i ddarparu garej/sied storio. Ni ddiffiniwyd gofod y to i unrhyw ddefnydd penodol. Eglurwyd fod yr ymgeisydd yn datgan nad oedd defnydd yr adeilad o ran busnes yn hyfyw ac felly fod cais iddo gael ei ddefnyddio fel tŷ wedi cael ei gyflwyno. Gwnaed cynnig i'r ymgeisydd ystyried rhannu'r tŷ yn ddau dy fforddiadwy neu yn un tŷ a thŷ gwyliau ond cafodd y cynnig ei wrthod.

Amlygwyd polisi CH12 – (trosi adeiladau o fewn pentrefi gwledig ac yng nghefn gwlad agored ar gyfer defnydd preswyl) sydd yn datgan na chaniateir trosi adeiladau ar gyfer defnydd preswyl yng nghefn gwlad heb allu profi yn gyntaf na ellir sicrhau defnydd economaidd addas ar gyfer yr adeilad, ac pe na ellir profi hynny y byddai trosi i ddefnydd preswyl yn amodol ar allu cwrdd â'r meini prawf isod:

1. bod angen lleol cymunedol am dŷ fforddiadwy wedi ei brofi;

2. na fydd y cynnig yn arwain at greu nifer sylweddol o unedau preswyl newydd a fyddai'n debygol o gael effaith niweidiol ar strwythur a chymeriad y pentref a/neu'r gymuned y mae'n rhan ohono;

3. na fydd y bwriad yn arwain at golli adnodd neu wasanaeth cymunedol os nad oes tystiolaeth gref, berthnasol wedi ei chyflwyno i'r Cyngor fod yr eiddo wedi ei farchnata'n aflwyddiannus fel uned ar gyfer y defnydd perthnasol am bris rhesymol a theg, ar werth neu ar rent, am gyfnod parhaol o 12 mis;

4. bod trefniadau boddhaol ar gael i gyfyngu meddiannaeth y tŷ yn y lle cyntaf ac am byth i rai sydd ag angen lleol cymunedol am dŷ fforddiadwy.

Mae ail gyflwyniad y cais hwn bellach yn dangos maint y tŷ wedi ei gwtogi i oddeutu 72m² ar y llawr daear a rhan y garej/sied oddeutu 22.5m², sy'n awgrymu bod maint y tŷ yn fforddiadwy. Er hynny, nid yw'r cais yn cydnabod gofod helaeth y to sydd eisoes wedi eu paratoi a'u rhannu yn bedair ystafell ddefnyddiol ble y byddai modd ei ddefnyddio'n ddidrafferth. Credir bod y bwriad yn erbyn polisi addasu a Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy gan nad yw maint yr addasiad yn cyd-fynd a'r angen a hefyd nad oes tystiolaeth ddigonol wedi ei weld i sicrhau bod defnydd economaidd posib i'r adeilad.

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

- Bod yr adeilad yn galluogi i'w fab aros yn ei gynefin a pharhau i weithio yn lleol yn y gymuned
- Dim bwriad ystyried uned gwyliau gan nid elw personol yw'r nôd

(c) Nododd aelod ffiniol (a oedd yn cynrychioli'r aelod lleol) a oedd yn gefnogol i'r cais (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddi:-

- Cais i'r Pwyllgor ystyried amod tŷ fforddiadwy
- Maint a phris y tŷ, yn addas ar gyfer gofynion Tai Fforddiadwy. Y mab wedi ei asesu gan Tai Teg ac yn gymwys ar gyfer tŷ Fforddiadwy.
- Y tŷ yn eistedd yn naturiol o fewn ffin pentref Llithfaen
- Storfa wedi ei hysbysebu am 9 mis ar gyfer defnydd economaidd
- Nid oes bwriad i ymestyn y tŷ gan nad yw'r tir tu cefn i'r tŷ ar werth

(ch) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo Cytundeb 106 yn cyfyngu'r eiddo i dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol cymunedol.

(d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y sylwadau canlynol:

- Mae angen lleol yma gan ymgeisydd unigol sydd eisiau cyfle i aros yn y pentref
- Angen ystyried fforddiadwyedd ar y dyluniad a'i faint ac nid ar y m2
- Ystyried cynnal trafodaethau gyda'r ymgeisydd i addasu cynlluniau'r adeilad ar gyfer defnydd o'r llawr gwaelod yn unig

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ac Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn cynlluniau diwygiedig yn dangos ty gyda arwynebedd llawr sy'n adlewyrchu angen yr ymgeisydd am dy fforddiadwy 2 lofft ac i arwyddo Cytundeb 106 i gyfyngu'r eiddo i dy fforddiadwy ar gyfer angen lleol cymunedol ac i amodau perthnasol yn ymwneud gyda:

1. **Cyfnod amser**
2. **Yn unol gyda'r cynlluniau**
3. **Manylion yn ymwneud gyda cyfyngu defnydd rhannau o'r eiddo fel nad ydynt yn ffurfio rhan o'r ty.**
4. **Tynnu hawliau datblygu a ganiateir (gan gynnwys gosod ffenestri)**

6. C14/0630/26/LL

Rhoslan, Waunfawr, Caernarfon, LL55 4YU

Codi tŷ newydd, mannau pacio a thanc nwy (cynllun diwygiedig i'r hyn a wrthodwyd o dan gais rhif C13/0369/26/LL)

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais ydoedd ar gyfer codi tŷ deulawr ynghyd a chreu mannau parcio ynghyd a lleoli sied gardd a thanc nwy ar lecyn o dir sydd ar hyn o bryd yn rhan o gwrtil preswyl/gardd yr eiddo a adnabyddir fel Rhoslan, Waunfawr. Bwriedir hefyd creu man parcio i wasanaethu Rhoslan a byddai hwn wedi ei leoli yng nghefn yr annedd ei hun.

Eglurwyd bod cynlluniau y cais wedi ei diwygio oherwydd gwrthwynebiadau i'r cais blaenorol a wrthodwyd yn Mai, 2014 ar gyfer 2 dy pâr deulawr ar sail gor-ddatblygu, creu mwgwd a cholli preifatrwydd. Nodwyd bod dwysedd y bwriad wedi ei leihau o 2 uned i 1 a bod dyluniad a gosodiad y bwriad diwygiedig yn addas.

(b) Nododd yr aelod lleol a oedd yn cefnogi'r datblygiad (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-
- Bod yr ymgeisydd a'r swyddogion wedi dod i gytundeb ac felly annog y pwyllgor i ganiatáu y cais.

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

PENDERFWYNWYD i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau.**
3. **Deunyddiau/llechi naturiol.**
4. **Deunyddiau allanol.**
5. **Amodau safonol Dwr Cymru.**
6. **Tirweddu.**
7. **Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir.**
8. **Amodau priffyrdd.**
9. **Manylion ffiniau/i'w cwblhau cyn preswylio**

7. C14/0772/39/LL

Haulfryn Talyfan, Abersoch, Pwllheli, LL53 7UD

Newid defnydd rhan o gae i ymestyn ffin safle carafanau er ail leoli 6 llain carafán wyliau a lleoli 4 carafán wyliau ychwanegol ynghyd a thirlunio a gwelliannau amgylcheddol.

(a) Nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod y cais yn cael ei ohirio gan fod cynlluniau diwygiedig wedi eu derbyn yn hwyr yn y dydd a bod cynnig i drefnu ymweliad safle pan fydd y Pwyllgor nesaf yn cael ei gynnal ym Mhwllheli.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn ystyried cynlluniau newydd ac er mwyn cynnal ymweliad safle.

8. C14/0793/11/LL

Prifysgol Cymru Bangor, Ffordd y Coleg, Bangor, Gwynedd, LL57 2DG

Gosod strwythur / gwaith celf parhaol cysylltiedig gyda datblygiad pontio gyda gwaith cysylltiol gan gynnwys creu slab concrid, ffordd fynediad a gwaith peirianyddol i addasu lefelau tir.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod y cais yn ymwneud a gosod strwythur/gwaith celf barhaol sy'n gysylltiedig gyda datblygiad Pontio ynghyd â gwaith cysylltiol sy'n gynnwys creu slab concrid, ffordd mynediad a gwaith peirianyddol i addasu lefelau tir. Mae'r bwriad wedi ei leoli o fewn Ardal Gadwraeth Bangor ac yn agos i nifer o Adeiladau Rhestredig amrywiol Gradd I a II. Ni ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisïau perthnasol a nodir nad oes unrhyw ystyriaeth gynllunio faterol yn datgan fel arall.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr asiant y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod hyn yn gyfle da i hyrwyddo celfyddydau yng Ngwynedd
- Bod gwaith y dylunydd yn cael ei weld ar draws y byd
- 'caban' yw'r thema - nid oes modd efelychu adeilad hanesyddol ond creu rhywbeth sydd yn adlewyrchu'r thema o'r newydd
- Y strwythur yn ysgogi chwilfrydedd, pryfocio trafodaeth ac yn hwyl

(c) Nododd yr aelod lleol a oedd yn cefnogi'r datblygiad (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddi:-
- Nid yw'r strwythur yn adlewyrchu 'caban' hanesyddol wedi ei wneud o ddefnydd naturiol ac yn cyfleu pwysigrwydd hanesyddol yr ardal.
- A'i strwythur ydyw ynteu adeilad?
- O ystyried Polisi B 23 o ddiogelu mwynderau – nid oes strwythur gwydr ffibr arall yn y ddinas
- Buasai'r adeilad yn hybu ymddygiad gwrthgymdeithasol

(ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu cais

(d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y sylwadau canlynol:
- Rhaid ystyried cerflunydd lleol
- Rhaid dathlu'r diwydiant llechi a pheidio gwneud hynny drwy adeiladu strwythur gwyrdd llachar
- Bod y cerflun yn sarhad i waith y Chwarelwyr
- Nid yw'r cerflun yn hyrwyddo / ychwanegu gwerth
- Nid yw yn addas
- Y cerflun yn gynhennus a chyfoes o ran dyluniad, a rhaid ystyried y cais yng nghyd-destun y datblygiadau enfawr Cynllun Pontio sydd yn cael ei godi o'i gwmpas.
- Y strwythur yn destun barn, yn ysgogi trafodaeth gan ei fod yn gyfoes a gwahanol

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. **amser**
2. **cynlluniau**
3. **lliwiau**
4. **cytuno cerrig man i gydweddu a gweddill llwybrau'r datblygiad.**

9. C14/0812/41/AM

Uned 1-2 Parc Amaeth, Llanystumdwy, Criccieth, Gwynedd, LL52 0LJ

Caniatâd amlinellol am estyniad a newidiadau i adeilad diwydiannol

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar y cais gan nodi ei fod yn gais amlinellol ar gyfer codi estyniad ar ochr orllewinol uned gynhyrchu bresennol. Diben yr estyniad newydd fyddai sicrhau gofod ychwanegol ar gyfer gwasanaeth paratoi cigoedd ffres Bwydlyn, sy'n rhan o gwmni Harlech Frozen Foods Cyf. Bydd gwaith cynhyrchu'n parhau

yn yr adeilad gwreiddiol tra bydd yr estyniad yn cynnig gofod ychwanegol ar gyfer prosesu ynghyd a swyddfeydd a gofod storio. Bwriedir yn ogystal darparu llain galed tarmac o gwmpas yr adeilad ar gyfer mynediad, parcio a storio deunyddiau a'i fod yn ddatblygiad a fydd yn ategiad i'r fenter bresennol

(b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. **Amser : 5 mlynedd neu 2 flynedd o ganiatáu'r materion a gedwir yn ôl**
2. **Cyflwyno materion a gedwir yn ôl o fewn 3 mlynedd**

10. C14/0833/14/LL

READY FOODS LTD, Uned 3, Lôn Cae Ffynnon, Ystad Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2BD

Estyniadau a newidiadau i'r uned ddiwydiannol bresennol er mwyn creu derbynfa newydd, swyddfa/ystafell gyfarfod, man parcio a mynedfa newydd, storfa oer a man prosesu cig.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer ymgymryd ag estyniadau a newidiadau i'r uned ddiwydiannol bresennol er mwyn creu derbynfa newydd, swyddfa/ystafell gyfarfod, man parcio a mynedfa newydd, storfa oer a man prosesu cig.

(b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

PENDERFWYNWYD i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau.**
3. **Deunyddiau allanol i'w cytuno.**
4. **Amodau Dŵr Cymru parthed arllwysiad dwr aflan a dŵr wyneb o'r safle.**
5. **Amodau Priffyrdd**
6. **Amodau Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd parthed llifoleuadau, sŵn a llygredd aer/ogleuon.**

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 pm a daeth i ben am 4.50pm