
PWYLLGOR CYNLLUNIO 12.1.15

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

Y Cynghorwyr: Y Cynghorwyr Craig ab Iago, Elwyn Edwards, Gwen Griffith, Dyfrig Wynn Jones, Dilwyn Lloyd (Eilydd), June Marshall, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams ac Eurig Wyn.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorydd R H Wyn Williams, Llywarch Bowen Jones, John Wyn Williams, Anwen Davies a Seimon Glyn (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Keira Sweenie (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Dafydd Gareth Jones (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff), Dylan Wyn Jones (Rheolwr Tîm Gwelliannau Traffig a Rheolaeth Datblygu), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorydd Owain Williams a Liz Saville Roberts.

1. 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 rhif C14/0653/43/LL) gan ei fod yn fab i'r ymgeisydd; (cais rhif C14/1065/42/LL a C14/1083/42/LL) oherwydd bod ei dad yn berchen parc carafanau wedi ei leoli llai na chwe milltir o'r safle.
- Y Cynghorydd Michael Sol Owen yn Eitem 5 ar y rhaglen (cais rhif C14/1042/11/LL a C14/1043/11/LL) oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd (datblygwyr y cais)
- Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones yn Eitem 5 ar y rhaglen (cais rhif C14/1042/11/LL a C14/1043/11/LL) oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd (datblygwyr y cais)

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

(b) Roedd yr aelodau canlynol yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:

- Y Cynghorydd R H Wyn Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0638/39/LL a C14/0902/39/LL);
- Y Cynghorydd Llywarch Bowen Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C14/0653/43/LL)
- Y Cynghorydd John Wyn Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C14/0745/25/HY)
- Y Cynghorydd Anwen Davies (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C14/0885/33/LL)
- Y Cynghorydd Nigel Pickavance (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C14/1042/11/LL a C14/1043/11/LL)
- Y Cynghorydd Seimon Glyn (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C14/1083/42/LL)

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 15 Rhagfyr 2014, fel rhai cywir yn ddarostyngedig i:

- i. Ddiwygio'r frawddeg yn y cofnod Saesneg eitem 1.6 – *Councillor Trefor Edwards (who was not a member of this Planning Committee) in relation to item 6 on the agenda (planning application number C14/1011/19/LL) - a nodi Councillor Christopher Hughes (who was not a member of this Planning Committee) in relation to item 6 on the agenda (planning application number C14/1011/19/LL)*

3. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C14/0638/39/LL –132, Cae Du, Abersoch.

Ymestyn cwrtil yr eiddo gan adeiladu estyniad deulawr ochr ac ymestyn ardal patio

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan egluro bod y cynllun wedi ei ddiwygio ers iddo gael ei gyflwyno gyntaf. Adroddwyd bod y cynllun gwreiddiol yn dangos balconi ar lefel llawr cyntaf yr estyniad, ond mae hwn bellach wedi cael ei hepgor o'r bwriad. O ran egwyddor y datblygiad, nodwyd yn gyffredinol bod polisiâu B22 a B24 o'r Cynllun Datblygu Unedol, yn caniatáu cynigion ar gyfer ymestyn tai presennol, cyn belled eu bod yn cydymffurfio â meini prawf cysylltiol sydd yn anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y tirwedd a'r amgylchedd ynghyd a chymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol.

Eglurwyd bod yr eiddo wedi ei leoli o fewn ardal breswyl o ddwysedd uchel ac y buasai rhywfaint o goredrych yn debygol o fodoli beth bynnag. Addaswyd y cynllun gwreiddiol mewn ymateb i sylwadau'r Uned Drafnidiaeth gan fod pryder ganddynt y buasai'r balconi yn tynnu sylw gyrwyr mewn lleoliad agos i droad. O ganlyniad, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol o ran polisi CH33 a CH36 ac na fyddai yn effeithio ar ddiogelwch ffyrdd a pharcio. Ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn effeithio ar fwynderau gweledol yr ardal nag ar gymeriad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn (AHNE) a bod dyluniad yr estyniad yn dderbyniol.

- (b) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-
 - Bod tai ar ystâd Cae Du eisoes yn agos at ei gilydd
 - Cais i'r Pwyllgor Cynllunio fod yn fwy effro i geisiadau am estyniadau yn yr ystâd yma - nodwyd bod 85% o'r tai yn dai haf a buasai caniatáu yn gosod cysail
 - Ei fod yn derbyn bod newid i'r cynllun, ond yr estyniad yn parhau i gael effaith ar breifatrwydd trigolion cyfagos

- (c) Cynigiwyd ac eiliwyd i drefnu ymweliad safle. Disgynnodd y cynnig. Derbyniwyd bod gwybodaeth ddigonol yn yr adroddiad

(ch) Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais

- (d) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y sylwadau canlynol:
 - Potensial yma i or-ddatblygu
 - Rhaid ystyried barn y Cyngor Cymuned a dechrau dweud digon yw digon

- (dd) Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio fod angen delio gyda phob cais yn unigol ac ar ei haeddiant ac yr ystyriwyd fod y cais oedd o flaen y Pwyllgor yn cydymffurfio gyda'r polisiau cynllunio perthnasol.

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. **Cychwyn o fewn 5 mlynedd.**
2. **Unol gyda chynllun diwygiedig.**
3. **Llechi i gydweddu gyda'r rhai ar yr eiddo presennol.**
4. **Waliau allanol yr estyniad a'r wal o amgylch y patio i gydweddu gyda'r eiddo presennol o ran lliw a gwedd.**

2. **Cais Rhif C14/0645/22/MW – Tomen Llechi Dolbebin, Talysarn**

Ail gyflwyniad o gais blaenorol a wrthodwyd i symud deunydd o ddyddodion gweithio mwynau ynghyd a gwaith prosesu cysylltiol

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff ar gefndir y cais, gan nodi mai ail gyflwyniad ydoedd ar gyfer symud rhan o domen llechi a wrthodwyd caniatâd cynllunio ym mis Ionawr 2014. Y bwriad yw cloddio 7,500m² mewn rhan o'r domen gweithio mwynau yn mesur 3.16ha ynghyd â gwaith prosesu cysylltiol. Mae cynlluniau'r cais yn dangos ôl troed llai ar gyfer yr ardal brosesu ategol a chompownd y safle a gyflwynwyd gyda'r cais blaenorol (C13/1052/22/MW) - tynnwyd sylw bod y cais wedi ei addasu fel bod compownd y safle yn cael ei greu o fewn godre'r domen. Bwriedir defnyddio'r gwastraff llechi sydd yn deillio o waith adeiladau'r compownd ar gyfer creu ffordd fynediad fydd yn gwasanaethu'r datblygiad yn uniongyrchol oddi ar y B4418 fel y caniateir dan ganiatâd cynllunio C11/1140/22/LL.

Ategwyd hefyd bod manylion diwygiedig i'r cais presennol yn cynnwys, cael gwared ar holl weithgaredd malu llechi, cyflwynwyd asesiad sŵn diwygiedig a gynhaliwyd Awst 2014, cynnwys methodoleg ar gyfer lliniaru ecolegol a strategaeth adfer a gosod compownd y safle o fewn ôl troed y domen.

Nodwyd nad oedd tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno parthed sŵn ac effaith ar drigolion cyfagos. Credir bod yr ymgeisydd wedi methu a dangos fod datblygiad, o ran effaith ar sŵn, yn gallu cydymffurfio â'r canllawiau perthnasol. Atgoffwyd hefyd bod Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor yn gwrthwynebu'r cais gan y gall ei ganiatáu achosi niwsans statudol oherwydd sŵn yn sgil y datblygiad.

O ran yr angen am y datblygiad, cyfeiriwyd at bolisi C15 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd, bod yn rhaid i fwriadau i symud deunydd o domen gweithio mwynau gydymffurfio â chyfres o feini prawf. Eisoed fe wasanaethir y farchnad leol gan safleoedd gweithiol gerllaw ac nid oes dadl ddigonol fod gan Domen Dolbebin y gallu i gyflenwi llechi o nodwedd lliw a gwedd sydd yn wahanol i gyflenwad llechi o safleoedd gweithredol ac o ran angen leol neu ranbarthol. Nid oes cyfiawnhad felly dros ganiatáu safle cloddio llechi newydd yn Nyffryn Nantlle.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol

- (b) Yn manteisio ar ei hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol:
- Y datblygiad yn achosi pryder a phoen i drigolion Dyffryn Nantlle
 - Rhaid i'r pwyllgor ystyried gwrthwynebiad clir trigolion lleol
 - Y datblygiad yn sicr o greu effaith andwyol ar yr ardal
 - Effaith sŵn symud mwynau yn niweidiol i ardal wledig, ddistaw
 - Nid yw'r datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisiau cenedlaethol a lleol

- Rhaid gwarchod ansawdd bywyd bobl leol
- Cannoedd o drigolion lleol yn erfyn ar y pwyllgor i gadw a chynnal y polisïau
- Nid oes datganiad pendant at gyflogaeth yn y cais
- Rhaid ystyried gallu a pharchu'r gwasanaeth cynllunio i graffu'r sefyllfa yn glir

- (c) Yn manteisio ar ei hawl i siarad nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Asesiad sŵn ychwanegol wedi ei weithredu ynghyd â dau arolwg i fonitro'r sefyllfa
 - Cloddiad bach ydyw. 4 - 6 llwyth y dydd fydd yn gadael y safle. Hyn yn annhebygol o greu effaith niweidiol. Ni fydd loriau trymion yn teithio i ben draw'r trac
 - Ni fydd y bwriad bellach yn 'malu llechi'
 - Bydd y mwynau bellach yn cael eu symud o waelod y domen ac nid o'r copa
 - Dylid derbyn yr asesiad lefelau sŵn MT
 - O ran ymarfer cyffredinol – mae amryw o fesuriadau lliniaru wedi eu cyflwyno

- (ch) Yn manteisio ar ei hawl i siarad nododd yr aelod lleol, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), y prif bwyntiau canlynol;
- Cais anodd - yn cefnogi'r ddwy ochr
 - Teulu lleol eisïau atgyfeirio eu busnes gydag adnodd ar eu tir – anodd peidio cydymdeimlo
 - Cymuned, yn enwedig y trigolion hynny sydd yn byw o amgylch y chwarel yn pryderu am y sŵn a'r llwch cynyddol fydd yn codi o'r bwriad
 - Polisïau cynllunio ar gael i ddygymod a'r sefyllfa ac felly argymell y dylai'r penderfyniad gael ei wneud ar sail y polisïau hynny
 - Cynnig yr angen i gynnal trafodaethau adeiladol wrth ystyried ceisiadau tebyg i'r dyfodol - dysgu gwersi er mwyn atal hollt mewn cymdeithas

Ategodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod rhaid ystyried y polisïau perthnasol gan dynnu sylw at gysoni penderfyniadau a rhoi ystyriaeth i sylwadau Gwarchod y Cyhoedd, oedd yn parhau i wrthod y bwriad oherwydd yr effaith andwyol y buasai yn cael ar fwynderau preswyl trigolion cyfagos. Pwysleisiodd hefyd fod y Pwyllgor Cynllunio wedi gwrthod cais tebyg tua 12 mis yn ôl unig, a bod yn rhaid i'r Pwyllgor ystyried os oedd y cais yma'n goresgyn y rhesymau dros wrthod y cais blaenorol. Y prif reswm dros wrthod y cais yw effaith sŵn ar effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal sef y prif reswm am wrthod y cais blaenorol. Pwysleisiodd felly nad oedd y cais cyfredol wedi goresgyn y prif reswm dros wrthod y cais y blaenorol a petai'r cais yn cael ei ganiatáu, yn groes i'r argymhelliad, buasai rhaid cyfeirio y cais i gyfnod o gnoi cil.

- (d) Cynnig yr argymhelliad o wrthod y cais gyda chynnig am bleidlais gofrestredig

- (dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, gwnaed y sylwadau canlynol;
- Pryder wedi amlygu am effaith sŵn, llwch a thrafnidiaeth yn yr ardal yn enwedig i drigolion Talysarn. Rhaid ystyried iechyd a lles trigolion
 - Yr adroddiad yn gynhwysfawr ac yn rhoi arweiniad clir
 - Digon o agreg llechi yn yr ardal ac felly nid oes galw am fwy. Mewn ymateb i gwestiwn, nododd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff gall 20 miliwn o dunelli yn reserfau Gwynedd gael eu defnyddio fel agreg. Ychwanegwyd bod digon wrth gefn o graig galed (sydd yn cynnwys llechi).
 - Y datblygiad ar safle ôl-ddiwydiannol ac yn gyfle i greu busnes a rhoi hwb i'r economi leol
 - Menter newydd gan amaethwr lleol i arall gyfeirio - rhaid croesau'r bwriad os yw yn rhoi gwaith i bobl leol
 - Sut allwn fod yn arloesol os rydym yn gwrthod busnesau fydd yn cryfhau'r economi?

- Ni all Tomen Lechi Dolbebin gynnig dim byd gwahanol i'r hyn sydd yn cael ei gynnig gan safleoedd lleol eraill
- Rhaid pwyso a mesur y cais yn ofalus - nid oes angen troi ein cefn gwlad yn amgueddfa, ond yma mae effaith mwynderau yn gorbwyso ar yr effaith economaidd.
- Gwnaed cais gan un aelod i dderbyn cadarnhad nad oedd llythyr wedi ei dderbyn gan y Gwasanaeth Cynllunio yn ei enw.
Mewn ymateb i'r cais nododd y Cyfreithiwr nad oedd llythyr wedi ei dderbyn

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

O blaid y cynnig i wrthod y cais, (10) Y Cynghorwyr: Endaf Cooke, Elwyn Edwards, Gwen Griffith, Anne T. Lloyd Jones, Dyfrig Wynn Jones, Dilwyn Lloyd, June Marshall, W Tudor Owen, Eirwyn Williams a Gruffydd Williams

Yn erbyn y cynnig i wrthod, (3) Y Cynghorwyr: John Pughe Roberts, Hefin Williams, ac Eurig Wyn.

Atal, (0)

PENDERFYNWYD gwrthod y cais

1. **O ran yr angen lleol a rhanbarthol am y mwyn, credir bod digon o gronfeydd o lechi yng Ngwynedd ac nid oes rheidrwydd ar yr awdurdod, o ran dosbarthiad rhanbarthol, i sicrhau rhagor o gronfeydd neu ddyraniadau o wastraff llechi. O'r herwydd, nid yw'r datblygiad yn cydymffurfio gyda Chyfarwyddyd a Pholisi Cynllunio Rhanbarthol a Chenedlaethol nag â gofynion Polisi C9, C10 ac C15 y Cynllun Datblygu Unedol. Er mwyn lleihau i'r eithaf ar effaith weledol ac amgylcheddol datblygu mwynau yn Nyffryn Nantlle, buasai'n rhaid i'r awdurdod, yn gyntaf, ystyried estyniadau i'r safleoedd presennol.**
2. **Gan nad oes cynlluniau a lluniadau penodol ar gyfer cynllun adfer, ôl-ofal ac ôl-ddefnydd fesul cam, credir y bydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal, a hynny yn ystod y cyfnod gweithio ac unwaith y bydd y gwaith wedi dod i ben. At hyn, nid yw'r datblygiad yn cydymffurfio gyda gofynion B10, C9, C14 ac C15 y Cynllun Datblygu Unedol nag â chyfarwyddyd polisi cynllunio cenedlaethol.**
3. **Credir bod y bwriad, ar ei ben ei hun neu mewn cyfuniad â gwaith arall yn yr ardal i ddatblygu mwynau, yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal a'i fod yn groes i bolisi B23 y CDU (mwynderau) ac i bolisi C12 (cylchfeydd rhagod).**

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

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

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais wedi ei gyflwyno i gyfarfod Pwyllgor Cynllunio 24 Tachwedd 24 lle penderfynwyd caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddogion. Yn sgil y penderfyniad, roedd risg sylweddol i'r Cyngor o ran y penderfyniad o ganiatáu yn groes i argymhelliad swyddogion, ac felly cyfeiriwyd y mater i gyfnod o gnoi cil yn unol â rheolau sefydlog y Pwyllgor. Pwrpas adrodd yn ôl i'r Pwyllgor yw amlygu materion polisi cynllunio, risgiau posib a chynnig opsiynau i'r Pwyllgor eu hystyried cyn dod i benderfyniad terfynol.

Atgoffwyd yr Aelodau y byddai'r bwriad yn cynnwys ail leoli safle carafanau sefydlog i safle newydd a chyfnewid y carafanau sefydlog am garafanau gwyliau sefydlog dwbl. Pwysleisiwyd bod arwynebedd y safle yn 4.96 hectar (cae 470), gydag arwynebedd maes carafanau presennol Gwynus yn cynnwys carafanau sefydlog a theithiol yn 1.69 hectar. Amlygwyd hefyd bod bwriad i greu mynedfa newydd i'r safle a bod y safle wedi ei leoli o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn (AHNE). Nodwyd o ran egwyddor y cais bod Polisi D17 yn gefnogol i geisiadau i uwchraddio safleoedd sefydlog drwy estyniadau bach i arwynebedd y tir a drwy adleoli unedau carafanau gwyliau sefydlog o leoliadau amlwg i leoliadau llai amlwg. Bwriad yr egwyddor yma yw galluogi safleoedd carafanau presennol sydd wedi ei lleoli mewn safleoedd gweledol amlwg yn arbennig o fewn yr AHNE i gael eu hadleoli o leoliadau llai amlwg a hynny drwy leihau ardrawiad gweledol ar y tirlun.

Ni ystyrir bod y cais cynllunio presennol yn gymwys i'w ystyried fel estyniad bach gan fod arwynebedd tir yr estyniad yn 4.69 hectar o gymharu â 1.69 hectar presennol (carafanau teithiol a sefydlog) ac o'i gymharu â 0.19 hectar sef arwynebedd y safle carafanau sefydlog. Yn ychwanegol i hyn roedd y bwriad yn adleoli carafanau sefydlog o leoliadau cuddiedig i leoliadau llawer mwy amlwg. Pwysleisiwyd felly fod y cais yn annerbyniol o ran egwyddor ac yn gwbl groes i Bolisi D17.

Nodwyd oherwydd maint safle'r cais, y mynediad cerbydol ar wahân ac ati, yr ymddengys fod y bwriad cyfystyr a chreu safle carafanau sefydlog newydd. Pwysleisiwyd fod hyn yn groes i ofynion Polisi D16 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd sydd yn datgan y gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd newydd ar gyfer unedau carafanau gwyliau sefydlog neu siales gwyliau. Rhaid nodi fod y polisi hwn yn cael ei weithredu yn llym o fewn yr Awdurdod Cynllunio Lleol ers mabwysiadu'r CDU.

Pwysleisiwyd bod y safle yn 4.96 hectar ac wedi ei leoli yn yr AHNE ac mai cyfrifoldeb statudol y Pwyllgor yw gwarchod, cynnal a gwella yr ardal yma. Roedd y cais yn adleoli carafanau sefydlog i leoliadau llawer mwy amlwg o fewn yr AHNE ac felly'n groes i bolisi B8.

Os caiff y cais ei ganiatáu bydd hyn yn tanseilio polisiâu'r Cyngor, yn creu anghysondebau o ran gweithredu ac yn gosod cysail posib i safleoedd eraill. Nodwyd bod hyd at 200 o safleoedd carafanau eraill yn debygol o fod yn craffu'r penderfyniad yma a thra bod angen delio gyda phob cais ar ei haeddiant roedd hefyd angen sicrhau cysondeb o ran gweithredu polisiâu cynllunio

Cynigwyd tri opsiwn i'r Pwyllgor eu hystyried wrth benderfynu'r cais.

Argymhelliad cadarn y swyddogion oedd gwrthod y cais gan ei fod yn gwbl groes i'r CDU.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd cynrychiolydd ar ran yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y safle presennol wedi ei sefydlogi ers y 50au hwyr / 60au cynnar
 - Gan fod y safle yn wasgaredig, nid yw bellach yn cwrdd â safonau priodol ac felly rhaid addasu'r safle er mwyn sicrhau bod preswylwyr yn parhau i ddefnyddio'r safle
 - Nid yw'r cwrs golff yn gweithredu mwyach ac felly hyn yn cyfiawnhau ystyriaeth fel tir Llwyd
- (c) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-
- Bod y parc carafanau yn barc teuluol ac wedi bodoli ers dros 60 mlynedd
 - Nid yw cae 472 bellach yn addas oherwydd materion lechyd a Diogelwch
 - Maint yr estyniad yn cyd fynd â gofynion lechyd a Diogelwch ac felly dyna'r prif reswm dros symud 10 carafán sefydlog
 - O ran gweithredu'r safle, pwysig yw cadw carafanau sefydlog gyda'i gilydd

- Rhan o gae 470 fydd yn cael ei ddefnyddio
- Bydd symud y carafanau yn golygu eu bod yn llai gweledol o'r lôn
- 250 o goed wedi eu plannu i dirlunio'r safle i leihau'r effaith gweledol ac i greu amgylchedd gwell i fywyd gwylt
- Lliw'r bwriadedig y carafanau dwbl yn gweddu yn well â'r tirwedd
- Doeth fuasai i'r Pwyllgor fod wedi ymweld â chae 472 yn ystod eu hymweliad safle
- Buasai uwchraddio'r safle yn cadw'r budd yn lleol drwy roi hwb i'r economi mewn ardal lle mae diweithdra yn uchel.
- Bwriad yw defnyddio adnoddau lleol ac adeiladwyr lleol

Ategwyd y Cadeirydd bod rhaid rhoi ystyriaeth ddwys a thrylwyr i gynnwys yr adroddiad

(ch) Cynigiwyd gwrthod y cais ac ystyried opsiwn 5.1 (ii) a chofrestru'r bleidlais

'Gwrthod y cais yn unol â'r argymhelliad gan awgrymu i'r ymgeisydd drafod opsiynau uwchraddio amgen fyddai'n cwrdd â gofynion y polisiau cynllunio perthnasol ac yn cynnwys estyniad bach sydd yn ymgorffori'r safle presennol'.

(d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, gwnaed y sylwadau canlynol gan Aelodau unigol a rhoddwyd ymatebion lle'n berthnasol:

- Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â threfn dryloyw ar gyfer ceisiadau gan Gynghorwyr ac aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio nododd y Cyfreithiwr mai cais cynllunio oedd gerbron y pwyllgor a bod yn rhaid i'r Pwyllgor wneud penderfyniad ar sail yr ystyriaethau cynllunio perthnasol a'r polisiau cynllunio perthnasol. Nododd fod y cais yn yn codi pryderon sylweddol gan y gwasanaeth cynllunio a bod y pryderon hynny wedi ei hamlygu yn adroddiad cnoi cil ac yn adroddiad llafar yr Uwch Reolwr. Os bydd y cais yn cael ei ganiatáu yn groes i argymhelliad, bydd rhaid cael rhesymau cynllunio priodol a buasai'n anodd iawn cael rhesymau cadarn i gyfiawnhau caniatáu'r
- Rhaid cadw at bolisiau Cenedlaethol a Lleol. Rhesymau priodol digonol ar gyfer gwrthod yma.
- Rhaid ystyried y cais ac nid yr ymgeisydd. Yr adroddiad yn rhoi eglurder llawn a digonol i asesu'r cais.
- Buasai caniatáu yn gosod cynsail i safleoedd carafanau eraill. Ymddengys bod y gwasanaeth cynllunio yn gôr bwysleisio maint cae 470. Ail leoli 10 carafán sydd gerbron y Pwyllgor. Mewn ymateb, cadarnhaodd y cyfreithiwr mai 4.96 hectar oedd ardal y cais cynllunio gan bwysleisio mai'r ymgeisydd oedd wedi cyflwyno'r cais a dyna oedd y cais oedd o flaen y Pwyllgor.
- Cynnigwyd opsiwn 5.1 (ii) gan ystyried y gwelliannau sydd eu hangen ar y maes carafanau

Mewn ymateb i gwestiwn, beth yw ystyr 'opsiynau uwchraddio amgen' sydd wedi ei ymgorffori yn opsiwn 5.1 (ii), mynegodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod modd uwchraddio y safle trwy gynllun sydd yn cwrdd a'r polisiau ac amodau lechyd a Dioglewch, ond y bydd angen i'r ymgeisydd gynnal trafodaethau gyda'r Gwasanaeth cyn cyflwyno cais pellach a gweithredu ar y cyngor a roddir gan y Gwasanaeth.

- O ran gweithredu opsiwn 5.1 (iii) - mynegodd Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio y buasai angen cytundeb 106 er mwyn dileu caniatâd cynllunio a roddwyd yn ddiweddar i ail-leoli ac uwchraddio carafanau sefydlog..
- Mewn ymateb i gwestiwn parthed penderfyniad yn cael ei ystyried gan Ombwdsman oherwydd i'r penderfyniad hwnnw gael ei wneud drwy geisio ennill mantais. Nodwyd fod hyn yn risg oedd wedi ei amlygu yn yr adroddiad cnoi cil a nodwyd hefyd y buasai posib i'r penderfyniad fod yn destun adolygiad barnwrol.

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

O blaid y cynnig i wrthod y cais, (11) Y Cynghorwyr: Craig ab Iago, Elwyn Edwards, Gwen Griffith, Anne T. Lloyd Jones, Dyfrig Wynn Jones, June Marshall, Michael Sol Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Hefin Williams, ac Eurig Wyn.

Yn erbyn y cynnig i wrthod, (2) Y Cynghorwyr: Endaf Cooke a Dilwyn Lloyd

Atal, (0)

Penderfynwyd: Gwrthod yn unol â'r argymhelliad gan awgrymu i'r ymgeisydd drafod opsiynau uwchraddio amgen fyddai'n cwrdd â gofynion y polisiâu cynllunio perthnasol ac yn cynnwys estyniad bach sydd yn ymgorffori'r safle presennol'.

- 1. Byddai'r bwriad yn golygu adleoli'r safle carafanau sefydlog yn ei gyfanrwydd i safle mwy amlwg a gweladwy yn y tirlun ac ni ystyrir fod y safle sy'n destun y cais yn estyniad bach i'r safle presennol ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion Polisi D17 CDUG. Yn ogystal, ac oherwydd maint a pherthynas y bwriad yng nghydestun y safle presennol, ystyrir fod y bwriad hefyd yn groes i Bolisi D16 o GDUG**
- 2. Ystyrir y byddai'r lleoliad arfaethedig yn fwy gweladwy o ran lleoliad na'r safle carafanau presennol ac 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.**

4. Cais rhif C14/0745/25/HY – Tir, Ffordd Penrhos, Penrhosgarnedd

Cais rhannol ol weithredol ar gyfer gosod 2 arwydd stac

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod disgrifiad y cais wedi ei addasu yn dilyn gwrthwynebiad i ddileu arwydd bwrdd siâp - v a'r polion fflagiau. Eglurwyd bod canllawiau cynllunio yn cyfyngu ystyriaethau cynllunio ar geisiadau arwyddion i ddiogelwch cyhoeddus (e.e. ffyrdd) a mwynderau gweledol. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd ac ni ystyriwyd bod y bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd a strydoedd. Ystyriwyd hefyd fod yr arwyddion gan ystyried y lleoliad a'r datblygiad oeddynt yn eu hysbysebu'n dderbyniol o ran effaith gweledol.

Eglurwyd bod y bwriad yn golygu darparu arwydd stac, (yn mesur 3 metr o uchder a 3 metr o led) bob ochr i fynedfa'r safle yn hysbysu datblygiad tai sydd wedi ei ganiatáu ac sydd yn y broses o gael ei ddatblygu. Nodwyd bod yr ymgeisydd yn gofyn am ganiatâd ar gyfer yr arwyddon hyd at 1.8.2019 a bod angen ystyried i gynnwys hyn fel amod.

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

- Bod nifer o weithredoedd y cwmni datblygu yn groes i'r arfer ac y dylid monitro eu gweithredoedd gan sicrhau eu bod yn cadw at eu gair.
- Bod angen i'r datblygwyr gyfathrebu yn well gyda'r gymuned
- Derbyn bod y polion fflag wedi ei tynnu i lawr
- Bod un o'r arwyddion yn achosi niwed gweledol i eiddo cyfagos

- (c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais ynghyd a'r amodau ychwanegol.

- (ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, gwnaed y sylwadau canlynol;

- Angen sicrhau bod yr arwyddion yn ddwyieithog
- Awgrymu caniatâd am flwyddyn yn unig
- Angen sicrhau bod y cwmni yn glynu at ganllawiau

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau canlynol:

1. **Cwblhau datblygiad yn unol â'r cynlluniau diwygiedig a gyflwynwyd ar y 14.10.2014**
2. **Rhaid cynnal a chadw hysbysebion a rhaid iddynt fod mewn cyflwr diogel, glân a threfnus i foddhad rhesymol yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**
3. **Gosod caniatâd dros dro - tan 01.08.19**

5. Cais Rhif C14/0885/33/LL – Tyddyn Cae, Boduan , Pwllheli

Gosod a gweithredu fferm solar (4.9MW) ynghyd ag isadeiledd cysylltiedig yn cynnwys paneli DV, fframiau gosod, gwrthdroydd, trawsnewidiwr, camerâu CCTV ar bolyn, ffensys ac is-orsafoedd

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y bwriad yn golygu gosod paneli solar ar gyfer creu parc solar. Y bwriad gwreiddiol oedd creu 9MW o drydan i'r Grid Cenedlaethol, ond bellach mae'r cais wedi ei leihau mewn maint i 4.9MW o drydan. Nodwyd hefyd bod un llythyr gwrthwynebu ychwanegol wedi ei dderbyn. Cyfeiriwyd at bolisi C27 o'r Cynllun Datblygu Lleol sydd yn ymwneud a chynlluniau ynni adnewyddadwy a chynaliadwy.

Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli ac mae Parc a Gardd Hanesyddol Boduan wedi eu lleoli oddeutu 250m i'r gorllewin. Lleoli'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn (AHNE) oddeutu 1.5km tua'r gogledd orllewin. Eglurwyd bod coed, gwrychoedd a chloddiau aeddfed i'w cael oddi amgylch ac o fewn y safle ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol ar yr AHNE. Ymddengys bod y cynllun yn ei gyfarwydd yn weledol o un lle ac oherwydd bod y bwriad wedi ei leihau yn sylweddol, fei ystyriwyd yn dderbyniol ac yn addas ar gyfer y lleoliad dan sylw.

Nodwyd bod yr adeiladau sydd yn cael eu cynnwys yn rhan o'r cais i'w lleoli gerllaw'r adeiladau fferm bresennol. Amlygwyd bod ambell i adeilad i'w gosod ar y caeau gerllaw'r paneli solar ac awgrymwyd y gallid gosod amod i sicrhau bod yr adeiladau hyn o liw gwyrdd ac o ddeunydd sydd yn adlewyrchu'r adeiladau amaethyddol a welir o gwmpas yr ardal.

Yn ystod cyfnod yr adeiladu nodwyd y bydd cynnydd amlwg mewn llif traffig, ac mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau i ymdrin â hyn. Cyfeiriwyd at sylw yr Uned Drafnidiaeth y dylid gwneud asesiad o gyflwr y ffordd a'r bont sydd ar y ffordd, yn ystod ac ar ddiwedd y gwaith. Tynnwyd sylw at sylw Gwasanaeth Cynllunio Archeoleg Gwynedd sydd wedi argymhell bod angen gwerthusiad pellach cyn penderfynu'r cais - mae'r Gwasanaeth wedi adnabod potensial ar y safle ar gyfer gweddillion archeoleg.

Awgrymwyd y dylid gosod amodau ychwanegol - lleoli'r paneli yn unol â'r cynlluniau, cynllun rheoli llif ac amseroedd traffig gwaith ac yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol ar faterion Archeolegol, ystyriwyd fod y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDU.

- (b) Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.
- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau isod:
- Bod y cais yn cyfateb i bolisiâu Cenedlaethol a Lleol
 - Cadarnhawyd mai 4.9MW oedd y bwriad ac nid 9MW fel yn y cais gwreiddiol
 - O ganlyniad i leihad sylweddol yn y bwriad, y gosodiad wedi ei adolygu

- Lleihad i'r bwriad yn golygu lleihad i'r nifer o gerbydau fydd yn ymweld â'r safle yn ystod y cyfnod adeiladu
- Nid oes colled i dir amaeth - bydd defaid yn parhau i bori ar y tir
- Bydd y gwerthusiad archaeoleg i'w dderbyn yn fuan
- Bod ymrwymiad gyda'r gymuned wedi bod yn dda - dim ond 5 gwrthwynebiad wedi ei dderbyn
- Buddion da ar gael i'r gymuned

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

- Pryderon am gynnydd sylweddol mewn cerbydau dros gyfnod yr adeiladu
- Waliau cerrig yn nodweddiadol i'r ardal
- Ffyrdd cefn gwlad yn gul a throellog fydd yn anodd i gerbydau mawr eu llywio.
- Cais gan deulu cyfagos i symud rhai o'r paneli fydd yn creu effaith gweledol
- Cais i ystyried mynedfa newydd o ffordd Pwllheli
- Angen cysoni gwybodaeth o ran maint y bwriad. Rhaid sicrhau mai 4.9MW sydd yn cael ei hysbysebu ar y we ac nid 9MW
- Cynnwys amod ychwanegol i sicrhau bod y cwmni yn cadw at 4.9MW yn unol â'r cais sydd yn cael ei gyflwyno.
- Rhaid derbyn gwybodaeth gan y Gwasanaeth Archaeoleg er mwyn sicrhau bod y cais yn gyflawn ac yn unol a pholisi B7
- Cynnig bod y Pwyllgor yn ymweld â'r safle

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.

6. Cais Rhif C14/0902/39/LL – 75, Cae Du, Abersoch

Dymchwel modurdy presennol a chodi modurdy newydd gyda balconi uwchben, estyniad deulawr ochr gogleddol, codi waliau cynnal newydd, addasiadau ac adnewyddu

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod gwelliannau sylweddol wedi ei wneud i'r cynllun ers ei gyflwyno. Nodwyd bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar gyfer estyniad deulawr a newid defnydd y modurdy (yr ymgeisydd gyda hawl i weithredu'r caniatâd yma hyd Medi 2016). Er hynny, nodwyd bod bwriad y cais dan sylw yn fwy addas.

O ran egwyddor y datblygiad, nodwyd yn gyffredinol bod polisïau B22 a B24 o'r Cynllun Datblygu Unedol, yn caniatáu cynigion ar gyfer ymestyn tai presennol, cyn belled eu bod yn cydymffurfio â meini prawf cysylltiol sydd yn anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y tirwedd a'r amgylchedd ynghyd a chymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol. Ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn effeithio ar fwynderau gweledol yr ardal nag ar gymeriad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn (AHNE) a bod dyluniad yr estyniad yn dderbyniol.

- (b) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-
- Bod yr estyniad yn debygol o amharu ar fwynderau trigolion sydd yn byw yn y byngalos cyfagos
 - Pryder o or-ddatblygu yn y stad
 - Rhaid ystyried y trigolion sydd yn preswyllo yno
 - Buddsoddiad yw bwriad yr estyniad

- (c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau canlynol:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol gyda chynllun diwygiedig.
3. Llechi i gydweddu gyda'r rhai ar yr eiddo presennol.
4. Cytuno gorffeniad waliau allanol.
5. Gwydr afloyw yn y ffenestr pen grisiau ar yr edrychiad gorllewinol.
6. Cytuno ar garreg leol naturiol ar gyfer wynebu'r wal gynnal newydd i flaen yr eiddo.

7. Cais Rhif C14/1042/11/LL - Tŷ Cegin, Rhodfa Penrhyn, Maesgeirchen, Bangor

Codi 5 tŷ sy'n cynnwys 2 dy par a 3 th teras a chreu mynedfa gerbydol newydd.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod safle y cais wedi ei leoli o fewn stad eang Maesgeirchen ar ymylon dinas Bangor ond o fewn ffiniau datblygu'r ddinas fel y'i diffinnir yn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Ystyriwyd y safle fel un yn addas ar gyfer ei ddatblygu a'r bwriad ei hun yn dderbyniol o safbwynt diwallu'r angen lleol am dai.

O ran egwyddor y datblygiad, nodwyd yn gyffredinol bod y safle yn ymateb i ofnion polisi C1 (annog datblygu o fewn ffiniau datblygu). O ran polisi B11, ni thyrir y buasai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i lecynnau agored gan nad yw'r safle o werth ecolegol nac yn ychwanegu amrywiaeth weledol i drigolion lleol. Nodwyd bod y llecyn agored yn cael ei ddefnyddio yn achlysurol gan ddefnyddwyr Tŷ Cegin ar gyfer gweithgareddau, ond adnabuwyd llecynnau agored gwyrdd cyfagos y gellid eu defnyddio.

Nodwyd bod bwriad i greu mynediad newydd i'r safle, ac oherwydd hynny bod angen symud crwban tawelu traffig sydd wedi ei leoli ar y briffordd a thu allan i'r safle. Adroddwyd bod yr Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda lleoliad y fynedfa, ond nid gyda lleoliad bwriedig y crwban tawelu traffig. Amlygwyd bod trafodaethau parthed yn fynedfa yn parhau ond ystyriwyd fod y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDU.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau isod:
- Bod y cais yn ymateb i anghenion tai ym Maesgeirchen (yn benodol i'r angen am dai dwy loft)
 - Bod y datblygiad yn creu lleoliad addas o fewn cymuned
 - Yr ymgeisydd wedi ymgynghori gyda'r gymuned parthed colli llecyn gwyrdd, ond llecynnau gwyrdd eraill penodol ar gael gerllaw.
 - Bod manau parcio digonol wedi eu cynnwys yn y cynllun
 - Bod y cynllun wedi derbyn cefnogaeth Cyngor Dinas Bangor
 - O ran cynlluniau gosod, bydd yr ymgeisydd yn cydweithio gyda'r gymuned.

- (c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn cynlluniau pellach gan yr ymgeisydd a chadarnhad gan yr Uned Drafnidiaeth fod y fynedfa newydd yn dderbyniol.

Amodau –

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Llechi
4. Deunyddiau

5. Tirlunio**6. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir****7. Priffyrdd****8. Cais Rhif C14/1043/11/LL - Ffordd Tan y Bryn, Maesgeirchen, Bangor**

Codi 6 tŷ deulawr newydd ar ffurf dau bloc o 3 tŷ teras 2 lofft gyda gerddi a llecynnau parcio cysylltiol.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai dilyniant ydoedd i gais rhif C14/1042/11/LL; yn safle wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu dinas Bangor ac o fewn stad eang Maesgeirchen. Nodwyd bod y safle wedi ei glirio yn weddol ddiweddar o strwythurau a fodolai yno yn flaenorol ac felly'r egwyddor o ail ddatblygu safleoedd addas fel hyn yn cael eu hystyried yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol.

Eglurwyd bod y bwriad yn golygu datblygiad cymharol draddodiadol o ran ei ffurf a'i osodiad gyda gerddi i'r blaen a'r cefnau. Nid oes patrwm unfurf i dai o fewn yr ardal gyfagos ac felly ni ystyrir bydd adrawiad ar fwynderau gweledol preswylwyr cyfagos. Ystyriwyd y safle tir llwyd fel un yn addas ar gyfer ei ddatblygu a'r bwriad ei hun yn dderbyniol o safbwynt diwallu'r angen lleol am dai fforddiadwy.

O ran materion trafndiaeth a mynediad nodwyd bod yr Uned Drafnidiaeth wedi gofyn am gadarnhad i'r hyn a fwriedir ei wneud i ran o Lon y Parc, sef y ffordd sydd yn rhedeg heibio blaen y safle. Mae'r cynllun yn dangos bwriad i wyro rhan o'r ffordd, ond nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno. Ystyriwyd fod y cais yn cydymffurfio gyda'r CDU.

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

- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau isod:

- Bod y cais yn ymateb i'r angen am dai dwy lofft ym Maesgeirchen
- Mai hen fodurdai oedd yn bodoli ar y safle sydd bellach wedi eu dymchwel gan nad oedd galw amdanynt

- (ch) Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais

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

- Bod dyraniad y gerddi yn ymddangos yn annheg
- Bod y cynllun yn ymateb i anghenion Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd
- Oes amod 106 ar y tai?

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

- Angen i CCG ystyried dyraniad y gerddi wrth osod y tai
- Bod y datblygiad o fewn ffin y Cynllun Datblygu Lleol ac yn diwallu anghenion sydd wedi eu hadnabod

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn manylion pellach gan yr ymgeisydd yn ymwneud gyda'r trefniadau ynglŷn â Lôn y Parc a derbyn cadarnhad gan yr Uned Drafnidiaeth fod y trefniadau yma'n dderbyniol.

Amodau -

- 1. Amser**
- 2. Cydymffurfio gyda chynlluniau**
- 3. Llechi**

4. Deunyddiau
5. Tirlunio
6. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir
7. Priffyrdd

9. Cais Rhif C4/1065/42/LL – Ty'n y Coed Touring Park, Morfa Nefyn, Pwllheli

Lleoli 7 llain carafán teithiol newydd ar safle presennol ynghyd ag ymestyn y safle i leoli 14 llain carafán teithiol gyda gwelliannau i'r fynedfa i'r safle, tirlunio a gwaith cysylltiol.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais wedi cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan ei fod yn ddatblygiad o 5 carafan neu fwy. Nodwyd nad oedd unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun wedi ei dderbyn. Tynnwyd sylw at bolisi D20 sydd yn caniatáu cynigion i gynyddu nifer y lleiniau, estyniadau i safleoedd, neu adleoli lleiniau os yw'r cynnig yn sicrhau gwelliannau amgylcheddol a gweledol, a meini prawf eraill sydd yn ymwneud ag effaith y datblygiad ar yr ardal leol. Amlygwyd bod y safle wedi ei dirlunio yn dda ar hyd y ffiniau'r gyda gwrychoedd aeddfed a choed, a byddai'r tirlunio ychwanegol yn arwain at welliannau amgylcheddol fyddai'n cyfannu'n gadarnhaol i osodiad a gwedd yn y tirwedd.

Credir bod y safle hefyd yn addas i dderbyn unedau ychwanegol ac ni ystyriwyd y bydd niwed i fwynderau trigolion cyfagos yn sgil y cais, o gofio bod y safle yn agos i ffordd sirol.

- (b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

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

- Bod prinder safleoedd teithiol yng Ngwynedd
- Pryder bod y bwriad yn or-ddatblygiad

- (ch) Mewn ymateb i'r sylw parthed pryder o or-ddatblygu, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod y swyddogion wedi pwysu a mesur hyn gyda'r holl faterion cynllunio perthnasol eraill, ystyriwyd fod y cais yn cydymffurfio gyda'r CDU.

Penderfynwyd: Caniatáu yn ddarostyngedig i amodau:

1. 5 mlynedd
2. Unol Â'r cynlluniau
3. Cyfyngu niferoedd
4. Cyfnod gweithredu
5. Cyfnod amser / teithiol yn unig
6. Gwylliau yn unig,
7. Cadw cofrestr
8. Tirlunio
9. Diogelu llwybrau cyhoeddus
10. Dim storio

10. Cais Rhif C14/1083/42/LL – Tu Hwnt i'r Ffrwd, Morfa Nefyn, Pwllheli

Newid defnydd i ffurfio 16 carafán deithiol ychwanegol yn cynnwys ffordd a lleiniau caled.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn cael ei gyflwyno i bwyllgor gan ei fod yn ymwneud â datblygiad o 5 carafán neu fwy. Amlygwyd mai ail gyflwyniad oedd y cais o gais a wrthodwyd gan Pwyllgor Cynllunio Hydref 2013 gan y byddai'r estyniad yn sefyll allan fel nodwedd amlwg ac ymwithiol yng nghefn gwlad.

Nodwyd bod y cae dan sylw gyfochrog a chae sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio ar gyfer 14 uned deithiol. Mae'r blociau toiledau oedd yn rhan o'r cais hwnnw eisoes wedi ei godi, ond nid yw'r defnydd carafanau wedi ei weithredu. Yn ychwanegol mae caniatad cynllunio wedi ei roddi i osod 11 carafán deithiol a lleiniau caled ar gae islaw. Byddai'r 16 carafán sydd yn destun y cais dan sylw yn ychwanegol i'r 25 carafán sydd eisoes wedi ei ganiatáu ar y safle fydd yn gwneud cyfanswm o 41 uned.

Ymddengys bod yr ymgeisydd wedi dechrau gwaith tirweddu ers cyflwyno'r cais. Nid yw hyn wedi cael cyfle i aeddfedu ac mae'r cae yn parhau i fod yn agored a gweladwy yn y tirlun. Dengys bod bwriad i godi cloddiau mewnol i wahanu'r rhesi carafanau ynghyd a gwaith plannu yng nghorneli'r cae. Nodwyd pryder am effaith gweledol y bwriad, sydd yn agos i ddynodiad Ardal Gwarchod y Dirwedd ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn (AHNE) ac nid oes argyhoeddiad bod y bwriad yn arwain at welliannau gweledol fyddai'n gwella'r safle ei hun na'r amgylchedd o'i amgylch ac felly nid yw egwyddorion polisi D20 yn cael eu cwrdd.

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

- Bod caniatâd i faes cyffelyb wedi ei ganiatau
- Bod y safle yn sefyll i ffwrdd o'r B4412 ac nid ydyw o fewn ardal 'sensitif'
- Bod yr ymgeisydd wedi dewis dechrau ail ddylunio'r tirwedd gan roi ystyriaeth ofalus i'r planhigion
- Rhaid cyfarch y budd economaidd - yr ymgeisydd eisoes wedi buddsoddi arian i'r safle gan ddefnyddio adeiladwyr ac adnoddu lleol
- Twristiaeth sydd yn gyrru economi Gwynedd ac felly rhaid cyfarch a gwerthfawrogi'r cais

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

- Bod yr ymgeisydd wedi ei eni a'i fagu ar y safle
- Bod yr ymgeisydd eisoes wedi derbyn amodau i geisiadau o ran cyfleusterau sydd eu hangen i wasanaethu'r safle, ond nid yw wedi agor y maes carafannau gan ei fod yn cadw at y rheolau
- Yr ymgeisydd wedi adeiladu clawdd dros 6 troedfedd nad yw yn cael ei adlewyrchu yn y sleidiau/cyflwyniad. Y cloddiau, nid wedi eu plannu gyda 'brigau,' ond coed cyll cynhenid gyda hadau wedi eu casglu yn lleol. Coed cyll yn rhywogaeth sydd yn nodwedd leol arbennig i wrychoedd Llyn
- Nid yw'r cae yn weladwy gan ei fod mewn pant
- Cefnogaeth i'r fenter gan fusnesau lleol o wybod daw preswylwyr i'r safle a hwb i'r economi leol
- Yr ymgeisydd yn berchennog maes carafannau cyfrifol iawn

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 pm a daeth i ben am 4.20 pm